

Investering
Exploateringsprojekt
Joacim Rönmark

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Koppling till 361904 Årstafältet Huvudprojekt

Projekt 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3; Projekt 4807 Årstafältet Etapp 4 – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3 fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 7,2 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 124 mnkr
- att för projektet 4807 Årstafältet Etapp 4 fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 5,5 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 95 mnkr
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Mårten Frumerie
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef
Investering

Sammanfattning

Ärendet avser ett inriktningsbeslut för projekt 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3 samt för projekt 4807 Årstafältet Etapp 4 som ingår i exploateringen av Årstafältet. Stockholms stad har sedan 2007 arbetat med planeringen av den nya stadsdelen där cirka 6 000 nya bostäder är planerade att anläggas. I september 2020 fattade kommunfullmäktige ett reviderat inriktningsbeslut avseende utbyggnaden av Årstafältet i sin helhet. Exploateringen kommer att utföras av Stockholms stad i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall inom det VA-tekniska arbetet. För Stockholm Vatten och Avfall innebär exploateringen ett VA-mässigt komplext arbete där såväl stora VA-system påverkas av exploateringen samt att ett helt nytt VA-system måste anläggas.

Exploateringen kommer att genomföras i 8 etapper där de största investeringarna för att möjliggöra den vidare exploateringen kommer att genomföras inom den första etappen. Genomförandearbetet för etapp 1 påbörjades under 2018.

Inom projekten Årstafältet Etapp 2 och 3 samt Årstafältet Etapp 4 behöver Stockholm Vatten och Avfall genomföra både om- och nyanläggning för att möjliggöra VA-anlutningar till den planerade bebyggelsen. Projekten söker i detta ärende inriktningsbeslut för projektens planeringsfas.

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga en ny stadsdel med cirka 6 000 bostäder på Årstafältet. Planen är en viktig del i förverkligandet av Vision 2030 med bostäder för en växande befolkning, service och en upplevelsepark i söderort. Den nya stadsdelen kopplar samman Östberga med Årsta och är en del av innerstadens utvidgning mot söder.

Exploateringen på Årstafältet är planerad att utföras i 8 etapper, genom ett flertal detaljplaner, se Figur 1. Stockholms stad har under början av 2021 valt att samordna vissa av etapperna och genomföra en gemensam groventreprenad, det vill säga de förberedande arbetena. Stockholm Vatten och Avfall kommer att följa stadens planerade etappindelning, med undantag vid den första etappen av exploateringen. Se beskrivning av etappindelningen nedan.



Figur 1. Planerade etapper för exploateringen på Årstafältet.

För att möjliggöra anslutningar till den planerade exploateringen kommer ett helt nytt VA-system att byggas och anpassas till markhöjder, nya och befintliga gator samt andra ledningsslag. De lokala VA-systemen kommer att genomföras inom de separata etapperna. Samtliga VA-ledningar och anläggningar som berörs till följd av exploateringen samordnas av Exploateringskontoret i samråd med Stockholm Vatten och Avfall.

Lägesredovisning – Utifrån Stockholm Stads nuvarande etappindelning för Årstafältet

- Etapp 1** Stockholm Vatten och Avfalls projekt, 361551 Årstafältet Etapp 1, är i genomförandefasen och inkluderar stora ledningsomläggningar, utbyggnad av dagvattendamm och anläggning av lokalt ledningsnät. Inom etappen genomförs det initiala arbete som krävs för att möjliggöra genomförande av de resterande etapperna.
Under 2021 kommer projektet att gå upp med ett reviderat genomförandebeslut till kommunfullmäktige.
Totalprognos för etapp 1: 764 mnkr.
- Etapp 2 *norra*,
2 *södra* och 3** Stockholm Vatten och Avfalls projekt, 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3, som omfattar stadens etapp 2 *norra*, 2 *södra* och 3, söker ett inriktningsbeslut med detta ärende.
Omtag av den tidigare framtagna systemhandlingen har påbörjats. Detta på grund av att nya åtgärdsnivåer gällande skyfallshantering har påverkat höjdsättningen inom planområdet. En tydligare lägesbild presenteras nedan under avsnitt *Ärende* och *Nuläge*.
Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.
Totalprognos för etapp 2 och 3: cirka 124 mnkr.
- Etapp 4a och 4b** Stockholm Vatten och Avfalls projekt, Årstafältet Etapp 4, söker ett inriktningsbeslut med detta ärende.
Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.
Totalprognos för etapp 4: cirka 95 mnkr.
- Etapp 5** Planarbete påbörjat hos staden. Planerad byggstart 2025.
Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.
Totalprognos för etapp 5: cirka 30 mnkr.
- Etapp 6, 7 och 8** Planerad byggstart 2025.
Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.
Totalprognos för etapp 6, 7 och 8: cirka 65 mnkr.

