



Christina Norén  
Innerstad  
Telefon: 08-508 281 12  
christina.noren@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-09-20

## **Slutredovisning av utbyggnad av del av Lindhagensgatan på Kungsholmen med Skanska och PEAB som general-entreprenörer samt reviderat genomförandebeslut för densamma.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner för sin del slutredovisningen av utbyggnad av del av Lindhagensgatan på Kungsholmen med Skanska och PEAB som general-entreprenörer samt reviderat genomförandesbeslut för densamma om totalt 186 mnkr.

Nämnden överlämnar beslutet till kommunfullmäktige för godkännande

Krister Schultz

Stefan Eriksson

### **Sammanfattning**

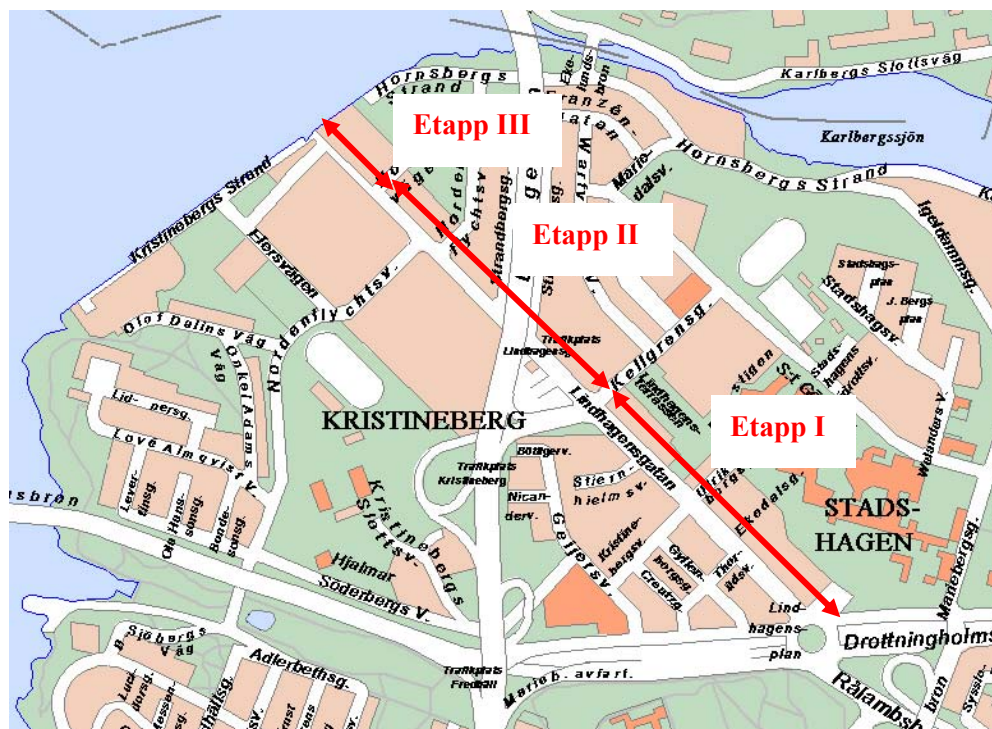
Lindhagensgatan utgör ett av delprojekten i utvecklingsområdet Lindhagen på nordvästra Kungsholmen. Gatu- och fastighetsnämnden fattade genomförandebeslut för gatan om 91 mnkr 2003-01-23 och reviderat genomförandebeslut om 144 mnkr 2005-10-27. På grund av komplikationer och oförutsedda händelser i etapperna I och II, dvs mellan Lindhagensplan och Hornsbergsvägen begär kontoret härmed reviderat genomförandebeslut om 186 mnkr.

