

Investering
Exploateringsprojekt
Jonas Jonsson

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 4275 Bällsta IP – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 4275 Bällsta IP fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 7,0 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 65 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 till följd av Stockholms stads nya detaljplan för Bällsta IP, del av Riksby 1:3, med flera. Planförslaget syftar till att möjliggöra upprättandet av ny idrottsplats med friidrottshall.

För att möjliggöra exploateringen behöver Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anlägga nya dricks-, spill-, och dagvattenledningar till och inom området, uppföra ett dagvattenmagasin med pumpstation samt lägga om en befintlig spillvattenledning inom planområdet.

Projektet är i nuläget beräknat att uppgå till 65 mnkr. Styrelsen föreslås fatta inriktningsbeslut med en planeringsbudget på 7,0 mnkr.

Bakgrund

Detaljplan för Bällsta IP, Del av Riksby 1:3, med flera (Dnr 2017-06421) syftar till att möjliggöra ett nytt sportcenter i norra delen av Stockholm och är beläget norr om Bällstavägen vid Bällsta Allé.



Figur 1, Översikt med planområdet markerat med röd ring. (källa: Lantmäteriet.se, min karta)

Planförslaget omfattar ny idrottsplats med friidrottshall, en friidrottsanläggning utomhus för tävling och träning, en 11-spelsplan med konstgräs och ytor för spontanidrott och allmän platsmark.



Figur 2, Illustrationsplan (Källa: Underlag detaljplan - september 2020, AIX)

För Stockholm Vatten och Avfall innebär detaljplaneförslaget nyanläggning av dricks-, spill-, och dagvattenledningar samt omläggning av befintlig spillvattenledning inom planområdet.

ÄRENDET

Detta ärende avser ett inriktningsbeslut för projekt 4275 Bällsta IP. Projektet har initierats av Fastighetskontoret och drivs av Exploateringskontoret. Detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021. Under första halvåret 2021 har systemhandling för VA-ledningar arbetats fram.

För att möjliggöra den planerade exploateringen och ansluta den planerade bebyggelsen krävs nyanläggning av VA-anläggningar.

Att finna en tekniskt hållbar lösning för dagvattenhanteringen på denna plats är utmanande då det är ett instängt område, det vill säga att vattnet inte kan avledas på markytan utan fastnar i en lågpunkt. Det befintliga dagvattensystemet har dessutom begränsad kapacitet. Korsningen Gamla Bromstenvägen och Bällstavägen översvämmas idag vid större regntillfällen. Idag består avrinningsområdet till stor del av naturmark som genererar en långsam avrinning och efter exploateringen mångdubblas toppflödet från området eftersom stora ytor hårdgörs.

Projektet söker ett inriktningsbeslut på 7,0 mnkr för att utföra planeringsfasen för projektet. Den indikativa totalbudgeten är beräknad att uppgå till 65 mnkr.

Alternativa lösningar

Alternativa lösningar har studerats för dagvattenavledningen från området. Alternativ 1-4 har diskuterats i utredningsfasen med Styrgrupp Ledningsnät projekt som givit stöd för alternativ 3.

För försörjning av dricksvatten och avledning av spillvatten för exploateringen har inga alternativa lösningar studerats. Vatten föreslås ansluta till befintligt system i Bällstavägen och spillvatten föreslås ansluta till befintligt system inom planområdet.

Alternativet innebär stora svårigheter att inrymma fördröjningsvolymen inom detaljplanen samt att ordna avrinning utan pumpning. Det låga avtappningsflödet innebär också en risk vid situationer med tätt på varandra följande regntillfällen som därmed kan orsaka översvämningar.

Dagvatten från planen ansluts till ett utlopp i Bällstaån uppströms Solvalla travbana. I området kring och uppströms detta utlopp råder stor översvämningrisk. Nedströms utloppet i Bällstaån, kring travbanan, är kapaciteten begränsad på grund av kulverteringar. Ur översvämningssynpunkt är det bättre att ansluta dagvattnet till ett utlopp i Bällstaån nedströms Solvalla.

En variant av detta alternativ utan fördröjningsmagasin men med uppdimensionering av dagvattenledningar i Gamla Bromstenvägen har studerats översiktligt. Detta har förkastats på grund av kostnadsskäl samt stora geotekniska risker då området utmed Gamla Bromstenvägen är mycket sättning känslig. Att förlägga nya ledningar på sträckan skulle kräva kostsamma förstärkningsåtgärder.

Alternativ 3:

Anslutning medelst pumpning mot befintligt system i Norra Solvallakopplet nedströms Solvalla. Alternativet omfattar fördröjningsmagasin på cirka 1300 m³ och avtappning via pumpstation och drygt 700 meter tryckledning utanför planområdet.

Alternativet innebär att dagvatten från Bällsta IP ansluts till Bällstaån nedströms Solvalla vilket innebär mindre risk att förvärra översvämningssituationen längs Bällstaån uppströms Solvalla.

Tryckledningen förläggs genom området för den planerade Södra Solvallastaden. Strukturplan för Solvallastaden är inte satt vilket innebär att förutsättningar inte är låsta när ledningen som ska försörja Bällsta IP planeras vilket medför att den kommer att behöva läggas om när Södra Solvallastaden genomförs. Tidplanen för Södra Solvallastaden är angiven med antagen detaljplan i februari 2022 men bedöms vara försenad med 1,5-2 år.

