

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52

Till
Exploateringsnämnden
2015-06-11

Slutredovisning av Kristinebergs strandpark inom fastigheten Tennisbollen 1 m fl i Kristineberg.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av Kristinebergs strandpark inom fastigheten Tennisbollen 1 i Kristineberg.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Kristinebergs strandpark ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Strandparken, den angränsande Kristinebergs slottspark och övriga parker har bedömts vara en förutsättning för att ge de boende i stadsutvecklingsområdet en bra närmiljö. Genomförandet av parken har skett under tiden 2007-2010.

De sammanlagda utgifterna beräknas uppgå till 145 mnkr. Utgifterna avser främst anläggande av park och pir. Bokförda kostnader t o m 2014 uppgår till 131 mnkr. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 2,5 mnkr, som kommer från gatukostnadsersättning. Genomförandebeslut på 82 mnkr togs av kommunfullmäktige 2006-05-08.

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

Investeringskostnaderna har ökat betydligt vilket bl a beror på ökade projekteringskostnader och felaktiga mängdbeskrivningar.



Kristinebergs strandpark

Bakgrund

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. Ca 5 300 nya lägenheter och ca 300 000 kvm lokaler skall byggas under de närmaste 10 åren varav minst hälften färdigställda hittills. Ingående redovisning av stadsutvecklingsprojektet och dess ekonomi har gjorts till nämnden 2005 och 2007 i ärenden benämnda "Lägesredovisning avseende Lindhagen, nordvästra Kungsholmen".

För att aktivt medverka till att omvandla nordvästra Kungsholmen till en attraktiv del av innerstaden har staden valt att tidigt i utbyggnaden av området genomföra vissa stora infrastrukturprojekt. Stadens insatser har, exempelvis genom ombyggnaden av Lindhagensgatan, byggandet av Kristinebergs strandpark mm utgjort en katalysator för den fortsatta utbyggnaden av stadsdelen.

En tät innerstadsstruktur av rutnätsmodell med kringbyggda gårdar är planeringsidealet i flera av kvarteren.

Exploateringsgraden är hög. Planerade parker i stadsdelen har därför utformats med kvalitet och omsorg. Strandparken, den angränsande slottsparken och övriga parker har bedömts vara en förutsättning för att ge de boende i stadsutvecklingsområdet en bra närmiljö.

För Kristinebergs strandpark har en formgivningstävling genomförts som legat till grund för detaljplanen. Kristinebergs strandpark kommer att tillsammans med Rålsambshovs- och Fredhällsparkerna fullborda och utgöra Kungsholmens inre grönstruktur.



Kristinebergs strandpark- visionsbild när tennishallen är rivet

Projektbeskrivning och genomförande

Parken gestaltas med två sidor med olika karaktär och däremellan ett centralt parkrum med gräsytor, plaskdamm och lekplats. Den östra delen utmed Elersvägen utformas med trädrum som sluter sig mot Elersvägen och fylls med olika aktiviteter, från livliga delar för lek, t ex en skatepark, till delar för lugn och ro. Den västra delen är utformad som en friare naturpark med flerskiktad vegetation och en äventyrsstig. Befintlig vegetation har kompletterats.

I norr avslutas parken med kajen som byggts om till strandpromenad och på en sträcka ersatts med en trappa ner till vattnet. Trädrummen utmed Elersvägen avslutas mot Ulvsundasjön med en pir med två paviljonger. Paviljongerna inrymmer en restaurang, som förvaltas av fastighetskontoret, samt en parklek/förskola, som förvaltas av Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Mot Nordenflychtsvägen har en 7-mannafotbollsplan iordningställt med konstgräs.

I parken intill Elersvägen har ett dagvattenmagasin för trafikdagvatten och en pumpstation byggts. Det projektet slutredovisas på delegation.

Genomförandearbetet påbörjades 2007 och avslutades 2010. Strandparken delades upp i två entreprenaddelar, en parkanläggning och en kajanläggning med konstruktion, i avsikt att få specialiserade entreprenörer till respektive delentreprenad.

