

2017-01-10

Handläggare Fastighetskontoret
Daniel Sahlin
Projektavdelningen
Telefon: 08-508 269 31
daniel.sahlin@stockholm.se

Handläggare Kulturförvaltningen
Mårten Castenfors
Liljevalchs konsthall
Telefon: 08-508 313 32
marten.castenfors@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-01-31

Kulturnämnden
2017-01-24

Liljevalchs konsthall, fastigheten Konsthallen 1,3 och 4, till- och ombyggnad och renovering. Reviderat genomförandebeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner genomförandet av
 - a) till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av Liljevalchs konsthall, (konsthallen 1, 3 och 4) till en total kostnad om 340 mnkr, vilket medför en ökning om 119 mnkr.
 - b) till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av Blå Portens restaurang, (konsthallen 1) till en total kostnad om 55 mnkr, vilket medför en ökning om 20 mnkr.
2. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Kulturförvaltningens förslag till beslut

1. Kulturnämnden godkänner genomförandet av till- och ombyggnation av fastigheterna Konsthallen 1, 3 och 4 och medger kulturförvaltningen rätt att teckna ett nytt hyresavtal om cirka 17,9 mnkr år ett till följd av investeringen, under förutsättning att kulturförvaltningen tillförs medel, samt att kulturförvaltningen tillförs medel motsvarande en hyreskostökning om 14,1 mnkr.
2. Kulturnämnden godkänner att kulturförvaltningen investerar i inredning samt belysning för Liljevalchs konsthalls räkning till en sammantagen investeringsutgift om 10 mnkr utöver ordinarie investeringsram. En ökning om 5 mnkr mot genomförandebeslutet.
3. Kulturnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Fastighetsdirektör
Fastighetskontoret

Robert Olsson
Kulturdirektör
Kulturförvaltningen

Sammanfattning

Sedan genomförandebeslutet i oktober 2015 har fastighetskontoret sett att tidigare uppskattade kostnader inte stämmer överens med verkliga kostnader. Under både projekteringen och den pågående grundförstärkningen har det framkommit kostnadspåverkande delar som inte har kunnat förutses i ett tidigare skede.

Efter ett genomgripande arbete med besparingar har fastighetskontoret tillsammans med kulturförvaltningen kommit fram till att ett nytt reviderat genomförandebeslut behövs.

Det reviderade genomförandebeslutet innebär en budgetökning om totalt 119 mnkr och ökad hyreskostnad för kulturförvaltningen om 3,3 mnkr mot genomförandebeslut.

Nytt torg utförs inte inom ramen för nuvarande omfattning av projektet.

Utlåtande

Bakgrund

Den 25 januari 2016 beslutades i kommunfullmäktige att genomföra en till- och ombyggnad, grundförstärkning och renovering av Liljevalchs konsthall och restaurang Blå Porten till en total kostnad om 256 mnkr.

För en mer detaljerad beskrivning av projektet se tidigare tjänsteutlåtande daterat 2015-10-20.

Ärende

Sedan genomförandebeslutet har fastighetskontoret arbetat med detaljprojektering av Liljevalchs tillbyggnad, samt påbörjat grundförstärkningen av befintliga Liljevalchs enligt plan.

Under projektets gång har fastighetskontoret sett att tidigare uppskattade kostnader inte stämmer överens med verkliga kostnader. Under både projekteringen och den pågående grundförstärkningen har det framkommit kostnadspåverkande delar som inte har kunnat förutses i ett tidigare skede. Dessa fördyringar beskrivs nedan under rubriken projektförändringar.

Projektets uppdelning

Projektet utförs som en helhet och de olika delarna är mer eller mindre beroende av varandra. Projektet är liksom tidigare indelat ekonomiskt efter hyresgästerna, kulturförvaltningen och extern

hyresgäst för nytt café och restaurang. Projektet genomförs dock praktiskt som en helhet.

Det som utförs i projektet är:

- 1 Uppförande av en tillbyggnad- och ombyggnad av befintlig konsthall inklusive ny restaurang.
- 2 Renovering av befintlig konsthall och befintlig restaurang.
- 3 Grundförstärkning av befintlig konsthall och befintlig restaurang.

Nytt torg utförs inte i det här projektet.

Projektförändringar

Sedan genomförandebeslut har ett flertal kostnadspåverkande händelser inträffat som fastighetskontoret inte kunnat förutsäga.

Grundförstärkningen

I den pågående grundförstärkningen har många händelser inträffat som är kostnadspåverkande. Grundförstärkningen görs både under befintlig konsthall och befintlig restaurang. Som en helhet har händelserna i grundförstärkningen medfört en budgetförändring om cirka 43 mnkr, grovt fördelat enligt nedan:

- Föroreningar i borrsvatten har inneburit tillkommande sedimenteringsbassänger samt en försening i uppstart av grundförstärkningen.
- Längre pålar än vad den geotekniska undersökningen visat. Den geotekniska undersökning som utfördes innan arbetena påbörjades kunde inte utföras inne i byggnaden på grund av pågående verksamhet. Det har sedan visat sig att de antaganden geoteknikerna var tvungna att göra inte stämde med verklig bergnivå.
- Sättningar uppstod i befintlig byggnad under pågående grundförstärkning. För att undvika sprickor i fasaden ändrades produktionsmetod och framdriften blev betydligt långsammare och således dyrare än planerat.
- Svårigheter med att få till nytt hyresavtal med extern hyresgäst har inneburit försvårad framdrift samt provisorier.

Som en följd av ovanstående har utökade insatser krävts av dels projektörer, dels för byggledning på plats. Längre produktionstid innebär också högre kostnader för entreprenörens arbetsledning.

Renovering

När grundförstärkningen påbörjades krävdes det större åtgärder på byggnaden än vad som förutsågs vid tidigare upprättad kalkyl. Bland annat behövde avloppsstammar under byggnaden bytas ut. För att inrymma dessa åtgärder och samtidigt balansera projektets

slutkostnad har bytet av befintliga lanterniner liksom byte av befintligt ventilationsaggregat prioriterats bort. Dessa åtgärder är möjliga att åtgärda i ett senare skede.

Tillbyggnaden

Sedan genomförandebeslutet har fastighetskontoret arbetat med att detaljprojektera tillbyggnaden. Under detaljprojekteringen har det framkommit flertalet fördyrande omständigheter som fastighetskontoret inte har kunnat förutse. Dessa summerar sig till en tillkommande kostnad om cirka 96 miljoner kronor, enligt nedan:

Markentreprenad

Högre krav på sponten. Vid detaljprojekteringen har det visat sig att det, på grund av högre vattennivåer och mycket högre vattentryck än beräknat, kommer att krävas större mängd spont samt att densamma behöver utföras vattentät.

Under systemhandlingsskedet utgick projektet ifrån att traditionell bergschakt kunde bedrivas. Bergschakten visade sig under projekteringen vara mycket mer komplicerad. Sprängning behöver utföras extremt försiktigt och berget måste sågas för att minimera störningar på omkringliggande verksamhet.

Geoteknisk undersökning har visat att det kvävs en utökad mängd pålar mot vad som tidigare förutsågs. Schaktbotten har blivit djupare på grund av att teknikutrymmen i källaren är i behov av högre takhöjd. Tidigare gränsdragning för genomförande av mark har setts över. Gränsen låg tidigare vid husliv, nu har även nödvändiga åtgärder så som exempelvis dagvatten arbetats in i budgeten. Marken är förorenad, vilket medför större kostnader med att ta hand om förorenade massor.

Byggnadens komplexitet

Komplicerade betonggjutningar medför betydligt längre produktionstid än beräknat. Detta har framkommit då entreprenören har upprättat detaljerade produktionsmetoder och tidplan. För att uppnå bra betongytor har detaljprojekteringen också visat på behov av större mängd armering än vad som tidigare har projekterats.

