

Projekt
Investering
Jakob Rawicki

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 361653 Stadshagen – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 361653 Stadshagen bevilja 8 mnkr för planering och projektering
- 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

Exploateringsprojektet Stadshagen innefattar skapandet av ca 1900 nya bostäder, skola, förskola, plats för idrottsverksamhet, kontor, vård och lokaler för kommersiell verksamhet. För VA-ledningsnätet innebär detta åtgärder på cirka 5000 meter ledningar som ska flyttas, nyläggas, dimensioneras upp och/eller renoveras. För att klara distributionen av vatten ökas kapaciteten på den befintliga tryckstegringsstationen.

För att förbättra dagvattenhanteringen i området och minska risken för dagvattenöversvämningar byggs ledningsnätet för dagvatten ut och dimensioneras upp. Inom ramen för projektet byggs även en anläggning för rening av dagvatten med utlopp i Karlbergskanalen.

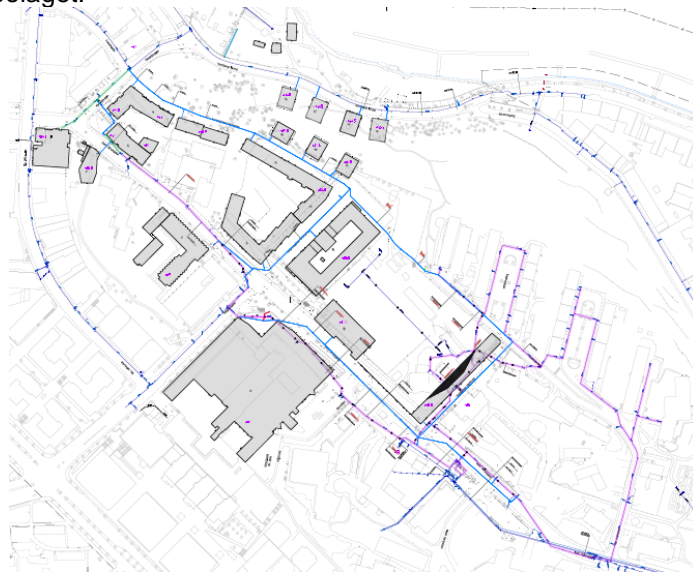
Planering och projektering för exploateringsprojektet Stadshagen har blivit dyrare än planerat och därför ansöks om reviderat inriktningsbeslut på 8 mnkr, en ökning med 4 mnkr. Den indikativa totalbudgeten för projektet har beräknats till 121 mnkr, jämfört med tidigare 48 mnkr. Indikativ inkomst från Staden i samband med projektet uppskattas till 16 mnkr.

Bakgrund

Projektet har uppkommit med anledning av Stockholms stads beslut att exploatera området Stadshagen. Exploateringen innefattar skapandet av nya bostäder, skola, förskola, plats för idrottsverksamhet, kontor, vård och lokaler för kommersiell verksamhet vilket både kräver omläggning av befintliga VA-ledningar och utbyggnad av VA-nätet.

Projektet omfattar cirka 5000 meter ledningar som ska flyttas, nyläggas, uppdimensioneras eller renoveras. Dagvattennätet är idag hårt belastat i de lågt belägna delarna av Stadshagen samt i Lindhagen och Hornsberg. Det är därför stort fokus på dagvattenhantering i projektet och en anläggning för rening av dagvatten med utlopp i Karlbergskanalen kommer att byggas.

Exploateringsprojektet kommer innebära cirka 1900 nya lägenheter vilket betyder att fler kunder tillkommer bolaget.



ÄRENDET

Projektering och planering i exploateringsprojektet Stadshagen har blivit dyrare än förväntat. I mars 2018 beviljade styrelsen projektet ett reviderat inriktningsbeslut på 4 mnkr, projektets totalbudget uppskattades vid den tidpunkten till 48 mnkr.

