

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Jenny Pirard

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 5459 Smedshagen – Inriktningsbeslut**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5459 Smedshagen fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 1,5 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 27 mnkr
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Jenny Bengtsson

Tf verkställande direktör

Eva Wilmin

Tf avdelningschef Investering

Sammanfattning

Stockholms stad avser möjliggöra för 500 nya bostäder i Smedshagen inom fastighet Vitsenapen 1 m.fl. i Hässelby. För att försörja tillkommande bebyggelse med VA krävs viss nyläggning samt uppdimensionering av ledningsnätet i vissa delar av området.

Projektet är beräknat att uppgå till cirka 1,5 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 27 mnkr. Exploateringen beräknas inbringa cirka 14 mnkr i anläggningsavgifter.

Bakgrund

Fastighetsbolaget som äger marken vill förtäta inom fastigheten Vitsenapen 1 mfl. i Smedshagen i Hässelby. Staden har därför inlett ett arbete med ny detaljplan som avser möjliggöra för cirka 500 nya bostäder på mark som idag utgörs av parkering.

Utvecklingen av Smedshagen är utpekad i översiktsplanen som ett område där lokala utvecklingsmöjligheter finns. Detaljplanen avser att skapa ett tydligare stråk genom planområdet och förbättrad tillgänglighet längs med Växthusvägen samt skapa nya kopplingar mot Åkermymtans centrum som ligger väster om planområdet.



Figur 1. Till vänster visas en bild av området från översiktsplanen där denna plan är inringad i rött och till höger en karta över planområdets olika delar markerat i rött.

ÄRENDET

Under våren 2023 har Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) deltagit i ett systemhandlingsarbete för området. Där i har konstaterats att för att försörja den planerade bebyggelsen med vatten och avlopp krävs nyläggning av cirka 70 meter dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Dessutom krävs uppdimensionering av cirka 100 meter dricksvattenledning samt 100 meter dagvattenledning och 300 meter spillvattenledning i sammanlagt tre delsträckor.

Planen innebär att cirka 500 nya abonnenter ansluts till VA-ledningsnätet.

Ärendet avser ett inriktningsbeslut med en budget om 1,5 mnkr för planeringsfasen och en indikativ totalbudget om 27 mnkr.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till två olika delar av vattenförekomsten Mälaren-Görväln. Den västra delen av planområdet leds västerut vid dagvattenledningar och diken. Den östra delen leds via dagvattenledningar och kulvert mot sydost med utlopp i södra delen av vattenförekomsten.

Området som avses bebyggas utgörs idag främst av parkering. Dagvattnet från området leds idag direkt via brunnar till SVOA:s dagvattenledningsnät. I och med exploateringen kommer parkeringsytor bebyggas och stadens hållbarhetskrav gällande dagvatten att tillämpas både inom kvartersmark och allmän platsmark. Detta innebär att dagvatten kommer att renas och fördröjas innan anslutning till SVOA:s ledningsnät.

Eftersom marken som bebyggs idag utgörs av hårdgjord parkering kommer exploateringen inte resultera i ökade dagvattenflöden. Dessutom kommer en hållbar dagvattenhantering tillämpas. Staden kommer även att göra om dagvattenhanteringen utmed Växthusvägen vilket ytterligare förbättrar situationen. Projektet kommer därmed innebära en minskad belastning på dagvattenledningsnätet med en minskad belastning på Mälaren-Görväln som följd.

Kostnaden för investeringar i en hållbar dagvattenhantering på kvartersmark och allmän platsmark kommer bekostas av byggaktören och staden.

Alternativa lösningar

Stockholm Vatten och Avfall är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Delar av exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem

Förordad lösning

För att försörja den tillkommande bebyggelsen med VA krävs att SVOA anlägger nya dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i Smedshagsvägen samt dimensionera upp samtliga ledningsslag i tre delsträckor dels på två sträckor i Carl Bondes väg och en i Pärönparken. Ledningarna kommer att läggas i kommunens nya lokalgator och gångbanor inom området. De nya ledningarna kommer att anslutas till befintligt ledningsnät inom exploateringen. Nyläggning av VA-ledningar kommer att ske på en sträcka om cirka 70 meter och uppdimensionering av ledningar kommer omfattas av ca 100 meter dricksvattenledning, ca 100 meter dagvattenledning och 300 meter spillvattenledning.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att beslut tas om att godkänna inriktningsbeslut på 1,5 mnkr för att planera för utbyggnad av cirka 70 meter nya dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt planera för uppdimensionering av cirka 500 meter dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom området.

Åtgärder

Inom projektet planeras för utbyggnad av cirka 70 meter nya dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt uppdimensionering av cirka 500 meter dricksvatten-, spillvatten-, och dagvattenledningar inom området.

