

Handläggare
Magnus Karlsson
Telefon: 0850826979

Till
Fastighetsnämnden
2021-12-14

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

Slutredovisning

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner slutredovisning avseende projekt Liljevalchs konsthall, fastigheten Konsthallen 1, 3 och 4, till- och ombyggnad och renovering.

Sammanfattning

Fastighetskontoret har på uppdrag av kulturförvaltningen uppfört en tillbyggnad av Liljevalchs konsthall på Djurgården i Stockholm. Tillbyggnaden har i projektet kallats "Liljevalchs+" (hus 03). Kontoret har även utfört ombyggnation och renovering av den befintliga konsthallen (hus 01, Bergstenshuset) och restaurang Blå porten (hus 02). Samtliga tre byggnader har sålunda ingått i projektet.

När projektet initierades 2012 uppfyllde den befintliga konsthallen inte längre gällande krav på utställningsverksamhet, varför konsthallen har byggts till och även renoverats. Projektet är nu slutfört och konsthallen uppfyller idag de krav som gäller för utställningsverksamhet avseende till exempel klimat, säkerhet och serviceinrättningar.

Med tillbyggnaden får Liljevalchs konsthall en ökad kapacitet, exempelvis kan antalet utställningar öka från fyra till åtta utställningar per år. Antalet besökare förväntas öka med totalt 100 000 per år.

I den nya konsthallen har tillkommit ett antal konstsalor av varierande storlek och även en mer ändamålsenlig butik innanför huvudentrén. I tillbyggnaden inryms även en ny restaurang, storkök samt ett nytt café med bageri, verksamheten drivs av restaurang Blå porten. Dessutom har omfattande grundförstärkningsarbeten (pålning) utförts för de befintliga byggnaderna. Även tillbyggnaden har pålad grund.

Det senaste beslutet i fastighetsnämnden och kulturnämnden daterat 2019-05-28 samt beslut i kommunfullmäktige 2019-10-14 avsåg ett andra reviderat genomförandebeslut, vilket omfattade en ny investeringsbudget om 570 mnkr.

Slutprognosen för den totala investeringsutgiften är idag 584 mnkr med ett bedömt osäkerhetsintervall om ± 5 mnkr. Det kan rentav finnas avgående kostnader upp emot 10 mnkr. Osäkerheten förklaras av att en extern revision inletts med fördjupad granskning av samtliga fakturor på entreprenadsidan. Att tillämpa revision i full skala är ett vanligt förfarande i samband med avslut av större projekt, särskilt när preliminär slutprognos överskrider beslutad budget. Revisionen beräknas vara klar första kvartalet 2022.



*Befintliga konsthallen Bergstenshuset. Till höger ses tillbyggnaden (Liljevalchs+).
Illustration: Wingårdhs arkitekter*

Ärendet

Bakgrund

Liljevalchs konsthall är en välrenommerad och internationellt känd utställningsmiljö för konst. Sedan 1974 tillhör konsthallen Stockholms stad. Byggnaden är blåklassad enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Konsthallen invigdes 1916 med syfte att göra konsten mer tillgänglig för allmänheten, som den första självständiga offentliga konsthallen för samtida konst i Sverige.

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Sedan det första genomförandebeslutet fattades i fastighetsnämnden i september 2015, med en total investeringsutgift om 256 mnkr, har projektet därefter genomgått två reviderade genomförandebeslut.

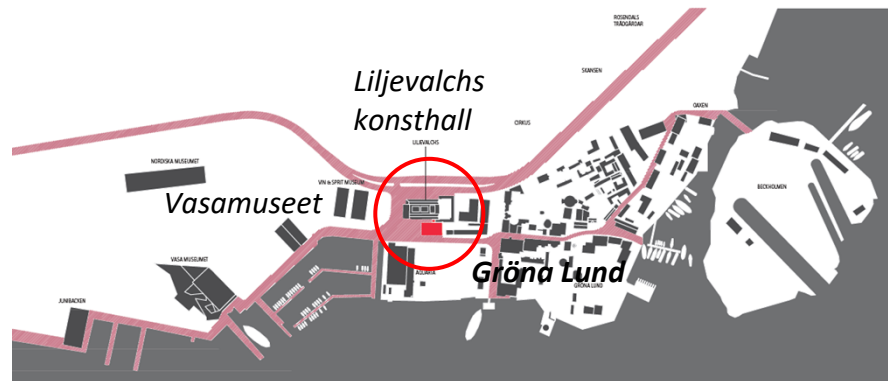
Ett första reviderade genomförandebeslutet fattades i kommunfullmäktige i april 2017, där den totala investeringsutgiften justerades till 395 mnkr. Därefter fattades ett andra reviderat genomförandebeslut i fullmäktige i oktober 2019, där den totala investeringsutgiften justerades till 570 mnkr.

