

HandläggareMonica Almquist
08-508 262 52**Till**Exploateringsnämnden
2016-06-09

Slutredovisning av utbyggnad för hotell och bostäder inom fastigheten Marieberg 1:26 i Marieberg med Skanska Sverige AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för hotell och bostäder inom fastigheten Marieberg 1:26 (kv Snöflingan och Iskristallen) i Marieberg med Skanska Sverige AB.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt planprogrammet från 2002. I programmet ingick projektet ”Hotell vid Lindhagensplan”, som innebar en överdäckning av Drottningholmsvägen och en utveckling från trafik- och parkområde till bostäder och hotell.

Projektet innebar att Drottningholmsvägen och tunnelbanan överdäckades med en esplanad mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan. Ett hotell med 270 rum och ett bostadshus med

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 52
Växel 08-508 276 00
monica.almquist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

170 lägenheter har byggts söder om esplanaden (kvarter Snöflingan). Tre bostadshus med sammanlagt ca 170 lägenheter har byggts norr om Drottningholmsvägen (kvarter Iskristallen).

Kommunfullmäktige godkände 2006-11-06 exploateringsöverenskommelser och genomförandebeslut avseende hotell och bostäder till Skanska Sverige AB omfattande investeringsutgifter om 390 mnkr och investeringsinkomster om 310 mnkr.

Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 387 mnkr, varav 386,7 mnkr är bokförda. Investeringsinkomsterna uppgår till 352 mnkr.

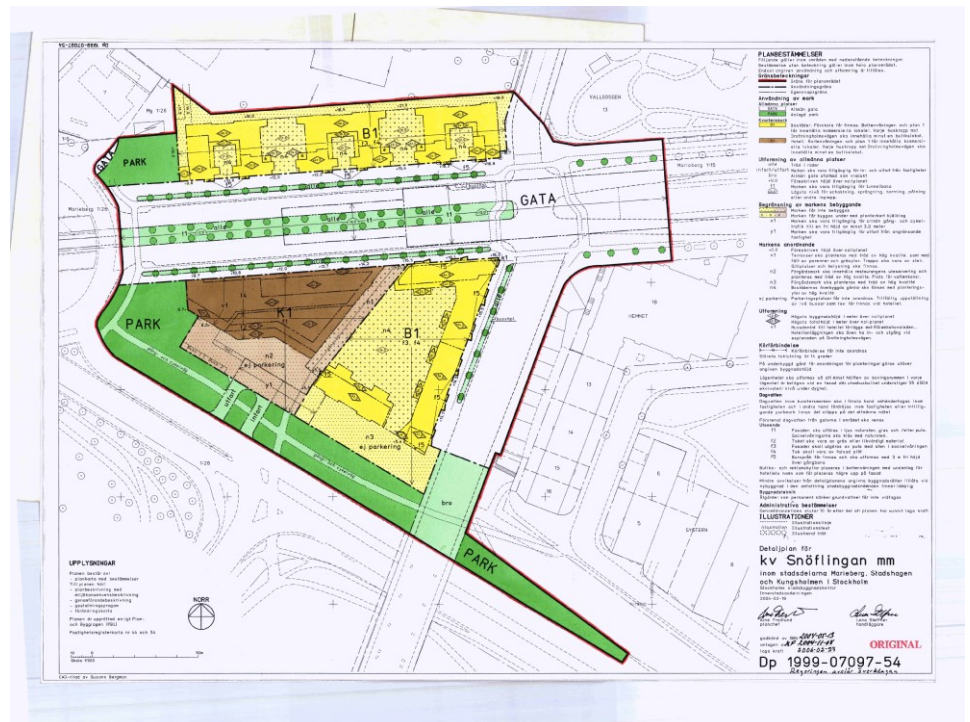


Fotomontage över projektet

Bakgrund

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt planprogrammet från 2002. I programmet ingår projektet ”Hotell vid Lindhagensplan” som innebär en överdäckning av Drottningholmsvägen och en utveckling från trafik- och parkområde till bostäder och hotell.

Kommunfullmäktige godkände 2006-11-06 exploateringsöverenskommelser och genomförandebeslut avseende hotell och bostäder till Skanska Sverige AB omfattande investeringsutgifter om 390 mnkr och investeringsinkomster om 310 mnkr.



Detaljplan

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen omfattade ett hotell och ca 360 lägenheter samt en förskola. Planprocessen pågick mellan 1999-2006.

Projektet innebar att Drottningholmsvägen och tunnelbanan överdäckades med en esplanad mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan. Ett hotell med 270 rum och ett bostadshus med 170 lägenheter har byggts söder om esplanaden (kvarter Snöflingan). Tre bostadshus med sammanlagt ca 170 lägenheter har byggts norr om Drottningholmsvägen (kvarter Iskristallen).

Rivningen av trafikramp från Lilla Västerbron till Rålambshovsleden ingick i Skanskas åtagande i samband med bostäderna i kvarter Snöflingan.

