



Lars Svensson  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 287 36  
lars.ls.svensson@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-04-19

## **Gatuutbyggnaderna vid Kista Gård och Kistavägen. Slutredovisning.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisning av gatuutbyggnaderna vid Kista Gård och Kistavägen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige godkände 2003 en strukturplan för Kista i syfte att i området möjliggöra en framtida utbyggnad av totalt ca 3000 bostadslägenheter och 300 000 m<sup>2</sup> lokaler. En förutsättning för genomförande av strukturplanen är tillkomsten av det nya gatunätet i området kring Kista Gård samt en upprustning av det befintliga gatusystemet i företagsområdet för att stärka trafikkapaciteten i denna del av Kista.

Som ett första steg i utbyggnaden av Kistas gatunät tog dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 2004 genomförandebeslut för ombyggnad av Kistavägen och



Grönlandsgången, som innebar investeringsutgifter för staden på 75 mnkr och 5 mnkr i exploateringsbidrag. 2006 tog kommunfullmäktige ett investeringsbeslut om 450 mnkr för utbyggnad av ett nytt gatunät i området kring Kista Gård. Totalt har staden för de båda projekten tagit investeringsbeslut på 525 mnkr. De utgör därmed stadens enskilt största investeringar i genomförandet av strukturplanen.

Utbyggnaden av gatunätet är nu klar och gatorna tagna i drift. Kostnaden för det nya gatunätet vid Kista Gård uppgår till 395 mnkr och för ombyggnad av Kistavägen mellan Torshamnsgatan och Isafjordsgatan samt Grönlandsgatan till 65 mnkr. Totalt har således de båda gatuprojekten inneburit kostnader för staden på 460 mnkr, vilket understiger genomförandebesluten med 65 mnkr.

Bidragande orsaker till att projektkostnaderna kunnat hållas nere är gynnsamma upphandlingar, en väl fungerande projektorganisation samt att förlängningen av Torshamnsgatan mot Akalla endast behövts byggas ut med två körfält. Vägkroppen för gatan är dock utbyggd på hela sin bredd och resterande två körfält samt mittremsan kommer att byggas ut när bebyggelsen utmed denna del av gatan påbörjas. Kostnaden för dessa arbeten bedöms uppgå till ca 10 mnkr.

Ett attraktivt och väl fungerande gatusystem är en förutsättning för att Kista skall fortsätta att växa och utvecklas. De båda nu genomförda gatuprojekten innebär att ett stort och betydelsefullt steg tagits i denna utveckling.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av gatuutbyggnaderna vid Kista Gård och Kistavägen.

## **Bakgrund**

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista–Kista Science City, ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Som ett led i genomförandet tog dåvarande gatu- och fastighetskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret fram en strukturplan för norra Kista omfattande området kring Kista Gård samt företagsområdet i Kista. Målsättningen med strukturplanen var att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena i Kista och att ge goda förutsättningar för såväl nya som befintliga företag i Kista att expandera i en dynamisk och attraktiv stadsmiljö. Strukturplanen redovisade i denna del av Kista en utbyggnad av kontors- och bostadsbebyggelse omfattande totalt ca 3000 bostadslägenheter och 300 000 m<sup>2</sup> lokaler. Kommunfullmäktige godkände strukturplanen i september 2003 och tog samtidigt inriktningsbeslut om

att bygga ut ett nytt gatunät i området vid Kista Gård, vilket var en förutsättning för strukturplanens genomförande.



Strukturplan för bebyggelse och gator 2003

### 1. Det nya gatunätet

Dåvarande markkontoret upprättade i samarbete med trafikkontoret projekteringshandlingar för det nya gatunätet och parallellt med detta upprättades en detaljplan för det nya gatunätet. I januari 2006 tog kommunfullmäktige investeringsbeslut om att för en kostnad av 450 mnkr genomföra gatuprojektet, som är stadens första och största enskilda investering i den nya stadsdelen vid Kista Gård.



