

Teknisk upprustning av installationer och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3, del av Beridarebanan 10.

Författare:

Roger Johnson

Version:

1.1

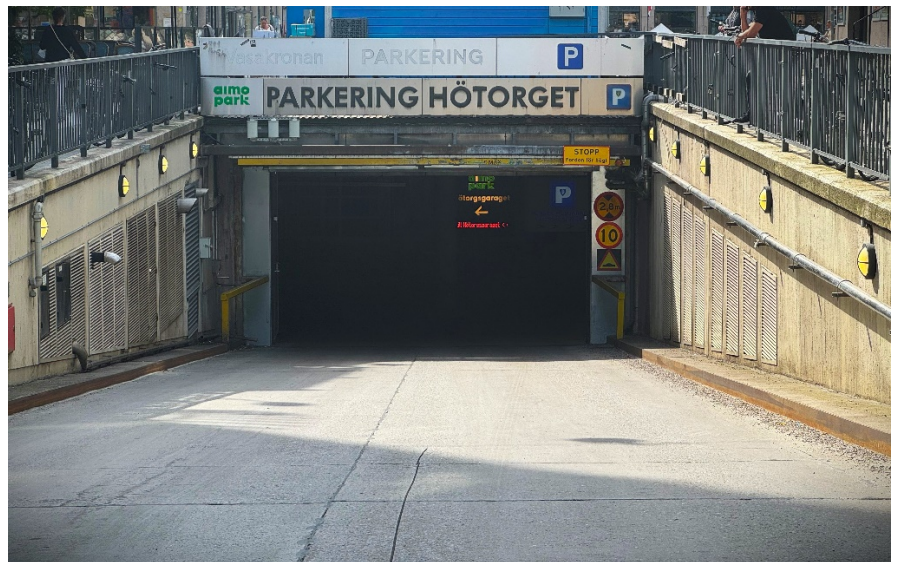


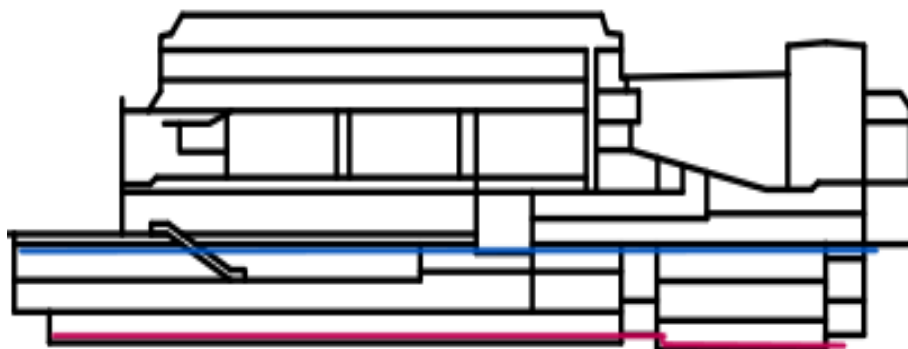
Foto: Roger Johnson, Fastighetskontoret

Projektbakgrund

Fastigheten Beridarebanan 10 har ett mycket centralt läge mitt i Stockholm city, belägen invid Hötorget, och verksamheterna är välbesökta. Byggnaden på fastigheten uppfördes i samband med skapandet av Hötorgscity och stod klar 1958. På 1990-talet byggdes Filmstaden Sergel om och till med saluhallsbyggnaden. Idag används byggnaden till biografier, saluhall med restauranger, butiker, beredningskök och förråd, garage (parkering och biltvätt) samt körytor (Hötorgsfaret).

De delar som berörs i detta projekt är våningsplanen under mark (plan 1-3). Dessa installationer ansluter i taket på plan 3, taket på nedre delen av Saluhallen samt i taket på översta våningsplanet i Hötorgsfaret. Projektet kommer beröra nedre delen av Hötorgshallen, där stora delar av saluhallsverksamheten pågår, samt Hötorgsfaret ner till bottenplattan på garaget.

2013 gjordes vissa verksamhetsanpassningar och ytskiktsrenovering hos hyresgäster i saluhallen. Inga större verksamhetsanpassningar eller renoveringar utfördes i plan 1-3 vid samma tillfälle.



Bilden visar ett tvärsnitt av byggnaden där den blå markeringen visar gränsdragning mellan projekten som avser upprustningen av byggnaden. Våningsplanen under blå markering (1-3) ingår detta projekt (dnr FSK 2024/503). Våningsplanen över blå markering (4-10) ingår i pågående projekt (dnr FSK 2024/41). Pumpgropar och avloppsledningar under röd markering ingår i projekt (dnr FSK 2020/655).