ÄRENDE

Ärendet avser inriktningsbeslut för Stockholm Vatten och Avfalls två projekt 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3, och 4807 Årstafältet Etapp 4. De är delprojekt under huvudprojektet 361904 Årstafältet huvudprojekt.

För Stockholm Vatten och Avfall omfattar projekten om- och nyanläggning av VA-ledningar för att möjliggöra den planerade exploateringen och att anlägga nya lokala VA-ledningsnät.

Under utredningsfasen av projekten har en systemhandling för planområdet tagits fram. Till följd av nya åtgärdsnivåer för skyfallshantering har nya höjdsättningar satts och projekten kommer att behöva gå tillbaka och göra omtag av systemhandlingen. Detta kommer även att innebära att nya hydrauliska modeller och dagvattenutredningar behöver genomföras.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära omfattande konsekvenser för den planerade exploateringen inom etapp 2 och 3 och etapp 4 då befintliga ledningar i nuläget ligger i konflikt med vissa av de planerade byggnaderna. Dessutom skulle bland annat några av de befintliga dag- och spillvattenledningarna inte klara av den ökade belastningen på grund av kapacitetsbrist.

Alternativ 1

Projekten ingår i huvudprojektet för *Årstafältet*, vilket innebär att lösningarna och åtgärderna som kommer att genomföras inom dessa etapper är direkt kopplade till resterande exploatering. Etapp 1, där de större ledningsomläggningarna genomförs, har satt ramarna för de övriga etapperna. Tekniska lösningar kring ledningssträckor samt kapacitet är låsta i och med att förutsättningarna fastställdes i den första etappen.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att bevilja projekten inriktningsbeslut och därmed påbörja planeringsfasen.

Åtgärder

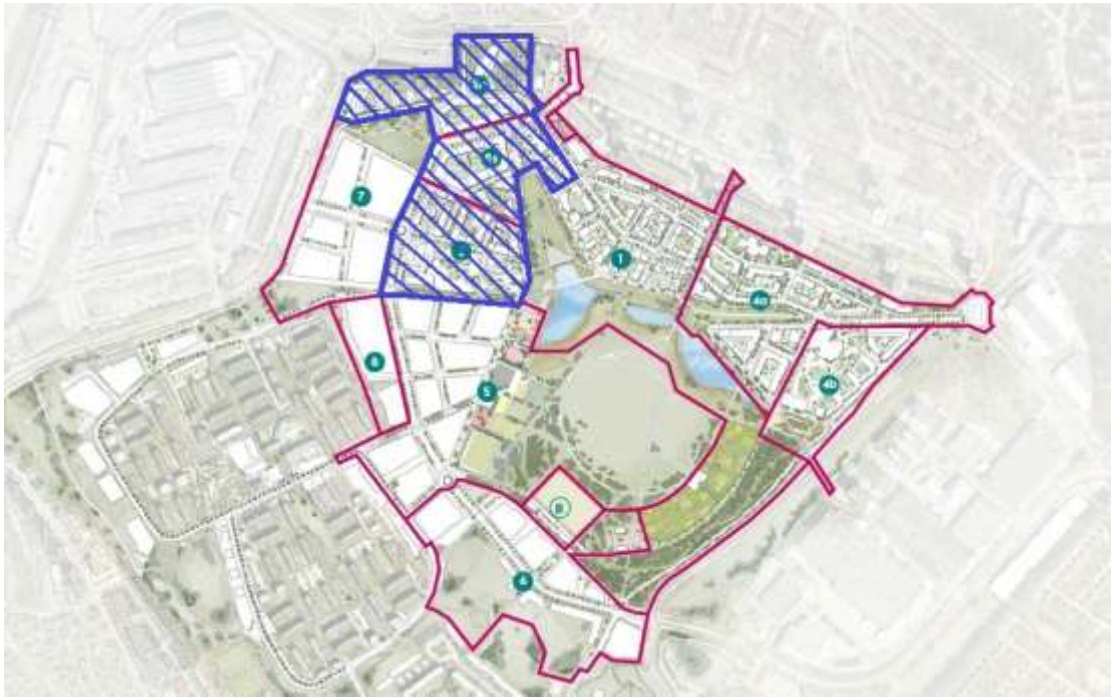
Under planeringsfasen kommer ett omtag av den påbörjade systemhandlingen samt detaljprojektering av de planerade åtgärderna att genomföras.

