

Investering  
Projektberedning exploatering  
Johanna Cedergren

Till  
Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 3641 Flemingsbergsdalen huvudprojekt – Inriktningsbeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att under projekt 3641 Flemingsbergsdalen huvudprojekt samla delprojekten Jonvägen, Regulatorvägen m.fl, Stadscentrum, Södra Entrén, Kvarterstaden, Ackumulatort & Batteriet samt Tellusvägen, inom det geografiska området Flemingsbergsdalen
- att för projekt 3641 Flemingsbergsdalen huvudprojekt fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 120 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget för de ingående delprojekten om 1 200 mnkr i prisnivå 2023-04
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram
- att hemställa Stockholm Stadshus AB att för egen del godkänna förslaget samt hemställa ärendet till Kommunfullmäktige för beslut

Mårten Frumerie  
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson  
Avdelningschef  
Investering

## Sammanfattning

Huddinge kommun tillsammans med exploitören planerar för utveckling av en ny stadsdel i Huddinge, Flemingsbergsdalen. Detta kommer att bli ett av Stockholmregionens största stadsbyggnadsprojekt. Visionen är att skapa *Stockholm South Business District* med syfte att ge bättre bostads- och arbetsplatsbalans mellan södra och norra Stockholm.

Flemingsbergsdalen ligger inom Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) verksamhetsområde och samtliga fastigheter inom exploateringen ska VA-försörjas med anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet.

För att möjliggöra VA-försörjning kommer SVOA att behöva bygga ut det allmänna VA-nätet. Det kommer även krävas uppdimensionering av befintliga ledningssträckor för att säkerställa god framtida kapacitet. Vissa befintliga ledningssträckor kan behöva flyttas beroende på de nya gatornas och byggnadernas placering, som ännu inte fastställts av Huddinge kommun. Totalt beräknas projektet innebära utbyggnad, uppdimensionering och flytt av cirka 9 000 meter vatten-, spill- och dagvattenledningar. SVOA planerar därtill att anlägga två dagvattendammar inom området för hantering av dagvatten samt en pumpstation för avledning av spillvatten.

Huvudprojektet söker inriktningsbeslut på 120 mnkr för planerfasen med en indikativ totalbudget på 1 200 mnkr. Inkomst för projektet beräknas till 353 mnkr genom anläggningsavgifter och kostnadsreglering med Huddinge kommun.

## Bakgrund

Huddinge kommun tillsammans med exploatör utvecklar området Flemingsbergsdalen med ambitionen att till år 2050 erbjuda närmare 40 000 nya arbetsplatser, 5 000 nya bostäder och 3 000 nya skol- och förskoleplatser. Visionen är ett *Stockholm South Business District* som syftar till att skapa en bättre balans mellan södra och norra Stockholm. Flemingsberg är utpekad som en regional stadskärna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFSS 2050.

Som del av denna satsning har Huddinge kommun tagit fram ett planprogram för Flemingsbergsdalen. Syftet med planprogrammet är att skapa förutsättningar för att utveckla området till en integrerad stadsdel i Flemingsberg med höga stadsbyggnadskvaliteter. Programmet ska ge möjlighet till nya arbetstillfällen, handel, nöjen, kultur, bostäder, samhällsservice och studieplatser.

För att säkra den tillkommande bebyggelsens VA-försörjning inom Flemingsbergsdalen kommer SVOA att bygga ut nya VA-anläggningar. Totalt innebär projektet för SVOA:s del nyläggning av cirka 9 000 meter VA-ledningar, två dagvattendammar och en pumpstation för spillvatten. Projektet kommer även innebära en del ledningsflyttar men då det i dagsläget är svårt att veta inom vilka sträckor väljer projektet att istället räkna på att 20 procent av den totala ledningsläggningen är på grund av flytt.

Genomfört projekt kommer att leda till ett stort antal nya kunder för SVOA genom anslutning av nya fastigheter till det kommunala VA-nätet.

Projektet beräknas pågå fram till år 2045 vilket innebär att projektet kan komma att förändras över tid.

### Delprojekt

För att få en överblick och förståelse för utvecklingen av hela Flemingsbergsdalen planerar Huddinge kommun framtagande av gemensam systemhandling för utbyggnad av vatten och avlopp, kommunala gator samt övrig infrastruktur inom hela programområdet. Systemhandlingen beräknas starta under 2023.