Förutom att förvalta byggnaden på Beridarebanan 10 har fastighetsnämnden i budget för 2025 fått i uppdrag att i samråd med exploateringsnämnden fortsatt utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret

(Beridarebanan). Utredningen kommer presentera förslag på hur ägande/ansvarsförhållande ser ut.

Hötorgsfaret utgörs av kör- och angöringsytor i tre plan som knyter samman alla transporter till alla fastigheter mellan Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. Hötorgsfaret spänner över fastigheterna Beridarebanan 10 och 13, Norrmalm 2:50, Sporren 16 samt Stigbygeln 5. Utöver dessa fastigheter nyttjas Hötorgsfaret även av Beridarebanan 4, 11 och 77 samt Adam & Eva 14 och 17. I enlighet med ursprungligt tomrättsavtal kan Hötorgsfaret beskrivas som köryta och transportväg för dessa fastigheter.

Utgångspunkten för kontoret är att rusta upp och renovera de delar av fastigheten vilka är klarlagda ligga inom kontorets ansvarområde. Kontoret anser sig i dagsläget ansvara för den bärande konstruktionen inom den egna fastigheten, Beridarebanan 10. Ansvaret är däremot oklart för renoveringsarbeten gällande Hötorgsfarets körytor och installationer. Kontoret anser sig heller inte ansvara för körytorna i övriga fastigheterna i Hötorgsfaret.

Upprustningen av hela fastigheten kommer delas upp på fyra olika projekt som tillsammans skapar en långsiktig driftsäker och trygg fastighet. De tre första projekten kommer innefatta byggnaden på fastigheten Beridarebanan 10 och det fjärde projektet de gemensamma körytorna och nedfarterna till Hötorgsfaret som också ligger inom gränserna för fastigheten Beridarebanan 10.

Två projekt är redan igång:

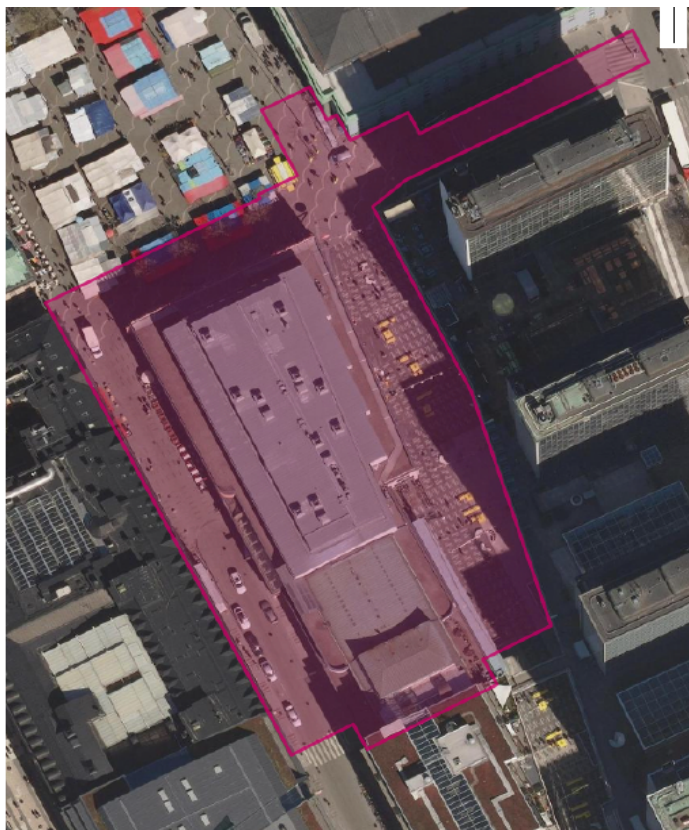
- Akuta åtgärder av pumpgröpar och avloppsledning, Hötorgsgaraget, Beridarebanan 10, Inriktningsbeslut 2022-04-26, Dnr FSK 2020/655,
- Teknisk upprustning av installation, plan 4-10, Utredningsbeslut 2024-03-26, Dnr FSK 2024/41

Detta kommer bli det tredje projektet:

- Teknisk upprustning av installationer och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3, del av Beridarebanan 10.

För att sedan kompletteras med ett fjärde projektet som kommer handla om:

- Hötorgsfaret – teknisk upprustning och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3, del av Beridarebanan 10.



Fastighetsgräns Beridarebanan 10.

