

Investering  
Exploateringsprojekt  
Pernilla Höglund

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 361863 Persikan – Reviderat genomförandebeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projektet 361863 Persikan fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja utökning med 12 mnkr till en total om 52 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

Ärendet avser projekt Persikan som är ett exploateringsprojekt på Södermalm. Projektet har sedan tidigare ett beviljat genomförandebeslut på 40 mnkr. På grund av ökade kostnader i projektet söker man nu ett reviderat genomförandebeslut med en ny budget om 52 mnkr.

Projektet är i genomförandefas och två av fyra etapper är färdigställda och slutbesiktade. Sena justeringar av etappgränser, tillkommande delar, ändrad produktionsordning och problem i produktionen har medfört ökade kostnader för projektering, projektledning, byggledning och material samt en ökad entreprenadkostnad. Förändringarna har även orsakat stora förseningar i tidplanen som i sin tur också har medfört en ökning av projekt- samt byggledningskostnader.

Projektets inkomst från ledningsflyttar beräknas uppgå till cirka 16,5 mnkr. Utöver det förväntas projektet även generera en inkomst på 26,5 mnkr i form av anläggningsavgifter.

## Bakgrund

Projektet uppkom med anledning av Stockholms stads exploatering av kvarteret Persikan på östra Södermalm. Exploateringen innebär en omvandling av ett befintligt industrikvarter till sju nya bostadskvarter som ska rymma drygt 1200 lägenheter. Det nya kvarteret kommer även inkludera två förskolor, en livsmedelsbutik, andra butiks- och verksamhetslokaler samt en ny park.

Då befintliga VA-ledningar kommer i konflikt med exploateringen kräver projektet en del omläggningar och flytt av Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) befintliga ledningar. I de nya bostadsområdena och i nya gator som byggs sker även förläggning av nya ledningar för att komplettera ledningsnätet och möjliggöra anslutning av nya fastigheter.



Figur 1 – Översiktsskiss av exploateringen.

## Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2015-02: Projektering 0,5 mnkr; totalprognos okänd

Inriktningsbeslut reviderat 2015-06: Projektering 1 mnkr; totalprognos okänd

Inriktningsbeslut reviderat 2017-09: Projektering 3 mnkr; totalprognos 40 mnkr

Genomförandebeslut 2018-03: 40 mnkr

## ÄRENDET

Ärendet avser projekt Persikan som är ett exploateringsprojekt på Södermalm. Projektet har sedan tidigare ett beviljat genomförandebeslut på 40 mnkr. På grund av ökade kostnader i projektet söks nu ett reviderat genomförandebeslut med en ny budget om 52 mnkr.

Stockholms stad som driver exploateringen har valt att dela in projektet i ett flertal etapper som utförs i separata entreprenader. Ett sent beslut att göra justeringar av etappgränserna innebar att man behövde planera om och göra ett omtag i VA-projekteringen. Den tillkommande projekteringen medförde både en försening i tidplanen samt ökade kostnader för projektering. De justeringar som gjordes av etappgränserna innebar också att projektet delades in i fler entreprenader med tillhörande upphandlingar, vilket har medfört ökade kostnader även för projektledning, granskning och annan administration.

Projektet har också utökats med en del som inte var inkluderad vid tidigare genomförandebeslut. Den tillkommande delen ingår i etapp 4 och omfattar upprustning och förändring av den befintliga Tengdahlsparken som ligger i anslutning till exploateringen. För SVOA:s del innebär parkprojektet inga större ledningsomläggningar eller justeringar av ledningsnätet. Den tillkommande etappen medför dock ökade kostnader på grund av projektledning, bevakning av SVOA:s intressen samt granskning av handlingar.

Under projektets gång har Stockholms stad beslutat att ändra produktionsordningen på sätt som inte varit fördelaktiga för SVOA:s arbeten. Den ändrade produktionsordningen har inneburit fler provisorier, längre utförandetid och ökade entreprenad- och anläggningskostnader. Produktionskostnaderna har också ökat som följd av att man under produktion har upptäckt att verkligheten inte har stämt överens med samlingskartan. Det finns många befintliga ledningar i området och det är mycket trångt mellan olika ledningsslag, vilket har sänkt produktionshastigheten och krävt att man behövt frångå projekteringen och hitta fungerande lösningar efter hand. Felaktiga nivåer i samlingskartan har också orsakat ett större stopp i produktionen som blev avvaktande tills en ny lösning kunde projekteras fram.

