

Investering
Exploateringsprojekt
Philip Model

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410102 Vårbergsvägen – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 410102 Vårbergsvägen fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 84 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

Vårbergsvägen är ett exploateringsprojekt som är en del av Fokus Skärholmen. Inom projektet Vårbergsvägen planeras det cirka 1500 nya bostäder varav cirka 300 stycken är studentlägenheter. I området planeras det även för torg och skola, området är totalt 17 hektar stort. Vårbergsvägen ska läggas om för att möjliggöra exploateringen, i samband med det utförs VA-arbetena i området.

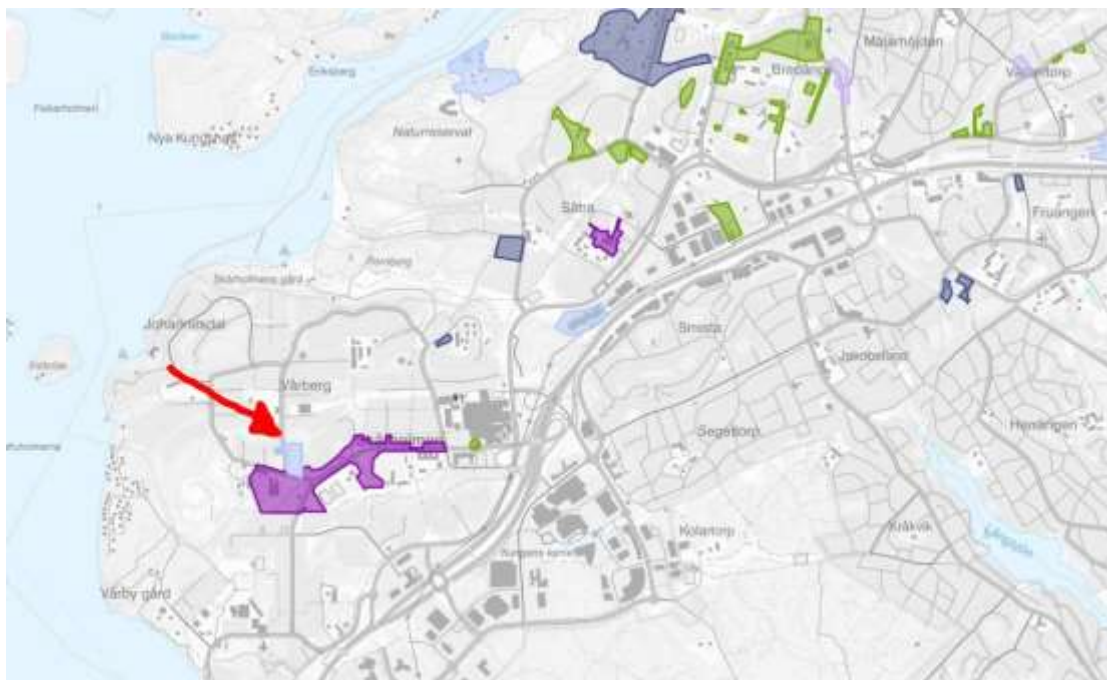
För Stockholm Vatten och Avfall innebär denna exploatering ett VA-mässigt komplext arbete. I området finns dels befintliga borrhåll till Vårberg- Eolshällstunneln samt en befintlig fjärrvärmehuvudledning som inte planeras att läggas om längs vissa sträckor och som kräver skyddsavstånd.

Detta genomförandebeslut avser nyläggning och omläggning av ledningar inom exploateringsområdet till en kostnad om 84 mnkr.

Bakgrund

Vårbergsvägen är ett exploateringsområde, Dnr (2016-15393), där det är planerat att bygga cirka 1500 nya bostäder, skola och torg.

Inom exploateringsområdet har Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) idag befintliga ledningar. För att området ska kunna exploateras så måste Vårbergsvägen läggas om vilket leder till omläggning av befintliga ledningar (cirka 2700 meter) samt nyförläggning av ledningar (cirka 1000 meter) i området för att nya fastigheter ska kunna anslutas till VA-nätet.



Översikt över området, det lilamarkerade området avser exploateringsområdet.