Vid genomförandebeslut bestämdes att låta Skanska Sverige AB få ta ansvar för helheten i överdäckningsprojektet, p g a att det är tekniskt komplicerat att ha fler entreprenörer på plats samtidigt. Kontoret valde därför att göra en förhandlad upphandling med Skanska. Upphandlingen avsåg en totalentreprenad, vilket innebär att Skanska projekterade och genomförde överdäckningen. Till grund för upphandlingen fanns en systemhandling framtagen för överdäckningen. Skanska Sverige AB lämnade ett anbud om 265 mnkr.

Installationer till tunneln ingick inte i totalentreprenaden utan handlades upp som ett tilläggsarbete i överdäckningsentreprenaden.

Staden har dessutom handlat upp separata entreprenader för dels omringliggande gator och parker som berördes av utbyggnaden dels för Lindhagensplan avseende komplettering av vegetation och ny gång- och cykelbro. Skanska vann båda dessa entreprenader i konkurrens.

Ursprunglig tidplan för genomförandet var 2006-11. Tidplanen har i stort hållits. Hotellet öppnade hösten 2011 och inflyttning i bostäderna gjordes 2011 i kvarter Snöflingan och 2012 i kvarter Iskristallen. Överdäckningen påbörjades 2007 och slutfördes 2011. Övriga arbeten på allmän platsmark pågick mellan 2009-2013.



Kv Snöflingan, Skanska

Måluppfyllelse

Projektets ursprungliga mål var att överdäcka Drottningholmsvägen och bygga ett hotell, eventuellt kontor om det rymdes. Även företagslägenheter ingick. Inom projektet skulle en förskola och ett gruppboende inrymmas.

Målen har därefter reviderats till att omfatta hotell och bostäder på båda sidor om överdäckningen. En förskola finns inom kv Iskristallen. Stadsdelen lyckades inte få ett avtal för gruppboenden p g a ekonomi, varför den inte genomförts.

Miljö

Hantering av markföroreningar har genomförts av staden för gatumark och inom kvartersmark av Skanska. Överdäckningen av Drottningholmsvägen medförde att buller och luftpartiklar minskade varför det var möjligt att bygga bostäder i projektet.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Trafik

Trafikflödet har förändrats och en esplanad har skapats på överdäckningen. Under genomförandet av överdäckningen fanns ett antal provisoriska vägar.

Lindhagensplan har fått en bättre gestaltning, som passar till de nya bostäderna och hotellet, med ytterligare trädplantering och granitdetaljer i rondellen. Dessutom har trafiksäkerheten förbättrats genom att separata cykelbanor anlagts och överstora trafikytor minskats ner.

Offentliga rummet

Gatumiljön har fått en innerstadskaraktär och trädplantering som Lindhagensgatan.

Konstverket ”Fyrtorn” har renoverats och återfått en plats på parkmark framför hotellet vid Lindhagensplan.

Tillgängligheten

Överdäckningen klarar 5 % lutning.

Överdäckningen

Samordningen mellan de olika entreprenaderna har fungerat bra. Det har funnits övervägande fördelar med att staden handlade upp en totalentreprenad av Skanska för genomförandet av överdäckningen, med tanke på samordning med husbyggnation, komplicerade trafikomläggningar och ledningsarbeten.

Överdäckningen av tunnelbanan innebar långdragna diskussioner med landstinget om ägande av stödmurar och brandskydd. Genomförandeavtal skrevs slutligen mellan staden och landstinget för överdäckningen och separata avtal för hotell och bostäder mellan Skanska och landstinget. I överdäckningsentreprenaden hade Skanska bra samarbete med SL:s säkerhetspersonal.

Under framtagande av projekteringshandlingar förändrades normkrav för överdäckningen. De normkrav som slutligen användes avser en brokonstruktion och inte tunnel.

Utredningar utfördes avseende fri höjd för de nya tunnlarna, men genomfördes inte p g a geotekniska och konstruktionsmässiga osäkerheter under Lindhagensplan. Men det är möjligt att sänka profilen till fri höjd i framtiden.

Skanska valde att bygga en provisorisk väg vid sidan av intunnlingen vilket var kostsamt men det fungerade väl för tredjeman och arbetsplatsen.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda kalkylerade utgifterna uppgår till 387 mnkr, bokfört är 386,7 mnkr. Utgifterna avser främst överdäckning av Drottningholmsvägen och byggande av en ny esplanad samt kringliggande allmänplatsmark inklusive ny gång- och cykelbro vid Lindhagensplan. Enligt genomförandebeslutet skulle kostnaderna uppgå till 390 mnkr.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 352 mnkr, vilket i huvudsak är det markvärde som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall mnkr	Budget enligt Genomförande- beslut mnkr	Avvikelse
Utredning/Projektering	13	9	4
Kvartersmark	5	-	5
Iordningställande av mark inkl överdäckning	292	297	5
Anläggning/allmänplats mark	72	48	24
Konst	1	-	1
Övrigt	4	36	32
Summa:	387	390	3
Inkomster			
Ledningar	6	-	6
Markförsäljning	346	310	36
Summa:	352	310	42

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 40 tkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 17,7 mnkr per år.

Riskfaktorer

Riskfaktorer som identifierades i samband med genomförandebeslutet var följande:

- Utdragen detaljplaneprocess
- Komplicerad entreprenad med överdäckning av tunnelbanan och Drottningholmsvägen.
- Genomförandeavtal med landstinget/SL kunde innebära osäkra kostnader.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.



Slut