Planering och utbyggnad av Flemingsbergsdalen kommer att ske inom olika delprojekt. Delprojektens omfattning och geografiska avgränsning har definierats av kommunens tidplan för respektive del av exploateringen. Hänsyn har även tagits till utbyggnadsordningen för att VA-systemet ska kunna byggas ut på ett VA-tekniskt korrekt sätt. Kommunens planer för respektive delprojekt beskrivs nedan. SVOA:s planerade arbeten, budget och tidplan för delprojekten beskrivs i tabell 1 under rubriken ärende.

### *Jonvägen*

Inom området planeras för nybyggnad av filial till Operan och Dramaten. I Jonvägen måste SVOA dimensionera upp befintliga VA-ledningar, se grön yta i Figur 1.

### *Regulatorvägen med flera*

Området planeras av Huddinge kommun som ett sammanhängande delprojekt för att möjliggöra utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur inför programområdet kommande exploateringar. Se lila yta i Figur 1.

### *Stadscentrum*

Här planerar kommunen för kontor, service, handel, bostäder, hotell- och konferensverksamhet, gator och torg. Stadscentrum är tänkt att utgöra navet i Flemingsberg och därmed bidra till en levande stadsmiljö. Se blå yta i Figur 1.

### *Södra Entrén*

Området är tänkt att utvecklas till en plats med byggnader för framförallt kontor samt ombyggnad av stationsentré till pendeltågsstationen i Flemingsberg. Se orange yta i Figur 1.

### *Kvartersstaden*

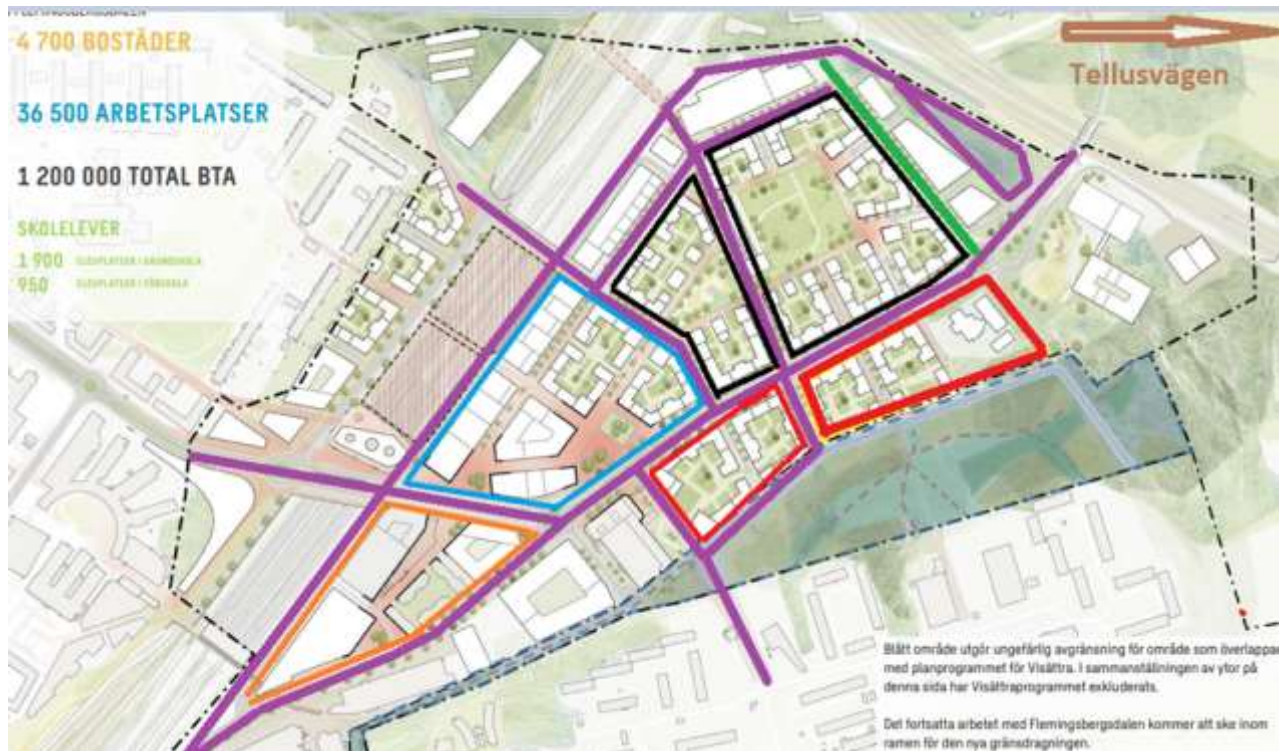
Inom området planerar kommunen att bygga framförallt bostäder och förskolor. Se svart yta i Figur 1.