Den sena ändringen av etappgränserna tillsammans med ändrad produktionsordning har haft en stor påverkan på tidplanen. Den tredje etappen som enligt den ursprungliga tidplanen skulle färdigställas i slutet av 2021 har efter ändringarna delats in i två entreprenader som förväntas avslutas under 2024. Den kraftigt förlängda projekttiden har föranlett ett ökat behov av projektledning och kostnaderna för projektledning har därmed ökat avsevärt. Den utökade genomförandetiden har även medfört högre kostnader för byggledning.

Marken som ingår i exploateringen är anvisad till nio olika byggherrar. Under projektets gång har det inkommit fler frågor och funnits ett större behov av samordning än vad som var medräknat i tidigare genomförandebeslut. De frågor som inkommer från byggherrarna berör främst servisanslutningar och servisplaceringar och hanteras av projektledningen i samråd med anslutningsenheten. Hanteringen av den här typen av frågor har medfört ökade projektledningskostnader på grund av interna avstämningar, undersökningar samt samordningsmöten med byggherrar.

## Nuläge

Stockholms stad har delat in projektet i fyra etapper. Nedan beskrivs aktuell status för respektive etapp.

### Etapp 1 och 2:

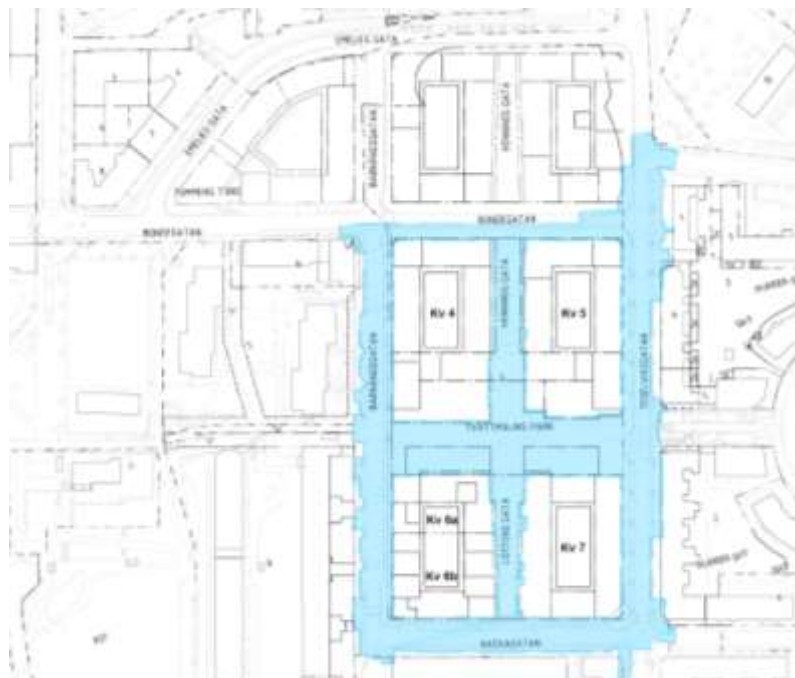
Alla arbeten är utförda och entreprenaderna för dessa etapper är färdigställda och slutbesiktigade med godkänt resultat. Arbetsområdet för etapp 1 och 2 redovisas i bilden nedan:



Figur 2 – Arbetsområde för Etapp 1 (röd markering) & Etapp 2 (grön markering).