Inom projektet är det planerat att anlägga nya spill-, dag-, och vattenledningar för att skapa ett nytt lokalt ledningsnät och möjliggöra VA-anlutningar till den planerade bebyggelsen. För att frigöra mark för den planerade exploateringen är det även planerat att lägga om befintliga spill- och dagvattenledningar inom området.

Organisation och ansvarsfördelning

Projekten utförs av Stockholms stad i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall inom det VA-tekniska arbetet. Stockholms stad ansvarar för projektets tidsplanering och utför gemensam upphandling av genomförandeentreprenader för gatu-, lednings- och anläggningsarbeten

PROJEKT 410420 ÅRSTAFÄLTET ETAPP 2 OCH 3



Figur 2. Det blåmarkerade området i figuren visar planområdet för Stockholm Vatten och Avfalls projekt Årstafältet Etapp 2 och 3.

I dagsläget är projektets planeringsbudget beräknat att uppgå till 7,2 mkr, med en indikativ budget på 124 mkr. Stora kostnadsposter såsom spontningsarbete, nya ledningar, och grundförstärkningar påverkar projektets totala budget.

Tidplan

Fas	Planerad start
Planeringsfas	Q2 2021
Upphandling	Q3 2022
Genomförandefas	Q3 2023

Ekonomi

Projektets planeringsbudget är beräknad att uppgå till 7,2 mkr. Den indikativa totalbudgeten för projektet är beräknad till cirka 124 mkr.

Stockholms stad ansvarar för framtagning av geo- och miljötekniska undersökningar, dagvattenutredningar och riskanalyser för exploateringen av Årstafältet. Kostnaderna för dessa undersökningar och utredningar bekostas av Stockholms stad, och redovisas inte i nedanstående tabeller.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 000 000 kr
Projektering	5 000 000 kr
Oförutsett (20%)	1 200 000 kr
Summa:	7 200 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	2 000 000 kr
Projektering	5 000 000 kr
Byggledning	1 000 000 kr
Slutbesiktning	200 000 kr
Entreprenadkostnad	80 000 000 kr
Kända risker	18 000 000 kr
Oförutsett	17 600 000 kr
Summa:	123 800 000 kr

Påslaget för de kända riskerna inkluderar bland annat kostnader kopplade till möjliga konflikter med den planerade utbyggnaden av tunnelbanan. Ytterligare påslag har gjorts kopplade till de geotekniska förutsättningarna i området. Under ledningsläggning inom den första etappen av Årstafältet har sättningsproblem uppkommit. Då markförhållandena är desamma över hela Årstafältet ses detta även som en känd risk inom detta projekt. Fördyrad hantering av massor, på grund av höga salthalter, inom den första etappen har även påverkat riskpåslaget för projektet.

