

Investering  
Utredning exploatering  
Sara Frejlöv

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 410254 Slakthusområdet Etapp 1– Reviderat inriktningsbeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 410254 Slakthusområdet Etapp 1 fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 14 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 115 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

Projektet har initierats av Stockholms Stads planerade exploatering av Slakthusområdet som syftar till att bygga ut området med skolor, kontor och cirka 3500 bostäder. Projektet drivs på uppdrag av Stockholms Stad och exploateringen innebär för Stockholm Vatten och Avfall ny- och omläggning av VA-ledningar. I juni 2019 beviljades projektet ett reviderat inriktningsbeslut på 6 mnkr för projektering samt geo- och miljötekniska undersökningar, med en beräknad indikativ totalbudget på 81 mnkr.

Arbetet kommer att genomföras i 5 etapper. Inom etapp 1 krävs stora investeringar för att möjliggöra den vidare exploateringen. Detta ärende omfattar Stockholm Vatten och Avfalls planerade arbete inom etapp 1 som bland annat innebär omläggning av cirka 2000 meter befintliga VA-ledningar och duplicering inom hela området.

I dagsläget är projektet beräknat att överskrida den rådande budgeten. De ökade kostnaderna beror främst på flertalet justeringar i tidplan, utökad omfattning av projektet och

kostnadsposter som tidigare inte varit medräknade. Projektet söker i detta ärende ett reviderat inriktningsbeslut på 14 mnkr för fortsatt projektering för etapp 1. Total indikativ budget uppskattas till 115 mnkr.

