

Investering
Exploateringsprojekt
Joacim Rönmark

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410151 Söderholmen – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410151 Söderholmen fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 3,3 mnkr till en total om upp till 3,7 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 28 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

Söderholmen är ett exploateringsprojekt som ingår i Fokusområde Skärholmen. Planen möjliggör cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus med verksamhetslokaler. Utökad byggrätt möjliggörs även för Söderholmsskolan där nya skolbyggnader samt en större skolgård planeras. Utökad byggrätt medges även för två befintliga förskolor.

I egenskap av VA-huvudman i området ansvarar Stockholm Vatten och Avfall för att försörja boende i området med vatten och avlopp. Målet är att tillgodose detta behov i enlighet med Stockholms stads tidplan. Exploateringen innebär nyförläggning av cirka 1040 meter VA-ledningar samt omförläggning av cirka 500 meter befintliga ledningar.

Bolaget ansöker om reviderat inriktningsbeslut 3,7 mnkr med en total projektbudget om 28 mnkr. Inkomster från exploateringskontoret beräknas till 10 mnkr och inkomster från anläggningsavgifterna beräknas till 9,5 mnkr.

Bakgrund

Projektet har uppkommit med anledning av att Stockholms stad har beslutat att exploatera området Söderholmen som ligger i stadsdelen Vårberg. Projektet ingår i Fokusområde Skärholmen där planförslaget för Söderholmen möjliggör cirka 300 nya bostäder i flerbostadshus med möjlighet till lokaler i bottenvåningar. Utökad byggrätt möjliggörs även för Söderholmsskolan där nya skolbyggnader samt en större skolgård planeras. Planen medger även utökad byggrätt för två befintliga förskolor.

Projektet avgränsas till det geografiska område som benämns Söderholmen, i västra Vårberg där Vårbergsvägen möter Våruddsringen och Söderholmsgränd.



Figur 1: Planområdet för Söderholmen redovisat med röd begränsningslinje

Sedan inriktningsbeslutet fattades i april 2017 har en systemhandling tagits fram som gett en tydligare bild av projektets omfattning. Kalkylerade mängder ledningar och ledningssträckor är dessutom framtagna vilket ligger till grund för ett reviderat inriktningsbeslut.

För att möjliggöra exploateringen krävs en utbyggnad av befintligt VA-ledningsnät. För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) omfattar exploateringen nyförläggning av cirka 1040 meter VA-ledningar samt omförläggningar av cirka 500 meter befintliga ledningar.

Projektet sker på uppdrag av Stockholms stad och exploateringskontoret, vilka styr tidplanen och omfattningen av projektet. För SVOA innebär projektet nya kunder och således ökade intäkter.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2017-04: Projektering 0,4 mnkr; totalprognos saknas

ÄRENDET

Ärendet avser ett reviderat inriktningsbeslut för Söderholmen. Tidigare inriktningsbeslut finns på 0,4 mnkr avsett för projektledning och upprättandet av en systemhandling. Nu behövs ett reviderat inriktningsbeslut om 3,7 mnkr för att möjliggöra detaljprojektering.

Syftet med projektet är att uppfylla åtagandet som VA-huvudman, vilket innebär att SVOA ansvarar för VA-försörjningen i verksamhetsområdet.

I dagsläget är projektets planeringsbudget beräknad att uppgå till 3,7 mnkr, med en indikativ totalbudget på 28 mnkr. Under planeringsfasen kommer bygghandlingar att tas fram samt kompletterande geo- och miljötekniska undersökningar. En riskanalys genomförs i samarbete med Stockholms stad.

Inkomster från exploateringskontoret beräknas till 10 mnkr och inkomster från anläggningsavgifterna beräknas till 9,5 mnkr.

Entreprenadkostnaden som nu ligger till grund för ett reviderat inriktningsbeslut är grundad på kalkylerade sträckor och mängder ledningar. Tidigare har projektets totala omfattning ej varit känd.