Beskrivning av projektet.

Kontoret ser behov av att utreda byggnadens betongkonstruktioner gällande pelare, bjälklag, väggar och golv. Även tekniska installationer behöver utredas såsom ventilation, vatten och avlopp, el- och brandinstallationer, värme- och (kylsystem) samt hissar då fastighetens installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Många av byggnadens installationer är från byggnadens färdigställande 1950 samt 1990-talet. En ansvarsutredning initierad av kontoret gällande körytor pågår (se ritningsbilagor).

De delar som berörs i detta projekt är våningsplanen under mark (plan 1-3). Dessa installationer ansluter i taket på plan 3, taket på nedre delen av Saluhallen samt i taket på översta våningsplanet i Hötorgsfaret. Projektet kommer beröra nedre delen av

Hötorgshallen, där stora delar av saluhallsverksamheten pågår, samt Hötorgsfaret ner till bottenplattan på garaget. En ansvarsutredning gällande Hötorgsfarets körytor med tillhörande betongkonstruktion och installationer pågår. I detta projekt ingår bara uthyrbar yta kopplad till fastigheten Beridarebanan 10. Se gränsdragning i bilaga 1.1.

En grundlig utredning behöver därför göras för att kunna specificera omfattning och åtgärdsbehov.

Gällande betongkonstruktion visar förstudier på läckage och fuktgenomslag. Det kommer vatten bland annat genom bjälklagens fogar, sprickor och via takgenomföringar, vilket har orsakat spjälkningsskador i betongkonstruktionen (på grund av armeringskorrosion). Även golven uppvisar skador, särskilt i anslutning till pelare och väggar (på grund av fukt och klorider som kommit in från snöblandat vägsalt vintertid). Mätningar som gjorts visar på höga kloridhalter i golv, väggar och pelare. Flertalet golvbrunnar syns ha uppnått sin tekniska livslängd. Bristerna gör att betongkonstruktion bryts ner och tappar sin bärighet.

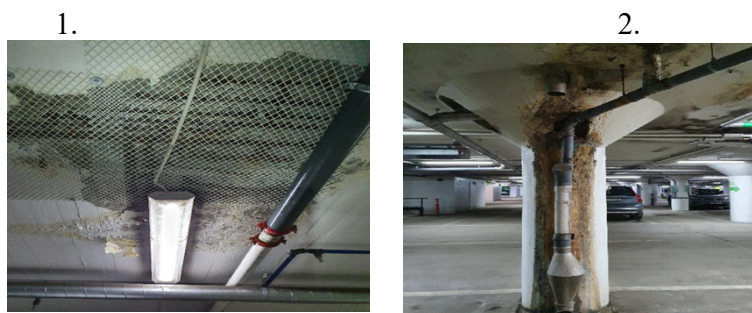


Bild 1 & 2: Visar betong som spricker p.g.a. armering som rostar/expanderar och skjuter sönder betongen samt nät som hindrar mot person- och egendomsskador. Bild 2 visar även hur pelare har tagit skada från läckage samt hur rörändar sticker ut från våningsplan ovanför m.m.

Idag har skyddsåtgärder vidtagits för att inte skada fordon samt tredjeman.

Gällande vatten och avlopp är ledningsnätet av varierande ålder och utfört i olika material. Återkommande läckage och stopp i avloppssystemet orsakar stora problem för hyresgäster och fastighetsägare.

Utrustning gällande tappvatten i undercentral är utbytt för cirka 5-10 år sedan.

En översiktlig statusutredning gällande vatten- och avloppsledningar (för främst plan 1-3) gjordes år 2020 och visar att systemen har uppnått sin tekniska livslängd.

Värmesystemet behöver utredas för att drift och funktion ska kunna säkerställas.

Fastigheten försörjs idag med fjärrkyla via en kulvert från fastigheten Skansen 23 (Kulturhuset). Fjärrkylan (den kyla som levereras till byggnadens kylmaskiner) utreds sedan tidigare i en pågående projekt (dnr FSK 2024/41) och ska även omfatta hela byggnaden inklusive plan 1-3.

Processkyla, den kyla som levereras till hyresgäster (exempelvis till kylrum, frysar och kyldiskar), ingår i denna utredning.

I fastigheten finns två typer av luftbehandlingssystem, allmän ventilation och brandgasventilation. Luftbehandlingssystem behöver utredas för att säkerställa att funktion och nya förutsättningar efterlevs.

Brandgasventilation behöver utredas och anpassas efter dagens brandbelastning i fastigheten.