Anläggning av system med pumpstation kommer att innebära konstanta drift- och underhållskostnader och en relativt stor initial investeringskostnad.

Alternativ 4:

Anslutning medelst självfall mot befintligt system i Norra Solvallakopplet nedströms Solvalla. Alternativet omfattar fördröjningsmagasin på cirka 1500 m³ och avtappning via självfallsledning.

Alternativet innebär att dagvatten från Bällsta IP ansluts till Bällstaån nedströms Solvalla vilket innebär mindre risk att förvärra översvämningssituationen längs Bällstaån uppströms Solvalla.

För att tekniskt kunna lösa självfallssituationen kommer ledningen ställvis att ligga på mycket stort djup och i princip vara oåtkomlig vid framtida driftstörningar.

Ledningen som måste passera genom området för den planerade Södra Solvallastaden kommer att behöva läggas om då den exploateringen genomförs.

Förordat förslag till beslut

Alternativ 1 är kostnadsmässigt bäst men uppfyller inte tekniska krav.

Alternativ 2 är kostnadsmässigt bra men tveksamt tekniskt med stora geotekniska risker.

Alternativ 3 och 4 ses kostnadsmässigt lika men alternativ 3 är tekniskt bäst med avseende på åtkomst av ledningar.

Bolaget föreslår alternativ 3 med dagvattenmagasin och pumpning. Detta då det uppfyller Stockholm Vatten och Avfalls krav på åtkomst och kapacitet och ger en robust och säker avvattningslösning för planområdet.

Det är alternativ 3 som har studerats tillsammans med Exploateringskontoret i utredningsfasen för att säkra utrymme med god tillgänglighet för magasin och pumpstation i detaljplanen.

Åtgärder

Projektet planeras omfatta omläggning av befintlig spillvattenledning på en sträcka om 125 meter samt uppförande av underjordiskt dagvattenmagasin med en volym om 1300 m³ med tillhörande pumpstation med ett dimensionerande flöde på 500 l/s.

Tryckledning för dagvatten mellan planområdet och befintligt ledningssystem bedöms bli 725 meter lång med dimension 560 mm.

Inom planområdet planeras för 250 meter ledningsgrav för nya dricks-, spill-, och dagvattenledningar.

I planeringsfasen kommer den tekniska lösningen att detaljeras och kompletterande miljö- och geotekniska undersökningar kommer att genomföras.

Förfrågningsunderlag för samtliga entreprenadarbeten kommer att tas fram i samarbete med Exploateringskontoret.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet har initierats av Fastighetskontoret och drivs av Exploateringskontoret. För Stockholm Vatten och Avfalls del genomförs projektet av enhet Exploateringsprojekt på avdelning Investering.

Tidplan

Projektet arbetar efter nedanstående preliminära tidplan.

Systemhandling VA	2021 mars – 2021 augusti
Antagen detaljplan	26 maj 2021
Detaljprojektering VA	2021 Q4 – 2022
Utbyggnad VA	2022 – 2023
Idrottsplanen färdigställd	2025 Q4

Ekonomi

Den indikativa totalbudgeten är beräknad till 65 mnkr. För åtgärder i planeringsfasen begär projektet 7,0 mnkr. Nedan redovisas kostnads kalkyler.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Begärd planeringsbudget
Projektledning och projektmedverkan	400 000 kr
Projektering	4 400 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	1 000 000 kr
Oförutsett (20%)	1 200 000 kr
SUMMA	7 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut
Projektledning och projektmedverkan	910 000 kr
Projektering	4 690 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	980 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	200 000 kr
Byggledning	510 000 kr
Slutbesiktning	150 000 kr
Entreprenadkostnad	38 500 000 kr
Materialkostnad	0 kr
Kända risker	6 000 000 kr
Oförutsett (25%)	13 060 000 kr
SUMMA	65 000 000 kr

Inkomster

Inkomster från nya anläggningsavgifter är preliminärt beräknade till cirka 3,6 mnkr.

Dialog pågår med Fastighetskontoret om medfinansiering av Stockholm Vatten och Avfalls anläggningar för dagvattenhantering.

Risker

Risk	Påverkan på projektet	Föreslagen/vidtagen åtgärd
Markförhållanden utefter Bällstavägen och i magasinläget är osäkra.	Fördyringar i utförandet.	Dåliga förhållanden förutsätts. Kompletterande undersökningar sker i planeringsfasen.
Förekomst av ev markföroreningar utanför planområdet är okända.	Fördyringar i utförandet.	Undersökningar sker i planeringsfasen.
Stor påverkan på trafik vid arbeten utmed Bällstavägen, Travbanevägen och Solvällakopplet.	Arbetsmiljöproblem och fördyringar i utförandet.	Schaktfria metoder förespråkas där så är möjligt. Planering för god trafikomläggning.
Tidplanen har varit pressad och kan fortsättningsvis vara så.	Kan innebära kvalitets- och arbetsmiljöproblem.	God kommunikation och lyhört arbetssätt.
Befintlig vattenledning i gråjärn utmed Bällstavägen kan behöva åtgärdas i samband med utbyggnaden.	Utökad omfattning och påverkan i tidplan samt kostnad.	Medtagen som känd risk i kalkyl. Utreds vidare i planeringsfasen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt inom Stockholm Vatten och Avfall. Tekniska alternativ har förankrats hos Ledningsnätsavdelningens Styrgrupp projekt.

SLUT