

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Jenny Pirard

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 5527 Björnmossevägen – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5527 Björnmossevägen fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 11 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 120 mnkr
- 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

Stockholms stad avser exploatera inom fastighet Kälvesta 1:3 med flera. Exploateringen innebär att befintlig väg, Björnmossevägen, flyttas, vilket möjliggör för cirka 250 nya bostäder. Planen medför att Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) behöver flytta befintliga vatten- och avloppsledningar samt en tryckstegringsstation. Dessutom behöver en ny pumpstation för spillvatten och en fördröjningsanläggning för dagvatten anläggas. Placering och omfattning av pumpar och fördröjningsanläggning kommer att fastställas under systemhandlingskedet.

Projektet är beräknat att uppgå till 11 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 120 mnkr.

Inkomster för ledningsflytt i projektet beräknas till 20 mnkr. Exploateringen beräknas inbringa 17 mnkr i anläggningsavgifter.

Bakgrund

Stockholms stad avser att exploatera längs med Björnmossevägen, inom fastigheten Kälvesta 1:3 med flera, nära gränsen till Järfälla kommun. En tidigare kraftledning har förlagts till annan plats och frigjort ytor som prövas för bostadsbebyggelse i enlighet med gällande översiktsplan. Planen innebär att Björnmossevägen flyttas cirka 20 meter österut vilket skapar möjlighet att bygga bostäder på västra sidan.



Figur 1. Till vänster visas en bild av området från översiktsplanen och till höger ett flygfoto över området med plangränsen markerad med vit streckad linje.

Planen möjliggör för cirka 250 nya bostadsrätter, hyresrätter och radhus. Då exploatering sker på stadens mark kommer samtliga byggaktörer följa stadens hållbarhetskrav gällande materialval, dagvatten, grönytefaktor, energi och transport.

Idag består området av väg och parkmark. Norra delen av området utgör en naturlig lågpunkt där vatten samlas och periodvis blir stående då området utgör ett så kallat instängt område. Det finns därför utmaningar för att säkerställa att exploateringen kan hantera ett skyfall utan att orsaka olägenhet.

Planarbetet startade 2018 och gick ut på samråd första kvartalet 2019. Under åren 2019-2020 påbörjades ett systemhandlingsarbete. Planerna pausades dock under 2020 på grund av bland annat skyfallsproblematik. Under 2023 har arbetet med att omarbete planen startat upp på nytt och systemhandlingsarbete avses inledas under hösten 2023. Planen planeras gå ut på granskning under andra kvartalet 2024.

ÄRENDET

För att möjliggöra för planerad bebyggelse behöver SVOA flytta cirka 500 meter befintliga ledningar samt befintlig tryckstegringsstation som hamnar i konflikt med ny bebyggelse. På grund av kapacitetsproblem i ledningsnät nedströms behöver dessutom en fördröjningsanläggning för dagvatten och en pumpstation för spillvatten anläggas. Den nya bebyggelsen behöver också försörjas med vatten och avlopp. Projektet omfattar cirka 700 meter nyläggning och uppdimensionering av ledningsnätet i området.

En systemhandling togs fram mellan 2018-2020. Projektet blev dock vilande på grund av problematik med skyfall. Under 2023 har arbetet återupptagits och staden önskar att SVOA deltar i stadens systemhandlingsarbete som ska återupptas under hösten 2023.

Planen innebär att cirka 250 nya abonnenter ansluts till VA-ledningsnätet. Utöver att fler bostäder byggs innebär exploateringen att dagvatten från Björnbodavägen kommer att renas. Förhoppningen är också att planen kan utformas så att översvämningensrisken för befintlig bebyggelse i närområdet minskar.

Ärendet avser ett inriktningsbeslut med en budget om 11 mnkr för planeringsfasen och en indikativ budget på 120 mnkr.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till vattenförekomsten Bällstaån. Dagvattnet leds dit via dagvattenledningar och tunnel.

Området utgörs idag av Björnmossevägen som omges av parkmark. Vid exploatering kommer stadens hållbarhetskrav gällande dagvatten att tillämpas både inom kvartersmark och allmän platsmark. Trots det kommer exploatering av området innebära ökade dagvattenflöden till ledningsnätet. För att klara dimensionerande flöden och inte orsaka olägenhet för närliggande bebyggelse behöver dagvattnet från planområdet fördröjas ytterligare. Exakt storlek och utformning av fördröjningsanläggningen behöver utredas under systemhandlingsskedet.

Alternativa lösningar

Stockholm Vatten och Avfall är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning och utvidgning av VA-systemet.

Förordad lösning

För att möjliggöra exploateringen utmed nya Björnmossevägen behöver cirka 500 meter befintliga ledningar och befintlig tryckstegringsstation flyttas. För att försörja den tillkommande bebyggelsen med VA krävs också att SVOA anlägger nya dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt en pumpstation för spillvatten. Ledningarna kommer främst att anläggas utmed Björnmossevägen. Nyläggning av VA-ledningar kommer att ske på en sträcka om cirka 700 meter.

Ett förslag till ledningsdraging togs fram under tidigare systemhandlingsprojektering. Detta förslag behöver omarbetas under kommande systemhandlingsarbete för att möta planens nya omfattning.

Det befintliga spillvattennätet vid Björnmossevägen är idag överbelastat och kan inte ta emot tillkommande flöden från planerad bebyggelse. En anslutningspunkt för spillvatten har identifierats söder om Björnbodaskolan vilket innebär att en ny pumpstation för spillvatten behöver anläggas. Dagvatten avser anslutas till Kälvesta-Lundatunneln. Befintlig tryckstegringsstation behöver flyttas och för att inte hamna i konflikt med ny bebyggelse samt på grund av ett skyfallsstråk har en placering en bra bit från befintlig station valts. Storleken på både pumpstation för spillvatten och tryckstegringsstation behöver ses över i systemhandlingsskedet då exploateringen minskat i omfattning sedan tidigare projektering.