Under systemhandlingsarbetet har det även visat sig att brandpost behövs inne på kvartersmark för att uppfylla brandskyddet. I samtal med byggaktör har det beslutats att SVOA drar fram vatten till fastighetsgräns och att byggaktören själv uppför brandposten.

Planen innebär även upprättande av ett U-område i sydvästra delen av planen söder om Carl Bondes väg där SVOA:s ledningar passerar i kvartersmark. U-området säkerställer att SVOAs ledningar förblir tillgängliga samt att inget byggs inom utpekat u-område som begränsar åtkomsten till SVOAs anläggning.

I beräknad budget för planeringsfasen ingår tid för projektledning och projektmedverkan samt projektering av uppdimensionering samt utbyggnad av ledningsnätet i området.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret som även är genomförare och beställare av entreprenaden. Exploateringskontoret ansvarar för ledningssamordning under planeringsfasen. SVOA ansvarar för ta fram handlingar för de VA-tekniska åtgärderna.

Tidplan

Planering och projektering	Q4 2024 – Q4 2025
Genomförande	Q1 2026 – Q4 2026
Avslut	Q1 2027

Ekonomi

En planeringsbudget för framtagande av förfrågningsunderlag har tagits fram. Oförutsett har satts till cirka 20 % för både planerfasen och genomförandefasen baserat på tidigare erfarenhet.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	410 000 kr
Projektering	500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	100 000 kr
Kända risker	200 000 kr
Oförutsett	240 000 kr
Summa:	1 450 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	510 000 kr
Projektering	700 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	100 000 kr
Byggledning	360 000 kr
Entreprenadkostnad	17 150 000 kr
Kända risker	3 680 000 kr
Oförutsett	4 500 000 kr
Summa:	27 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–10.

Inkomster

Eftersom området kräver uppdimensionering och nyläggning kommer SVOA att stå för 100 % av kostnaden för investeringen.

Anslutningar kommer bekostas av byggaktörer.

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

Typ av inkomst	Inkomst
Ledningsflytt	0 kr
Anläggningsavgifter	13 550 000 kr
Totalt:	13 550 000 kr

Risker

Här beskrivs de risker som finns upptagna och medräknade i kalkylen som "Kända risker". Följande risker har identifierats i projektet.

Risk	Åtgärd
Geotekniska undersökningen visar att lera förekommer. I de nordvästra delarna är markförhållanden sådana att det kan komma att kräva förstärkningsåtgärder eller spont.	Geoteknisk arkivstudie har genomförts av SVOA för att utreda förhållandena på plats. Staden planerar ytterligare undersökningar.
Den geotekniska arkivstudien visar att berg förekommer dock är inte fullständig kartläggning genomförd varför utbredningen kan vara större.	Geoteknisk arkivstudie har genomförts av SVOA för att utreda förhållandena på plats. Staden planerar ytterligare undersökningar.
Vid uppdimensionering av ledningar finns risk att förutsättningarna på plats medför att även närliggande ledning behöver bytas.	Geoteknisk arkivstudie har genomförts av SVOA för att utreda förhållandena på plats. Staden planerar ytterligare undersökningar.
Eftersom exploateringen ligger på tidigare jordbruksmark som fylldes ut kan marken en bit ner vara förorenad med bekämpningsmedel	Kontroll av massor sker.
Höga grundvattennivåer kan påverka vid anläggande av ledningar. Kan även medföra tidskrävande tillståndsprocess om avsänkning behöver ske.	Finns få grundvattenmätningar i området. Entreprenören kan behöva pumpa länshållningsvatten vilket kan fördyra
Byggaktören har legat efter i sin planering och alla ledningsägare har inte medverkat i systemhandlingen, vilket kan innebära att förutsättningarna kan förändras och projektering behöva uppdateras	Medverkar i processen och bevakar frågan för att inte försvåra möjligheten att avleda vatten från området samt säkra åtkomsten till SVOA:s ledningar.
Staden tittar på lösningar för skyfall. En åtgärd är att sätta dämmen ovan SVOAs ledningar vilket SVOA motsätter sig pga försämrade åtkomst. Så troligtvis flytt av skyfallsyta men kan även bli aktuellt med ledningsflytt.	Har en pågående dialog med exploateringskontoret

Främsta riskerna bedöms vara de geotekniska förutsättningarna som kan komma att innebära både markförstärkning och sprängning av berg, samt att närliggande ledningar vid en uppdimensionering kan påverkas och behöva bytas. Staden ska genomföra en utförlig geoteknisk undersökning i nästa skede. Ytterligare risk är att marken är förorenad en bit ner där sanering sällan sker. Det är därför viktigt att kontroll av massor sker.

Byggaktören har legat efter i sin projektering och alla ledningsägare har inte medverkat i systemhandlingen. Detta kan innebära att projektering kan behöva förändras längre fram i projektet.

Ärendets beredning

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

SLUT