Under projekteringen har lanterninerna detaljerats och kraven tydliggjorts.

Takets komplexitet har tydliggjorts under projekteringen vilket har medfört att vissa genomförandemoment har förändrats så att taket kan byggas. Det innebär förändringar på tätskikt men även på hur taket kommer att gutas.

Evakueringskostnader

Under grundförstärkningen behöver den befintliga restauratören flytta. Eftersom grundförstärkningen blir betydligt mer omfattande än tidigare planerat, se ovan, medför det också större kostnader i samband med evakuering.

Detaljplanen

Detaljplanen har överklagats. Ärendet överklagades först till Länsstyrelsen som avvisade överklagan. Sedan överklagades det åter till Mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avvisade överklagan. Ärendet kan överklagas ytterligare men då krävs prövningstillstånd, vilket är svårt att få.

Överklagan har medfört störningar och förseningar för projektet. Det har inneburit merarbete med hanteringen av ärendet. Det försenar också processen med fastighetsreglering samt bygglovsansökan. Överklagan har inneburit förseningar och därmed kostnadsökningar i projektet.

Arbete med besparingar

Under projekteringen har fastighetskontoret arbetat med att hitta besparingar och bra produktionstekniska lösningar. Exempelvis har spännarmering för fasadöppning mot Falkenbergsgatan arbetats bort, porten till lastintag har förenklats och pålmetod för grundförstärkningen har bytts ut.

Trots aktiv ekonomistyrning och nära samarbete mellan samtliga inblandade parter (hyresgäst, entreprenör, arkitekt, övriga projektörer) konstaterades i slutskedet av projekteringen att den tidigare beslutade budgeten inte kommer att hålla.

Ett arbete inleddes då med att se över handlingarna för att kunna hitta besparingar. Det första som gjordes var att se över vilka tekniska lösningar som hade valts, samt om de var kostnadsdrivande. Ganska snart upptäcktes att projektet endast genom dessa åtgärder inte skulle komma ner i de nivåer som krävdes för att hålla budget.

I nästa steg undersöktes möjligheten med att förminska byggnaden genom att ta bort utställningsverksamhet. Olika förslag på nya mindre planlösningar togs fram. I de nya förslagen togs källarvåningen bort, vilket medförde att köksytan blev mindre samt att tre verksamhetsrum för kulturförvaltningen togs bort.

Arbetet med de nya planlösningarna gav inte det resultat som önskades. Projektet låg fortfarande över budget och de tidigare uppsatta verksamhetsmålen i projektet kunde inte uppnås.

Eftersom projekteringen hade kommit så långt skulle en stor del av besparingen förloras i omprojektering. Kulturförvaltningen skulle också förlora alla utställningslokaler utöver de två huvudsalarna. Det nya kökets utformning skulle bli för litet för att driva befintlig restaurang som tidigare. Detta riskerade också att detaljplane-processen skulle behövas göras om.

Resultatet av utredningarna

Utredningarna resulterade i att det bästa som helhet och ekonomiskt mest fördelaktiga var att gå upp med ett nytt reviderat genomförandebeslut utan ytbesparingar. Efter genomfört arbete visade det sig att det inte var försvarbart att gå vidare med en så stor investering som inte möter verksamhetens behov i tillräckligt stor omfattning.

Tidplan

Grundförstärkningen slutförs under november 2017. Det betyder att Liljevalchs får tillträde till befintlig konsthall i december 2017.

Bygglovets bedöms vinna laga kraft under hösten 2017. Först när bygglov vunnit laga kraft kan tillbyggnaden påbörjas. Färdigställandetiden bedöms till knappt 3 år från att bygglovets har vunnit laga kraft.