### Etapp 3:

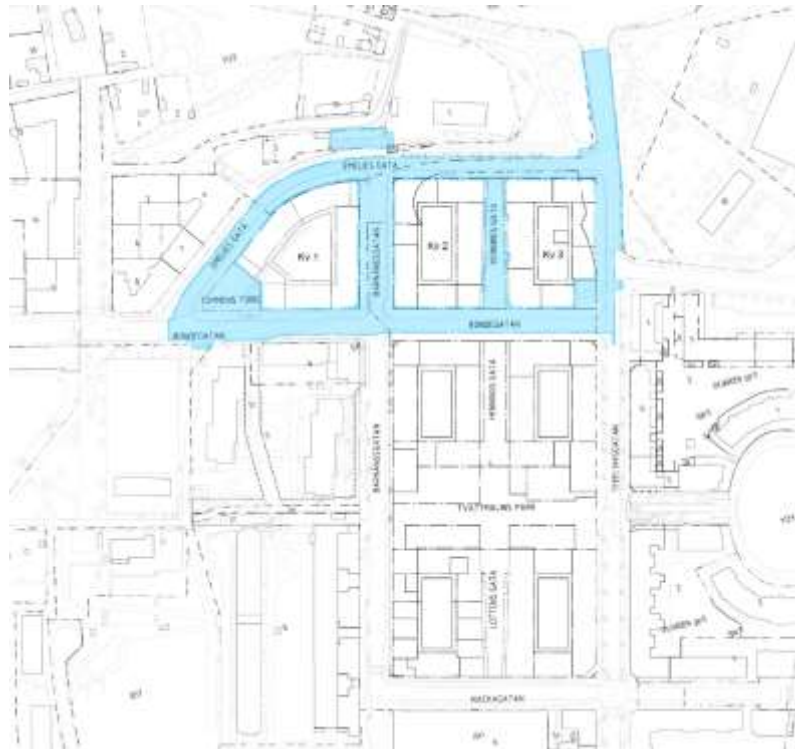
Entreprenaden gick ut på upphandling under våren 2021. Planerad start för genomförande under hösten 2022. Arbetsområdet för etapp 3 redovisas i bilden nedan:



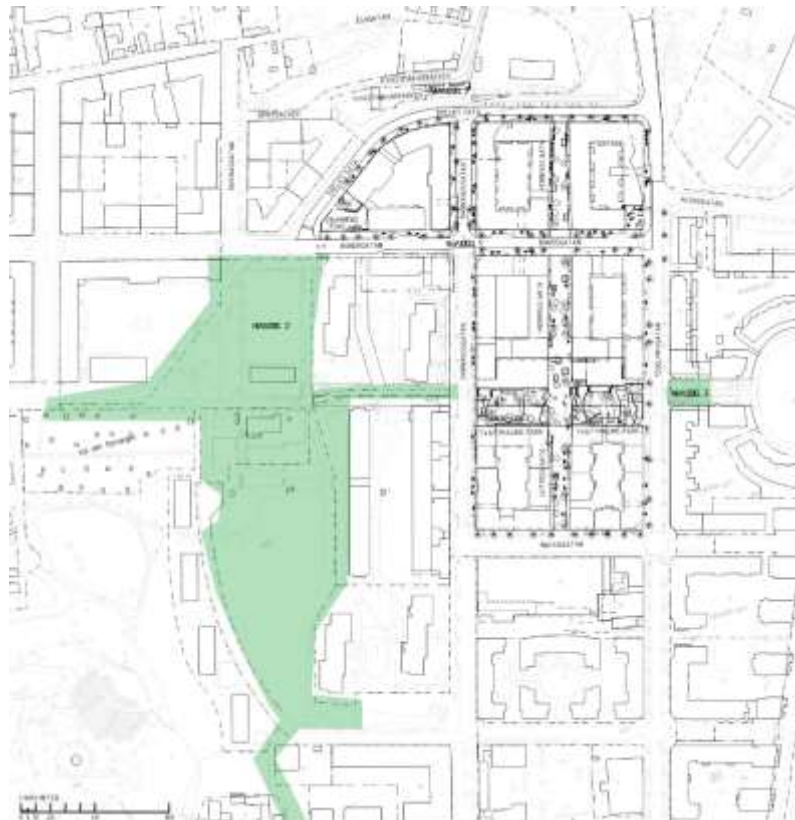
Figur 3 – Arbetsområde för Etapp 3.

**Etapp 4:**

Projektering pågår. Arbetsområdet för etapp 4 redovisas i bilderna nedan:



*Figur 4 – Arbetsområde för Etapp 4. Denna del av etappen avser finplanering av de kvarter som omfattades av etapp 1 & 2.*



*Figur 5 – Utökad arbetsområde för Etapp 4. Denna del av etappen omfattar upprustning av den befintliga Tengdahlsparken.*

## Alternativa lösningar

### Nollalternativ

De kvarstående arbetena är nödvändiga för att kunna ansluta alla nya fastigheter till ledningsnätet och för att ge plats åt Stockholms stads exploatering. En utebliven revidering av genomförandebeslutet skulle innebära ett stopp i produktionen och att exploateringen inte kan färdigställas.