Tidigare beslut

- Utredningsbeslut fattades av FN/KuN i november 2012, Dnr FSK 5.2-478/2012.
- Inriktningsbeslut fattades av FN/KuN i augusti 2014, Dnr 2.8-108/2014, Dnr 2.2/1767/214.
- Genomförandebeslut fattades av FN/KuN i oktober 2015, Dnr 4.2-213/2015, Dnr 2.2/1767/214.
- Genomförandebeslut fattades av KF i januari 2016, Dnr 122-1674/2015.
- Lägesrapport 1 godkändes av FN i april 2016, Dnr 4.2-261/2016.
- Reviderat genomförandebeslut fattades av FN/KuN i januari 2017, Dnr 4.2-532/2016, Dnr 2.2/1767/214.
- Reviderat genomförandebeslut fattades av KF i april 2017, Dnr 122-290/2017.
- Lägesrapport 2 godkändes av FN i oktober 2018, Dnr FSK 2018/262.
- Reviderat genomförandebeslut fattades av FN/KuN i maj 2019, Dnr FSK 2018/625, Dnr Kuf 2.2/1767/2014.
- Reviderat genomförandebeslut fattades av KF i oktober 2019, Dnr KS 2019/917.
- Lägesrapport 3 godkändes av FN 2020-10-20, Dnr FSK 2020/229.

Beskrivning av projektet

Konsthallen Liljevalchs ligger i stadsdelen Östermalm inom Kungliga Djurgårdens nationalpark. Konsthallen är belägen mellan Vasamuseet och Gröna Lund.



Karta över konsthallens geografiska läge. Liljevalchs+ (tillbyggnaden), markerad med röd färg, ligger omedelbart söder om den befintliga konsthallen.

Projektet har dels omfattat en tillbyggnad av Liljevalchs konsthall, "Liljevalchs+". I projektet har även ingått ombyggnation och renovering av den befintliga konsthallen (hus 01) samt Blå porten (hus 02).



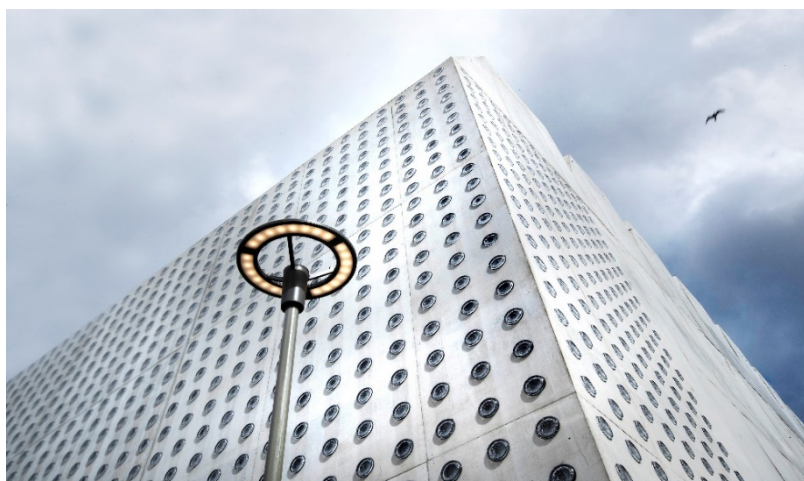
Fasad längs Falkenbergsgatan. Illustration: Wingårdhs arkitekter

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm



*Huvudentrén för nya konsthallen Liljevalchs+ vid Falkenbergsgatan
Foto: Lennart Johansson*