Risker

Kvarstående risker i projektet:

- Detaljplanen överklagas ytterligare eller bygglov försenas innebär ytterligare förseningar och kostnader i projektet.
- Indexkostnader för förseningar.
- Förhandlingar med restauratör är ännu inte avslutade.
- Komplicerade betonggjutningar och installationslösningar medför en osäkerhet i kostnadsbedömningar och utförandemetoder.
- Markföroreningar finns i området. Först när schaktning påbörjas kan omfattningen och kostnaden för denna med säkerhet avgöras.
- Etableringsfrågan är inte löst, kan innebära dyra lösningar.
- Samordning med spårvägen och risker med lyft över kontaktledningar.
- Ansvarsfördelning och genomförande av ny torgyta

Riskerna har arbetats in i den reviderade genomförandebudgeten, där en avvägd bedömning mellan risker och kostnader har gjorts.

Projektet arbetar med riskerna med olika handlingsplaner. Varje risk har sin handlingsplan där ansvarig utses för att om möjligt i slutändan kunna reducera risken som helhet.

Ekonomi

Resultatet av projektförändringarna som beskrivits ovan ger en förändrad budget för projektets delar fördelats enligt följande:

	Genomförandebeslut	Rev. genomförandebudget
Tillbyggnad	185 000 000	281 000 000
Grundförstärkning	47 000 000	90 000 000
Reinvestering	24 000 000	24 000 000
	256 000 000	395 000 000

Kulturförvaltningens del av investeringen ökar från 221 mnkr till 340 mnkr, vilket medför en ökning om 119 mnkr mot genomförandebeslutet.

Extern hyresgästs del av investering ökar från 35 mnkr till 55 mnkr, vilket medför en ökning om 20 mnkr mot genomförandebeslutet.

Upparbetade kostnader

Totalt har projektet upparbetade kostnader om 80 mnkr. 30 mnkr hänförs till den pågående grundförstärkningen, 26 mnkr är upparbetat för detaljprojektering och resterande 24 mnkr har tidigare upparbetats för systemhandling och tidigare skeden.

Ekonomi fastighetskontoret

I fastighetskontorets verksamhetsplan för 2017 ingår medel avseende Liljevalchs om 61 mnkr för 2017. Däremot ser kontoret stora svårigheter att kunna prioritera projektet i den långsiktiga investeringsramen för de följande åren, det vill säga från 2018 och framåt. Kontoret får beakta detta i kommande budgetplanering.

Ekonomi kulturförvaltningen

Ombyggnationen beräknas ge en ökad hyreskostnad om 14,4 mnkr år ett (år 2020) enligt principen kostnadstäckande hyresberäkning. Tillsammans med nuvarande hyresgästkostnad ger det en ny hyresomkostnad om 17,9 mnkr. (se bilaga 2). Det medför en ökad hyreskostnad mot genomförandebeslutet om 3,3 mnkr.

En detaljerad gränsdragningslista samt kalkyler har tagits fram som visar på högre kostnader för verksamhetsknutna delar i projektet. Det innebär en ökning om 5 mnkr mot genomförandebeslutet

motiverat av specialarmaturer för konst samt larmfunktioner och lösa inventarier i linje med arkitekturens högt ställda kvalitetskrav.

Ekonomi extern hyresgäst

Under våren 2017 avses ett långsiktigt hyresavtal tecknas med extern restauratör som omfattar både den tillkommande och befintliga restaurangytan samt avtal om evakueringskostnader. Hyresintäkten förutsätts vara marknadsmässig och täcker den nya investeringskostnaden om 55 mnkr.

Samråd

Det föreliggande projektet hanteras i enlighet med stadens regler för projekt över 300 mnkr. Fastighetskontoret har inledningsvis samrått med stadsledningskontoret och övriga berörda förvaltningar i ärendet och kommer att ha löpande dialog med dessa under projektets gång.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att enligt stadens modell för stora projekt, SSIP, återkomma till fastighetsnämnden med lägesrapport under 2017

Slut

Fastighetskontorets bilagor:

1. Investeringskalkyl tillbyggnad resultateffekt fastighetsnämnden.
2. Investeringskalkyl tillbyggnad resultateffekt staden.