**Alternativ 1:** Budgeten utökas till 52 mnkr och projektet kan utföras som planerat. Alternativet innebär att Stockholms stads exploatering kan färdigställas.

### Förordat förslag till beslut

Projektet förordar alternativ 1 som innebär att projektet beviljas ett reviderat genomförandebeslut om 52 mnkr.

### Åtgärder

De två etapper som återstår i projektet omfattar följande arbeten:

#### Ettapp 3:

Den tredje etappen omfattar flytt av ett flertal större befintliga ledningar i Nackagatan för att ge plats åt stadens exploatering. De ledningar som påverkas och behöver flyttas i den här etappen är tre vattenledningar samt en dagvattenledning. Utöver det ingår även nya servisanslutningar till fastigheter inom området samt anslutning av stadens dagvattenanläggningar, så som trädrader samt dränledningar.

#### Ettapp 4:

Den fjärde etappen omfattar mindre arbeten så som justering av brunnhöjder och servisinkopplingar samt bevakning och granskning avseende Tengdahlsparken.

### Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringen drivs av exploateringskontoret. SVOA:s delar i projektet drivs av enheten Exploateringsprojekt på avdelning Investering. Ansvarsfördelningen parterna emellan regleras i ett genomförandeavtal.

### Tidplan

Utförandet av ettapp 3 är planerat att påbörjas under hösten 2022 och förväntas pågå till och med 2024. Den fjärde och sista etappen är planerad att genomföras under 2024. De här hålltiderna är en stor förändring från den ursprungliga tidplanen då projektet förväntades färdigställas under 2021.

## Ekonomi

I tabellen nedan redovisas utgifterna i projektet. Förändringen i budgeten beror främst på ökningen av entreprenadkostnader, projekteringskostnader samt kostnad för projektledning.

## Utgifter

Moment	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	500 000 kr	2 600 000 kr	3 100 000 kr
Projektering	2 500 000 kr	1 200 000 kr	3 700 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	700 000 kr	300 000 kr	1 000 000 kr
Vibrationsmätning	1 000 000 kr	0 kr	1 000 000 kr
Byggledning	1 000 000 kr	200 000 kr	1 200 000 kr
Slutbesiktning	0 kr	70 000 kr	70 000 kr
Entreprenadkostnad	30 000 000 kr	6 000 000 kr	36 000 000 kr
Materialkostnad	0 kr	1 200 000 kr	1 200 000 kr
Kända risker	0 kr	0 kr	0 kr
Oförutsett (10%)	3 500 000 kr	1 230 000 kr	4 730 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>40 000 000 kr</b>		<b>52 000 000 kr</b>

## Inkomster

Inkomst från ledningsflyttar och övriga anpassningar av ledningsnätet regleras i ett genomförandeavtal mellan SVOA och exploateringskontoret. Enligt överenskommelsen så betalar Stockholms stad 75% och SVOA 25% för de ledningar som behöver flyttas på grund av exploateringen. Inkomsterna från ledningsflyttar har beräknats uppgå till cirka 16,5 mnkr.

Projektet förväntas även generera en inkomst på 26,5 mnkr i form av anläggningsavgifter.

## Risker

I tabellen nedan presenteras de risker som har identifierats i projektet:

Risker	Påverkan på projektet	Åtgärder
Ändrad produktionsordning.	Tid och ekonomi	Kontinuerlig avstämning med Staden.
Geotekniska svårigheter. Osäkra geotekniska förhållanden pga svårighet att utföra undersökningar då det finns många befintliga ledningar/kablar i marken.	Tid och ekonomi	Geotekniska undersökningar har utförts i den utsträckning som är möjlig.
Fler kablar/ledningar i mark än vad som syns på samlingskartan.	Tid och ekonomi	God kontakt och samordning med ledningsägare. Uppdatera samlingskartan.
Arbete på väg – högt trafikerat område.	Arbetsmiljö	Noggrann trafikplanering och godkända TA-planer.
Risk för ras.	Arbetsmiljö	Kontrollera trafikavstängningar, undvik branta schaktslänter.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har behandlats av enheten Exploateringsprojekt på avdelning Investering inom Stockholm Vatten och Avfall.

SLUT