

Projekt  
Projekt Investering Väst  
Nina Lindesvärd

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 4265 Bällstahamn – Inriktningsbeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet Bällstahamn bevilja 7 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

Projektet syftar till att omvandla befintligt industriområde i norra Ulvsunda till blandad stadsbebyggelse med nya bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor samt säkerställa funktioner som skola och förskolor.

Under våren 2016 fattades inriktningsbeslut för det tidigare projektet Bällstahamnen, i syfte att utföra en grov utredning för att undersöka genomförbarheten i omvandlingen. Staden gjorde ett gemensamt start-PM 2017 för en del av området, vilken nu har delats upp i två detaljplaner. Detta projekt, Bällstahamn, avser den norra delen och omfattar fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3, Ulvsunda 1:1, Valsverket 10.

En förstudie VA finns framtagen för området och projektet söker inriktningsbeslut om 7 mnkr för att gå vidare med planering och projektering. Indikativ totalprognos för projektet är 83 mnkr.

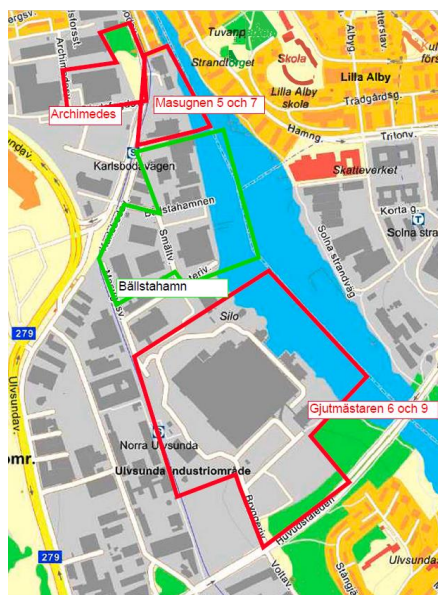
### Bakgrund

I underlaget för inriktningsbeslut för det tidigare projektet Bällstahamnen från 2016-04-26 beskrivs att bolaget då avsåg att utföra en grov utredning för att undersöka genomförbarheten i omvandlingen och att området kunde komma att delas upp i flera detaljplaner. Staden gjorde

under 2017 ett gemensamt start-PM för en del av området, vilken nu har delats upp i två detaljplaner, norra och södra delen. Då utbyggnadstakt och förutsättningar skiljer sig i de olika detaljplanerna har Stockholm Vatten och Avfall valt att dela upp det ursprungliga projektet Bällstahamnen i flera projekt som beslutas var för sig. Den södra delen, projekt 362158 Gjutmästaren 6 & 9, går fortare framåt än den norra delen på grund av enklare förutsättningar. Den norra delen, detta projekt Bällstahamn, omfattar fastigheterna Masugnen 1, Gjutmästaren 3, Ulvsunda 1:1, Valsverket 10. Gjutmästaren 4-5 & Valsverket 5-9 ligger utanför planområdet och hur dessa påverkas av planarbetet är ännu oklart.

Projektet syftar till att omvandla befintligt industriområde i norra Ulvsunda till blandad stadsbebyggelse.

Se område i figur 1 nedan.



Figur 1. Aktuellt område, är grönmarkerat, övriga omkringliggande detaljplaner som utretts är rödmärkade.

## ÄRENDET

### Nuläge

Staden planerar att gå igång med planarbetet i slutet av 2020. Projektet behöver inriktningsbeslut för att gå vidare med projektering och planering. En gemensam förstudie VA för de två projekten Gjutmästaren 6 och 9 samt Bällstahamn har tagits fram sedan tidigare och ligger till grund för fortsatt arbete. Kostnaderna för förstudien ska regleras med Exploateringskontoret.

### Mål och syfte

Projektet bidrar till att vi ansluter nya VA-abonnenter och att vi uppfyller vårt uppdrag som VA-huvudman.

## Åtgärder

Nyläggning av spill-, vatten- och dagvattenledningar inom den nya detaljplanen. Enligt förstudien kommer det att krävas cirka 850 meter ledningsförläggning.

Detaljplanen omfattar Masugnen 1, Gjutmästaren 3, Ulvsunda 1:1, Valsverket 10..

## Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av projektavdelningen inom Stockholm Vatten och Avfall i samarbete med Exploateringskontoret.

## Tidplan

Aktivitet	Tidplan
Planarbete startar	Q4 2020
DP samråd	2022
Systemhandling	2022 - 2023
Antagande av Detaljplan	2024
Detaljprojektering	2024 - 2025
Genomförande	2025 - 2028

## Ekonomi

Exploateringskontoret ska bekosta 75 % av den del som är omläggning enligt gällande markavtal, SVOA står för all nyläggning. Intäkten bedöms bli cirka 10 mnkr.

Post	Kostnad (kr)
Förstudie	1 500 000
Projektering	3 000 000
Geoteknik & Miljö	2 000 000
Projektledning Projektering	500 000
<b>Summa Projektering</b>	<b>7 000 000</b>
Entreprenadkostnad	43 000 000
Övriga Risker, 20 %	8 600 000
Oförutsett, cirka 10 %	4 400 000
<b>Summa Genomförande</b>	<b>56 000 000</b>
*Uppdimensionering av dagvattenkulvert	20 000 000
<b>SUMMA TOTALT</b>	<b>83 000 000</b>

## Risker

Risker/ osäkerheter	Påverkan på projektet	Åtgärd
Dåliga markförutsättningar	Ökade kostnader för markförstärkning	Geotekniska undersökningar under projekteringen
Tidigt skede, osäker tidplan	Förlängd tidplan	Dialog med exploateringskontoret

Tidigt skede, osäkra förutsättningar, felaktig kalkyl	Ökade kostnader	Oförutsedda kostnader finns med i kalkylen under rubriken Ekonomi, 10 % av uppskattad entreprenadkostnad.
Förorenade massor	Ökade kostnader	Provtagning under projektering
Dålig status på befintlig dagvattenkylvert (1800*1000)	Ökade kostnader för förstärkning eller ombyggnation av kylvert för att den ska klara av exploateringen	Dykning och statusbedömning av kylvert under förstudien.

**\*Uppdimensionering av dagvattenkylvert** - Inom planområdet finns en befintlig dagvattenkylvert (dimension 1800\*1000), som mynnar i Bällstaviken, med ett upptagningsområde som är betydligt större än planområdet. Kravställning för denna kylvert är utreds av enheten Ledningsnät utredning inom Stockholm Vatten och Avfall. Bland annat utreds om SVOA ser behov av att uppdimensionera denna kylvert för att klara framtida uppströms exploateringar. Kommer i så fall att genomföras inom projektet.

### Ärendets beredning

Ärendet är berett av projektavdelningen inom Stockholm Vatten och Avfall.

SLUT