Parkanläggningen måste dessutom utföras i två etapper eftersom Stockholms tennis, enligt beslut i marknämnden 2005-10-13, ligger kvar tills vidare. Genomförandet har i och med detta försvårats och blivit dyrare.

Byggandet av paviljongerna har genomförts av fastighetskontoret.

Sista etappen kvarstår av parken som omfattar marken där tennishallen står. Olika beslut och förslag för placering av en ny tennishall har funnits genom åren, men inte varit genomförbara.

Idag är avsikten att tennishallen ska flytta till Stadshagen där markanvisning gjordes i augusti 2013 till Stockholmshem för byggande av 175-225 lägenheter samt en underjordisk tennishall. Inriktningsbeslut för projektet Stadshagen togs av idrottsnämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden i dec 2013/januari 2014. Planarbete för projektet Stadshagen startade i januari 2014, innehållande ca 800 lägenheter och en ny mindre idrottsplats. Kommunfullmäktige godkände inriktningsbeslutet i januari 2015. Detaljplanen beräknas klar under 2016. Genomförandet består av olika etapper och beräknas ske under minst fem år.

När tennishallen flyttat ska nuvarande hall rivas och resterande del av parken färdigställas.



Piren med restaurang

Måluppfyllelse

Vid projektets start och som grund för tävlingsprogrammet för parken gjordes en målformulering. I korthet innebär dessa mål att området ska utvecklas till en rekreativ och grönskande oas med plats för lek, rörelse och samvaro, en park där idrottsytor integreras i en parkmässig helhet. Parken ska vara välkomnande, kunna ge uttryck för en modern och samtida landskapsarkitektur i ett månganvändbart parkrum och bli den park som människorna som bor i stadsdelen längtar efter. Parken ska vara välintegrerad i landskapet och knyta an till och komplettera befintliga gång- och cykelstråk. Ett varierat växtmaterial är viktigt för att upprätthålla den biologiska mångfalden i området. Parken ska också vara hållbar och robust som ger en rimlig nivå på skötselkostnaderna. Uppsatta mål har uppnåtts.

Miljö

Miljökonsekvenserna av projektet har varit av mindre omfattning. Till bollplanen har valts ett rent konstgräs, vilket innebär att det inte är tillverkat av återvunnen gummi.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stadsutvecklingsprogrammet för NVK medför att park- och naturmark tas i anspråk för exploatering. Kristinebergs strandpark är den norra delen av det större parkområdet mellan Drottningholmsvägen och Ulvsundasjön som ska kompensera för bortfallet av parkmark. Parkens gestaltning skapar goda förutsättningar för biologisk mångfald för både växter och djur.

Tillgänglighet

Parkens utformning innehåller god belysning, tillgängliga sittplatser och lekfunktioner. Det övergripande gångvägnätet är tillgängligt för parkens alla besökare. En offentlig handikapptolett finns inrymd i parkleksbyggnaden.

Påverkan på barn

Den nya parken erbjuder en varierad parkmiljö med plats för lek och idrott i en bullerskyddad och solbelyst miljö. Det är viktigt som komplement till de små bostadsgårdarna i närliggande projekt.

Idrotten

Standarden på Kristinebergs bollplan förbättras och nya plana öppna gräsytor inom parken bidrar till spontan lek och idrott.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna beräknas uppgå till 145 mnkr. Utgifterna avser främst anläggande av park och pir. Bokförda kostnader uppgår till 131 mnkr.

De sammanlagda inkomsterna uppgår till 2,5 mnkr, som kommer från gatukostnadsersättning.

Genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige 2006-05-08. I genomförandebeslutet redovisades investeringsutgifter på 80 mnkr och 4 mnkr i investeringsinkomster. I utgifterna ingick ett bidrag till fastighetskontoret på 7,5 mnkr till byggnaderna. Avvikelsen på 49 mnkr beror framförallt på ökade kostnader för projektering och felaktiga mängdbeskrivningar för parkanläggningen och piren.