Den nuvarande budgeten för detaljprojektering baserades på den framtagna systemhandlingen och Exploateringskontorets tidplan där ett förfrågningsunderlag skulle levereras i december 2019. Denna tidplan har nu förlängts och förfrågningsunderlaget har förskjutits till december 2020. Anledningen till detta är att projektet har visat sig vara mer komplext än först trott och ökat i omfattning. Inom projektet har man också brutit ut mindre delar som är lämpliga att utföra innan byggstart. I samband med dessa förändrade förutsättningar har planerings- och projekteringsuppdraget ökat i omfattning vilket leder till att nuvarande budget på 4 mnkr inte kommer kunna hållas.

Detta reviderade inriktningsbeslut inkluderar beviljad budget för projektering och kostnader för slutförande av detaljprojektering samt en indikativ kostnad för genomförande av projektet Stadshagen.

Nuläge

I dagsläget pågår detaljprojektering av VA-ledningar, dagvattenanläggning och dagvattenutlopp för planerad samgranskning innan sommaren. Ett genomförandeavtal mellan SVOA och Exploateringskontoret håller på att upprättas.

Mål och syfte

Målet med beslutet är att kunna uppfylla Stockholm Vatten och Avfalls åtagande som VA-huvudman och svara för VA-försörjningen inom verksamhetsområdet.

Åtgärder

Nyläggning av cirka 3000 meter VA-ledningsnät, flytt av cirka 2000 meter av befintliga ledningar samt utökning och uppdimensionering av ledningsnät för dagvatten.

Åtgärder kommer även göras på befintlig tryckstegringsstation för att säkerställa vattenförsörjningen till den nya bebyggelsen.

Inom ramen för projektet projekteras också en dagvattenanläggning.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av projektavdelningens enhet Investering Innerstan på Stockholm Vatten och Avfall. Exploateringskontoret äger det övergripande projektet och tidplanen och ansvarar för samordning och kallar till möten mellan SVOA och andra parter.

Tidplan

Stadens befintliga tidplan där leverans av förfrågningsunderlag var planerat till juni 2020 har förskjutits till december 2020. Genomförandet av Stadshagens huvudprojekt har en planerad byggstart augusti 2021 och förväntas pågå fram till december 2025. Nedan visas Exploateringskontoret översiktliga tidplan.

April 2020 – Juni 2020: Detaljprojektering fortsätter.

Juni 2020: Samgranskning av handlingar.

December 2020: Leverans av förfrågningsunderlag.

Januari 2021 – Juni 2021: Upphandling

Augusti 2021: Planerad byggstart

December 2025: Färdigställande och avslut.

Ekonomi

Stockholm Vatten och Avfall bekostar nyläggning av ledningar. Stockholms stad, i form av Exploateringskontoret, bekostar 75 % av ledningsflyttar och omläggningar av befintliga ledningar.

Kostnad för planering och projektering bedöms vara 8 mnkr, en ökning med cirka 4 mnkr jämfört med tidigare inriktningsbeslut. Den ökade kostnaden för planerings- och projekteringsskedet beror på följande

- Projekteringen har visat sig vara mer komplex gällande flytt och nyläggning av ledningar från platser som ska bebyggas.
- Projekteringstiden har förlängts

- Två minde delar har brutits ur huvudprojektet och genomförs innan byggstart augusti 2021, separata förfrågningsunderlag levereras till varje delprojekt
- Dagvattenanläggningen har ökat i omfattning
- Åtgärder på tryckstegringsstation har tillkommit
- Planeringsarbete har tillkommit gällande ansvarsfördelning för dagvattenanläggning

Indikativ totalkostnad för projektet bedöms vara 121 mnkr, en ökning med 73 mnkr jämfört med tidigare kalkyl. Att den indikativa totalkostnaden för projektet har ökat beror på en ökad omfattning i projektet samt att den kunnat baseras på bättre underlag än den tidigare kalkylen. De underlag som nu finns ger information om vilka sträckor som kräver bergschakt, vilket beräknas öka meterkostnaden med 50 % jämfört med schakt i annan mark. Kostnaden för det ingick inte i det tidigare inriktningsbeslutet.

Inkomst från Staden i samband med projektet, baserat på genomförandeavtalet, har uppskattats till 15,6 mnkr.

Tabellen nedan redovisar bedömda kostnader inför ansökan om reviderat inriktningsbeslut i mars 2018.

