

Projekt
Investering
Eva Wilmin

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 361506 Sjödalsvägen m.fl. (Storängen) – Reviderat genomförandebeslut, exploateringsprojekt

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för rubricerat projektet bevilja 100 miljoner kronor

att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Krister Schultz
Verkställande direktör

Hans Gillsbro
Avdelningschef
Projekt

Sammanfattning

I och med antagandet av en ny detaljplan för Storängen i Huddinge kommun pågår en exploatering av cirka 800 nya bostäder. Dessutom sker ombyggnad av angränsande kvarter samt om- och utbyggnad av lokalgator. Stockholm Vatten och Avfalls befintliga VA-ledningar kommer i konflikt med planerad bebyggelse i området och måste därför flyttas. Exploateringen av nya bostäder kräver dessutom att VA-ledningsnätet byggs ut och dimensioner upp för ökade flöden. Omläggning och flytt av VA-ledningar uppskattas till en sträcka på cirka 1100 meter.

Byggstart var sommaren 2016. Genomförandet av va-arbetena är försenade och kostnaderna har ökat. Orsaken är delvis på grund av sämre markförhållanden än väntat samt att fyra byggherrar är på plats samtidigt och bygger husen på kvarteretsmark, vilket försvårar och fördyrar arbetena. På grund av ovanstående ändrade förutsättningar behöver projektet få ett reviderat genomförandebeslut.

Projektet är en exploatering inom verksamhetsområdet i Huddinge kommun och föreslås tas upp för reviderat genomförandebeslut i Stockholm Vatten AB:s budget inom ramen för VA-huvudmannens åtaganden. Projektet beräknas uppgå till 100 mnkr, varav 47 mnkr beräknas bekostas av Stockholm Vatten AB.

Bakgrund

Detta ärende har uppkommit med anledning av försening av genomförandet samt utökade kostnader i den pågående exploateringen Sjödalsvägen m.fl. i Huddinge.

Projektet har sedan 2016-06-09 ett beslut från investeringsrådet för genomförande till en kostnad av 43 miljoner kronor, varav 13 miljoner kronor ska bekostas av Stockholm Vatten AB.

ÄRENDET

Nuläge

Genomförandet av projektets byggfas är kraftigt försenat delvis på grund av dåliga markförhållanden, men även på grund av att byggnation av fastigheter sker samtidigt på kvartersmark i direkt anslutning till gatumarken där VA-arbeta utförs.

Tidigt efter byggstart upptäcktes att spont krävdes för cirka 400 m. längs Sjödalsvägen på grund av de dåliga markförhållandena och de pågående arbetena i området. Kostnaden uppskattas till cirka 11 mnkr. Dessutom har det senare visat sig behövas ytterligare markförstärkning i form av pålplattor och spont även för andra delar i området. Handlingar håller på att tas fram för de nytillkomna arbetena. Uppkommen försening och utökade markförstärkningsåtgärder har lett till problem med samordningen och planeringen på plats. Markförstärkningen för VA-arbetena i gatan är ännu inte klara medan flera av byggherrarna är färdiga med sina arbeten och har inflyttning i området.

Stockholm Vattens och Avfalls och Huddinge kommuns gemensamt upphandlade entreprenör Järfälla VA AB (JVAB) anser att avtalat kontrakt inte ska gälla längre på grund av förändrade förutsättningar och vill ha tidsförlängning och ersättning enligt löpande räkning. Detta har både kommunen och Stockholm Vatten och Avfall sagt nej till. Alla inblandade parter har kopplat in jurister och ombudsmöten har ägt rum.

Projektet är en exploatering inom Huddinge kommun och har tidigare ett genomförandebeslut på 43 mnkr som en investering i budgeten för Stockholm Vatten AB.

Mål och syfte

Att uppfylla vårt åtagande som va-huvudman att svara för VA-försörjningen inom verksamhetsområdet. Nya fastigheter bildas vilket innebär att Stockholm Vatten får nya kunder och intäkter.

Åtgärder

Befintliga allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i området flyttas, omläggs och utökas. Ledningarna förläggs i allmän gatumark genom schakt och anläggning.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet har initierats av Huddinge kommun, utretts och projekterats av Stockholm Vatten och Avfalls Projekt Investeringsavdelning som nu även projektleder genomförandet i samarbete med Huddinge kommun.

Tidplan

Ursprunglig tidplan:
Störningstidplan från JVAB (ej godkänd)

sommaren 2016 – våren 2018
sommaren 2016 – mars 2019

Ekonomi

Projektets ursprungliga genomförandebudget ligger på 43 mnkr, men efter ändrade förutsättningar behöver den revideras. Ökningen beror på sämre markförhållanden än beräknat samt att förseningen av VA-arbetena ökar konflikterna med pågående byggnation på fastighetsmark, vilket kräver ändrade VA-lösningar och utförande.

Enligt en reviderad budgetkalkyl som delvis har tagits fram av JVAB, beräknas kostnaden för projektet uppgå till 100 Mkr, varav 24 mnkr avser de krav som entreprenören har i sin budgetprognos för hinder/störningar samt ÄTA-krav och som förutses vara Stockholm Vatten och Avfalls del (förutsatt att kostnaden delas jämt mellan Stockholm Vatten och Avfall respektive Kommunen, 50-50% av 48 mnkr).

Med hänvisning till tecknat genomförandeavtal avseende kostnadsfördelningen mellan Stockholm Vatten AB och Huddinge kommun beräknas en intäkt på 70 % av kostnaden (exkl. osäkert hinder/störnings/ÄTA-krav från entreprenören = 24 mnkr). Intäkten beräknas således som 70% av 76 mnkr, vilket blir 53 mnkr.

Budgetkalkyl:

Utredning	200 tkr
Projektering	1 000 tkr
Entreprenad	35 000 tkr
Geoteknik, riskanalys, vibrationsmätning	1 800 tkr
Projektledning/interna kostnader/byggledning	2 500 tkr
Besiktning	300 tkr

Tillkommande: ÄTA, spont, pålplattor, provisorier m.m. 35 000 tkr

Summa beräknad kostnad VA-arbeten: 76 000 tkr

Hinder/störning samt ÄTA-krav från entreprenör (50%, totalt 48 mnkr) 24 000 tkr

Summa: kostnader (inkl. hinder/störning/ÄTA-krav) 100 000 tkr

Intäkter (70% av 76 mnkr) 53 000 tkr

Risker

Projektet kan komma att ytterligare fördyras på grund av geotekniska och tekniska problem under genomförandet eftersom samtliga ledningar måste vara i drift under utbyggnaden av nya och markförhållandena är svåra. För att minska riskerna görs stabilitetsberäkningar och planer för genomförandet i samråd med entreprenören och kommunen.

I budgetkalkylen har hänsyn tagit till att Stockholm Vatten och Avfall kan komma att behöva stå för en del av den kostnad (50%) som JVAB anser sig ha rätt till och kräver att beställaren (Stockholm Vatten och Avfall samt Huddinge kommun) ska stå för. Beloppet är baserat på en budgetprognos från JVAB. Kostnadsfördelningen mellan Stockholm Vatten och Avfall och Kommunen är ännu inte klar avseende dessa eventuellt tillkommande kostnader.

Bolagets analys och bedömning

Projektet är en exploatering inom Stockholm Vatten och Avfalls verksamhetsområde i Huddinge kommun. För att uppfylla sitt åtagande som VA-huvudman föreslås det tas upp som en investering i budgeten för Stockholm Vatten AB.

SLUT