Alternativa lösningar

Nollalternativ:

I och med att beslut finns om att området ska exploateras är det inte ett alternativ för SVOA att avstå från att genomföra projektet.

Alternativ 1:

Projekterade handlingar tas fram för utbyggnad och omförläggning av befintligt VA-ledningsnät. Nyförläggning av VA-ledningar möjliggör anslutning av nya kunder.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att alternativ 1 väljs och att reviderat inriktningsbeslut på 3,7 mnkr beviljas.

Åtgärder

En systemhandling har tagits fram som har gett en tydligare bild av projektets omfattning och mängder av ledningar och sträckor har kalkylerats. Projektet innefattar nyförläggning av cirka 1040 meter VA-ledningar samt omförläggningar av cirka 500 meter befintliga ledningar.

Nu behövs ett reviderat inriktningsbeslut på 3,7 mnkr för att möjliggöra detaljprojektering. Under planeringsfasen kommer bygghandlingar att tas fram samt kompletterande geo- och miljötekniska undersökningar. En riskanalys genomförs i samarbete med Stockholms stad.

Indikativ totalbudget är 28 mnkr.

Organisation och ansvarsfördelning

Söderholmen drivs av Stockholms stad. Exploateringskontoret är genomförare och beställare av samtliga ingående entreprenader. SVOA ansvarar för projektering av VA, projektledning av VA samt kvalitetskontroll i byggskedet. Ansvarsfördelningen parterna emellan kommer att regleras i ett genomförandeavtal.

Tidplan

Planera: Q1 2019 – Q1 2023

Genomföra: Q1 2023 – Q4 2025

Avsluta: Q1 2026 – Q4 2026

Ekonomi

Projektet består av nyförläggning av ledningar som bekostas av SVOA. Inkomster tillkommer från exploateringskontoret till följd av omförläggning av ledningar. Inkomster tillkommer även i form av anläggningsavgifter.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beslutad planeringsbudget	Förändring	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	400 000 kr	1 100 000 kr	1 500 000 kr
Projektering		2 200 000 kr	2 200 000 kr
Summa:	400 000 kr	3 300 000 kr	3 700 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projektledning	400 000 kr	1 100 000 kr	1 500 000 kr
Projektering		2 200 000 kr	2 200 000 kr
Byggledning		450 000 kr	450 000 kr
Slutbesiktning		50 000 kr	50 000 kr
Entreprenadkostnad		17 800 000 kr	17 800 000 kr
Kända risker		2 500 000 kr	2 500 000 kr
Oförutsett (ca 20%)		3 500 000 kr	3 500 000 kr
Summa:	400 000 kr	27 600 000 kr	28 000 000 kr

Kalkylerna är upprättade i 2022 års prisnivå.

Inkomster

I projektet beräknas en inkomst på cirka 10 mnkr enligt markavtal för ledningsflytt.

Då nya fastigheter planeras att ansluta till SVOA:s ledningsnät kommer projektet att innebära inkomster i form av anläggningsavgifter på cirka 9,5 mnkr.

Risker

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Markförhållanden	Marken innehåller mer berg än planerat	Tillkommande kostnader för sprängning/ loss hållning av berg	Geotekniska undersökningar utförs under projekteringen
Försenade materialleveranser	Nuvarande situation gällande covid-19 kan orsaka störningar hos materialtillverkare	Materialbrist kan leda till tidplanerubbningar och ökade kostnader	Bevakas, eventuellt ersätta ledningar med det material som finns tillgängligt på marknaden

Alla risker ska identifieras i en riskanalys, vilken tas fram i samarbete med Stockholms stad under mötesserien. Arbetsmiljöriskerna, BAS-P, upprättas av staden tillsammans med projektmedlemmarna, uppdragsledaren representerar SVOA:s bidrag till BAS-P.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOA:s Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med exploateringskontoret.

SLUT