Fasadhörnet mot Falkenbergsgatan. Foto: Lennart Johansson



Fasadens glasutformning i detalj. Foto: Lennart Johansson

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Hållbarhet och kvalitet

En arkitektävling ligger till grund för utformningen av Liljevalchs+, som ritades av arkitekt Gert Wingårdh och med glasfasad av formgivaren Ingegerd Råman. Hög kvalitet har genomsyrat projektet genom dess unika gestaltning vad avser tillbyggnaden. Den nya konsthallen har projekterats för att erhålla ett bra inomhusklimat, för såväl besökare som utställningskonst. Byggnadens interiör och diverse installationer har valts med omsorg för att optimera upplevelsen visuellt. Byggnaden uppfyller tillgänglighetskraven samt energi- och miljökrav. Antikvariska värden har tillvaratagits.

Investeringens mål och syfte

Syftet med projektet har varit att skapa en konsthall som uppfyller dagens krav på utställningsverksamhet gällande klimat, säkerhet och serviceinrättningar, samt att utöka kapaciteten för antalet möjliga utställningar per år. Det övergripande målet har varit att skapa en konsthall i enlighet med stadens vision om att kunna erbjuda utställningar i ytterligare 100 år.

Resultat

Måluppfyllelse

Bedömningen är att mål och syfte har uppnåtts.



*Fasad mot Falkenbergsgatan, huvudentrén Liljevalchs+.
Foto: Lennart Johansson*

Tidplan

Förstudien inleddes 2012. Byggstart för renovering och ombyggnad av den befintliga konsthallen (Bergstenshuset) samt restaurang Blå porten påbörjades 2015. Byggstart för Liljevalchs+ påbörjades 2017.

Enligt det reviderade genomförandebeslutet från 2019 var beräknad inflyttning för hyresgästerna planerad till våren 2021. Utfallet blev att successiv inflyttning påbörjades i april 2021.

Entreprenaden i sin helhet blev godkänd vid slutbesiktning den 6 juli 2021, varpå inflyttning kunde ske i full skala. Interimistiskt slutbesked meddelades den 9 juli 2021. Det har bedrivits ordinarie verksamhet i byggnaderna sedan den 2 augusti 2021, invigning skedde en dryg vecka senare, den 11 augusti.



Sal Nord. Foto: Lennart Johansson



Sal Syd. Foto: Lennart Johansson

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Ekonomi

Investeringsmedel enligt reviderat genomförandebeslut uppgår till 570 mnkr.

Slutprognosen för den totala investeringsutgiften är idag 584 mnkr med ett bedömt osäkerhetsintervall om ± 5 mnkr. Det kan rentav finnas avgående kostnader upp emot 10 mnkr. Osäkerheten förklaras av att en extern revision inletts med fördjupad granskning av samtliga fakturor på entreprenadsidan. Att tillämpa revision i full skala är ett vanligt förfarande i samband med avslut av större projekt, särskilt när den preliminära slutprognosen överskrider beslutad budget. Revisionen beräknas vara klar första kvartalet 2022.

Avvikelsen mot beslutad budget 570 mnkr förklaras främst av ökade utgifter för tillbyggnaden Liljevalchs+ (hus 03). Merkostnaderna för Liljevalchs+ kan relateras till covid-19 och höjda materialpriser, samt längre leveranstider. Merkostnaderna med anledning av covid-19 bedöms totalt ligga i häradet 6-10 mnkr. Det har även tillkommit kostnader på grund av anpassningar till antikvariska krav, främst i Blå porten (hus 02).

Sammantaget fördelar sig kostnaderna i projektet på följande sätt. Fördelningen grundas då på den bedömda slutkostnadsprognosen om 584 mnkr. Beloppen anges i mnkr.