Inkomster

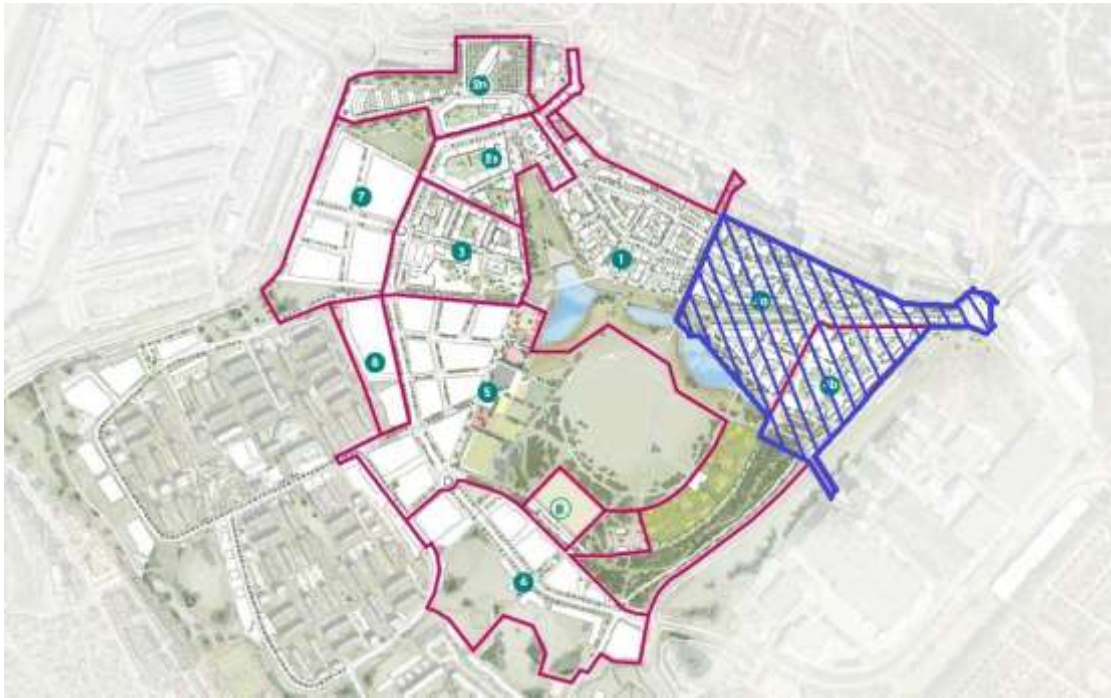
Kostnadsfördelning mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall görs enligt det markavtal som finns mellan parterna. Det vill säga vid omläggning av befintliga VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten och Avfall bekostar 25 % av investeringen och Stockholms stad bekostar 75 %. Vid nyanläggning av nya VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten och Avfall 100 % av investeringen.

Av det VA-tekniska arbetet, inom etapp 2 och 3, står nyläggning för cirka 54 % av de totala entreprenadkostnaderna, omläggning till följd av kapacitetsökning för cirka 12 % och omläggning för cirka 4 %. Detta innebär att Stockholm Vatten och Avfall kommer att bekosta 70 % av investeringen. Resterande 30 % bekostas av Stockholms stad.

Ledningsomläggningar till följd av möjliga konflikter med den planerade utbyggnaden av tunnelbanan kommer att bekostas till 100 % av Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana.

I dagsläget beräknar projektet att medföra cirka 24 mnkr i inkomst. Projekten kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten och Avfall i form av anläggningssavgifter för servisavsättning för den nya exploateringen. Dessa beräknas uppgå till cirka 48 mnkr.

PROJEKT 410420 ÅRSTAFÄLTET ETAPP 4



Figur 3. Det blåmarkerade området i figuren visar planområdet för Stockholm Vatten och Avfalls projekt Årstafältet Etapp 4.

I dagsläget är projektets planeringsbudget beräknat att uppgår till 5,5 mnkr, med en indikativ totalbudget på 95 mnkr. Stora kostnadsposter såsom spontningsarbete, nya ledningar, och grundförstärkningar påverkar projektets budget.

