

Projekt
Investering Syd
Malin Strömberg

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410509 Karlsvik strand – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet Karlsvik strand bevilja 6 mnkr för utredning, projektering och planering
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Mårten Frumerie
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef
Projekt

Sammanfattning

Stockholms stad planerar att utveckla Hökarängens kolonistugeområde längs med Drevviken i Farsta. Detaljplanen är ute på samråd under hösten 2019. Exploateringsprojektet heter Karlsvik strand och ligger mellan kvarteren Perstorp i nordväst och kvarteret Klockelund i sydöst. Detaljplaneförslaget omfattar ca 750 nya bostäder, en F-6 skola, en förskola, ett parkeringshus och en fördelningsstation samt flertalet parkytor.

För att möjliggöra utvecklingen av området behöver Perstorpsvägen flyttas närmare Nynäsvägen. För Stockholm Vatten och Avfalls del behöver befintliga ledningar flyttas och en omfattande utbyggnad av nätet till de nya fastigheterna kommer att krävas. I egenskap av VA-huvudman i området ansvarar Stockholm Vatten och Avfall för att försörja boende i området med vatten och avlopp. Målet är att tillgodose detta behov i enlighet med Stockholms stads tidplan.

Under mars 2019 fattades inriktningsbeslut av VD om en budget på 150 tkr för initiala utredningskostnader och med en uppskattad total budget på 8 mnkr. Nu har en indikativ kostnadsbedömning gjorts med stöd av resultaten i VA-förstudien som påvisar en total kostnad för projektet på 70 mnkr, varav 6 mnkr är kostnad för utredning, projektering och planering. En indikativ inkomst på 20 mnkr från Stockholms stad finns för de stora ledningsflyttarna.

Summan är baserad på en fördelning på 75/25 mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall. Inget avtal är ännu skrivet.

Bakgrund

Detta ärende har uppkommit med anledning av Stockholms stads exploatering av kolonistugeområdet vid Hökarängsbadet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostäder, skolor och parkeringshus samt koppla ihop Drevvikensidan av Nynäsvägen med Farsta centrumsidan med en cykel- och gångbro över Nynäsvägen.

Ett inriktningsbeslut på 150 tkr för initiala utredningskostnader fattades av VD i mars 2019, när detaljplanarbetet var i ett tidigt skede. För att kunna gå vidare med planering och projektering av projektet krävs ett reviderat inriktningsbeslut av styrelsen.



Bild 1. Illustration av framtida Karlsvik strand i Farsta med Nynäsvägen på södra långsidan och Dreviken i norr.

ÄRENDET

Nuläge

Stockholms stad har för avsikt att exploatera kolonistugeområdet vid Hökarängsbadet. Det planeras för ungefär 750 lägenheter fördelade på fem kvarter, två skolor, parkeringshus, fördelningsstation och parker. Detaljplanen är ute på samråd under hösten 2019.

För att skapa ett fungerande VA-system i området måste ledningsnätet byggas ut i de nya gatorna och befintlig dagvatten- och vattenledning flyttas. En VA-förstudie har utförts som

beräknat tillkommande flöden och gett förslag på lämpliga anslutningspunkter för nya fastigheter. Ett modelleringsarbete för dagvattnet i området pågår. En utökad budget behövs för fortsatt utredningsarbete och planering under hösten för att kunna påbörja systemhandlingsprojektering under första kvartalet 2020.

Mål och syfte

Målet med projektet är att uppfylla Stockholm Vatten och Avfalls åtagande som VA-huvudman och svara för VA-försörjningen inom verksamhetsområdet. Ett nytt bostadsområde byggs vilket betyder att fler kunder tillkommer bolaget.

Åtgärder

Där befintliga dagvatten- och vattenledningar kommer i konflikt med exploateringen ska omläggning genomföras.

En första bedömning visar på:

- Flytt av cirka 200 m dagvattenledning (huvudstråk diameter 1,2 m)
- Flytt av cirka 500 m huvudvattenledning (diameter 0,65 m)
- Nyförläggning av VA-ledningar motsvarande cirka 750 meter schakt till minst fem nya kvarter

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av Projektavdelningens enhet Investering syd.