Utgift (mnkr)	Hus 01	Hus 02	Hus 03	Totalt
Entreprenad	91	34	291	416
Projektering	14	4	80	98
Byggherre	4	25	56	85
Hyresgästen	-5	-2	-8	-15
Totalt	104	61	419	584

Hus 01= Befintliga konsthallen (Bergstenshuset)

Hus 02= Befintliga restaurang Blå porten

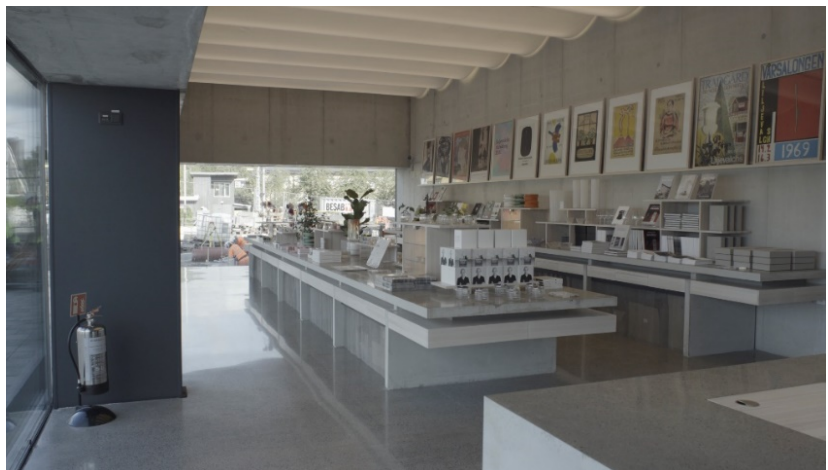
Hus 03= Liljevalchs+ (tillbyggnad konsthallen)

Hyresgäst= Avser de kostnader som hyresgästen ska bekosta

Av sammanställningen ovan kan utläsas att den preliminära slutkostnaden för den nya konsthallen Liljevalchs+ (hus 03) är 416 mnkr, varav cirka 100 mnkr avser kostnader för byggnadens grundläggning (pålning). Resterande kostnader om 168 mnkr avser de två andra byggnaderna (hus 01 och hus 02). Vilket ger en bedömd slutprognos om totalt 584 mnkr.



Sal Syd. Foto: Lennart Johansson



Butiken innanför huvudentrén Liljevalchs+. Foto: Tomas Boman



Caféet innanför huvudentrén (Blå porten). Foto: Tomas Boman

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Påverkan på andra nämnders och styrelser ekonomi

Projektet kommer att medföra en tillkommande hyreskostnad för kulturnämnden. Hyran är beräknad enligt självkostnadsprincipen och består av fastighetskontorets kostnader för drift, OH-kostnader samt kapitalkostnader. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 0,5%.

Sammantaget genererar investeringen ett hyrestillägg för kulturförvaltningen om cirka 19,4 mnkr/år, år 1.

Enligt genomförandebeslut i kommunfullmäktige den 3 april 2017 har kulturnämnden medgivits rätt att investera i inredning och belysning i Liljevalchs konsthall till en investeringsutgift om 10,0 mnkr utöver befintlig investeringsram. Utfallet är preliminärt 10,0 mnkr.

Risker och möjligheter

Inga ytterligare risker har identifierats efter färdigställandet.



Del av trapphus Liljevalchs+ .

Foto: Tomas Boman

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm



Innergården restaurang Blå porten. Foto: Lennart Johansson



Innergården med Liljevalchs+ i bakgrunden. Foto: Lennart Johansson



*Befintlig restaurang Blå porten efter renovering.
Foto: Lennart Johansson*

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Projektets utmaningar och analys av kostnadspåverkande faktorer

Geotekniska förhållanden

En stor del av kostnadsökningen i projektet härrör från de geotekniska förhållanden som råder i området samt omkringliggande byggnader och dess verksamheter. Grundförstärkningsarbeten har gjorts på såväl befintlig byggnad som Blå Porten. Arbetet med grundläggningen av den nya tillbyggnaden krävde en alternativ pålningsmetod än planerat, varför grundläggningsarbetet blivit mer tids- och kostnadskrävande än planerat. Totalt har markentreprenaden för tillbyggnaden enskild kostat cirka 100 mnkr istället för bedömda 10 mnkr år 2012.

Tillbyggnadens komplexitet (Liljevalchs+)

Tillbyggnadens komplexitet och behov av speciallösningar har haft en påverkan på hela projektiden. Projekteringen blev exempelvis ett år försenad till följd av svårigheter att samordna bygghandlingar mellan konsulter och projektledning.