Det finns en risk att ventilationssystemen är installerade i och betjänar andra fastigheter då fastighetsgränserna är otydliga i Hötorgsfaret. Det finns även risk att dessa är uttjänta och inte längre uppfyller dagens myndighetskrav.

Fastighetskontoret ansvarar i dag för el-installationerna från ställverk och fördelningscentraler fram till hyresgästernas elcentraler, därefter ansvarar hyresgästerna själva för installationerna.

El-installationer från fastighetsgräns till fördelningscentraler påvisar synliga brister och behöver utredas. Delar av installationerna uppfyller inte dagens säkerhetskrav samt dokumentation saknas. Idag saknas även redundans (en backup vid strömbortfall för verksamheten).

El-anläggningens utsträckning måste utredas och renodlas så att respektive fastighet separeras.

Brandlarmet i del av saluhall och beredningskök installerades år 2012 och är i slutet av sin tekniska livslängd (15 år). Till brandlarmet hör också ett utrymningslarm, vilket är av samma ålder.

Sprinklerinstallationerna i delar fastigheten har idag olika matningar och gränsdragningar mot grannfastigheter. I saluhall och beredningskök är sprinklern i gott skick.

Gällande brand- och utrymningslarm och sprinkleranläggning önskas en väl dimensionerad anläggning. Ett önskat läge är ett nytt och modernt brand- och släckningssystem för att kunna tillgodose en snabb insats och att myndigheters krav.

Samtliga 15 hissar som berör Beridarebanan 10 behöver utredas för att säkerhetsställa transporter för verksamheter och besökare.

En översyn gällande myndighets- och verksamhetskrav som ställs på fastigheten bör utföras då dessa faktorer ändras med tiden.

Detta är ett av flera projekt för upprustning byggnaden på Beridarebanan 10 gällande installationer och konstruktion. Projekten kommer tillsammans skapa en långsiktigt driftsäker och trygg byggnad.

Styrande förutsättningar

Styrande förutsättningar – byggnadens behov

- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Befintliga hyresavtal
- Byggnadsordningen och arkitekturpolicyn
- Fastighetskontorets tekniska anvisningar
- Försäkringsbrevet
- Lag och myndighetskrav
- Stadens riktlinjer (detaljplanen m.m.)
- Stadens miljöprogram
- Stadens (exploateringskontoret) avtal med externa fastighetsägare
- Skyfallsmodellering för Stockholms stad

Mål & syfte

Målet med projektet är att skapa en långsiktigt hållbar byggnad för befintlig verksamhet och eventuellt framtida, som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav. Även att tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella lokaler och ytor.

Syftet med projektet är att utreda behovet av att rusta upp byggnadens betongkonstruktion, tekniska installationer gällande luftbehandlingssystem, VA-, el- och brandinstallationer, värmesystem samt hissar.

Fastighetskontoret önskar en modern byggnad som möter verksamhetens behov och gällande myndighetskrav.

Genom att förnya de tekniska installationerna bidrar projektet till att uppnå målen i Stockholm stads miljöprogram.

Drift- och underhållskostnader kommer att minska genom mindre servicebehov efter renovering. Därtill är lokaler med nya installationer mer eftertraktade på marknaden.

En stor energieffektivisering förväntas uppnås genom projektet om belysning och ventilationsaggregat byts ut mot energibesparande alternativ. Detta kan utvärderas genom analys av energiförbrukningen före och efter åtgärd.

En teknisk upprustning av Beridarebanan 10 kommer kunna möjliggöra effektivisering av drift- och underhållskostnader i framtiden.

I projektet ska tillgängligheten till och i byggnaden omhändertas och förväntas bli mer användarvänligt för gång- och cykeltrafikanter, exempelvis genom säkra gång- och cykelstråk samt bättre belysning.

All renovering samt tillägg ska ske varsamt och vid behov i samråd med byggnadsantikvarie.

Genom upprustning av de tekniska systemen bidrar projektet till kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatställning* samt *Stockholm ska bli klimatpositivt* genom att renoveringen bidrar till en större energieffektivitet i byggnaden.

Genom upprustning av garagen och att även bättre tillgång för cykelparkering i Hötorgsfaret tillses bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar*

Genom att fortsatt möjliggöra för en mångfald av företagare i byggnaden bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd*

Genom att upprusta byggnaden och garagen bidrar projektet till kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet: *Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.*

Projektets genomförande bidrar även till att uppfylla stadens Vision 2040 och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad* genom att skapa möjligheter för nöjesliv, saluhall- och restaurangverksamheten som skapar liv och rörelse i staden.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads handbok *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029*. En tillgänglighetskonsult kommer vid behov vara delaktig i utredningsarbetet för att säkerställa att tillgänglighetskraven för byggnaden uppfylls.

