

**Handläggare**  
Roger Johnson  
Telefon: 08-50826781

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2025-03-25

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

### Utredningsbeslut

#### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner projektdirektivet.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för projekt *Renovering och upprustning av betongkonstruktion och installationer plan 1-3, del av Hötorgsfaret* som underlag för ett kommande inriktningsbeslut, med en beräknad utredningsutgift upp till 8 mnkr.

#### **Sammanfattning**

Beridarebanan 10 är i stort generellt behov av upprusning gällande betongkonstruktion och tekniska installationer. Projektet avser den del av Hötorgsfaret som ligger inom Beridarebanan 10, och de gemensamma körytorna på plan 1-3 samt nedfarterna till Hötorgsfaret från Sveavägen och Slöjdgatan.

Projektet är ett av fyra större projekt som kontoret driver för att rusta upp fastigheten Beridarebanan 10. Samordning av projekten ska ske genom en gemensam projektorganisation så att synergi-effekter uppnås och åtgärderna kan utföras så kostnads- och tidseffektivt som möjligt. Planering ska även ske så att hänsyn tas till drift och verksamheter under projekteringstiden.

Behovet av utredning omfattar betongkonstruktioner gällande pelare, bjälklag, väggar, golv och tak. Även tekniska installationer behöver utredas såsom ventilation, dagvatten, el- och brand-installationer, då fastighetens installationer har uppnått sin tekniska livslängd. I samband med projektet utreds även vem i Stockholms stad som ansvarar för dessa ytor inom Beridarebanan 10.

Utgifter för utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut bedöms 8 mnkr som är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Den totala investeringen för de fyra projekten som berör Beridarebanan 10 är av betydande storlek då fastigheten har stora underhållsskulder.

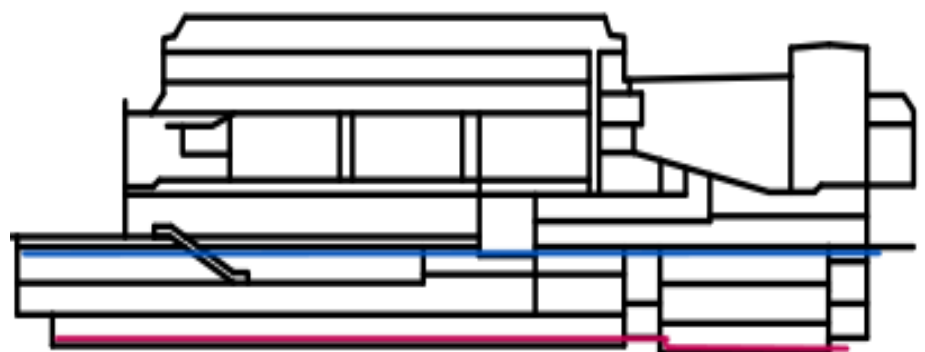
## Ärendet

### Bakgrund

Byggnaden på fastigheten Beridarebanan 10 uppfördes i samband med skapandet av Hötorgscity och stod klar 1958. På 1990-talet byggdes Filmstaden Sergel om och ihop med saluhallsbyggnaden. Idag används byggnaden till biografier, saluhall med restauranger, butiker, beredningskök och förråd, garage (parkering och biltvätt) samt körytor (Hötorgsfaret).

Beridarebanan 10 är i stort behov av upprusning 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 och avser de gemensamma körytorna och nedfarterna till Hötorgsfaret från Sveavägen och Slöjdgatan som ligger inom gränserna för fastigheten.

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



**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

*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.

