

Projekt
Investering Syd
Malin Strömberg

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt Telestaden - Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet Telestaden bevilja 6,5 mnkr för utredning, projektering och planering
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Mårten Frumerie
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef
Projekt

Sammanfattning

Stockholms stad planerar att omvandla tidigare Telias verksamhetsområde till en ny stadsdel med en blandning av bostäder, skolor och verksamheter. Marken ägs till en tredjedel av Stockholms Stad och till två tredjedelar av Farsta Stadsutveckling AB (Ikano Bostad och Rikshem). Telestaden planerar för cirka 1 700 lägenheter och 50 000 m2 verksamheter. Exploateringen kräver sannolikt omläggning av befintligt dag- och spillvattennät samt utbyggnad av nätet. I egenskap av VA-huvudman i området ansvarar Stockholm Vatten och Avfall för att försörja boende i området med vatten och avlopp. Målet är att tillgodose detta behov i enlighet med Stockholms stads tidplan. Den indikativa totalkostnaden för projektet beräknas till 70 mnkr, varav 6,5 mnkr är kostnad för utredning, projektering och planering. En indikativ inkomst på 8 mnkr från Stockholms stad finns för den stora ledningsflytten. Summan är baserad på en fördelning på 75/25 mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall. Inget avtal är ännu skrivet.

Bakgrund

Detta ärende har uppkommit med anledning av Stockholms stads planerade exploatering av fastigheten Burmanstorp 1. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en omvandling av det före detta kontorsområdet (Telia) i Farsta till en levande stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, kontor, service och skolor.

För att kunna starta ett investeringsprojekt och gå vidare med utredning, projektering och planering önskar bolaget ett inriktningsbeslut på 6,5 mnkr. Den indikativa totalkostnaden för projektet beräknas till 70 mnkr,



Bild 1. Illustration av framtida Telestaden i Farsta med Nynäsvägen på norra långsidan och Ågesta Broväg som delar området i mitten; i nordväst kv. Vitsand och i sydöst kv. Mårbacka.

ÄRENDET

Nuläge

Stockholms stad planerar att exploatera det före detta kontorsområde som Telia tidigare verkade inom i Farsta. Det planeras för ca 1 700 lägenheter och 50 000 m² verksamheter inom fastigheten. Många av de befintliga byggnaderna kommer att bevaras och renoveras, samtidigt förtätas området med nya byggnader. För att skapa ett fungerande VA-system i området måste ledningsnätet byggas ut i de nya gatorna och parkmarkerna. Detaljplanen är ute på samråd under hösten 2019. Befintligt VA-ledningsnät är privatägt. Detta kommer att ersättas med ett nytt VA-ledningsnät som uppfyller Stockholm Vatten och Avfalls krav på standard. Detaljplanen är ännu inte antagen och omfattningen av eventuella ledningsflyttar liksom mängden nyläggning av VA-ledningar är ännu osäker.

Mål och syfte

Målet med projektet är att uppfylla Stockholm Vatten och Avfalls åtagande som VA-huvudman och svara för VA-försörjningen inom verksamhetsområdet.

Åtgärder

Där befintliga ledningar kommer i konflikt med exploateringen ska omläggning genomföras. I nya allmänna gator och parker ska ny förläggning av VA-ledningar genomföras. I detta initiala läge görs bedömningen att det totalt omfattar:

- Nyläggning av ca 800 m dagvatten- och vattenledningar
- Flytt av ca 200 m befintlig stor dagvattenledning
- Ta upp en ny anslutningspunkt till befintlig spillvattentunnel

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av Projektavdelningens enhet Investering syd inom Stockholm Vatten och Avfall.

Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd från 8 oktober till den 26 november 2019. Osäkerhet i tidplanen föreligger därför att den föreslagna detaljplanen kan överklagas/förändras. Enligt staden är preliminär byggstart för de första bostadskvarteren i slutet av år 2023, då ska infrastruktur och nya vägar finnas tillgängliga. Staden har nyligen tagit över ledningssamordningen från Farsta Stadsutveckling AB. En uppdaterad tidplan för hela projektet väntas under senhöst 2019. Nedan tidplan för VA- och vägutbyggnad av allmänna gator ska därför ses som preliminär. Efter samrådet väntas ett beslut tas om projektet ska etappindelas eller inte.