Utbyggnad av det nya gatunätet vid Kista Gård samt ombyggnad av Kistavägen/Grönlandsgatan

Gatuprojektet delades inför upphandlingen upp i tre etapper för att stimulera anbudsgivningen. Resultatet blev att kontoret fick in flera för tidpunkten gynnsamma anbud, av vilka Veidekke Entreprenad AB lämnat in lägst anbud för samtliga tre etapper.

| Anbudsgivare | Etapp 1      | Etapp 2      | Etapp 3       | Totalt        |
|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Veidekke     | 94 072 000:- | 73 795 000:- | 106 460 000:- | 274 327 000:- |

Etapp 1: Hanstavägen, Norgegatan, Skagafjordsgatan och västra delen av Kista Alléväg. I entreprenaden ingick omfattande omläggningar av ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla, vatten och avlopp, el, tele och data. Därutöver ingick även flyttning av kolonilotter och två arbetarbostäder från 1800-talet samt rivning av två byggnader för gruppbostad respektive verkstad/förråd.

Etapp 2: Torshamnsgatan, Borgarfjordsgatan, Lagtingsvägen och östra delen av Kista Alléväg. I entreprenaden ingick omfattande ledningsomläggningar

Etapp 3: Esbogatan, den 220 m långa Esbotunneln samt separat bilbro och gång- och cykelbro mellan Esbogatan och Esbotunneln.

### **Entreprenadarbetena**

Entreprenadarbetena för etapperna 1 och 2 påbörjades 2007 och etapp 3 2008. Stadens tekniska och ekonomiska kontroll av entreprenaderna utfördes på plats av en byggprojektledare och fyra bygglidare.

Under projekteringen för gatunätet gjordes flera riskanalyser. Bl. a. analyserades risker och konsekvenser av störningar på de tekniska ledningsnäten i samband med schakt- och sprängningsarbeten samt för brand och explosion i den nya vägtunneln som förbinder Esbogatan i Akalla med Torshamnsgatan i Kista.

Eftersom entreprenadområdet var mycket omfattande och entreprenadtiden sträckte sig 3-4 år var risken för störningar betydande. Intill den nya Lagtingsvägen ligger IBM:s datorhall, som är av ytterst strategisk betydelse för företagets verksamhet och där driftstörningar i värsta fall kunde innebära stora skadeståndsanspråk från IBM:s kunder.

För att minimera riskerna hade därför IBM och staden under entreprenadtiden löpande möten inför bl.a varje sprängningstillfälle för den nya Lagtingsvägen, som sträcker sig utefter datorhallen. Vidare tillsatte IBM en intern arbetsgrupp för att säkra upp sitt yttre datanät till datahallen, eftersom stora delar av nätet saknade redundans, dvs. åtkomst från två skilda ledningar. Från stadens och entreprenörens sida gjordes fortlöpande riskanalyser och arbetena följdes löpande upp vid byggmöten för att minimera risken för bl a kabelavgrävningar.

Under entreprenadtiden har det trots dessa försiktighetsåtgärder inträffat incidenter, som lett till att datakablar grävts av vid enstaka tillfällen. Sammanfattningsvis har dock entreprenadarbetet löpt förvånansvärt friktionsfritt med tanke på entreprenadområdets storlek och den långa byggtiden. IBM har också framfört att de är mycket nöjda med hur entreprenadarbetena med det nya gatunätet bedrivits.

### **Hanstavägen**

Mellan Borgarfjordsgatan och den nya cirkulationsplatsen vid Lagtingsvägen har Hanstavägen byggts om till en fyrfältig esplanadgata med dubbla trådrader i mittremsan.

Vägområdet, som är 36,5 meter brett och sträcker sig en dryg kilometer, omfattar förutom körfält och mittremsa även gång- och cykelbanor samt kantstensparkering utmed gatans båda sidor. I korsningen med Norgegatan/-Skagafjordsgatan har Hanstavägen höjts med cirka 4 meter. Genom denna ändring av vägprofilen har en ny vägförbindelse mellan Husby och den nya stadsdelen vid Kista Gård möjliggjorts. Mycket omfattande ledningsarbeten har utförts i gatan. Även omfattande grundförstärkningsåtgärder med kalkcementpelare har varit nödvändiga, eftersom stora delar av gatan vilar på lös lera.