Även genomförandefasen har tagit längre tid än planerat, med exempelvis avancerade betonggjutningar, installationsarbeten och detaljer i yttertakskonstruktionen.

Ett beslut i projektet blev till följd av byggnadens komplexitet att låta uppföra en mock-up, vilket var ett skalentligt provmontage av översta delen av yttervägg samt ett antal lanternintoppar där byggbarhet och olika utförandetekniker testades. Arbetet med mock-upen har haft en påverkan på kostnaderna men provmontagen har också säkrat byggbarheten.

Samordning med närliggande projekt

Inför grundläggningsarbetena för tillbyggnaden kom kontoret i samråd med Stockholms läns landsting fram till att de spår för spårvagnen som löper innanför byggområdet behövde flyttas. På grund av spårvägens högspänning krävdes specialkompetens för detta samt att arbetena var väderberoende och krävde samordning med SLLs underhållsarbete, främst under nattetid. Totalt försenade dessa arbeten projektet med sex månader.

För att kunna minimera antalet transporter i området planerar trafikkontoret en gemensam sopsugsanläggning i området. Kostnader för den åtgärden ingår inte i projektet. Dock har vissa förberedande arbeten utförts av projektet, som förberedelse till en framtida stationär sopsugsanläggning genom att förlägga rör i mark.

Okänd fornlämning

I juni 2018 upptäcktes en fornlämning, ett fartygsskrov, i samband med schaktarbetet. Länsstyrelsen kontaktades och två arkeologer på uppdrag av riksantikvarieämbetet var på plats för att dokumentera fyndet. Det påverkade framdriften av schaktarbetena då entreprenören måste ta hänsyn till fyndet och utföra fortsatt schaktning varsamt och under överinseende av arkeolog.

Blå Porten

Under projektets gång antogs en ny detaljplan som innebar att bygglov krävdes även för underhållsarbeten avseende restaurang Blå Porten. Detta uppmärksammades inte av projektet på erforderligt sätt, varför projektet behövde söka nya bygglov samt göra om vissa åtgärder i enlighet med antikvariska krav.

Projektet har även stött på problem med svamp- och mögelsporer i Blå Portens yttertak och behövt utföra mer saneringsarbeten än planerat.

Avtalet med hyresgästen Blå Porten avseende ersättning för stillestånd under entreprenadens genomförande har ökat då tidplanen för återinflyttningen försenades.

Marknaden

Byggmarknaden har under projektet varit överhettad beroende på ett högt bostadsbyggande och flera stora pågående infrastrukturprojekt, varpå vi haft ett högre index än vad vi initialt kunnat bedöma. Därutöver har projektets komplexitet inneburit svårigheter med att få in anbud från leverantörer.

Besparingsåtgärder

Sammanfattningsvis har projekttiden haft en stor inverkan på kostnaderna i projektet. Projektet initierades 2012 och har alltså pågått i nära 10 år. De stora besparingarna i ett projekt görs i tidiga skeden, varför en viktig lärdom som kontoret redan gjort är att betydligt mer tid måste läggas på utredningar i tidigt skede. Kontoret har de senaste åren genomfört en rad förändringar i syfte att få en ökad kostnadskontroll i projekten, bland annat ett omfattande arbete med en ny projektprocess där detta accentueras (läs mer om kontorets arbete för ökad kostnadskontroll i fastighetsprojekt i tjänsteutlåtandet *Analys och lärdomar av genomförda fastighetsprojekt, Dnr FSK 2020/141*).

Med detta sagt har ett gediget analysarbete genomförts i projektet för att hitta möjliga besparingsåtgärder. Möjligheten att begränsa delar eller hela projektet har undersökts samt att övriga

besparingsalternativ vad gäller exempelvis materialval, alternativ takkonstruktion, ändrad säkerhetsklass etcetera har analyserats. En planerad sopsug har utgått ur projektet, projektledningen har omorganiserats för att bli mer effektiv och projektet har också arbetat med en lista med mindre åtgärder där besparingar varit möjliga. Som helhet har detta bidragit till att projektkostnaden inte ökat till de 630 mnkr som slutkostnadsprognosen pekat på under ett skede av projektet.