Projektet är ännu inte avslutat men kontoret har valt att i detta läge slutredovisa etapperna I och II. Anledningen är i huvudsak dels att etappen III inte kommer att färdigställas förrän

2010 i samband med byggandet av Moa Martinssons torg, dels att etappen III utgör en liten del av projektet som bedöms relativt okomplicerad i förhållande till de övriga etapperna.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner slutredovisningen av utbyggnad av del av Lindhagensgatan på Kungsholmen med Skanska och PEAB som generalentreprenörer samt reviderat genomförandesbeslut för densamma om totalt 186 mnkr. Kontoret föreslår också att nämnden överlämnar beslutet till kommunfullmäktige för godkännande

## Bakgrund



Tidigare beslut:

- 2001-05-29 GFN - Förslag till genomförandebeslut.
- 2002-01-17 SBN – Program för stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen
- 2002-12-17 GFN - Mål och totalekonomi för nordvästra Kungsholmen
- 2003-01-23 GFN - Genomförandebeslut -återremiss
- 2005-09-22 MN - Reviderat genomförandebeslut
- 2005-10-27 MN - Reviderat genomförandebeslut – återremiss

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2002-01-17 beslut om program för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen och gatu- och fastighetsnämnden godkände 2002-12-17 mål och totalekonomi för projektet. Området genomgår nu en

omfattande förnyelse, i huvudsak enligt programmet. Drygt 5 000 nya lägenheter och ca 200 000 kvm lokaler skall byggas under de närmaste 10 åren. En ingående redovisning av stadsutvecklingsprojektet finns i ärendet "Lägesredovisning avseende Lindhagen, nordvästra Kungsholmen" som också behandlas vid detta nämndsammanträde.

Lindhagensgatan löper som en 1,2 km lång huvudaxel genom projektområdet. Gatan har tidigare i huvudsak varit en genomfartsgata i ett slitet industriområde. Ett stort antal ledningar är förlagda i gatan. En förutsättning för den nya bebyggelsen är att ledningar och gator moderniseras och dimensioneras för densamma. Gatan får efter en mycket komplicerade ledningsomläggning och ombyggnad karaktären av esplanad, med trädplantering i mitten och längs nya gång- och cykelbanor. Ny belysning installeras. Gatan utformas med beaktande av god miljö, säkerhet och framkomlighet. Materialen är av normal standard.

För att aktivt medverka till att omvandla området till en ny attraktiv del av innerstaden valde staden medvetet att tidigt i utbyggnadsprocessen av området genomföra vissa stora infrastrukturprojekt, såsom ombyggnaden av Lindhagensgatan. Väl medvetet om att kostnaderna i tidiga skeden är svårbedömda ansågs det ändå viktigt att visa stadens höga ambitioner med området. Stadens insatser har, exempelvis genom byggandet av Lindhagensgatan, helt enligt ambitionerna visat sig utgöra en katalysator för utbyggnaden av stadsdelen.

### **Tidigare genomförandebeslut**

Ett genomförandebeslut om 80 mnkr togs av gatu- och fastighetsnämnden 2003-01-23. Uppräknat med index till förväntad prisnivå 2007 blev investeringsutgifterna totalt ca 91 mnkr. Kontoret påtalade risken med att kostnaderna kunde bli högre, vilket senare visade sig vara fallet.

2005-10-27 fattade marknämnden ett reviderat genomförandebeslut omfattande en total kostnad om 126 mnkr (144 mnkr i dagens prisnivå). Orsakerna till projektets fördyring var att oförutsedda kostnader för markföreningar, anpassningar till kringliggande bebyggelse, ledningar mm uppstått.

47 mnkr av kostnaderna för gatan beräknas inkomma till staden i form av gatukostnadsersättningar från fastighetsägare runt gatan och bidrag från de ledningsdragande bolagen.

### **Projektbeskrivning och genomförande**

Den komplicerade ledningsomläggningen och gatans utformning planerades och projekterades under år 2001. Utförandet delades in i tre etapper. Etapp I Lindhagensplan-



Kellgrensgatan, etapp II Kellgrensgatan-Hornsbergsvägen, etapp III Hornsbergsvägen-Hornsbergsg Strand, se kartbild sid 2.

Under våren 2004 handlades den första etappen upp enligt stadens rutiner. Entreprenaden tillföll Skanska. Ombyggnaden av gatan påbörjades sommaren 2004 och skulle enligt avtal slutföras hösten 2005. Samarbetet med Skanska haltade och arbetet avslutades inte förrän hösten 2006. Kvaliteten på det arbete som till slut utfördes bedömdes som tillfredsställande. Staden kompenserades ekonomiskt för förseningen.

Under hösten 2005 handlades den andra etappen upp, denna gång av PEAB. Arbetet har löpt väl trots att etappen II är den mest komplicerade av de tre.