Hanstavägen före utbyggnad 2007



Hanstavägen efter utbyggnad 2009

### ***Norgegatan/Skagafjordsgatan***

En ny förbindelse mellan Husby och den nya stadsdelen vid Kista Gård har skapats, genom att Norgegatan byggts om och förlängts via den nya Skagafjordsgatan till Kista Alléväg. Skagafjordsgatan är en esplanad med trädplantering såväl i mittremsan som utmed körbanekanterna. Vägområdet, som är 29 meter brett, innehåller gång- och cykelbanor samt kantstensparkering utmed gatans båda sidor. Gatan ersätter Oddegatan som tillfartsgata till IBM och dess korsning med Hanstavägen är utformad som en signalreglerad fyrvägs korsning. För att ge plats åt den nya Skagafjordsgatan har två mindre byggnader från 1800-talet – de s.k. arbetarbostäderna – flyttats till ett nytt läge strax söder om den gamla Kista Gårdsbebyggelsen, där de tillsammans med övriga kulturbyggnader planeras för publik verksamhet i den nya stadsdelsparken, som nu anläggs.



Flyttning av arbetarbostäderna - Kista Gård 2009





### ***Kista Alléväg***

Kista Alléväg har byggts om och fått en ny sträckning. Utmed gatan, som är 21,5 m bred, har på båda sidor planterats träd och anlagts Skagafjordsgatan efter utbyggnad av gatan har grundförstärkts med kalkcementpelare. I samband med utbyggnaden av gatan har en byggnad för gruppbofästader rivits och verksamheten flyttats till Akalla.

### ***Torshamnsgatan/Borgarfjordsgatan***

Torshamnsgatan har förlängts ca 600 m västerut från den nya signalreglerade korsningen vid Borgarfjordsgatan till en ny cirkulationsplats, där den nya gatan ansluter mot Esbogatan och Lagtingsgatan. Torshamnsgatan är planerad som en 34,5 m bred esplanad med dubbla trädrader i mittremsan och med kantstensparkering och gång- och cykelbanor utmed gatans båda sidor.

I denna gatuentreprenad har försvarsarbeten för den framtida gatan gjorts genom att väggroppen byggts ut på hela vägområdet och gatan färdigställd för de två södra körfälten med intilliggande längsparkering och gång- och cykelbana. Resterande del av gatan byggs så snart utbyggnaden av bostäder mm i detta område sker.



Torshamnsgatan under utbyggnad Vy mot företagsområdet - juni 2010



Flygbild över bebyggelsen vid Kista Gård med Hanstavägen och Skagafjordsgatan i förgrunden

### ***Lagtingsgatan***

Lagtingsgatan är en ny gata som förbinder Hanstavägen med Torshamnsgatan. Den cirka 500 m långa gatan, som passerar mellan IBM och det nya bostadsområdet Kistahöjden, utgör en kapacitetsstark nordlig angoring till Kistahöjden och Kista Företagsområde. IBM har fått en ny tillfart via Lagtingsvägen, som är tvåfältig med gång- och cykelbana utmed norra sidan. Entreprenaden för gatan innehöll omfattade bergschaktning, där sprängningsarbetena omsorgsfullt planerades i samarbete med IBM, vars datahall ligger endast drygt 10 meter från vägområdet.

### ***Esbobron och Esbotunneln***

En ny vägförbindelse är nu klar mellan företagsområdena i Kista och Akalla. Esbogatan har förlängts åt sydost och passerar Turebergsleden på den nya Esbobron. Gatan fortsätter genom en ca 220 m lång tunnel – Esbotunneln - under Kistahöjden (f d Töjnaberget) och ansluter till Torshamnsgatan och Lagtingsvägen i den nya cirkulationsplatsen. Den befintliga gång- och cykelbron över Turebergsleden har rivits och ersatts med en ny strax söder om Esbobron. Entreprenadarbeten för Esbobron och Esbotunneln blev klara sommaren 2010 och planerades för att tas i bruk hösten 2010, då återstående installationsarbeten för el- och styrsystem i tunneln skulle vara avslutade. Entreprenadupphandlingen för

dessas arbeten överklagades, vilket fick till följd att vägförbindelsen mellan Akalla och Kista först kunde tas i drift ett år senare i oktober 2011.