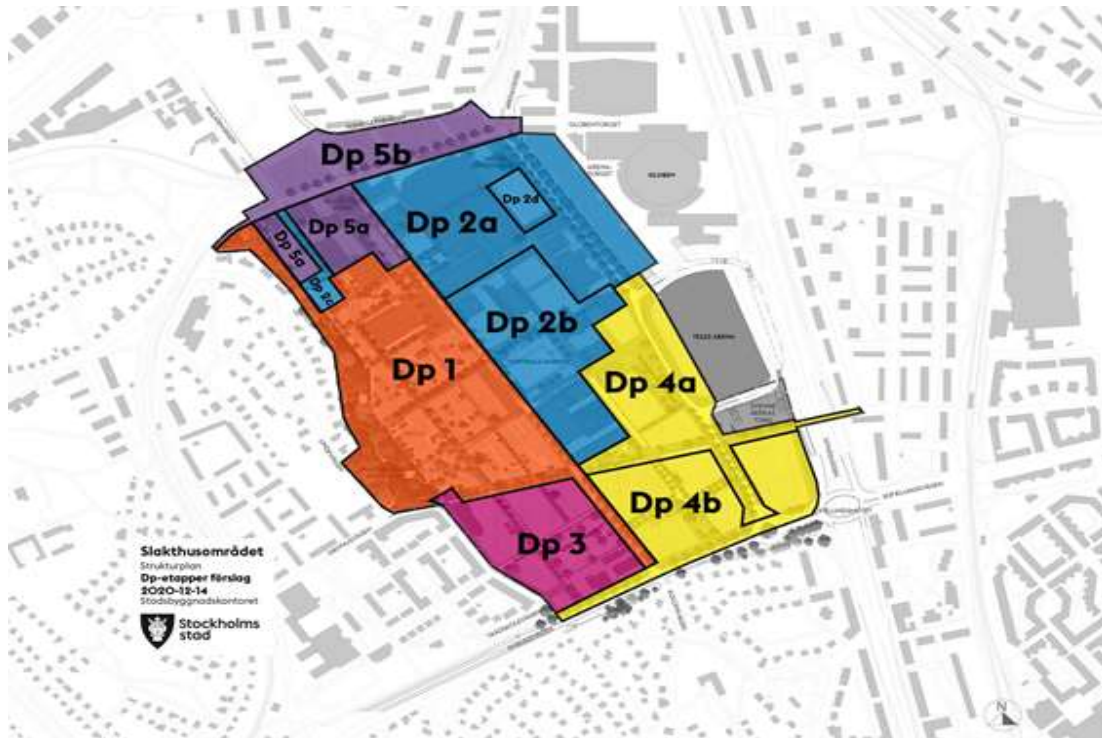
## **Bakgrund**

Sedan 2015 har Stockholms Stad arbetat med att planera utvecklingen av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Syftet med exploateringen är att omvandla området från ett industriområde till en urban blandad stadsdel med cirka 3500 nya bostäder, nya arbetsplatser, förskolor, skola, idrottsfunktioner och andra urbana verksamheter. För Stockholm Vatten och Avfall kommer exploateringen att omfatta om- och nyanläggning av VA-ledningar för att möjliggöra den planerade bebyggelsen och omvandlingen samt ansluta samtliga fastigheter till det kommunala VA-ledningsnätet.

Under 2020 fattade kommunfullmäktige ett reviderat inriktningsbeslut för hela Slakthusområdet. Det reviderade inriktningsbeslutet söktes av exploateringskontoret med anledning av att ramen för utredningsmedel enligt föregående inriktningsbeslut från 2017 är upparbetad. I dagsläget är utredningsbudgeten beräknad att uppgå till 400 mnkr. Vidare har kommunfullmäktige fattat ett genomförandebeslut för etapp 1 inom Slakthusområde med en budget på 813 mnkr. I budgeten för Stockholms Stads beslut ingår kostnader för Stockholm Vatten och Avfalls planerade arbete.

Exploateringen av Slakthusområdet kommer att genomföras i flera etapper, där varje etapp kan innehålla en eller flera detaljplaner. Se Figur 1 nedan. Stockholm Vatten och Avfall kommer att följa stadens planerade etappindelning.

Avfallshantering med sopsug inom hela slakthusområdet behandlas av Stockholm Vatten och Avfall i eget projekt.



Figur 1: Översiktsbild av områdets detaljplanindelning

### Lägesredovisning – Etapper inom exploateringen av Slakthusområdet

- |         |  |
|---------|--|
| Etapp 1 | <p>Projektet är i planeringsfasen och omfattar stora ledningsomläggningar, duplicering och anläggning av lokalt ledningsnät. En tydligare lägesbild presenteras nedan under avsnitt <i>Ärende</i>.</p> <p>Etapp 1 inkluderar Dp 1 och Dp 2c, se Figur 1 ovan.</p> <p>Indikativ totalprognos för etapp 1: 115 mnkr.</p> |
| Etapp 2 | <p>Slakthusområdet Etapp 2 är planerad att gå in i planeringsfasen under Q3 2021 med planerade byggfas under 2024.</p> <p>Etapp 2 inkluderar Dp 2a, 2b och 2d, se Figur 1 ovan.</p>  |
| Etapp 3 | <p>Slakthusområdet Etapp 3 är planerad att gå in i planeringsfasen under Q3 2021 med planerade byggfas under 2025.</p> <p>Etapp 3 inkluderar Dp 3, samt Dp 4a och 4b, se Figur 1 ovan.</p>   |
| Etapp 4 | <p>Staden har inte angivit någon tidplan för denna etapp.</p> <p>Etapp 4 inkluderar Dp 5a och 5b, se Figur 1 ovan.</p>   |

Varje etapp kommer att gå upp med separata beslutsärenden.

## Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2017-10: Projektering 1,8 mnkr; totalprognos 38 mnkr.

Reviderat Inriktningsbeslut 2019-06: Projektering 6 mnkr; totalprognos 81mnkr.