Kontoret har valt att i detta läge slutredovisa etapperna I och II fastän hela projektet inte är avslutat. Anledningen till detta är i huvudsak dels att etappen III inte kommer att färdigställas förrän 2010 i samband med byggandet av Moa Martinssons torg, dels att etappen III utgör en liten del av projektet som bedöms relativt okomplicerad i förhållande till de övriga etapperna.

Sedan reviderat genomförandebeslut 2005 har ytterligare fördyringar uppstått som kontoret inte tidigare kunnat förutse.

## **Ekonomi**

### **Reviderat genomförandebeslut**

#### Fördyringar:

Kontoret har varit medvetet om att det inte med säkerhet går att fastställa vad som är dolt i en gammal gata som Lindhagengatan. Många olika ledningar är lagda sedan lång tid tillbaka och dokumenteringen av deras lägen är ofta bristfällig och felaktig. Detta har resulterat i att man i projekteringen av Lindhagensgatan fått felaktiga förutsättningar som på många ställen lett till kostsamma åtgärder. Det har även förekommit på ett flertal ställen att ledningar i drift inte redovisats på ledningskartor. Gatusektionen är tätt uppfylld med ledningar vilket gör det komplicerat att under byggnationen projektera om för att flytta eller ansluta ledningar som korsar varandra i samma höjd.

Under de senaste åren har en stor mängd byggprojekt pågått inom staden vilket dessutom resulterat i att priserna för byggnadsentreprenader ökat. Vidare har de ledningsdragande bolagen blivit mycket ansträngda av det stora antalet projekt som pågår i staden och inte kunnat hålla avtalsenliga överenskommelser vilket gett förseningar och därmed fördyringar i bygget.

Kostnader:

Genomförandebeslut från 2005-10-27 är på 126 mnkr för hela projektet. Beloppet har av stadsledningskontoret uppräknats i prisnivå 2007 till 144 mnkr.

Projektet är uppdelat i tre delar varav etapp I och II som är störst, nu är genomförda.

Etapp I och II fördelas i beslut till 129 mnkr. Etapp 3 beräknas i beslut till 15 mnkr.

Kostnaderna har av skäl som angetts ovan beräknats öka för hela projektet till totalt 186 mnkr, varav kostnaderna för etapp I och II kommer att uppgå till 170 mnkr.

Kostnadsökningen för etapp I och II uppgår till mellanskillnaden ovan som är 41 mnkr. (170-129)

Motivering till kostnadsökningen:

Etapp I - Kostnadsökning med 17 mnkr.

Kostnaderna för etapp I ökade med ca 17 mnkr bland annat beroende på att gatukorsningen Kellgrensgatan/Essingeledens ramper fick ändrade ledningslägen i ett mycket besvärligt trafikerat läge och att ökade schakt-och fyllningsmängder innehöll föroreningar som inte kunnat förutses.

Etapp II – Kostnadsökning med 24 mnkr

Kostnaderna för etappen II ökade med 24 mnkr bland annat beroende på att ökade schakt- och fyllnadsmängder innehöll föroreningar, utökning av gatuombyggnad som var nödvändig i gatukorsningen med Kellgrensgatan, förändring inom kvartersmark som gav nya lägen för gatuanslutningar vid Strandbergsgatan och Nordenflychtsvägen samt inkoppling av ledningar som inte kunde utföras enligt handling.

Intäkter:

Ledningsbolagen kommer att faktureras enligt avtal och gatukostnadsersättning beräknas inkomma från fastigheterna runt gatan till ett belopp på 47 mnkr.

Kalkyl för Lindhagensgatan

Beräknat utfall i ExplNs investeringsplan (mnkr)	Ack. t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-112	-58	-2	-6	-8	-	-186
Investeringsinkomst, ca	13	12	22			-	47
Nettoinvesteringsutgift	-99	-46	21	-6	-8	-	-138



## Nuvärdesanalys

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m.						
	2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-111,6	-58,3	-2,1	-5,5	-8,1	0,0	-185,6
Inkomster (exkl. försäljning)	12,4	12,3	23,0	0,0	0,0	0,0	47,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-99,2	-46,1	20,9	-5,5	-8,1	0,0	-138,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 & senare	Totalt
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>												
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,7	-6,5	-6,3	-6,1	-5,9	-5,7	Max -5,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,2	-4,0	-3,9	-3,8	-3,7	-3,6	Max -3,5	År 2011
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-10,9</b>	<b>-10,5</b>	<b>-10,2</b>	<b>-9,9</b>	<b>-9,6</b>	<b>-9,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,2	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>		

Kontoret föreslår att nämnden beslutar revidera genomförandebeslutet för Lindhagensgatan från 144 mnkr till 186 mnkr i rörligt pris.