Esbøbron underbyggnad



Vy mot södra tunnelmynningen och Akalla

## 2. Kistavägen och Grönlandsgången

I september 2004 godkände gatu- och fastighetsnämnden ett exploateringsavtal mellan staden och Fastighets AB Isahuset och tog samtidigt beslut om att genomföra en ombyggnad av Kistavägen och Grönlandsgången för 75 mnkr. Eftersom fastighetsbolaget enligt avtalet skulle lämna ett exploateringsbidrag på 5 mnkr för utbyggnaden, innebär beslutet en nettokostnad på 70 mnkr för staden.



Översikt Kistavägen-Grönlandsgången



Kistavägen efter ombyggnad

Ombyggnaden av Kistavägen påbörjades 2007 och avslutades 2009. Gatan byggdes om till en esplanad med dubbla körfält och längsparkering i båda riktningar på en cirka 500 m lång sträcka mellan Torshamnsgatan och Isafjordsgatan. I den 6,5 m breda mittremsan med dubbla trädrader har planterats drygt 100 000 lökar av olika sorter, som under vårmånaderna bildar en färgsprakande matta i denna entré till Kista.

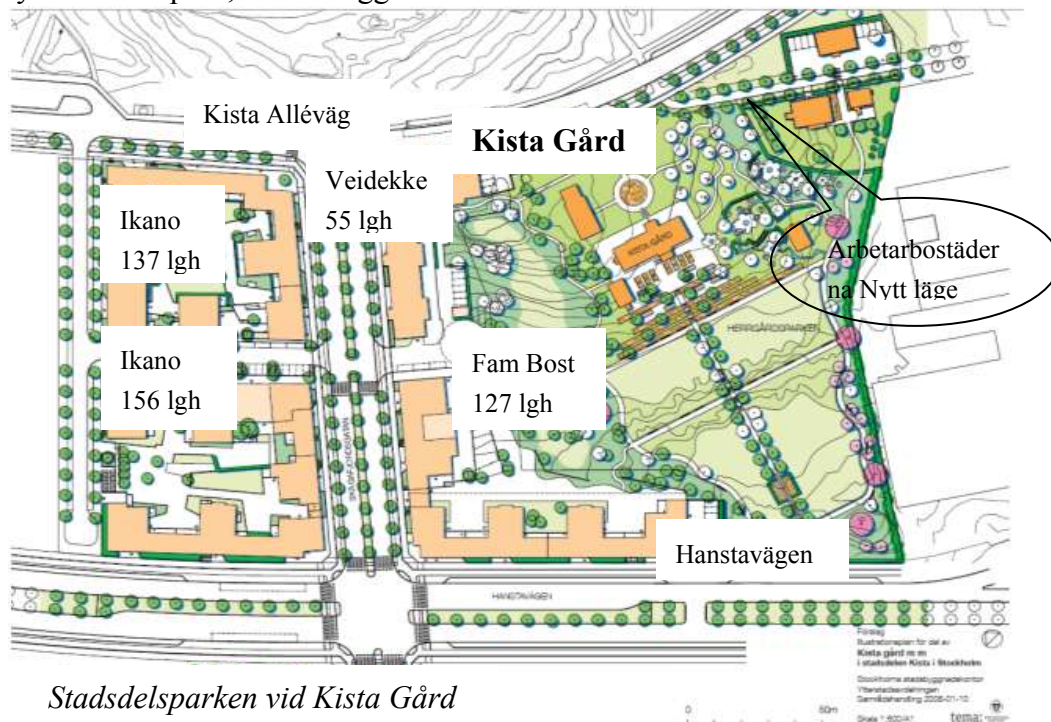


Ombyggnaden av Grönlandsgången påbörjades 2010 och avslutades 2011. Gatan, som nu är omdöpt till Grönlandsgatan, är öppen för allmän biltrafik. Entreprenadarbetena innehöll mycket omfattande omläggningar av bl.a. vatten- och avloppsledningar.