## ÄRENDET

Ärendet avser ett reviderat inriktningsbeslut för projekt Slakthusområdet etapp 1. I tidigare reviderat inriktningsbeslut, från juni 2019, beviljades projektet i ett tidigt skede av planarbetet 6 mnkr för planering och projektering och inriktningsbeslutet avsåg samtliga etapper inom exploateringen av Slakthusområdet. Bolaget har därefter valt att separera de olika etapperna och gå upp med separata beslut för varje etapp då tidplan och andra förutsättningar skiljer sig åt. De hittills upparbetade kostnaderna är till stor del kopplade till utredningar för hela Slakthusområdet och till etapp 1, inga medel har lagts på de övriga etapperna. För att färdigställa projektering av etapp 1 behövs en utökning av planeringsbudget med 8 mnkr, till en total om 14 mnkr.

De huvudsakliga skälen till kostnadsökningen är:

- Framtagande av en strategisk VA-utredning som har bestått i att se över och anpassa Stockholm Vatten och Avfalls ledningsnät för spillvatten, dagvatten och dricksvatten för hela Slakthusområdet i samband med exploatering och detaljplanearbete, vilket inte ingått i budgeten tidigare. Denna del innefattar 3 mkr av budgeten och gäller för hela Slakthusområdet och bekostas av Stockholm Vatten och Avfall.
- Projekteringstidplan från staden har förskjutits flera gånger, vilket medför ökade kostnader för bland annat projektledning.
- Ökande kostnader på grund av tillkommande geotekniska undersökningar och hydrauliska beräkningar som inte var medräknade i den tidigare budgeten.

Området har idag ett fungerade VA-system. En stor del av VA-ledningarna behöver läggas om på grund av exploateringen. De befintliga ledningarnas kapacitet är dock inte tillräcklig för planerad bebyggelse utan behöver förstärkas. Bland annat befintliga kombinerade ledningar inom området som ligger under tunnelbanans spår har begränsad kapacitet för att kunna ta emot mer spillvatten. Därmed planeras en omläggning av befintliga kombinerade ledningar med anslutning till tunnel vid Enskedevägen. Dessutom saknas dagvattenledningar inom stora delar av området vilket tidigare har hanterats via kombinerade ledningar. Projektet planerar duplicering för att hantera detta. Inom projektet ses även över möjligheten att fördröja dagvatten inom planområdet.

Projektet söker i detta ärende ett reviderat inriktningsbeslut på 14 mnkr för att färdigställa projekteringen av etapp 1 inom exploateringen av Slakthusområdet.

## Alternativa lösningar

### Nollalternativ

Ett nollalternativ skulle innebära direkta konsekvenser för den planerade exploateringen på Slakthusområdet. De stora investeringar, såsom omläggning av befintliga spill-, dag- och dricksvattenledningar som kommer att genomföras inom den första etappen, är avgörande för den totala exploateringen och utbyggnaden av Slakthusområdet.

**Alternativ 1:**

Duplicering eftersträvas i hela Slakthusområdet. Befintliga kombinerade samlingsledningar används som framtida spillvattenledningar och nya dagvattenledningar anläggs.

**Alternativ 2:**

Duplicering eftersträvas i hela Slakthusområdet. Vissa sträckor av de kombinerade samlingsledningarna tas bort och ersätts av nya spill- och dagvattenledningar i nytt läge. Detta på grund av konflikter med andra ledningar, träd och gatuutformning/ höjdsättningar. Sponter i samband med nybyggnation kan också komma att påverka befintligt läge på ledningar.

**Förordat förslag till beslut**

Eftersom projektet har uppkommit på grund av Stockholms Stads exploatering i Slakthusområdet anser projektet att nollalternativet och alternativ 1 inte är aktuella. Projektet förordar alternativ 2. Under utredningsfasen har genomförts en studie av möjliga lösningar för hela Slakthusområdet. Studien konstaterade att omläggning av de befintliga ledningar samt nyläggning av VA-ledningar i området var mest lämpad för att uppfylla de mål som satts upp inom exploatering. Projektet har under planeringsfasen arbetat utifrån de åtgärderna som förordades i utredningen. Under planeringsfasen utreds även två förslag för avledning av dagvatten inom Slakthusområdet mot Enskedevägen. Utifrån dessa utredningar väljs den mest praktiska anslutningspunkten.