Detaljplanen är uppdelad i två delar, se ovan

Detaljplanen är antagen i kommunfullmäktige. Exploateringskontoret har som ambition att planen ska vinna laga kraft under sommaren 2023. Byggstart är planerad vintern 2024.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2016-12: Projektering 300 tkr

ÄRENDET

Vårbergsvägen är ett område med många befintliga VA-ledningar men även befintlig fjärrvärme. Fjärrvärmen har säkerhetsavstånd och krav på arbete i närhet till deras anläggning som påverkar förläggning av VA. Exploateringskontoret har anvisat 10 stycken byggherrar att exploatera enligt detaljplan som innebär att Vårbergsvägen behöver läggas om med tillhörande omläggning av befintliga ledningar. De nya fastigheterna innebär också en del nyläggning, cirka 1000 meter, för att tillgodose fastigheterna med förbindelsepunkter.

Genomförandebeslut för projektet söks nu för att genomföra de nylägnings- och omlägningsarbeten som krävs för att förse de nya fastigheterna med förbindelsepunkter avseende vatten, avlopp och dagvatten.

Dagvatten

Den befintliga situationen inom planområdet består av fyllnadsmassor med inslag av urberg, vilket gör infiltrationsmöjligheterna mycket små. Dagvattnet inom planen hanteras genom tillkommande skelettjordar som ansluts till SVOAs dagvattenledningar. Grönytorna inom området utgör drygt 10 ha, vilket är cirka hälften av den befintliga markanvändningen. Den planerade bebyggelsen inkluderar dessutom frikostigt med grönytor vilket innebär goda förutsättningar för fördröjning och rening av dagvatten.

Precis utanför planen ligger Vårbergs IP som är placerad i lågpunkt. Inom Vårbergs IP projekterar exploateringskontoret magasin för skyfall. Dagvatten och skyfall från Vårbergsvägens planområde leds till Vårbergs IP.

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.

Förordad lösning

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats av SVOA i samråd med Exploateringskontoret. Lösningen som nu projekterats är den mest lämpade givet områdets förutsättningar och detaljplanernas utformning.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 84 mnkr beviljas.

Åtgärder

Arbetet som planeras att utföras inom projektet motsvarar totalt cirka 2700 meter omläggning och cirka 1000 meter nyläggning.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet Vårbergsvägen drivs av exploateringskontoret som även 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 regleras i ett genomförandeavtal.

Tidplan

Med hänsyn till rådande samhällsekonomiska omvärldsläge kan start- och sluttider för genomförandet komma att påverkas. SVOA följer utvecklingen av projektet genom god kommunikation med exploateringskontoret.

Stadie	Beskrivning	Starttid	Sluttid
Projektering	Systemhandling		2021
	Detaljprojektering	2022	2023 Q3
Genomförande	Etapp 1	2024	2031
	Etapp 2	2025	2030

Ekonomi

Projektet utförs enligt de generella bestämmelserna mellan Exploateringsnämnden och SVOA, det vill säga bolaget bekostar nyläggning till 100% och omläggningar fördelas 75/25%.

Kända risker inom projektet är att det finns berg i området samt många befintliga ledningar som behöver flyttas och som nya ledningar behöver anpassas mot.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			2 000 000 kr
Projektering			2 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys			200 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning			150 000 kr
Byggledning			2 000 000 kr
Slutbesiktning			50 000 kr
Entreprenadkostnad			58 000 000 kr
Kända risker			7 500 000 kr
Oförutsett			11 600 000 kr
Summa:			84 000 000 kr

Inkomster

Inkomster i detta projekt inkommer från exploateringskontoret samt från anläggningsavgifter. Inkomster från exploateringskontoret för omläggningar beräknas till 38 mnkr.

Inkomster från anläggningsavgifter beräknas till 28 mnkr.
Total inkomst för projektet blir därmed 66 mnkr.

Risker

Risk	Påverkan	Åtgärd
Geologin är sämre än väntat	Kostar mer än beräknat	Genomföra geoteknisk utredning med fler mätpunkter
Ändringar av projektering på grund av etappindelning	Ledningar kan behöva förläggas på andra ställen, dimensioneras om osv.	Kan bli mer kostsamt än planerat
Stadens tidplan ändras.	Kan kosta mer om något skall påskyndas. Etableringskostnader om något förskjuts i tiden	Löpande kommunikation med staden.
Närliggande detaljplaner som påverkar arbetet inom denna detaljplan	Krockar i produktion. Stålltid	Löpande kommunikation mellan de olika ev. projekten.
Befintliga ledningar i Vårbergsvägen	Svårare förläggning av nya ledningar	Gäller framförallt fjärrvärme i projektet. Arbetsmöten med fjärrvärme där skyddsavstånd och öppningsmått fastställs för att minimera hinder i produktionen

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOA:s Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med exploateringskontoret.

SLUT