## Miljö- och ekonomiska konsekvenser

### Bebyggelse kring Kista Gård

Två arbetarbostäder från 1800-talet har i samband med utbyggnaden av Skagafjordsgatan flyttats till ett nytt läge utmed Kista Alléväg, där de tillsammans med övriga kulturbyggnader vid Kista Gård planeras få en publik funktion i den nya stadsdelspark, som anläggs vid Kista Gård.



Norr om Ikanos kvarter vid Kista Alléväg låg tidigare en gruppbostad. Denna byggnad har rivits och verksamheten har flyttats till Svenska Bostäders lokaler i Akalla. Vid Familjebostäders bostadskvarter och den nya stadsdelsparken fanns tidigare kolonilotter. Dessa har ersatts genom att ett nytt område för kolonilotter anlagts på Järvafälet vid Granby sportfält.

### Ledningar

Utbyggnaden av det nya gatunätet har inneburit mycket omfattande ledningsomläggningar av framförallt huvudnäten för fjärrkyla och data samtidigt som de ledningsägende bolagen förstärkt sina ledningsnät.

### Trafik under byggnadstiden

Trafikomläggningar har skett kontinuerligt under byggnadstiden, bl a i Hanstavägen i samband med ledningsomläggningar och bankuppfyllnader. Under denna utbyggnad var Norgatans anslutning mot Hanstavägen avstängd under ett år.

### **Tillgänglighet och påverkan på barn**

Gång- och cykelvägar har anlagts utmed samtliga gator. Gatunätet är utformat med lutningar som ger största möjliga tillgänglighet. Det nya gatunätet är en förutsättning för den nya stadsdel som planeras intill företagsområdet och där den första bostadsetappen om ca 470 lägenheter vid den nya stadsdelsparken vid Kista Gård nu färdigställts. Bostadsområdet inrymmer två förskolor och en större lekplats har anlagts i den intilliggande stadsdelsparken.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Samtliga gator är byggda som boulevarder eller esplanader med trädplanteringar utmed gatans båda sidor eller i mittremsan. Material och utrustning i gatorna är valda med omsorg för att skapa en trivsamt och trevlig gatumiljö. En ny stadsdelspark anläggs vid Kista Gård, som tillsammans med de gamla kulturbyggnaderna planeras att bli en attraktiv mötesplats för boende och verksamma i området.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **1. Det nya gatunätet**

#### **Genomförandebeslutet**

Kommunfullmäktiges investeringsbeslut 2006 om 450 mnkr i löpande prisnivå att genomföra det nya gatunätet är den första och största enskilda investeringen i den nya stadsdelen vid Kista Gård. Beslutet grundar sig på dåvarande markkontorets exploateringskalkyl för en första etapputbyggnad av gatunätet.

#### **Exploateringskalkyl - Genomförandebeslutet**

*(prisläge 2005-07-01)*

|                                                                         |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Utbyggnad av gator                                                      | 320 mnkr                                                            |
| Flyttning av ledningar, arbetarbostäder<br>gruppboende och kolonilotter | 45 mnkr                                                             |
| <u>Oförutsett, 10%</u>                                                  | <u>35 mnkr</u>                                                      |
| Totalkostnad exkl. moms                                                 | 400 mnkr i prisläge 2005-07-01 eller<br>450 mnkr i löpande prisnivå |

Slutligt färdigställande av gatunätet med gång- och cykelbanor görs i takt med att framtida bebyggelse utmed gatorna byggs ut.