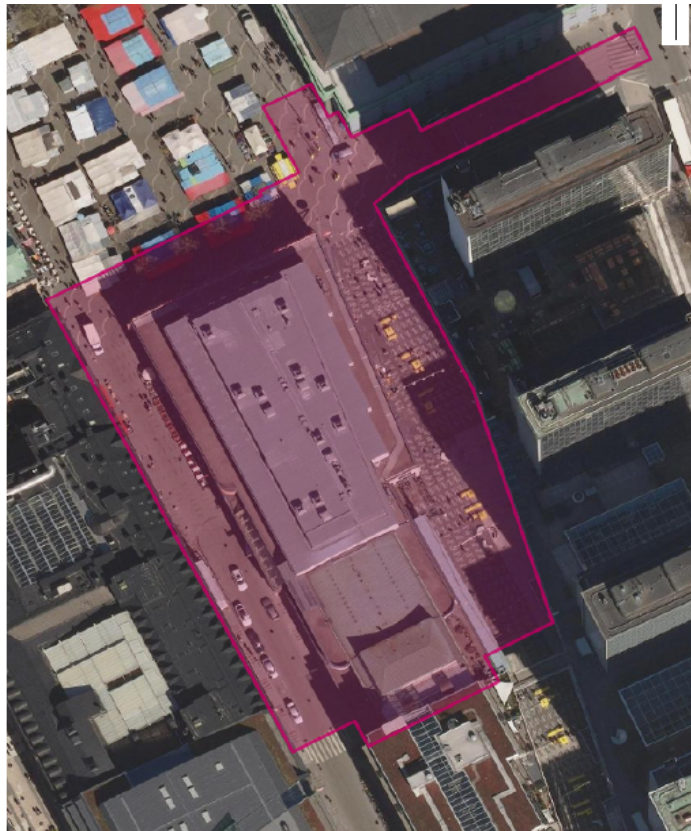
Fastighetskontoret bedömer idag att Stockholms stad och andra fastighetsägare ansvarar för de gemensamma körytorna. Vem i Stockholms stad som ansvarar för dessa i Beridarebanan 10 och övriga fastigheter ska utredas ytterligare i samråd med exploateringskontoret och trafikkontoret och förslag på hur ansvarsförhållande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

Samtliga större pågående projekt inom Beridarebanan 10 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, Utredningsbeslut, 2024-11-26, Dnr FSK 2024/503,
4. Renovering och upprustning av betongkonstruktion och installationer plan 1-3, del av Hötorgsfaret, Dnr FSK 2025/41.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm



*Fastighetsgräns Beridarebanan 10.*

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av fastighetskontoret.

### Beskrivning av projektet

Projektet är ett av fyra större projekt som kontoret driver för att rusta upp fastigheten Beridarebanan 10. Samordning av projekten ska ske genom en gemensam projektorganisation så att synergieffekter uppnås och åtgärderna kan utföras så kostnads- och tidseffektivt som möjligt. Planering måste även ske av projekten så att hänsyn tas till drift och verksamheter.

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 konstruktioner och installationer befaras vara från byggnadens färdigställande samt 1990-talet. Väsentliga delar av installationerna som betjänar Beridarebanan 10 befaras finnas i angränsande fastigheter då ägandeförhållande har ändrats sedan byggnation. En utredning behöver visa hur dessa kan separeras mellan fastighetsgränser.

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Idag är betongkonstruktionen och installationerna kraftigt slitna i plan 1-3, vilket gör att det ständigt pågår underhållsarbeten för att hålla konstruktionen och installationerna i funktion. Detta gör att framkomligheten begränsas och avbrott förekommer för hyresgäster och angränsande fastighetsägare som nyttjar 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 översta våningsplanet i Hötorgsfaret och leder sedan hela vägen ner till bottenplattan (installationer strax ovanför bottenplattan och under bottenplattan hanteras i projekt: *Akuta åtgärder av pumpgropar och avloppsledning, Hötorgsgaraget, Dnr FSK 2020/655*).

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

#### Mål och syfte

Målet med projektet är att skapa en långsiktigt hållbar byggnad som uppfyller gällande myndighetskrav och lagkrav samt att tillhandahålla och förvalta kostnadseffektiva och funktionella ytor. I projektet ingår även att utreda ansvarsfördelningen för renovering, underhåll och drift av Hötorgsfaret i Beridarebanan 10 och övriga fastigheter som berörs.

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 att 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.

## Hållbarhet och kvalitet

### Miljökonsekvenser

Projektet ska följa stadens miljöprogram och ha en projektanpassad miljöplan. 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.

### Tillgänglighet

Projektet ska följa Stockholms stads *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktions- nedsättning 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 användarvänlig för gång- och cykeltrafikanter exempelvis genom att skapa 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 byggnadsantikvarie.

### Preliminär tidplan

Utredningsbeslut	marsnämnd 2025
Inriktningsbeslut	Q3 2025
Genomförandebeslut	Q2 2026
Produktionsstart	Q2 2027
Produktion klar	Q4 2028

En strategi behöver tas fram för samordning och utförande av de fyra olika projekten som berör Beridarebanan 10.