En anläggning för fördröjning av dagvatten utreds för att undvika skada nedströms. Placering och omfattning av en fördröjningsanläggning för dagvatten kommer att fastställas under hösten 2023. En arbetshypotes är att fördröjningsanläggningen kan samlokaliseras med en av stadens utpekade platser för hantering av skyfall.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att styrelsen beslutar att godkänna inriktningsbeslut på 11 mnkr för att möjliggöra utbyggande enligt alternativ beskrivet ovan.

Åtgärder

I beräknad budget för planeringsfasen ingår tid för projektledning och projektmedverkan samt projektering av flytt av befintliga ledningar samt utbyggnad av ledningsnätet i området. Vidare ingår projektering av ny pumpstation för spillvatten samt flytt av befintlig tryckstegringsstation. Även omfattningen på den fördröjning av dagvatten som krävs inom plan behöver utredas. Fördröjningen föreslås samköras med ytor för skyfall och avtal kring detta behöver tas fram.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret och entreprenad kommer att ske i stadens regi. I samband med detta har exploateringskontoret gjort en beställning av systemhandling. Systemhandlingsarbetet och detaljprojektering av VA kommer att projektleds av avdelningen Investering.

Tidplan

Planering och projektering	Q3 2023 – Q3 2025
Genomförande	Q1 2026 – Q4 2027
Avslut	Q4 2028

Ekonomi

En planeringsbudget för framtagande av systemhandling och förfrågningsunderlag har tagits fram. Oförutsett har satts till cirka 20 % för både planerafasen och för genomförandefasen.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 400 000 kr
Projektering	6 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	600 000 kr*
Kända risker	1 000 000 kr
Oförutsett (20%)	1 800 000 kr
Summa:	10 800 000 kr

*Geoteknik och riskanalyser sker i stadens regi, redovisar SVOAs del av kostnaden.

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	2 000 000 kr
Projektering	7 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	600 000 kr*
Vibrationsmätning & besiktning	0 kr*
Byggledning	900 000 kr
Entreprenadkostnad	73 000 000 kr
Kända risker	16 000 000 kr
Oförutsett (20%)	20 000 000 kr
Summa:	120 000 000 kr

*Geoteknik och riskanalyser sker i stadens regi, redovisar SVOAs del av kostnaden.

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–06.

Inkomster

Området omfattas av cirka 40 % ledningsflytt samt flytt av en tryckstegringsstation, där fördelningen blir 25 % SVOA, 75 % exploateringskontoret. Resterande 60 % av ledningsdragningen utgör nyläggning. Exploateringen innebär även att en ny pumpstation för spillvatten och en fördröjningsyta för dagvatten måste anläggas för dessa står SVOA för 100 % av kostnaden

Anslutningar kommer bekostas av byggaktörer.

Inkomster för projektet beräknas fördelas enligt följande utifrån VA-taxa för 2023.

Typ av inkomst	Inkomst
Ledningsflytt	20 000 000 kr
Anläggningsavgifter	17 000 000 kr
Totalt:	37 000 000 kr

Risker

Följande risker har identifierats inom projektet och är upptagna som kända risker.

Risk	Åtgärd
Höga grundvattennivåer kan påverka utformning av anläggningar samt leda till grundvattenbortledning kan bli nödvändig.	Staden genomför provtagning för att fastställa nivåer. SVOA bidrar men input om utökning krävs. Ev. behövs tillstånd sökas av staden och SVOA bidrar med underlag.
Markförhållanden kan komma att kräva kostsamma förstärkningsåtgärder eller spont.	Geoteknisk undersökning kommer genomföras av staden för att kartlägga behovet av förstärkning.
Markföroreningar har påträffats i närliggande områden varför så även kan vara fallet här.	Markmiljöundersökning genomförs av staden och eventuellt förorenade massor hanteras av staden.
Justeringar av höjdsättning och placering av bostäder som kan leda till omprojektering under pågående arbete	Medverkar i processen och bevakar frågan för att inte försämra möjligheten att avleda vatten från området.
Behov av fördröjning ändras i omfattning	Utredning pågår avseende omfattning. Yta behöver säkerställas i plan. Vid en samordnad yta med skyfall behöver avtal tas fram med staden gällande ansvarsfördelning.
Provisorisk hantering av ledningar vid ledningsflytt kan innebära merkostnader om inte tidsplan följs.	Staden upprättar en skedesplanering som för att undvika tidsförlängning.

Främsta riskerna bedöms vara risk för höga grundvattennivåer samt geotekniska förutsättningar som kan komma att innebära markförstärkning. I närliggande områden har markföroreningar påträffats vilket att innebära kostnadsökningar om så även är fallet i detta område.

Ovissheten kring utformningen av planen i detta skede kan innebära att förändringar i struktur och höjdsättning sker under arbetets gång vilket kan resultera i att projekteringen kan behöva ändras med tiden.

Omfattningen av fördröjningen är i dagsläget inte fastställd vilket kan påverka kostnaden både positivt (minskade kostnader) och negativt (ökade kostnader). I detta skede har en kostnad om 19 mnkr för en fördröjningslösning inkluderats. Även omfattning av pumpstationen för spillvatten och tryckstegringsstationen kan komma att justeras då andelen bostäder har minskat vilket kan innebära lägre kostnader.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholm Vatten och Avfalls Investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering i samverkan med exploateringskontoret.

SLUT