### **Projektkostnader**

|                                            |          |                   |
|--------------------------------------------|----------|-------------------|
| Utredningar                                | 4,0 mnkr |                   |
| Projektering                               | 16,0     |                   |
| Gator, bro och tunnel – Entreprenad        | 340,4    |                   |
| Tunnelinstallation – el och styr           | 5,7      |                   |
| Belysning                                  | 11,7     |                   |
| Trafiksignaler, skyltar mm                 | 5,9      |                   |
| Rivning, flyttning, ersättningar mm        | 12,2     |                   |
| Byggledning, ledningssamordning mm         | 21,1     |                   |
| Ledningsomläggning                         | 26,2     |                   |
| Administration                             | 5,8      |                   |
| Övrigt, kostnader 2012                     | 1,9      | 450,9             |
| Avgår ersättningar från ledningsbolag m fl |          | - 55,9            |
| <b>TOTAL KOSTNAD</b>                       |          | <b>395,0 mnkr</b> |

Projektkostnaden för utbyggnaden av det nya gatunätet uppgår till 395 mnkr, vilket understiger genomförandebeslutet med 55 mnkr. Bidragande orsaker till att projektkostnaden kunnat hållas ner är bl a gynnsamma upphandlingar och en väl fungerande projektorganisation. Vidare har Torshamnsgatan mot Akalla endast behövts byggas ut med två körfält. Vägkroppen för gatan är dock utbyggd på hela sin bredd och resterande två körfält samt mittremsan byggts ut så snart bebyggelsen norr om gatan inleds. Kostnaden för dessa arbeten bedöms uppgå till ca 10 mnkr.

## **2. Kistavägen - Grönlandsgången**

### **Genomförandebeslutet**

Gatu- och fastighetsnämnden tog 2004-10-12 beslut om genomförande av ombyggnad av Kistavägen på sträckan mellan Torshamnsgatan och Isafjordgatan baserat på följande kalkyl.

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Ombyggnad Kistavägen/Grönlandsgången   | 75 mnkr         |
| <u>Exploateringsbidrag från Fabege</u> | <u>- 5 mnkr</u> |
| Stadens kostnad                        | 70 mnkr         |

Slutligt färdigställande av Kistavägen med gång- och cykelbanor görs i takt med att framtida bebyggelse utmed gatan byggs ut. Kostnaden för dessa arbeten bedöms uppgå till ca 15 mnkr

### Projektkostnader

|                                                      |      |                  |
|------------------------------------------------------|------|------------------|
| Planavtal, utredningar                               | 1,1  |                  |
| Projektering                                         | 2,6  |                  |
| Kistavägen - Entreprenadarbeten, SVEAB               | 51,0 |                  |
| Grönlandsgatan – Entreprenadarbeten, Grävbolaget     | 5,0  |                  |
| Belysning, trafiksignaler, skyltar mm                | 2,8  |                  |
| Byggledning, ledningssamordning mm                   | 1,8  |                  |
| Ledningsomläggning–Ersättningar till ledningsbolagen | 4,0  |                  |
| Administration                                       | 1,3  |                  |
| Övrigt                                               | 1,0  | 70,6             |
| Avgår ersättningar från ledningsbolag m.fl.          |      | – 5,6            |
| <b>TOTAL KOSTNAD</b>                                 |      | <b>65,0 mnkr</b> |

Projektkostnaden för utbyggnaden av Kistavägen och Grönlandsgatan uppgår till 65 mnkr, vilket understiger genomförandebeslutet med 10 mnkr.

| Projekt              | Genomförande-<br>Beslut, mnkr | Projektkostnad<br>mnkr | Avvikelse mnkr |
|----------------------|-------------------------------|------------------------|----------------|
| Nya gatunätet        | 450                           | 395                    | 55             |
| Kistavägen           | 75                            | 65                     | 10             |
| Gatunätet+Kistavägen | 525                           | 460                    | 65             |

Projektkostnaderna för de båda gatuprojekten kommer således att sammantaget understiga det investeringsbelopp som genomförandebesluten fattats beslut på med totalt ca 65 mnkr.

### **Kontorens förslag**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av gatuutbyggnaderna vid Kista Gård och Kistavägen.

**Slut**