

Renovering och upprustning av betongkonstruktion och installationer plan 1-3, del av Hötorgsfaret, Beridarebanan 10.

Författare:
Version:

Roger Johnson
1.1

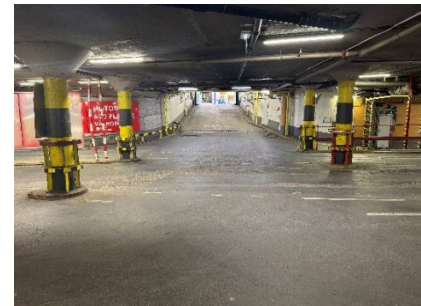
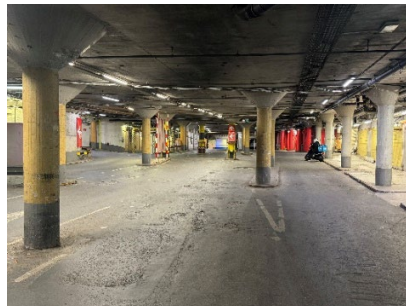


Foto: Roger Johnson, Fastighetskontoret

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 biograf, saluhall med restauranger, butiker, beredningskök och förråd, garage (parkering och biltvätt) samt körytor (Hötorgsfaret).

Beridarebanan 10 är i stort generellt behov av upprustning gällande betongkonstruktion och tekniska installationer. Upprustningen har delats upp på fyra olika projekt som tillsammans skapar en långsiktigt driftsäker och trygg fastighet. Detta projekt som är det fjärde projektet gäller den del av Hötorgsfaret som ligger i Beridarebanan 10. Det gäller de gemensamma körytorna och nedfarterna till Hötorgsfaret från Sveavägen och Slöjdgatan som ligger inom gränserna för fastigheten.

För att projekten ska göras så kostnadseffektiva som möjligt och så att synergier kan utvinnas mellan projekten kommer en samordning ske dem emellan. Projekten är:

1. Akuta åtgärder av pumpgröpar och avloppsledning, Hötorgsgaraget, Beridarebanan 10, Inriktningsbeslut 2022-04-26, Dnr FSK 2020/655,
2. Teknisk upprustning av installation, plan 4-10, Utredningsbeslut 2024-03-26, Dnr FSK 2024/41,
3. Teknisk upprustning av installationer och renovering av betongkonstruktion, plan 1-3, Dnr FSK 2024/503,
4. Renovering och upprustning av betongkonstruktion och installationer plan 1-3, del av Hötorgsfaret, Dnr 2025/41

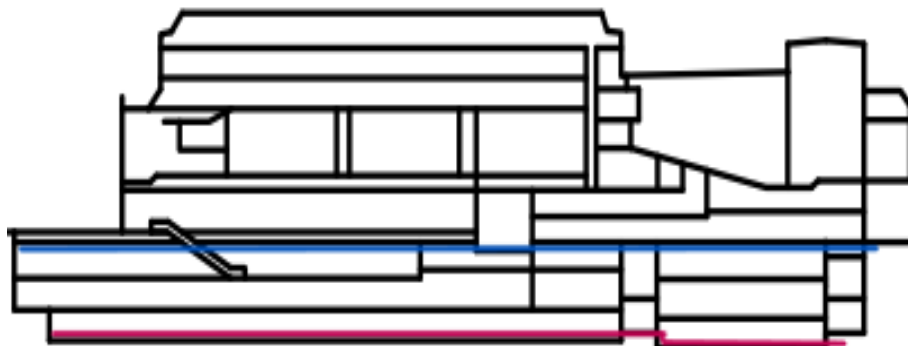


Fastighetsgräns Beridarebanan 10.

Fastighetskontoret ser behov av att utreda Hötorgsfarets körytor. Behovet av utredning omfattar installationer och betongkonstruktioner gällande pelare, bjälklag, väggar, golv och tak. Även tekniska installationer behöver utredas så som ventilation, dagvatten, el- och brandinstallationer, då fastighetens installationer har uppnått sin tekniska livslängd.