I projektet ska tillgängligheten till och i byggnaden omhändertas och förväntas bli mer användarvänligt för gång- och cykeltrafikanter, exempelvis genom säkra gång- och cykelstråk samt bättre belysning.

Antikvariska aspekter

Fastigheten är blåklassad, vilket innebär synnerligen höga kulturhistoriska värden enligt Stadsmuseets klassificeringskarta. Fastighetskontoret kommer i projektet beakta detta och utreda i samråd med antikvarie. Ett vårdprogram tas fram i slutfasen av projektet.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut november/nämnd 2024

Inriktningsbeslut Q3 2025

Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt ärendehanteringens av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 10 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom kontorets investeringsplan för år 2024 och 2025.

Det bokförda värdet uppgår idag till 1,2 miljarder kr.

Efter projektets genomförande beräknas underhållskostnaderna minska och en bättre kontroll av energiförbrukning uppnås.

Fastighetsekonomi

Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader. Den totala investeringen för de fyra upptagna projekten som berör Beridarebanan 10 är av betydande storlek då fastigheten har stora underhållsskulder. Kontoret gör bedömningen att det inte kommer vara möjligt att återhämta den totala investeringen genom de hyresintäkter som fastighetskontoret har i anläggningen.

Efter avslutande projekt räknar kontoret med lägre drift- och underhållskostnader för fastigheten.

Risk, kvalitet och möjligheter

Projektrisker

Risk definieras som hur troligt det är att något inträffar som har negativ påverkan på att projektets målsättningar uppnås och mäts ofta i termer av väsentlighet och sannolikhet. Väsentligheten bedöms utifrån följande kriterier:

- Ekonomi – Projektets inkomster/intäkter reduceras och/eller dess utgifter/kostnader ökar. Inkluderar såväl interna som externa poster.
- Tidsförskjutning – Händelser enligt tidplan försenas/förändras till det sämre.
- Förändring av omfattning – Projektets omfattning måste reduceras.
- Kvalitetsförsämring – Projektets slut- eller delleveranser kommer att ha lägre kvalitet än de målsättningar som satts upp.

För att skapa en möjlighet till prioritering av risker är det viktigt att även bedöma sannolikheten för att en händelse inträffar.

Skalan för bedömningen är uppdelad på:

1 - Osannolikt	4 - Trolig
2 - Mindre sannolik	5 - Mycket sannolik
3 - Möjlig	

Skalan för bedömningen av väsentlighet är uppdelad på:

1 - Försumbar	4 - Allvarlig
2 - Lindrig	5 - Mycket allvarlig
3 - Kännbar	

Risk	Sannolikhet	Väsentlighet
Hyresgäster kräver någon form av ersättning för stillestånd m.m.	5	3
Inflationen och ökande byggpriser	3	2
Okända problem i äldre byggnad	4	3
Åldrande installationer p.g.a. projektförsening om projektet utförs.	2	1
Tidsförskjutning	3	3
Konsekvenser för framtida drift om projekt inte genomförs.	5	5

SWOT-analys

Styrkor

- Ledningar – minimera driftstopp och driftkostnader p.g.a. gamla ledningar.
- Ledningar – risk för översvämning och vattenskador minimeras.
- Nöjda hyresgäster p.g.a. driftsäker anläggning.
- En fastighet som kommer få bättre skydd vid eventuell brand.
- En mer energieffektivare byggnad genom energibesparande funktioner.
- En konstruktion anpassad efter verksamheten och som inte påverkar den dagliga driften på grund av en tät och motståndskraftig konstruktion.

Svagheter

- Pågående verksamheter – projektet måste kunna vara flexibelt för att pågående verksamhet ska kunna vara verksamma under renoveringen.

Möjligheter

- Anpassning efter verksamhetsbehov.
- Tillgängligare garage för gång- och cykeltrafikanter.
- En säkrare byggnad ur driftsynpunkt.

Hot

- Driftstörningar på grund av omläggning av projektanpassningar.
- Osäkra inflyttningstider samt flytt av hyresgäster beroende etappindelning.
- Oklara vatteninträningar som kan försvåra renoveringen.
- Konsekvenser för framtida drift om projektet fördröjs.
- Driftstörningar på grund av omläggning av projektanpassningar.

Rapportering

Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer

att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q2 2025.