Kalkylerade kostnader på 12 mnkr återstår för etapp 2 - rivning av tennishallen och färdigställande av parken under tennisbyggnaden. Under 2015 och 2016 kommer kostnader för garantiåtgärder i parken.

Projektet bör enligt gällande investeringsregler slutredovisas då mer än 90 % av kostnaderna är nedlagda och återstående kostnader är väldefinierade.

Redovisning av ökade kostnader för projektet – etapp I

<u>Objektsdel</u>	<u>Kostnadsökning, Mkr</u>
Projektering	8
Parken- entreprenadanbud	5
mängdökning och ätor-anläggning	10
mängdökning och ätor- plantering	10
ledningsanslutningar med teknikhus och damm	4
Kajen/Piren- Mängdökning och ätor i befintlig kaj	8
Bidrag till fastighetskontoret för parkleksbyggnad	4
Summa	49

Orsaker

Upphandling av entreprenör till parkentreprenaden (E45) blev klar i juni 2007. Anbudets prisnivå låg 10 % över framtagna kalkylsumma, men med tanke på prisnivån för markentreprenader vid denna tidpunkt och att prisutvecklingen ansågs fortsätta stiga, bestämde kontoret att anta den lägsta av tre entreprenörers anbud. Det kan nämnas att närmaste anbudsgivares summa kom att ligga på 8 Mkr högre än vinnande anbud.

Parkarbetena startade i augusti 2007 och under 2008 redovisade entreprenören att verkliga mängder var betydligt större jämfört med förfrågningsunderlaget med flera stora och dyrbara poster. Entreprenaden fick hantera uppkomna problem såsom att Stockholm Vattens entreprenad med dagvattenmagasin och pumpstation i parken blev försenat.

Parkentreprenadens projektering blev försenad vilket orsakade problem med kajentreprenadens anslutningsarbeten och utbyggnadsordningen av damm och pumphus.

Ursprungskalkylen kan nu anses som låg med tanke på att markarbeten ska utföras i gammal uppfylld mark, eller mark med gamla anläggningar, vilket ger fördyringar. Oförutsedda utgifter är upptagna i kalkylen till 15 % vilket var lågt, och inte räckte till.

Nordenflychtsvägens utbyggnad blev framflyttad vilket innebar att vissa lednings-och anslutningsarbeten måste utföras i parkentreprenaden.

Upphandling av entreprenör till kajentreprenaden (E46) blev klar under hösten 2008. Anbudets prisnivå stämde med framtagna kalkylsumma.

Drift

I samband med genomförandebeslut för projektet bedömdes drift- och underhållskostnaderna för Kungsholmens stadsdelsnämnd uppgå till 0,5 mnkr per år och trafiknämnden med 0,5 mnkr per år. Kapitalkostnaderna bedömdes uppgå till 6,1 mnkr per år. Drift- och underhållskostnaderna bedöms nu vara oförändrade, kapitalkostnaderna bedöms till 6,3 mnkr.

Riskfaktorer

Riskfaktorer som togs upp i genomförandebeslutet var att investeringsbudgeten förutsatte god samordning av tidplanerna för genomförande av omgivande gatu- och ledningsarbeten. Förekomst av marföroreningar under befintlig tennisanläggning har ej gått att undersöka och utgör fortfarande en osäkerhetsfaktor.

Svårigheter som uppmärksammats under projektets gång är följande:

- Uppdelning av parkentreprenaden i två etapper.
- Samordning med Stockholm Vatten som byggt ett dagvattenmagasin under parken.
- Kostnadsutveckling
- Samordning och oklar gränsdragning mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret.

Kontoret ser att återstående riskfaktor för slutförande av projektet är främst när i tiden det kommer ske. Kostnaderna är som nämnts tidigare väldefinierade.



En av sex boskéer (parkrum) längs Elersvägen

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret kan konstatera att kostnaderna har ökat betydligt och att projektet blivit försenat. Resultatet har blivit en mycket uppskattad stadsdelspark.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut