

Investering
Exploateringsprojekt
Karin Bäckström

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410103 Magelungens strand – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410103 Magelungens strand fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 5,7 mnkr till en total om upp till 6 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 136 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 uppkommit med anledning av Stockholms stads beslut att exploatera området Magelungens Strand beläget mellan Farsta och Fagersjö. Exploateringen möjliggör byggnation av 900 bostäder, 3 förskolor och omvandling av Magelungsvägen till en stadsgata.

För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) innebär exploateringen att flera befintliga huvudledningar som hamnar inom blivande kvartersmark behöver flyttas och att nya VA-ledningar behöver anläggas för att dels ansluta blivande bebyggelse och dels säkerställa vatten och avlopp till befintlig bebyggelse. Utbyggnad av ledningsnätet uppgår till cirka 2 km och omkring 0,8 km kommer att behöva läggas om inom planområdet.

Projektet påbörjades 2016 och pågick under ett år för att sedan pausas av Exploateringskontoret. I december 2019 återupptogs systemhandlingsarbetet vilket fortfarande pågår. Det har krävts omtag i flera delar av systemhandlingsprojekteringen på grund av fastighetsrättsliga frågor och tekniska utmaningar, vilket medför en utökning av planeringsbudgeten.

För att färdigställa systemhandling och därefter utföra detaljprojektering ansöks nu om reviderat inriktningsbeslut på 6 mnkr, en utökning med 5,7 mnkr från tidigare beslut. Den indikativa totalbudgeten för projektet har uppskattats till 136 mnkr medan inkomsterna inklusive anläggningsavgifter uppskattas till 44 mnkr.

Bakgrund

Projektet Magelungens strand är ett exploateringsprojekt som har initierats av Stockholms stad och drivs av Exploateringskontoret.

Området Magelungens strand ligger mellan sjön Magelungen och Magelungsvägen och sträcker sig från Havsörnsvägen och kvarteret Mätdonet i Fagersjö i väster till Nykroppsgatan i öster. Planförslaget innebär nybyggnation av omkring 900 bostäder och tre nya förskolor.



Bild 1. Situationsplan över planområdet. Illustration White/Stadsbyggnadskontoret.

Hos Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) startades projektet först upp under 2016 för att pågå i ungefär ett år. Utmaningar i projektet gällande bland annat höjdsättning och fastighetsbildning medförde därefter att Exploateringskontoret pausade allt arbete under cirka två års tid. Exploateringskontoret tog kontakt med SVOA på nytt under december 2019 och sedan dess har arbetet med att ta fram en systemhandling pågått. Att systemhandlingsprojekteringen har pågått under lång tid beror på att Exploateringskontoret pausat projektet i omgångar på grund av fastighetsrättsliga frågor och tekniska utmaningar. Projektet står inför att färdigställa systemhandling och därefter detaljprojektering inför genomförandet.

Projektet omfattar i sin helhet flytt och nyläggning av ungefär 2,8 km ledning. Befintliga ledningar inom projektområdet är en huvudvattenledning förlagd i Magelungsvägen samt två dagvattenledningar med utlopp i Magelungen. Dagvattenledningarna avleder dagvatten från västra Farsta och delar av Fagersjö. Längs med Magelungsvägen sträcker sig Trafikverkets spårområde och SVOA har en befintlig spillvattenledning som korsar under spårområdet.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2016-12: Projektering 300 tkr.

Ett inriktningsbeslut togs 2016 på 300 tkr för att påbörja systemhandlingsarbetet. En totalprognos saknades vid beslut.

ÄRENDET

Ärendet har uppkommit eftersom planerings- och projekteringsfasen blivit dyrare än vad som budgeterades för vid projektets start 2016. Kostnaderna har ökat på grund av förseningarna i projektet till följd av tekniska utmaningar med dagvattenhantering, flytt av stora ledningar samt markens utformning i form av kuperad terräng och lutning ned mot sjön vilket gör det tekniskt svårt att få till ett självfallssystem. Nuvarande budget för arbetet med systemhandlingen är nu upparbetad och därför ansöks om reviderat inriktningsbeslut för resterande aktiviteter i planerings- och projekteringsfasen.

Nuläge

I nuläget pågår samordning med Exploateringskontoret och framtagande av systemhandling.

Alternativa lösningar

Alternativ 1:

Projektering av systemhandling pågår, alternativa lösningar för VA-systemet kommer löpande tas fram och utvärderas under det fortsatta projekteringsarbetet.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att alternativ 1 väljs och att reviderat inriktningsbeslut på 6 mnkr beviljas med en indikativ totalbudget på 136 mnkr. Ett reviderat inriktningsbeslut möjliggör projektering av fullgoda handlingar och därigenom byggnation av ett robust VA-system.

Åtgärder

Det befintliga VA-systemet på platsen påverkas av exploateringen och innebär att SVOA behöver lägga om totalt cirka 0,8 km ledningar. Utöver ledningsomläggning tillkommer nyläggning av cirka 2 km ledning inklusive uppdimensionering av en dagvattenledning.