Projektet kommer beröra körytor på plan 1-3 inom Beridarebanan 10. De delar som berörs i detta projekt är våningsplanen under mark (plan 1-3) från bottenplattan upp till översta våningsplanet i Hötorgsfaret. Se ritningsbilaga.

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).

Hötorgsfaret utgörs av nedfarter och kör- och angöringsytor i tre plan som knyter samman transporter till alla fastigheter mellan Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. Fastighetskontorets hyresgäster och andra fastighetsägare nyttjar körytorna som transportlänk för varuleveranser och persontransporter med fordon.

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 och Eva 14 och 17.

Vad fastighetskontoret ser idag ansvarar Stockholms stad och andra fastighetsägare för de gemensamma körytorna. Ansvaret för vem i Stockholms stad som ansvarar för dessa i Beridarebanan 10 och övriga fastigheter ska utredas ytterligare i samråd med exploateringskontoret och trafikkontoret och förslag på hur ansvarsförhållande ser ut ska presenteras. Det gäller ansvar för renoveringsarbeten samt drift- och underhållskostnader. Det finns ett stort behov av att det beslutas och dokumenteras var ansvaret ligger inom Stockholms stad.

Beskrivning av projektet

Fastighetskontoret ser behov av att utreda byggnadens betongkonstruktioner gällande pelare, bjälklag, väggar och golv. Även tekniska installationer behöver utredas såsom ventilation,

dagvatten och avlopp, el- och brandinstallationer, då fastighetens installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Många av byggnadens installationer är från byggnadens färdigställande samt 1990-talet.

Idag är betongkonstruktionen och installationerna kraftigt slitna i plan 1-3, vilket gör att det ständigt pågår underhållsarbeten med att hålla konstruktionen och installationerna i funktion. Detta gör att framkomligheten begränsas och avbrott förekommer för hyresgäster i byggnaden.

De installationer som berörs i detta projekt är de i våningsplanen under mark (plan 1-3), se ritningsbilaga. Dessa installationer ansluter i taket på plan 3, i taket på översta våningsplanet i Hötorgsfaret och går sedan hela vägen ner till bottenplattan. Installationer strax ovanför bottenplattan och under bottenplattan hanteras i projektet *Akuta åtgärder av pumpgröpar och avloppsledning, Hötorgsgaraget, Beridarebanan 10, Dnr FSK 2020/655*.

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 betongkonstruktionen bryts ner och tappar sin bärighet.

1.



2.

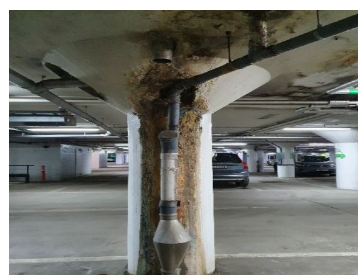


Bild 1 och 2: Betong som spricker p.g.a. armering som rostar/expanderar och skjuter sönder betongen samt nät som hindrar mot person- och egendomsskador. Bild 2 visar även hur pelare har tagit skada från läckage samt hur rörändar sticker ut från våningsplan ovanför mm.

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

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

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

Elinstallationer 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).

Generellt ansvarar idag kontoret för elinstallationerna från ställverk till fördelningscentraler. Elinstallationerna för körbanorna bör utredas och särskiljas från övrig fastighetsel. Elanläggningens utsträckning måste därför utredas och renodlas så att respektive verksamhet separeras.

Gällande brand och säkerhet så är brandlarmet installerat runt 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 av fastigheten har idag olika matningar och gränsdragningar mot grannfastigheter. En grundlig utredning behöver därför göras gällande brandbelastningen och sprinklerbehovet och hur man kan lägga installationsutrymmena inom sitt betjäningsområde och den berörda fastigheten.

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.

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

Styrande förutsättningar

Styrande förutsättningar – byggnadens behov

- Avfallsplanen för Stockholm 2021-2024
- Befintliga avtal
- 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 eventuell framtida, som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt att tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella ytor.

Syftet med projektet är att utreda behovet av att rusta upp byggnadens betongkonstruktion, tekniska installationer gällande de tekniska systemen som bland annat ventilation, vatten och avlopp samt el- och brandinstallationer.