Tidplan

Detaljplanen är ute på samråd från 8 oktober till den 11 november 2019. Osäkerheter i tidplanen föreligger då stora förändringar ännu kan ske i den föreslagna detaljplanen. Enligt Stockholms stad är preliminär byggstart för de första bostadskvarteren slutet av 2023. Infrastruktur och nya vägar ska finnas tillgängliga innan.

Preliminär tidplan för VA- och vägbyggnation för allmänna gator

Systemhandlingsskede	2020 - 2021
Detaljplanens antagande	2021
Detaljprojektering	2022
Upphandling av entreprenad	2022 - 2023
Genomförande	2023 - 2026
Projektavslut	2026

Ekonomi

En första kostnadsbedömning baserad på mängder framtagna i VA-förstudien och med schablonmässiga antaganden visar på en totalprojektbudget på 70 mnkr. Kostnaden är beräknad enligt kalkylen i tabellen nedan. Kalkylen är indikativ och detaljplanen behöver antas för att Stockholm Vatten och Avfall ska kunna göra säkrare kostnadsbedömningar för de största utgiftsposterna. En indikativ inkomst från Stockholms stad på 20 mnkr finns för flytten av huvudvatten- och dagvattenledning baserad på fördelningen 75/25 mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall. Inget avtal är ännu skrivet.

Post	Ursprunglig budget	Utökad utgift	Reviderad totalutgift
Projektledning & projektering (10% av entreprenadkostnaden)	150 000	4 950 000	5 100 000
Geo- och miljöteknik		400 000	400 000
Oförutsett under utreda & planera fas (ca 10%)		500 000	500 000
Utreda & Planera summa	150 000	5 850 000	6 000 000
Vibrationsmätning		200 000	200 000
Byggledning		1 500 000	1 500 000
Entreprenadkostnad	7 850 000	43 450 000	51 300 000
Oförutsett under genomförande (ca 20%)		11 000 000	11 000 000
Genomföra summa	7 850 000	56 150 000	64 000 000
Totalsumma	8 000 000	62 000 000	70 000 000

Risker

I tabellen nedan presenteras de risker som har identifierats i projektets tidiga skede.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Detaljplanens överklagande	Tid och ekonomi	Planering och avstämningar
Många förändringar under projekteringstiden	Förseningar i projekteringen och byggstart. Tid och kostnad	Planering och förberedelser i projekteringsskedet med beslutslistor. Avtala med Stockholms stad om kostnadsfördelning för framtagning av systemhandling innan.
Svåra markförhållanden.	Tid och ekonomi	Utföra omfattande Geotekniska undersökningar i tidigt skede.
Dyra och komplexa ledningsflyttar av befintligt dagvattenstråk och vattenledning.	Tid och ekonomi	Planering lång tid i förväg. Avtala med Stockholms stad om kostnadsfördelning innan utförande.

Uppföljning

Rapportering och uppföljning sker i enighet med Stockholm Vatten och Avfalls rutiner.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av enheten Investering Syd på avdelningen Projekt inom Stockholm Vatten och Avfall.

Bolagets analys och bedömning

I samband med att Stockholms stad planerar omvandla kolonistugeområdet vid Hökarängens bad till bostads- och verksamhetsbebyggelse med nya gator behöver det befintliga vatten- och dagledningssystemet flyttas och ledningsnätet utökas för de nya behoven. Eftersom detta är nödvändigt för att uppfylla åtagandet som VA-huvudman anser bolaget att projektet är nödvändigt att genomföra.

Exploateringskontoret har arbetat med projektet sedan 2015. Detaljplanen är ute för samråd under hösten 2019 och fem byggaktörer är markanvisade. Stockholm Vatten och Avfall behöver och kommer att vara med i planeringsskedet och påverka val av lösningar i kommande arbeten.

SLUT