Inom området korsar fyra större ledningar som behöver läggas om;

- cirka 350 meter huvudvattenledningen i Magelungsvägen, dimension 600 mm
- cirka 150 meter dagvattenledning dimension 800 mm som övergår till 600 mm
- cirka 150 meter dagvattenledning dimension 1200 mm
- cirka 130 meter spillvattenledning dimension 400 mm

Exploateringen bidrar med tillkommande mängder dagvatten och utredning visar att den östra av de två befintliga dagvattenledningarna inom exploateringen behöver dimensioneras upp för att SVOA ska uppfylla gällande dimensioneringskrav. Dagvattenledningen behöver dimensioneras upp till 1000 mm hela vägen ut till utloppet i sjön Magelungen. Omläggning och uppdimensionering vid utloppet förväntas kräva antingen anmälan till eller tillstånd från Länsstyrelsen.

Spillvattnet från den nya bebyggelsen är planerad att ledas till två anslutningar på den befintliga Fagersjö-Sicklatunneln. Den ena spillvattenanslutningen korsar Magelungsvägen och Trafikverkets spårområde. En kapacitetsutredning måste utföras för att säkerställa att ledningen kan hantera tillkommande flöde från exploateringsområdet. Visar utredningen att ledningen måste dimensioneras upp kommer tillstånd att krävas från Trafikverket samt att

arbetet måste utföras med schaktfri metod. Utredning pågår även gällande om det kommer att krävas ett trycksatt spillvattensystem med tillhörande pumpstation för delar av utbyggnaden.

De geotekniska undersökningarna påvisar risk för sättningar i marken, det innebär att det kan finnas ett behov av markförstärkning och spontning för att säkra de nya ledningarna i området.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt på SVOA i samarbete med Exploateringskontoret.

Tidplan

Leverans systemhandling: Q2 2022

Antagande detaljplan: 2023

Detaljprojektering: 2024-2025

Genomförande: 2025-2027

Ekonomi

SVOA bekostar nyläggning av ledningar, Stockholms stad i form av Exploateringskontoret bekostar 75 % av ledningsflyttar av befintliga ledningar.

Utgifter

Budget för planerings- och projekteringsfasen har beräknats till 6 mnkr med en indikativ budget på 136 mnkr. Kostnaderna för projektering, samordning och framtagande av kompletta handlingar har beräknats utifrån tidplanen som finns idag och att entreprenaden planeras ta två år att utföra.

Planeringsbudgeten innefattar kostnader för den kända risken att en pumpstation kan behöva projekteras inom området.

Entreprenadkostnaden uppskattas till 70 mnkr, i detta inkluderas ny- och omläggning av ledningar samt uppdimensionering.

Kända risker kopplade till alternativa lösningar under genomförandet avser:

- Nytt borrhål till spillvattentunnel, risk 1 mnkr
- Pumpstation inklusive trycksatt spilledning, 15 mnkr
- Uppdimensionering av ledning under spårområde, 5 mnkr
- Markförstärkning i form av KC-pelare, pålning, betongplatta och spont, 22 mnkr

Planeringsbudget:

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning		500 000 kr	500 000 kr
Projektering		2 400 000 kr	2 700 000 kr
Geoteknik, Riskanalys		1 100 000 kr	1 100 000 kr
Kända risker		800 000 kr	800 000 kr
Oförutsett (~20%)		860 000 kr	860 000 kr
Summa:		5 660 000 kr	5 960 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget;

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			1 000 000 kr
Projektering			2 700 000 kr
Projektmedverkan			200 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning			200 000 kr
Geoteknik, Riskanalys			1 100 000 kr
Byggledning			600 000 kr
Slutbesiktning			100 000 kr
Entreprenadkostnad			70 000 000 kr
Tillstånd			800 000 kr
Materialkostnad			500 000 kr
Kända risker			43 800 000 kr
Oförutsett (~20%)			15 000 000 kr
Summa:	-	-	136 000 000kr

Inkomster

Projektet beräknar inkomster för 24 mnkr enligt markavtal för ledningsflyttar.

Inkomster i form av anläggningsavgifter på cirka 20 mnkr har beräknats enligt 2021 års taxa.

Totala inkomster beräknas till 44 mnkr.

Risker

Nedan presenteras projektövergripande risker.

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Ändringar i projektorganisation	Personalförändringar inom SVOA.	Bristande överlämningar kan medföra problem under genomförande-/avslutsfasen.	God, kontinuerlig kommunikation. God dokumentation av det arbete som utförs för att underlätta eventuell överlämning.
Markförhållanden	Dålig mark som kan orsaka sättningar. Kan behövas åtgärder i form av spont och markförstärkning.	Ökade kostnader.	Intern dialog förs om lämpliga åtgärder eller alternativ.
Privata ledningar	Privata VA-ledningar har hittats inom planområde. SVOA kan behöva ersätta dessa ledningar.	Ökade kostnader.	Dialog med fastighetsägare, SVOAs lantmätare, och bolagsjurist.
Ledning under spårområde	Risk att ledning under spårområde är underdimensionerad och behöver läggas om.	Ökade kostnader.	Säkerställa befintlig ledning genom filmning.

Pumpstation	Risk att avloppspumpstation behövs på grund av kupering. Strandskydd gör placering svår.	Tidplanerubbningar och eventuella ytterligare kostnader.	Dialog förs med staden att hitta en eventuell lämplig placering.
Borrhål	Befintliga borrhål till avloppstunnel är underdimensionerade.	Ökade kostnader.	Säkerställ borrhål tidigt genom filmning.
Magelungsvägen	Omfattande avstängningar och omledning av trafik under entreprenad	Tidplanerubbning och ökade kostnader för dyra trafikavstängningslösningar	Planering kring utförandet av entreprenaden i projekteringskedet

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt på SVOA i samarbete med Exploateringskontoret.

SLUT