

Investering  
Exploateringsprojekt  
Sargon Garis

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 361308 Primus Lilla Essingen – Genomförandebeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 361308 Primus Lilla Essingen fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 36 mnkr för projektets genomförande.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Mårten Frumerie  
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson  
Avdelningschef  
Investering

## Sammanfattning

Exploateringsprojektet Primus, Lilla Essingen, innefattar skapandet av cirka 600 nya bostäder, en förskola och verksamhetslokaler.

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. Exploateringen innebär att cirka 800 meter VA-ledningar samt en pumpstation behöver anläggas.

Bolaget ansöker om genomförandebeslut med en total projektbudget om 36 mnkr. Inkomster från Exploateringskontoret beräknas till 1 mnkr och inkomster från anläggningsavgifterna beräknas till 14 mnkr.

## Bakgrund

Projektet har uppkommit med anledning av Stockholms stads (Stadens) beslut att exploatera Primusområdet på Lilla Essingen. Exploateringen innefattar i sin helhet skapandet av cirka 600 nya bostäder, varav cirka 210 bostäder på stadens mark och 390 bostäder på privat mark. Det planeras även för en ny förskola och verksamhetslokaler. Detta kräver utbyggnad av befintligt VA-ledningsnät och anläggandet av en pumpstation.

Sedan det reviderade inriktningsbeslutet fattades i oktober 2019 har ett förfrågningsunderlag tagits fram som levererades i början av 2020. Efter en längre period av osäkerhet kring utvecklingsplanerna har Staden nu beslutat att gå vidare med dessa och kommer under hösten se över alla handlingar för att under 2022 handla upp entreprenör.

För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) omfattar exploateringen cirka 800 meter VA-ledningar samt en pumpstation. Projektet innefattar enbart nyläggning av ledningar eftersom området tidigare gestaltats av kontorsbyggnader och endast haft en anslutande servisledning.



## Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2013-04: Projektering 336 tkr

Inriktningsbeslut rev 2017-02: Projektering 1,34 mnkr; totalprognos 23,8 mnkr

Inriktningsbeslut rev 2019-10: Projektering 3,3 mnkr; totalprognos 23 mnkr

## ÄRENDET

Ärendet avser genomförandebeslut för Primus Lilla Essingen med projektbudget om 36 mnkr för att möjliggöra tecknande av genomförandeaftal med Exploateringskontoret och därigenom genomförandet av projektet.

Vid ansökan om reviderat inriktningsbeslut i oktober 2019 uppskattades totalbudgeten för hela exploateringen till 23 mnkr vilket nu revideras till 36 mnkr på grund av ökade kostnader för

entreprenad, nya identifierade risker samt ökade kostnader för projektering och projektledning.

Den uppskattade totalbudgeten som togs fram vid reviderat inriktningsbeslut var baserad på antagna meterpriser. Entreprenadkostnaden som nu ligger till grund för beslut är grundad på kalkylerade mängder och det kan konstateras att beräkningsschablonerna för meterpriser som användes vid tiden för inriktningsbeslutet inte tillräckligt väl speglar verkligheten i detta område. Projektets omfattning är dessutom fastställd vilket den inte var vid tidigare beslut. En bättre uppfattning avseende markmiljö och geoteknik har också bidragit till ökade kostnader.

### **Alternativa lösningar**

I och med att beslut finns om att området ska exploateras är det inte ett alternativ för SVOA att avstå från att genomföra projektet.

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats. Den VA-lösning som projekteringsarbetet resulterat i innebär anläggandet av en pumpstation och nyläggning av VA-ledningar för att möjliggöra anslutning av nya kunder.

### **Förordat förslag till beslut**

Projektet förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 36 mnkr beviljas.

### **Åtgärder**

Längs med nya lokalgatan och delar av Primusgatan ska nyläggning av VA-ledningar genomföras. Totalt rör det sig om cirka 800 meter VA-ledningar.