Tidplan

Fas	Planerad start
Planeringsfas	Q2 2021
Upphandling	Q4 2023
Genomförandefas	Q4 2024

Ekonomi

Projektets planeringsbudget är beräknad att uppgå till 5,5 mnkr. Den indikativa totalbudgeten för projekt är beräknad till cirka 95 mnkr.

Stockholms stad ansvarar för framtagning av geo- och miljötekniska undersökningar, dagvattenutredningar och riskanalyser för exploateringen av Årstafältet. Kostnaderna för dessa undersökningar och utredningar bekostas av Stockholms stad, och redovisas inte i nedanstående tabeller.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 000 000 kr
Projektering	3 500 000 kr
Oförutsett (20%)	1 000 000 kr
Summa:	5 500 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	1 500 000 kr
Projektering	3 500 000 kr
Byggledning	800 000 kr
Slutbesiktning	200 000 kr
Entreprenadkostnad	62 000 000 kr
Kända risker	13 600 000 kr
Oförutsett	13 600 000 kr
Summa:	95 200 000 kr

Påslaget för de kända riskerna inkluderar bland annat kostnader kopplade till de geotekniska förutsättningarna i området. Under ledningsläggning inom den första etappen av Årstafältet har sättningsproblem uppkommit. Då markförhållandena är desamma över hela Årstafältet ses detta även som en känd risk inom detta projekt. Fördyrad hantering av massor, på grund av höga salthalter, inom den första etappen har även påverkat riskpåslaget för projektet.

Inkomster

Kostnadsfördelning mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall görs enligt det markavtal som finns mellan parterna. Det vill säga vid omläggning av befintliga VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten och Avfall bekostar 25 % av investeringen och Stockholms stad bekostar 75 %. Vid nyanläggning av nya VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten och Avfall 100 % av investeringen.

Av det VA-tekniska arbetet, inom etapp 4, står nyläggning för cirka 28 % av de totala entreprenadkostnaderna och omläggning för cirka 72 %. Utifrån markavtalet innebär detta att Stockholm Vatten och Avfall kommer att bekosta 46 % av investeringen. Resterande 54 % bekostas av Stockholms stad.

I dagsläget beräknar projektet att medföra cirka 33,5 mnkr i inkomst. Projekten kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten och Avfall i form av anläggningsavgifter för servisavsättning för den nya exploateringen. Dessa beräknas uppgå till 23 mnkr.

Risker

Risk	Orsak	Konsekvens	Åtgärd	Berör projekt
Tillkommande grundförstärkning	Planerad tunnelbanesträckning.	Merkostnader	God kontakt med FUT	Årstafältet etapp 2 och 3.
Förändringar i planarbete	Långsiktigt projekt med avgörande beslutspunkter på vägen.	Förseningar och merkostnader	Konsekvensanalys	Årstafältet etapp 2 och 3; Årstafältet etapp 4.
Personalförändringar	Långsiktigt projekt, folk kommer att bytas ut	Förseningar, kvalitetsbrist och merkostnader	God dokumentation	Årstafältet etapp 2 och 3; Årstafältet etapp 4.
Ej godkända vattenprover	Nyförlagda drickvattenledningar får inte godkända vattenprover.	Förseningar och merkostnader	Entreprenör följer hygienföreskrifter.	Årstafältet etapp 2 och 3; Årstafältet etapp 4.
Försörjningsproblem	Problem med in- och urkopplingar av VA-ledningar.	Förseningar och merkostnader	In- och urkoppling måste skadeplaneras i projekteringen.	Årstafältet etapp 2 och 3; Årstafältet etapp 4.
Utformningen av ledningsnätet uppfyller inte slutkraven	Oklara förutsättningar i planen	Förseningar och merkostnader	Samordning och kommunikation med Staden.	Årstafältet etapp 2 och 3; Årstafältet etapp 4.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt, på Stockholm Vatten och Avfall, i samråd med Exploateringskontoret på Stockholms stad.

SLUT