## Ekonomi

Projektets investeringsvolym uppskattas enligt stadens styrmodell för investeringsprojekt utifrån detta tidiga skede hamna inom spannet över 50 mnkr men under 300 mnkr. Spannet avgör primärt

ärendehantering av projektet. Kalkylen för det specifika projektet beräknas initialt till inriktningsbeslutet och slutgiltigt inför genomförandebeslutet.

Utgifter för utredningar som underlag för ett kommande inriktningsbeslut bedöms till 8 mnkr, vilken är inkluderad i den totala prognosen för projektet. Utredningsutgiften bedöms rymmas inom investeringsplanen för nämnden för år 2025-2028.

Den föreslagna utredningsbudgeten är en tidig uppskattning baserad på erfarenheter från tidigare projekt samt en riskdel, och utgör en ekonomisk ram för det kommande arbetet fram till inriktningsbeslut.

Den uppskattade rambudgeten för utredningsskedet är tänkt att utgöra tillräcklig grund för fullödiga utredningar och undersökningar i projektets tidigaste skede, för att minimera risker samt oönskade kostnadsökningar i ett senare skede. Utredningsbudgetens storlek avgörs främst av projektets omfattning, dess komplexitet i kombination med den geografiska platsen samt tidplanen för utredningarnas genomförande. Kostnader relaterade till programhandlingar, kultur- och miljökonsekvenser är några exempel på kostnadsdrivande delar i utredningsarbetet.

Under utredningsskedet genomförs en förstudie där olika lösningar prövas för både utformning, funktion, placering m.m. Därefter väljs ett huvudalternativ som uppfyller målsättningarna bäst. Sedan genomförs en fördjupad utredning då bland annat tekniska lösningar, eventuella befintliga systems kapacitet samt verksamhetens behov av funktioner fastställs. Detta sammanfattas sedan i en programhandling, vilken utgör underlag för kalkylarbetet inför ett inriktningsbeslut.

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

## Risker och möjligheter

Identifierade projektrisker är idag att hyresgäster påverkas, okända problem i äldre byggnad, konsekvenser för framtida drift och brukande om projekt inte genomförs samt tidsförskjutning på grund av byggnadens komplexitet.

### Möjligheter

- Minimera risk för översvämning genom utbyte av äldre ledningar.
- Skapa en struktur gällande gränsdragning och kostnader för brukande fastighetsägare.
- Nöjda hyresgäster genom att skapa en driftsäker anläggning.
- Minskad störning för verksamheter genom färre driftstopp.
- Minskad risk för skador på fastighet i samband med en eventuell brand.
- Centralt lokaliserad byggnad nära kollektivtrafik och centralt läge.
- Möjlighet att anpassa byggnaden efter dagens behov.
- En motståndskraftig och tät konstruktion anpassad efter verksamheten och som inte påverkar den dagliga driften.
- En energieffektivare byggnad genom energibesparande funktioner.
- Tillgängligare garage för gång- och cykeltrafikanter.

### Risker

- Projektet behöver vara flexibelt för att pågående verksamhet ska kunna vara igång under renoveringen.
- Oklara ansvarsförhållanden.
- Driftstörningar på grund av omläggning mellan nya och äldre system.
- Krav på ersättning från hyresgäster och angränsande fastighetsägare.
- Oklara vatteninträngningar kan försvåra renoveringen.
- Inflation och ökade kostnader.
- Okända problem i äldre byggnad.
- Konsekvenser för framtida drift om projekt fördröjs.

### Fastighetskontorets analys

Målet med projektet är att få en långsiktigt hållbar byggnad, för nuvarande och framtida verksamheter, som uppfyller gällande myndighets- och lagkrav.

Med ny teknik förväntas en energieffektivisering genom återvinning av lokaluppvärmning samt lägre energiförbrukning.



Genom att klarlägga ansvarsförhållandena skapas en tydligare gränsdragning inom staden och med andra fastighetsägare vilket på sikt skapar bättre möjligheter för en långsiktigt hållbar förvaltning.

Fastighetskontoret förordar att utredningen genomförs i enlighet med presenterat förslag.

**Slut**

### **Bilagor**

1. Projektdirektiv

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-03-11
Carina Jonsson, Avdelningschef	2025-03-11