**Åtgärder**

Under systemhandling har följande åtgärder tagits fram för att genomföras inom den första etappen av Slakthusområdet:

- Omläggning av cirka 700 meter spill- (S225-400), cirka 700 meter dag- (D400-800) och cirka 600 m dricksvattenledning (V150), lilamarkerad sträcka, se figur 2.
- Omläggning av cirka 550 meter spill- (S300-500), ca 850 meter dag- (D300-1000) och ca 850 m dricksvattenledning (V300), blåmarkerad sträcka, se figur 2.
- Omläggning cirka 250 meter dag- (D400) och cirka 250 m dricksvattenledning (V300), rödmarkerad sträcka, se figur 2.
- Nyanläggning av cirka 150 meter spill- (S300-500), cirka 100 meter dag- (D500) och cirka 150 m dricksvattenledning (V300), beigemarkerad sträcka, se figur 2.
- Nyanläggning av cirka 150 meter dagvatten (D400) för avvattning av gata, hus och planteringar, grönmarkerad sträcka, se figur 2.



Figur 2: Översiktsbild av omläggning/nyläggnin inom etapp1

### Åtgärder under planeringsfas

- Detaljprojektering
- Framtagning av förfrågningsunderlag
- Utredning anslutning av dagvatten
- Geotekniska undersökningar

### Organisation och ansvarsfördelning

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

### Tidplan

- Systemhandling pågår för hela Slakthusområdet
- Leverans färdigt förfrågningsunderlag etapp 1: Q3 2021
- Genomförande: Q2 2022

### Ekonomi

Projektets planeringsbudget är beräknad att uppgå till 14 mnkr. Den indikativa totalbudgeten för detta projekt är beräknad till cirka 115 mnkr.

## Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Godkänd planeringsbudget	Förändring	Begärd planeringsbudget
Projektering	6 000 000 kr	2 000 000 kr	8000 000 kr
Projektledning	-	700 000 kr	700 000 kr
Utredning	-	3 000 000 kr	3 000 000 kr
Geoteknik	-	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Kända risker	-	500 000 kr	500 000 kr
Oförutsett (cirka 5 %)	-	700 000 kr	700 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>6 000 000 kr</b>	<b>8 000 000 kr</b>	<b>14 000 000 kr</b>

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projektledning	2 000 000 kr	1 000 000 kr	3 000 000 kr
Projektering	6 000 000 kr	2 000 000 kr	8 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	-	1 500 000 kr	1 500 000 kr
Vibrationsmätning	-	100 000 kr	100 000 kr
Byggledning	3 000 000 kr	-	3 000 000 kr
Slutbesiktning	-	400 000 kr	400 000 kr
Entreprenadkostnad	60 000 000 kr	17 000 000 kr	77 000 000 kr
Kända risker	2 000 000 kr	8 000 000 kr	10 000 000 kr
Oförutsett	8 100 000 kr	4 000 000 kr	12 000 000kr
<b>Summa:</b>	<b>81 000 000 kr</b>	<b>34 000 000 kr</b>	<b>115 000 000 kr</b>

## Inkomster

Omläggning av befintliga VA-ledningar kommer att bekostas utifrån kostnadsfördelning 25/75, det vill säga att Stockholm Vatten och Avfall bekostar 25 % och Stockholms Stad bekostar 75%. Den beräknade inkomsten till Stockholm Vatten och Avfalls beräknas uppgå till cirka 75 mnkr.

**Risker**

<b>Risk</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Påverkan på projektet</b>
Projektering ser inte området i sin helhet från början	Höjder kan bli fel samt kostsamt för projektet	Ökade kostnader
Mången start/stopp under systemhandlingsfas	Tid, kostnad	Ökade kostnader
Detaljplanerna blir överklagade	Tid, kostnad	Ökade kostnader.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Ledningsnätavdelningens enhet Utredning och utveckling, och Investeringsavdelningens enhet Utredning exploatering, på Stockholm Vatten och Avfall.

SLUT