

Investering
Exploateringsprojekt
Diana Jeske

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410384 Bjurbäcken – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 410384 Bjurbäcken fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 26,2 mnkr för projektets genomförande.
- 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

Med den nya detaljplanen för kvarter Bjurbäcken Älvsjö 1:1 möjliggör Stockholms stad för byggnationen av två nya fastigheter med totalt 335 nya lägenheter samt 2 lokaler vid Bjursätragatan i Rågsved.

Exploateringen av området medför att Stockholm Vatten och Avfall behöver flytta och komplettera ledningsnätet på en sträcka av cirka 560 meter. Syftet är att möjliggöra exploateringen, säkra åtkomst till ledningar samt ansluta nya abonnenter till ledningsnätet.

Genomförandebeslut om 26,2 mnkr önskas nu då projektet står inför att gå in i genomförandefasen. Inkomster uppskattas till cirka 18 mnkr från ledningsomläggning och till cirka 7 mnkr från anläggningsavgifter.

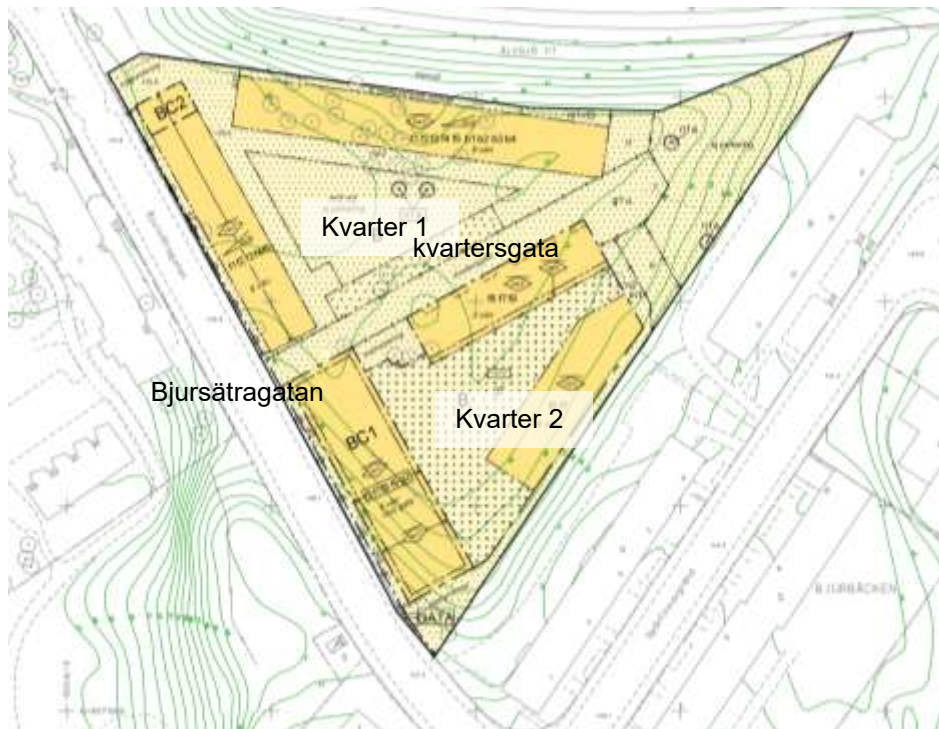
Bakgrund

Detaljplan kvarter Bjurbäcken Älvsjö 1:1, som vann laga kraft 2020-04-21, omfattar en yta av totalt 12 000 kvadratmeter och är belägen sydväst om Rågsveds centrum intill Bjursätragatan. Planen ingår i stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra Rågsved och syftar till att utveckla stadsdelen med ny bebyggelse och fler bostäder.

Syftet med detaljplanen är att komplettera stadsdelen Rågsved med cirka 335 bostäder i två kvarter. Förutom nya bostäder innebär planen en ny kvartersgata inom planområdet, en breddning av Bjursätragatan och att möjliggöra skyfalls- och dagvattenhantering.

För att möjliggöra planerad bebyggelse behöver befintliga spill- och dagvattenledningar som avvattnar hela stadsdelen flyttas från parkområdet till den planerade kvartersgatan och Bjursätragatan.

Den befintliga vattenledningen som ligger längs med Bjursätragatan försörjer Rågsved och Hagsätra. Enligt detaljplanen ska Bjursätragatan breddas för att anlägga trädplanteringar. Trädplanteringarna kommer i konflikt med vattenledningen som därför måste flyttas.



Figur 1. Planområdet Bjurbäcken kvarter 1 och 2

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2018-06: Projektering 0,97 mnkr; totalprognos 9,7 mnkr

ÄRENDET

Ärendet avser genomförandebeslut för att kunna påbörja entreprenadarbetena i projektet.

I dagsläget jobbar Stockholms stads Exploateringskontor med upphandlingen av en entreprenör för hela exploateringsområdet och alla teknikområden, inklusive VA.