### *Akkumulatorn och Batteriet*

Här planerar kommunen för utbyggnad av skolor. Se röd yta i Figur 1.

### *Tellusvägen*

Delprojektet innebär nyläggning av 800 meter trycksatt spillvattenledning utanför programområdet. Detta byggs som en förutsättning för att möjliggöra avledning av spillvatten från Flemingsbergsdalen. Se brun yta i Figur 1. Huddinge kommun har i dagsläget inga planer på att bygga ut Tellusvägen.



Figur 1. Flemingsbergsdalens olika delprojekt.

Jonvägen	Grön
Regulatorvägen m.fl	Lila
Stadscentrum	Blå
Södra Entrén	Orange
Kvarterstaden	Svart
Akkumulatorn & Batteriet	Röd
Tellusvägen	Brun

## ÄRENDET

Bolaget i sin helhet syftar till att möjliggöra den planerade exploateringen Flemingsbergsdalen genom att kapacitetssäkra befintligt VA-nät samt VA-försörjning av tillkommande bebyggelse inom programområdet. SVOA har idag verksamhetsområde för VA och dagvatten.

Bolaget söker inriktningsbeslut på 120 mnkr för Flemingsbergsdalen som helhet. Varje delprojekt kommer att söka egna genomförandebeslut inför byggstart. Indikativ totalbudget för huvudprojektet beräknas till 1 200 mnkr.

Nedan beskrivs vad respektive delprojekt innebär för SVOA:s arbeten gällande innehåll, tidplan och indikativ totalbudget.

Delprojekt	Beskrivning	Tidplan	Indikativ totalbudget
<b>Jonvägen</b>	400 meter uppdimensionering av VA-ledningar  Nyläggning av dagvattendamm cirka 1700 kvadratmeter	Utreda: Klar Planera: Q2 2023 – Q1 2025 Genomföra: Q2 2025 – Q1 2026	60 mnkr
<b>Regulatorvägen m.fl.</b>	5400 meter nyläggning och uppdimensionering av VA-ledningar  Nybyggnad av pumpstation för spillvatten  Nyläggning av dagvattendamm cirka 4000 kvadratmeter	Utreda: Klart Planera: Q2 2023 – Q4 2025 Genomföra: Q1 2026 – Q1 2035	760 mnkr
<b>Stadscentrum</b>	700 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: Q2 2023 – Q2 2024 Planera: Q3 2024 – Q3 2026 Genomföra: Q4 2026 – Q1 2030	90 mnkr
<b>Södra Entrén</b>	300 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: Q2 2023 – Q2 2024 Planera: Q3 2024 – Q3 2026 Genomföra: Q4 2026 – Q4 2029	40 mnkr
<b>Kvartersstaden Ackumulatorn Batteriet</b>	1000 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: ca 2033 – 2034 Planera: ca 2034 – 2038 Genomföra: ca 2038 – 2045	130 mnkr
<b>Tellusvägen</b>	800 meter nyläggning av spillvattenledning	Utreda: Q2 2023 – Q4 2023 Planera: Q1 2024 – Q2 2025 Genomföra: Q3 2025 – Q2 2026	120 mnkr

Tabell 1. Delprojektens innehåll, tidplan och budget.

## Dagvatten

Recipient för planområdet är sjön Orlången via Flemingsbergs våtmarksanläggning. Orlången ingår i Tyresåns avrinningsområde. För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten i och med exploateringen så kommer två nya dagvattendammar att anläggas innan vattnet leds vidare till våtmarken. Utredning pågår för att säkerställa om det är SVOA eller Huddinge kommun som har det primära ansvaret för att uppfylla reningskravet inom planprogrammet. I detta ärende har projektet inkluderat hela kostnaden för dammarna inom SVOA:s budget, men Huddinge kommun kan komma att bekosta delar av anläggningarna.

### Alternativa lösningar

SVOA är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem.

Inom programområdet för Flemingsbergsdalen kommer SVOA att bygga ut VA-ledningar i områdets befintliga och planerade gator. Total sträcka för nyläggning beräknas till cirka 9 000 meter. SVOA kommer även att anlägga en pumpstation för spillvatten samt två dammar för rening och fördröjning av dagvatten.

### Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att inriktningsbeslut på 120 mnkr beviljas för huvudprojektet Flemingsbergsdalen för att möjliggöra utbyggnad enligt beskrivningen ovan.

### Organisation och ansvarsfördelning

Huddinge kommun ansvarar för att en gemensam systemhandling tas fram. Inom denna systemhandling ansvarar SVOA för vatten och avlopp och Huddinge kommun för gata och allmän platsmark. Projektets upphandlingsform är ännu inte fastställd och diskussion pågår mellan SVOA, Huddinge kommun, exploitören och övriga ledningsägare.

### Tidplan

Utredningen för Flemingsbergsdalen påbörjades år 2019. Huddinge kommun beräknar att utbyggnaden i sin helhet ska vara färdigställd till år 2050, varav SVOAs VA-arbeten beräknas vara klara 2045. Utredning, planering och genomförande kommer att pågå parallellt inom Flemingsbergsdalens olika delprojekt. Tidplaner för respektive delprojekt beskrivs närmare i Tabell 1 i detta ärende.

### Ekonomi

#### Utgifter

Total planeringsbudget för huvudprojekt Flemingsbergsdalen.

Moment	Begärd planeringsbudget
Projektleddning	25 mnkr
Projektering	45 mnkr
Geoteknik, Riskanalys	15 mnkr
Oförutsett	35 mnkr
<b>Summa:</b>	<b>120 mnkr</b>

Indikativ totalbudget för huvudprojektet, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	40 mnkr
Projektering	60 mnkr
Geoteknik, Riskanalys	20 mnkr
Vibrationsmätning & besiktning	20 mnkr
Byggledning	10 mnkr
Entreprenadkostnad	650 mnkr
Kända risker (20 %)	160 mnkr
Oförutsett (30 %)	240 mnkr
<b>Summa:</b>	<b>1 200 mnkr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–04.*

### Inkomster

Inkomst genom anläggningsavgifter för nya fastigheter beräknas till cirka 172 mnkr i VA-taxa för år 2023.

Inkomst genom anläggningsbidrag för ledningsflytt beräknas till ca 181 mnkr. Detta enligt gällande avtal mellan SVOA och Huddinge kommun där kommunen bekostar 75 % vid ledningsflytt. Projektet uppskattar att cirka 20 % av anläggningsarbetet består av ledningsflytt.

### Risker

Nedan beskrivna risker är även upptagna i en separat risklista med tillhörande åtgärd som hanteras i projektet. Riskerna kommer att omhändertas och värderas löpande under projekttiden, arbetet inleds med ett riskhanteringsmöte tillsammans med Huddinge Kommun. Detta för att ge en gemensam helhetsbild och förståelse för projektet och där ansvarig utses för att kontinuerligt följa upp och se till att beslutad åtgärd genomförs.

- Tidspress från exploitören som skyndar på detaljplaner innan färdigställd systemhandling. Att påbörja byggnation inom vissa detaljplaner innan hela programområdet är utrett i en systemhandling riskerar leda till ett icke-hållbart VA-system då delområdena är beroende av varandra.
- Diskussion gällande upphandlingsform pågår mellan Huddinge kommun och exploitören. Om utfallet av denna diskussion innebär att SVOA behöver handla upp egna entreprenörer kan det innebära komplex samordning vilket kan påverka tidplaner, kvalitet och kostnader.
- Den totala utbyggnaden/stadsutvecklingen av Flemingsbergsdalen beräknas pågå till år 2050. Finns risk för ändringar i omfattning/tidplan/kostnad under denna långa tidsperiod.



- Det finns risk att markförstärkningsåtgärder krävs på grund av svåra geotekniska markförhållanden. Projektet har inkluderat detta i budgeten under kända risker då man i dagsläget ännu inte utfört någon geoteknisk utredning.
- Yta för den större dagvattendammen har ej kunnat fastställas av Huddinge kommun. Detta då markåtkomst för den tänkta placeringen av dammen inte ges förrän tidigast år 2040 på grund av gällande kontrakt med fastighetsägaren. Därav har utredningen av dammen ännu ej kunnat påbörjas. Det kan i sin tur leda till tidsförskjutningar för projektet, exempelvis svårigheter med att hitta lämplig markyta.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av enheten Projektberedning exploatering på SVOA:s Investeringsavdelning i samarbete med Stockholms Stadshus AB.

SLUT