Preliminär tidplan för VA- och vägbyggnation av allmänna gator

Systemhandlingsskede	Q2, 2020 - 2021
Detaljplanens antagande	2021
Detaljprojektering (etappvis)	2021 - 2023
Upphandling av entreprenad (etappvis)	2022 - 2025
Genomförande	2023 - 2027
Projektavslut	2028

Ekonomi

Den indikativa kostnaden för den totala utbyggnaden av vatten- och avloppssystemet uppskattas till 70 mnkr. Kostnaden är beräknad enligt kalkylen i tabellen nedan. Kalkylen är indikativ och detaljplanen behöver antas för att Stockholm Vatten och Avfall ska kunna göra säkrare kostnadsbedömningar för de största kostnadsposterna. En indikativ inkomst från Stockholms stad på 8 mnkr finns för flytten av dagvattenledning baserad på fördelningen 75/25 mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall. Inget avtal är ännu skrivet.

Post	Kalkyl
Projektleddning & projektering (10% av entreprenadkostnaden)	5 100 000
Geo- och miljöteknik	600 000
Oförutsett under utreda & planera fas (15%)	800 000
Utreda & Planera summa	6 500 000
Vibrationsmätning	300 000
Byggledning	2 000 000
Entreprenadkostnad	51 000 000
Oförutsett under genomförande (20%)	10 200 000
Genomföra summa	63 500 000
Totalsumma	70 000 000

Risker

I tabellen nedan presenteras de risker som har identifierats i projektets tidiga skede.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Detaljplanens överklagande	Tid och ekonomi	Planering och avstämningar
Att projektet blir delat i två eller fler delar	Tid och ekonomi	Dialog med staden om olika scenarion
Många förändringar under projekteringstiden	Förseningar i projekteringen och byggstart. Tid och kostnad	Planering och förberedelser i projekteringsskedet med beslutslistor. Avtala med Stockholms stad om kostnadsfördelning för framtagning av systemhandling innan.
Komplex samordning; flera ägarintressen, många befintliga ledningsslag/ägare, kombination av ombyggnation av befintliga byggnader och nybyggnation på samma plats.	Tid och ekonomi	Planering och avstämningar
Dyra och komplexa ledningsflyttar av befintligt dagvattenstråk och eventuellt en avloppsledning.	Tid och ekonomi	Planering lång tid i förväg. Avtala med Stockholms stad om kostnadsfördelning innan utförande.

Osäkra geotekniska förhållanden. Svåra förhållanden att utföra undersökningar i därför att det finns många befintliga ledningar i marken och eventuella skyddsobjekt.	Tid och ekonomi i byggskedet.	Omfattande geotekniska undersökningar behöver utföras i den utsträckning som är möjlig.
Etappuppdelningar av entreprenaden i sent skede p.g.a. Stadens planering.	Tid och ekonomi	Kontinuerlig avstämning med Staden.

Uppföljning

Avrapportering och slutrapportering sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls rutiner gällande projekthantering.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av enheten Investering syd inom avdelningen Projekt hos Stockholm Vatten och Avfall.

Bolagets analys och bedömning

Detta exploateringsprojekt omfattar stor utbyggnad av nya vägar och parkytor. Därför är det extra viktigt att Stockholm Vatten och Avfall deltar i ett tidigt skede för att gå i takt med Stockholms stads planering av infrastrukturutbyggnaden av området.

I samband med att Stockholms stad planerar omvandla kontorskvarter till blandad bostads- och verksamhetsbebyggelse med nya gator måste det befintliga vatten- och avloppsledningssystemet byggas ut och dimensioneras för det nya behovet. Ledningar som kommer i konflikt med exploateringen måste flyttas. Eftersom detta är nödvändigt för att uppfylla åtagandet som VA-huvudman anser bolaget att projektet är nödvändigt att genomföra.

SLUT

Bilagor: Bilagor