Post	Belopp
Kostnader planering och projektering	
Projektledning	800 000 kr
Projektering	3 000 000 kr
Summa planering och projektering	4 000 000 kr
Kostnader genomförande	
Geoteknik	800 000 kr
Vibrationsmätning, besiktning	1 000 000 kr
Byggledning	1 000 000 kr
Entreprenadkostnad	37 000 000 kr
Oförutsett (10%)	4 400 000 kr
Summa genomförande	44 000 000 kr
Totalsumma	48 000 000 kr

Tabellen nedan redovisar kostnader för detta reviderade inriktningsbeslut samt indikativa genomförandekostnader.

Post	Belopp
Kostnader planering och projektering	
Projektledning inkl. projektstöd	1 000 000 kr
Projektering	5 500 000 kr
Byggledning	300 000 kr
Risk/Oförutsett (15 %)	1 000 000 kr
Summa planering och projektering	8 000 000 kr
Kostnader genomförande	
Projektledning inkl. projektstöd	500 000 kr
Byggledning	1 000 000 kr
Entreprenadkostnad	90 000 000 kr
Dagvattenanläggning	7 000 000 kr
Ökad kapacitet tryckstegringsstation	1 000 000 kr
Besiktning	100 000 kr
Risk (15%)	15 000 000 kr
Summa genomförande	113 000 000
Totalsumma	121 000 000

Risker

Tabellen nedan presenterar de risker som identifierats för projektets planerings- och projekteringsfas.

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Konjunkturförändringar	Förändrade förutsättningar på t.ex. bostadsmarknaden kan medföra att delar av projektet inte blir av.	Projektet skjuts upp eller förändras. Eventuellt behov av omprojektering skulle innebära ökade kostnader.	Bevakas genom kontinuerlig kommunikation med Exploateringskontoret.
Exploateringskontorets tidplan ändras	Staden äger den övergripande tidplanen	SVOA kan få mer/mindre tid för förberedande arbeten vilket ökar risken för sämre förutsättningar i genomförande och kan öka kostnader om projektet måste påskyndas.	Bevakas på projekterings-/planeringsmöten.
Länsstyrelsen godkänner inte anmälan om vattenverksamhet	Inverkan på grund- och dagvatten kräver godkännande av länsstyrelsen.	Ärendet måste tas upp i mark- och miljödomstolen. Långa handläggningstider kan medföra att tidplanen rubbas.	Länsstyrelsen kontaktas i ett tidigt skede. Ansökan som lämnas in är utförlig med fullgod information om planerad vattenverksamhet.
Personalbrist	Nuvarande situation gällande covid-19 kan orsaka personalbortfall hos SVOA, exploateringskontoret och/eller inblandade konsulter.	Tidplanerubbningar som kan leda till viten från staden om tidplan inte kan hållas och upprörda boende	God, kontinuerlig kommunikation med Exploateringskontoret och konsulter.
Ändringar i projektorganisation	Personalförändringar inom SVOA, Exploateringskontoret och Tyréns	Bristande överlämningar kan medföra problem i projektet.	God, kontinuerlig kommunikation med entreprenör. God dokumentation av det arbete som utförs för att underlätta eventuell överlämning.
Uppdelning i flera förfrågningsunderlag	Då projektområdet är stort, kan det delas upp i områden och inte utföras på under gällande tidplan	Medför rubbning i tidplan samt eventuella ökade kostnader	Bevakas
Geoteknik sämre än väntat	Geotekniken är sämre än vad man utgått ifrån	Medför ytterligare kostnader	Geoteknik tas fram och utreds

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projektavdelningens enhet Investering Innerstan inom Stockholm Vatten och Avfall.

Bolagets analys och bedömning

I samband med att Stockholms stad planerar en exploatering måste det befintliga vatten- och avloppsledningssystemet byggas ut och dimensioneras för det nya behovet. Ledningar som kommer i konflikt med exploateringen måste flyttas. Eftersom detta är nödvändigt för att

uppfylla åtagandet som VA-huvudman anser bolaget att projektet är nödvändigt att genomföra.

SLUT