Idag finns det en befintlig pumpstation vid Primusområdet som i samband med exploateringen kommer behöva flyttas och dimensioneras upp.

SVOA anlägger dagvattenledningar för omhändertagande av dagvatten från planerade fastigheter. I projektet planerar Staden anlägga ett separat dagvattensystem för avvattnning av allmän platsmark beträffande föroreningar från trafikdagvatten som behöver renas.

### **Organisation och ansvarsfördelning**

Primus, Lilla Essingen, drivs av Stockholms stad. Exploateringskontoret är genomförare och beställare av samtliga ingående entreprenader. SVOA ansvarar för projektering av VA, projektledning av VA samt kvalitetskontroll i byggskedet.

Ansvarsfördelningen parterna emellan kommer även regleras i ett genomförandeavtal.

### **Tidplan**

Q1 2020: Leverans av förfrågningsunderlag

Q3-Q4 2021: Staden ser över förfrågningsunderlag inför upphandling

Q1-Q3 2022: Upphandling

Q4 2022 – Q1 2023: Planerad byggstart

2025: Färdigställande och avslut

### **Ekonomi**

Projektet består enbart av nyläggning av ledningar vilket SVOA bekostar fullt ut.

Kvarteret Primus ligger i ett gammalt industriområde och de miljöprovtagningar som tagits har påvisat föroreningar i form av lösningsmedel på vissa platser. För att inte bidra till spridning av

dessa kan det komma att krävas anpassade schakter och ledningsbäddar under genomförandet vilket det i budgeten har reserverats för i posten kända risker. En annan känd risk som kan medföra merkostnader under genomförandet är den relativt höga grundvattennivån i Primusområdet. Eftersom området till stor del består av fyllnadsmassor innebär det att grundvattennivån följer Mälarens vattennivå vilket medför risk för grundvatteninträngning i utkanterna av Primusområdet vid anläggning av VA-ledningar och pumpstation. Ökade kostnader för länshållning, pumpning och eventuellt spontning kan därför uppstå. Staden har erhållit tillstånd för vattenverksamhet för de planerade schaktarbeten som förväntas medföra grundvattenbortledning.

Den totala kostnaden för genomförandet är 36 mnkr. Pumpstationen motsvarar ca 7 mnkr av entreprenadkostnaden på 25 mnkr. Nedan redovisas sammanlagda utgifter och inkomster för Primus Lilla Essingen.

#### Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	500 000 kr	700 000 kr	1 200 000 kr
Projektering	2 200 000 kr	1 000 000 kr	3 200 000 kr
Geoteknik	300 000 kr	0 kr	300 000 kr
Byggledning	500 000 kr	0 kr	500 000 kr
Entreprenadkostnad	16 000 000 kr	9 000 000 kr	25 000 000 kr
Kända risker	0 kr	2 000 000 kr	2 000 000 kr
Oförutsett	3 500 000 kr	300 000 kr	3 800 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>23 000 000 kr</b>	<b>13 000 000 kr</b>	<b>36 000 000 kr</b>

#### Inkomster

Inkomster i detta projekt inkommer från Exploateringskontoret utifrån avtalad projektering av trafikdagvatten och bevattningsystem samt från anläggningsavgifter. Inkomster från Exploateringskontoret beräknas till 1 mnkr och inkomster från anläggningsavgifterna beräknas till 14 mnkr. Total inkomst för projektet blir därmed 15 mnkr.

#### Risker

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Markförhållanden	Föroreningar har påvisats på vissa platser och risk för grundvattenupptryckning vid förläggning av VA-ledningar.	Kan medföra ytterligare kostnader samt eventuell rubbning av tidplan.	Kontinuerlig uppföljning.
Byggaktörer	Privata byggaktörer har inkommit med ändringar av utformning i sena skeden.	Sena ändringar kan medföra ytterligare kostnader samt rubbning av tidplan.	Kontinuerlig uppföljning och kommunikation.

#### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOAs Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med Exploateringskontoret.

SLUT