Erfarenhetsåterföring

Från utredningsbeslut till projektavslut gick det nästan ett decennium. En hel del av stadens fokusområden och satsningar hann förändras under den tiden. 2007 antog fullmäktige stadens första visionsdokument: *Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass*, där bland annat behovet av upplevelser, målpunkter och tillväxt betonades. 2017 uppdateras visionen och istället antogs *Vision 2040 – Ett Stockholm för alla*, där fokus framför allt låg på hållbarhet.

En erfarenhetsåterföring avseende projektets genomförande avseende projektorganisation, samverkan, ekonomistyrning, kvalitet, entreprenadform med mera har genomförts under perioden oktober-november 2021. En erfarenhetsrapport har sammanställts 2021-11-30. Nedan framgår en sammanfattning av erfarenhetsrapporten i punktform.

Generellt positivt

- Det har funnits en genomförandekraft i styrningen, såväl från nämnder som förvaltningar, som tillsammans har agerat starkt för att projektet skulle förverkligas, något som haft en inspirerande effekt på projektorganisationen.
- Projektet har utmanats, och därmed varit lärorikt, i många avseende. Till exempel har komplicerade tekniska lösningar som inte tidigare prövats använts, såsom avancerade betonggjutningar och takkonstruktioner, och kraven för klimatanläggningen för utställningsverksamhet varit höga.
- Det vinnande förslaget gav projektet en tydlig målbild av slutprodukten.
- Byggnaden Liljevalchs+ bedöms ur ett arkitektoniskt perspektiv hålla hög internationell klass.
- Byggnaden Liljevalchs+ håller hög nivå byggtekniskt, vilket är ett resultat av hantverkarnas skicklighet.

- Gemensamt för samtliga projektdeltagare är att alla är mycket stolta över slutprodukten, oavsett roll i projektet. Slutprodukten är av hög kvalitet och byggnaden blev färdigställd trots stora utmaningar i projektets genomförande kopplat till bland annat ekonomi.
- Bedömningen är att uppsatt mål och syfte har uppnåtts.

Generellt negativt

- Projektet har varit komplicerat såväl arkitektoniskt som installationstekniskt, vilket ibland lett till utmaningar i processen bland projektdeltagarna.
- Det har varit en utmaning att kombinera arkitekttävlingens höga krav på byggnadens utformning och samtidigt hålla kostnaderna nere på en rimlig nivå.
- Rent praktiskt medför en arkitekttävling ett arbetssätt som här innebar att viss detaljprojektering skedde i väldigt sent skede mot normalfallet, vilket resulterat i längre entreprenadtid och ökade kostnader.
- Detaljprojekteringen krävde fler arbetsmöten mellan beställare och entreprenör än vad som genomförts.
- Arbetssättet har försvårats med anledning av covid-19.
- Förändringar inom projektorganisationen har inneburit ett antal omstarter och att projektet periodvis tappat kunskap och fart. Förändringarna är samtidigt svåra att undvika i ett projekt som pågått närmare tio år totalt.
- Entreprenadformen har varit utförandeentreprenad enligt AB04. Utförandeentreprenad har inte varit optimalt, då projektet grundas på en arkitekttävling där viss detaljprojektering måste ske i samverkan med entreprenören i ett senare skede.
- Erfarenheten är att en mer lämplig entreprenadform hade varit styrd totalentreprenad med fast pris, istället för utförandeentreprenad med löpande räkning.
- Bemanning och samverkan mellan kontorets olika avdelningar hade kunnat vara bättre och mer aktiv. Konsekvensen blev en inte tillräckligt utvecklad kravställning och komplicerad överlämning till förvaltning. Tilläggas ska att det idag, med kontorets nya projektprocess, bådär gott inför framtida projekt.
- Projektet hade med fördel kunnat delas upp i tre delprojekt, ett för varje byggnad.

- Projektet följde inte fullt ut processfaserna *utreda, planera* och *genomföra*; respektive fas var inte helt avslutad och komplett, innan beslut om nästa fas fattades. Till följd av kontorets nya projektstyrningsmodell är denna problematik omhändertagen framgent.

Slut

Fastighetskontoret
Projektavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-12-09
Lars Cha, Avdelningschef	2021-12-09