I projektet ingår även att utreda de olika ansvarsrollerna för renoveringsarbeten samt drift- och underhållskostnader gällande Hötorgsfaret (i Beridarebanan 10).

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

Genom att genomföra utredningen och behoven i projektet kommer detta bidra till att uppnå målen i Stockholms stads miljöprogram.

Drift- och underhållskostnader kommer att minska genom mindre servicebehov efter renovering.

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 körytorna i Beridarebanan 10 kommer kunna möjliggöra effektivisering av drift- och underhållskostnader.

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 Hötorgsfaret och även tillse bättre tillgång för kör- och lastytor 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 till att uppfylla stadens Vision 2040 och målområdet *Hållbart växande och dynamisk stad* genom att skapa möjligheter för nöjesliv, saluhall-, restaurangverksamheten och andra fastighetsägare att ha en tillgång för transporter som skapar liv och rörelse i staden.

Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads *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 klassificering.

Fastighetskontoret kommer i projektet beakta detta och utreda i samråd med antikvarie.

Tidplan fram till inriktningsbeslut

Preliminär tidplan

Utredningsbeslut marsnämnd 2025

Inriktningsbeslut Q3 2025

Genomförandebeslut Q2 2026

Produktionsstart Q2 2027

Produktion klar Q4 2028

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.

Fastighetsekonomi

Investeringen medför en betydande ökning av kapitalkostnader.

Kontorets el-, drift- och underhållskostnader bedöms minska efter ombyggnad.

Utredningsutgifter

Utgifter för utredningsarbete till och med inriktningsbeslut beräknas uppgå till 8 mnkr, vilka är inkluderade i den totala bedömda investeringsutgiften. Utredningsutgiften bedöms kunna inrymmas inom kontorets investeringsplan för år 2025 och 2026.

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

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

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 på grund av äldre ledningar.

- Ledningar – risk för översvämning och vattenskador
- minimeras.
- Skapa en struktur gällande gränsdragning och kostnader för brukande fastighetsägare (gemensamhetsanläggning)
- Nöjda hyresgäster p.g.a. driftsäker anläggning.
- Mindre driftstopp, minskad störning för verksamheter.
- En fastighet som kommer få mindre skador vid en eventuell brand.
- Centralt lokaliserat nära kollektivtrafik och centralt läge.
- Möjlighet att anpassa efter dagens behov.
- 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 i som planering och genomförande för att pågående verksamhet ska kunna vara verksam under renoveringen.
- Oklara ansvarsförhållanden.

Möjligheter

- Anpassning efter kundbehov, utveckling av verksamhet och därmed efterfrågan.
- Tillgängligare garage för gång-och cykeltrafikanter.

Hot

- Driftstörningar på grund av omläggning av projektanpassningar.
- Krav på ersättning från hyresgäster och angränsande fastighetsägare.
- Oklara vatteninträningar som kan försvåra renoveringen.
- Driftstörningar på grund av omläggning av projektanpassningar

Rapportering


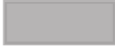
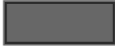
Detta projektdirektiv utgör underlag för utredningsbeslut. Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för mycket stora bygg- och anläggningsprojekt (SSIP) och kommer att diarieföras och dokumenteras i eDok samt enligt fastighetskontorets anvisningar.

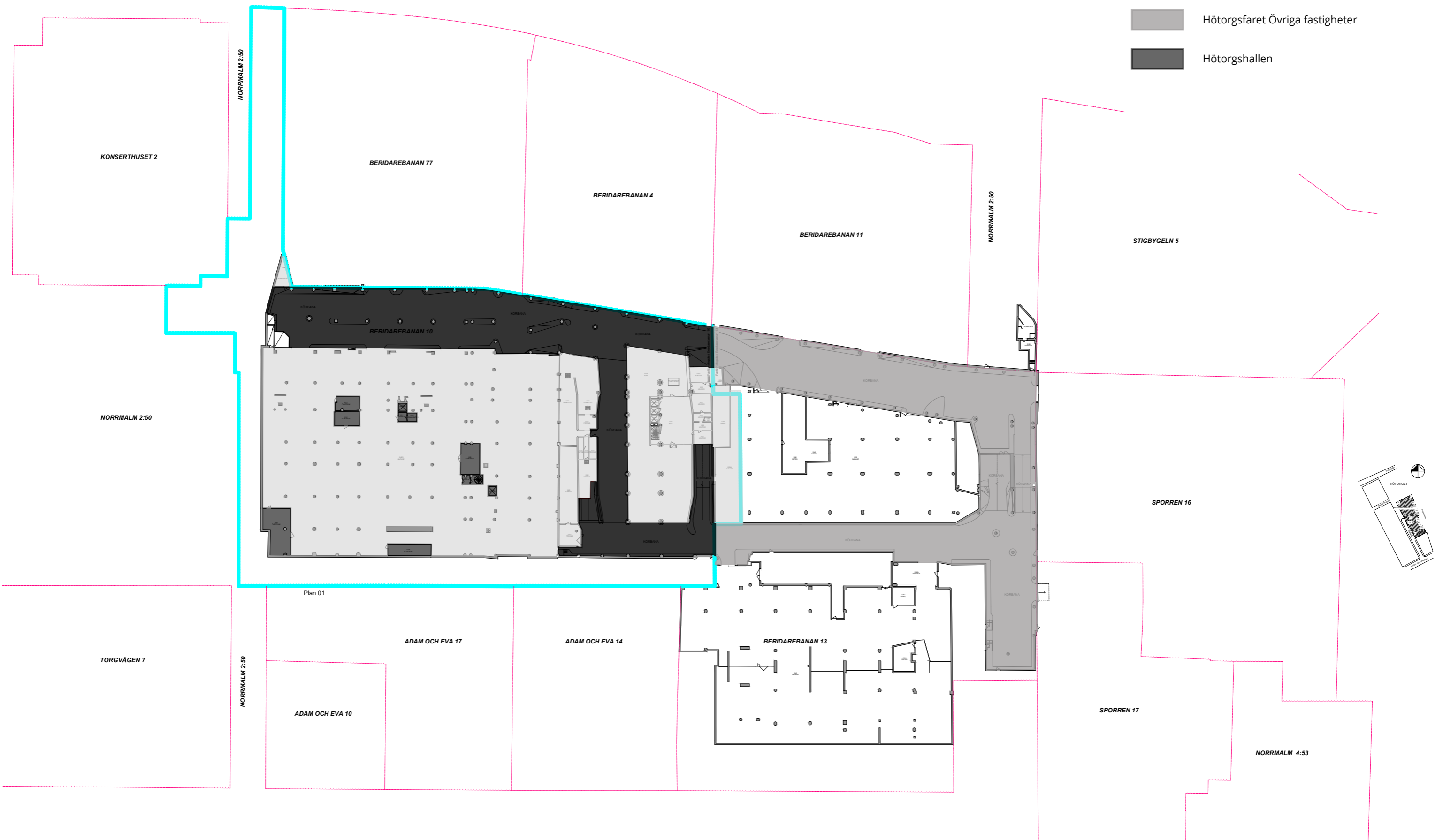
Kontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden med underlag för inriktningsbeslut under Q1 2026.

Sammanställning

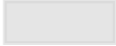
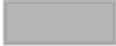
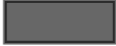
Hötorgshallen	BRA: 8 139 m ²
Garagerörelsen	BRA: 5 723 m ²
Hötorgsfaret Beridarebanan 10	BRA: 6 973 m ²
Hötorgsfaret Övriga fastigheter	BRA: 7 211 m ²

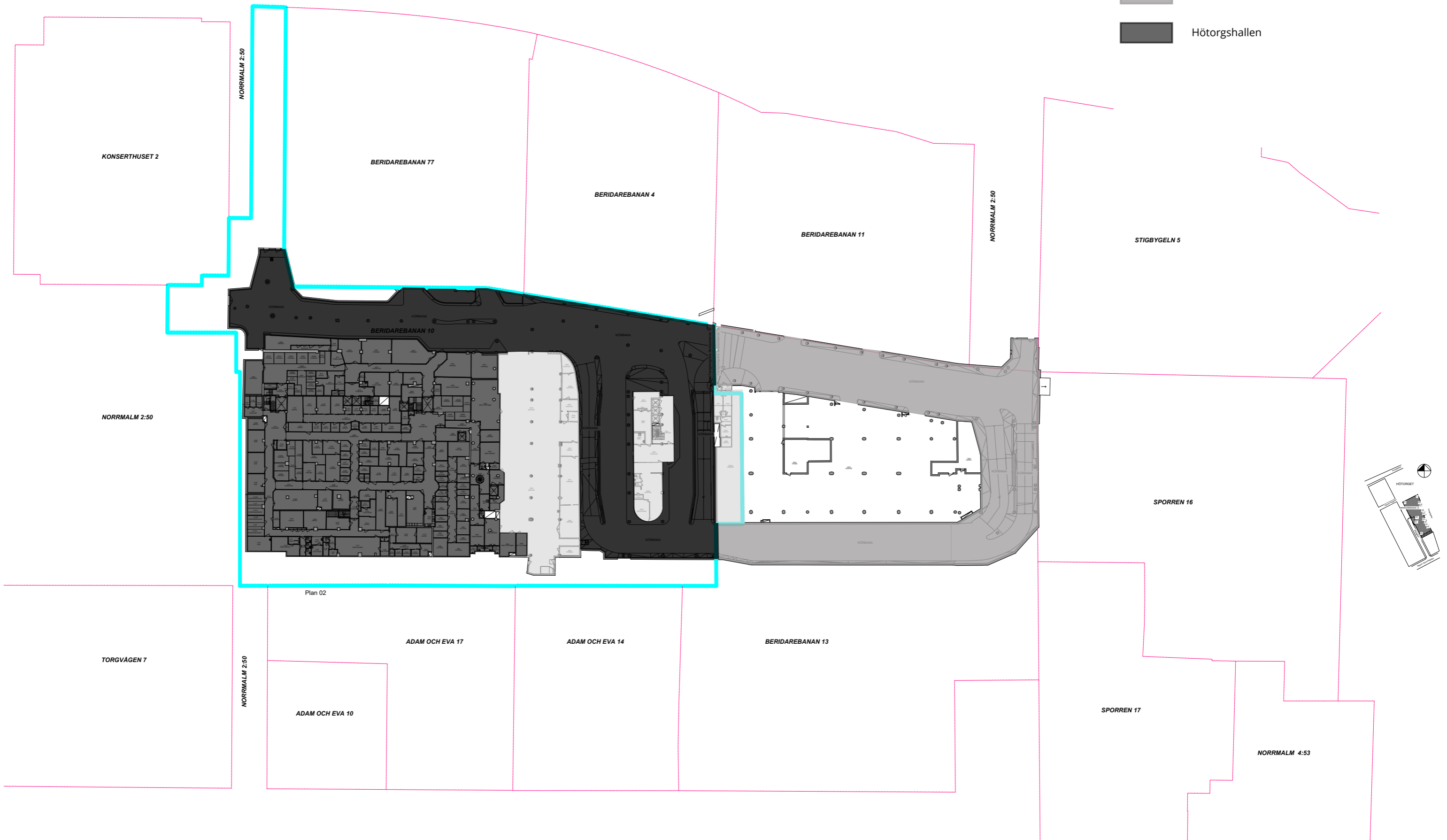
Indelning

Mönster	Etikett
	Garagerörelsen
	Hötorgsfaret Beridarebanan 10
	Hötorgsfaret Övriga fastigheter
	Hötorgshallen

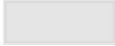

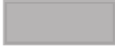
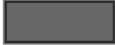


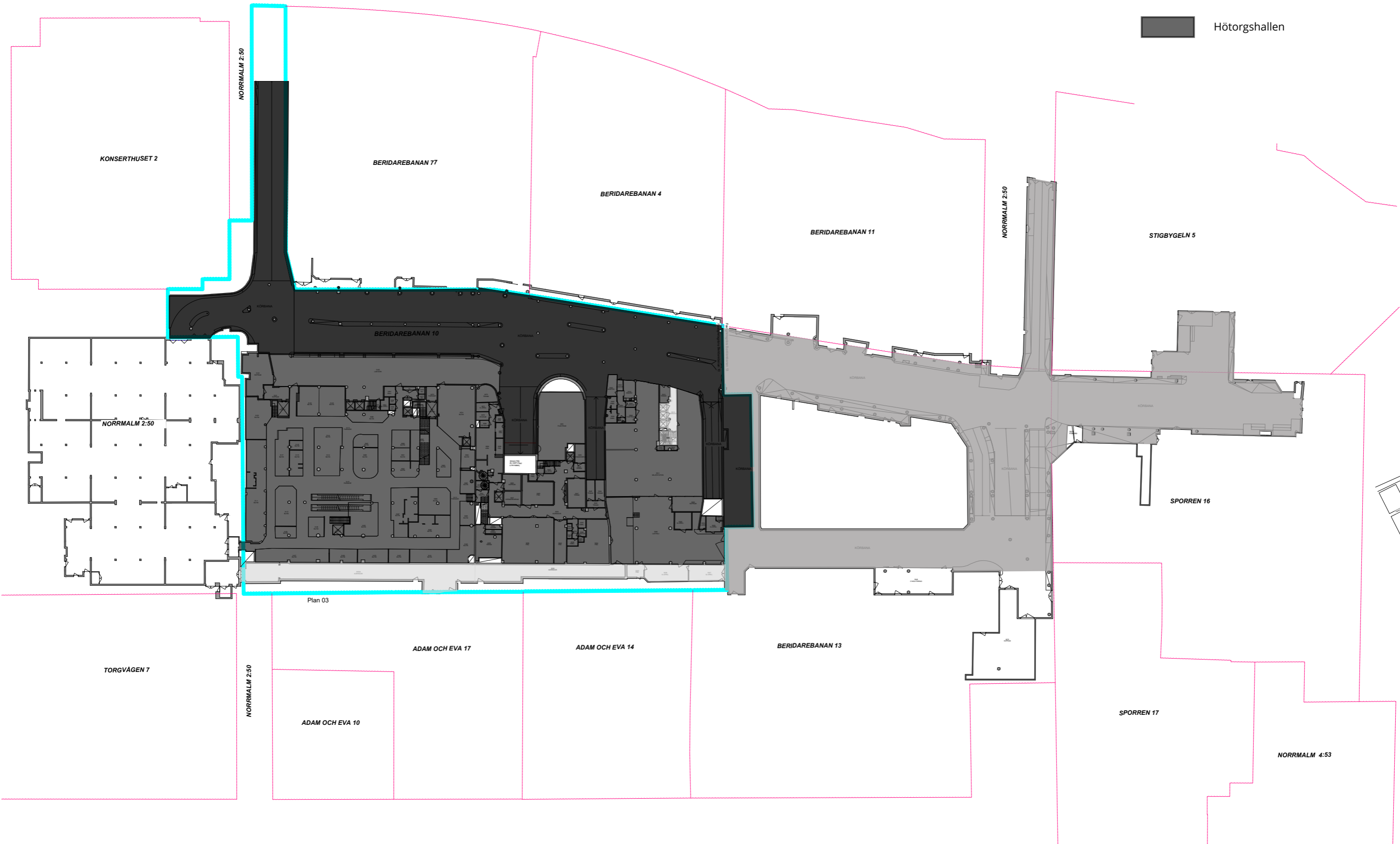
Indelning

Mönster	Etikett
	Garagerörelsen
	Hötorgsfaret Beridarebanan 10
	Hötorgsfaret Övriga fastigheter
	Hötorgshallen

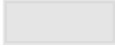

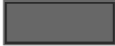


Indelning

Mönster	Etikett
	Garagerörelsen
	Hötorgsfaret Beridarebanan 10
	Hötorgsfaret Övriga fastigheter
	Hötorgshallen



Indelning

Mönster	Etikett
	Garagerörelsen
	Hötorgsfäret Beridarebanan 10
	Hötorgshallen