### Slutredovisning - Investering

Projektet Lindhagensgatan är inte helt avslutat, trots det har kontoret valt att i detta läge slutredovisa etapperna I och II. Anledningen är i huvudsak att etappen III inte kommer att färdigställas förrän 2010 i samband med byggandet av Moa Martinssons torg, dels att etappen III utgör en liten del av projektet som bedöms relativt okomplicerad.

De sammanlagda utgifterna för etapperna I och II uppgår till 170 mnkr. Utgifterna avser främst entreprenadkostnaderna för de två delprojekten.

De sammanlagda inkomsterna för etapperna I och II uppgår till 33 mnkr, varav huvuddelen utgörs av gatukostnadsersättningar från intilliggande fastigheter samt av bidrag från de ledningsdragande bolagen. Dessa medel har ännu inte till fullo inkommit till staden. Kontoret förväntar att inkomsterna från gatukostnadsersättningar kommer att öka när ytterligare detaljplaner längs Lindhagensgatan blir aktuella.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut /reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Gatuutbyggnad	170	129	41
<b>Inkomster</b>			
Ersättning från ledningsbolagen	8		
Gatukostnads- ersättning	25		

### Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom marknämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas bli oförändrade jämfört med tidigare genomförandebeslut. Kapitalkostnaderna uppgår till 9,3 mnkr per år.

### Riskfaktorer

Riskfaktorer i projektet har varit:

- Trafiken och framkomligheten
- Oförutsedda problem med att arbeta i en gammal gatukonstruktion
- Kollision med andra delprojekt
- Kostnadsutvecklingen
- Tiden

### Måluppfyllelse

Målen för hela projektområdet Nordvästra Kungsholmen som beslutades av GFN 2002 omfattar alla delprojekten. För Lindhagensgatans del innebär det upprustning, skapande av en långsiktigt hållbar stadsmiljö och samordning av projektet med övriga delprojekt.

Projektets mål var:

- att tidigt i utbyggnadsprocessen genomföra vissa stora infrastrukturprojekt såsom ombyggnaden av Lindhagensgatan för att bidra till omvandlingen av området till en ny attraktiv del av innerstaden
- att tidigt i bygga om Lindhagensgatan så att ledningsnät och trafikstruktur kunde klara av den belastning som bedömdes komma i och med utbyggnaden enligt programmet för området



- att skapa en vacker och långsiktigt hållbar trafikmiljö som bidrar till att ändra karaktären på området från slitet industriområde till en attraktiv del av Stockholms innerstad
- att projektet skulle bidra till att förbättra miljön i området

Trots förseningen av etapp ett, och de fördyringar som redovisats ovan har målen uppnåtts.

I och med genomförandet har **miljön** i området förbättrats. Träden bidrar till att förbättra luftkvaliteten på gatan och upplevelsen av det **offentliga rummet** har ändrats från genomfartsled i industriområde till attraktiv esplanad i den nya stadsdelen. Förutsättningarna för **trafiken** i området har förbättrats. Cykelbanor som är separerat från gång-och fordonstrafik har byggts på båda sidor av gatan. Svängkörfält har skapats vid korsningar för bättre trafiksäkerhet. Övergångställen och entréer har **tillgänglighets-**anpassats. Ingen **grönyta** som behöver kompenseras togs i anspråk. Snarare tillskapas grönytor i projektet där det tidigare bara fanns asfalt. Projektet har gett ett antal **arbetstillfällen** under utbyggnadstiden. Projektets **påverkan på barn** är positivt i och med att cykelbanor tillskapas på gatans båda sidor och tre bevakade övergångsställen byggts.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av del av ombyggnad av Lindhagensgatan och reviderat genomförandebeslut för densamma.

### **Slut**