I det tidigare inriktningsbeslutet beräknades flytt av spill- och dagvattenledningar på cirka 380 meter. På grund av detaljplanen och planerade förändringar av Bjursätragatan behövs en ombyggnation av VA-ledningar på totalt 560 meter. Den ökade projektomfattningen medför en längre byggtid. Det kommer dessutom behövas en provisorisk vattenledning och spont på Bjursätragatan för att säkra vattenförsörjningen och möjliggöra trafik under genomförandet.

Förordat förslag till beslut

För att möjliggöra Stockholms stads planer för exploateringen Bjurbäcken behöver Stockholm Vatten och Avfall anpassa det befintliga ledningsnätssystemet. Bolaget föreslår att genomförandebeslut fattas och att planerade förändringar genomförs så att stadens utvecklingsplan för området kan fullföljas.

Mer specifika ledningsdragningar presenteras nedan under rubriken *Åtgärder*.

Exploateringen kommer ge bolaget nya intäkter i form av kostnadsfördelning med Stockholms stad samt anläggnings- och brukningsavgifter från nya abonnenter.

Åtgärder

VA-ledningsarbete i detta projekt omfattar:

- Omläggning av cirka 425 meter spill- och dagvattenledningar från planområdet till kvartersgatan och Bjursätragatan
- Renovering av 37 meter spill- och dagvattenledning mellan Spårfinnargränd och planområdet
- Renovering av 23 meter vattenledning vid korsningen Bjursätragatan och Rågsvedsvägen
- Nyläggning av 75 meter dagvattenledning i Bjursätragatan för att nå kvarter 2 i planområdet
- Nyläggning av serviser till två fastigheter
- Spont under en sträcka på cirka 75 meter
- Provisorisk vattenledning under produktionen längs med Bjursätragatan på cirka 200 meter

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av Investeringsavdelningen, enheten Exploateringsprojekt, i samarbete med Exploateringskontoret.

Tidplan

Projektstart/Inriktningsbeslut:	Q2 2018
Projektering:	Q3 2018 - Q2 2021
Genomförande:	Q3 2021 - Q2 2023
Slutbesiktning:	Q2/Q3 2023
Projektavslut:	Q3 2023

Ekonomi

Kalkylen för inriktningsbeslutet baserades på en grov uppskattning eftersom den togs fram innan projektets omfattning och byggtid var förankrad. Vidare har detaljplaneprocessen, samordning med Exploateringskontoret och andra ledningsägare samt framtagning av bygghandlingar tagit längre tid än tidigare uppskattat.

Den nya kalkylen är anpassad till projektets aktuella omfattning och baseras på prissatt mängdförteckning.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	300 000 kr	1 550 000 kr	1 850 000 kr
Projektering	300 000 kr	120 000 kr	420 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	300 000 kr	300 000 kr	600 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning		100 000 kr	100 000 kr
Byggledning		350 000 kr	350 000 kr
Slutbesiktning		50 000 kr	50 000 kr
Entreprenadkostnad	7 540 000 kr	8 960 000 kr	16 500 000 kr
Materialkostnad		600 000 kr	600 000 kr
Kända risker	1 260 000 kr	340 000 kr	1 600 000 kr
Oförutsett (ca 20%)		4 130 000 kr	4 130 000 kr
Summa:	9 700 000 kr	16 500 000 kr	26 200 000 kr

Inkomster

Inkomsterna för projektet omfattar kostnadsfördelningen enligt genomförandeaftalet med Stockholms stad. I nuläget ligger fördelningen för kostnader på ungefär 70% Exploateringskontoret och 30% Stockholm Vatten och Avfall. Det innebär inkomster på cirka 18 mnkr för Stockholm Vatten och Avfall.

Projektet genererar inkomster för anläggningsavgifter på cirka 7 mnkr.

Risker

Risker/osäkerheter	Påverkan på projektet	Åtgärd
Dåliga markförhållanden	<ul style="list-style-type: none"> - Ökade kostnader - Förlängd tidplan 	Uppföljning av geo- och markmiljötekniska undersökningar.
Felaktigheter i samlingskarta	<ul style="list-style-type: none"> - Behov av omprojektering - Eventuella skador vid schaktarbete - Förlängd tidplan - Ökade kostnader 	Bevakas.
Bristande samordning med Stadens entreprenör och Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)	<ul style="list-style-type: none"> - Osäkerhet kring kvalitet - Ökade kostnader - Förlängd tidplan 	God och kontinuerlig kommunikation mellan stadens och SVOAs personal/byggledning och entreprenör.
Entreprenör upphandlad av Exploateringskontoret är oerfaren av VA-entreprenad	<ul style="list-style-type: none"> - Ökade kostnader för projektet - Osäkerhet kring kvalitet 	Noggrann kommunikation och uppföljning av Exploateringskontorets och SVOAs byggledare med entreprenören.
Förändringar i projektorganisation, personalbrist	<ul style="list-style-type: none"> - Förlängd tidplan - Ökade kostnader 	Noggrann projektdokumentation/kommunikation för att underlätta eventuell överlämning.
Risk för vibrationer under schaktarbete	<ul style="list-style-type: none"> - Skador på befintliga ledningar eller byggnader 	Vibrationsmätning och anpassning av sprängningsarbeten enligt uppsatta riktvärden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investering Exploateringsprojekt på Stockholm Vatten och Avfall.

SLUT