

Investering
Exploateringsprojekt
Elias Prokofiev

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410054 Timotejen – Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 410054 Timotejen fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja utökning med 8 mnkr till en total om 31 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

Koncernen ALM-Småa genomför utbyggnad av framtida allmän platsmark vid Telefonplan i samband med exploateringsprojektet The Brick. I projektet förläggs nya VA-ledningsstråk och serviser till nya fastigheter. Arbetena utförs på beställning av exploatören, och ett genomförandeavtal är tecknat för att säkerställa SVOA:s krav. Ledningsnätet bekostas till 100 % av SVOA och kommer efter färdigställande att övertas av SVOA.

Ursprungligt genomförandebeslut har avsett utbyggnad av VA-ledningsnätet inom de etapper vars omfattning var fastställd vid tidpunkten, och där projektering varit utförd så att projektkostnaden kunnat kalkyleras. I nuläget har exploatören inom området kommit fram till den sista kvarvarande etappen inom exploateringen, etapp E, som inte ingått i omfattningen tidigare. I samband med detta behöver aktuellt projekt utökas med större omfattning, som består av förläggning av cirka 150 meter nytt ledningsstråk och serviser till nya fastigheter.

Ett reviderat genomförandebeslut söks för att täcka tillkommande kostnadsökningar, beräknade till 8 mnkr. Ny totalbudget för projektet är 31 mnkr.

Bakgrund

Projektet omfattar utbyggnad av VA-ledningsnät inom exploateringen enligt detaljplan 2013-08755 som avser byggnation av cirka 930 lägenheter, verksamhetslokaler och handel i och kring LM Ericssons gamla lokaler vid Telefonplan. Exploateringen sker på privat mark (kvartermark), där gator och torg efter färdigställande övergår till Stockholms stad enligt exploateringsöverenskommelse. ALM-Småa är nuvarande fastighetsägare och därmed byggherre för samtliga arbeten inkl. ledningsförläggning. VA-förläggning utförs enligt ett genomförandeavtal mellan SVOA och ALM-Småa, där principer för ansvar och kostnadsfördelning framgår. SVOA kommer efter färdigställande att överta det nybyggda ledningsnätet. Ledningarna kommer att ligga inom allmän platsmark så snart ägarskapet för dessa ytor övergår från ALM-Småa till staden.

Investeringen är nödvändig för att uppfylla SVOA:s ansvar som VA-huvudman och tillhandahålla VA-försörjning till nybildade fastigheter.

Tidigare beslut

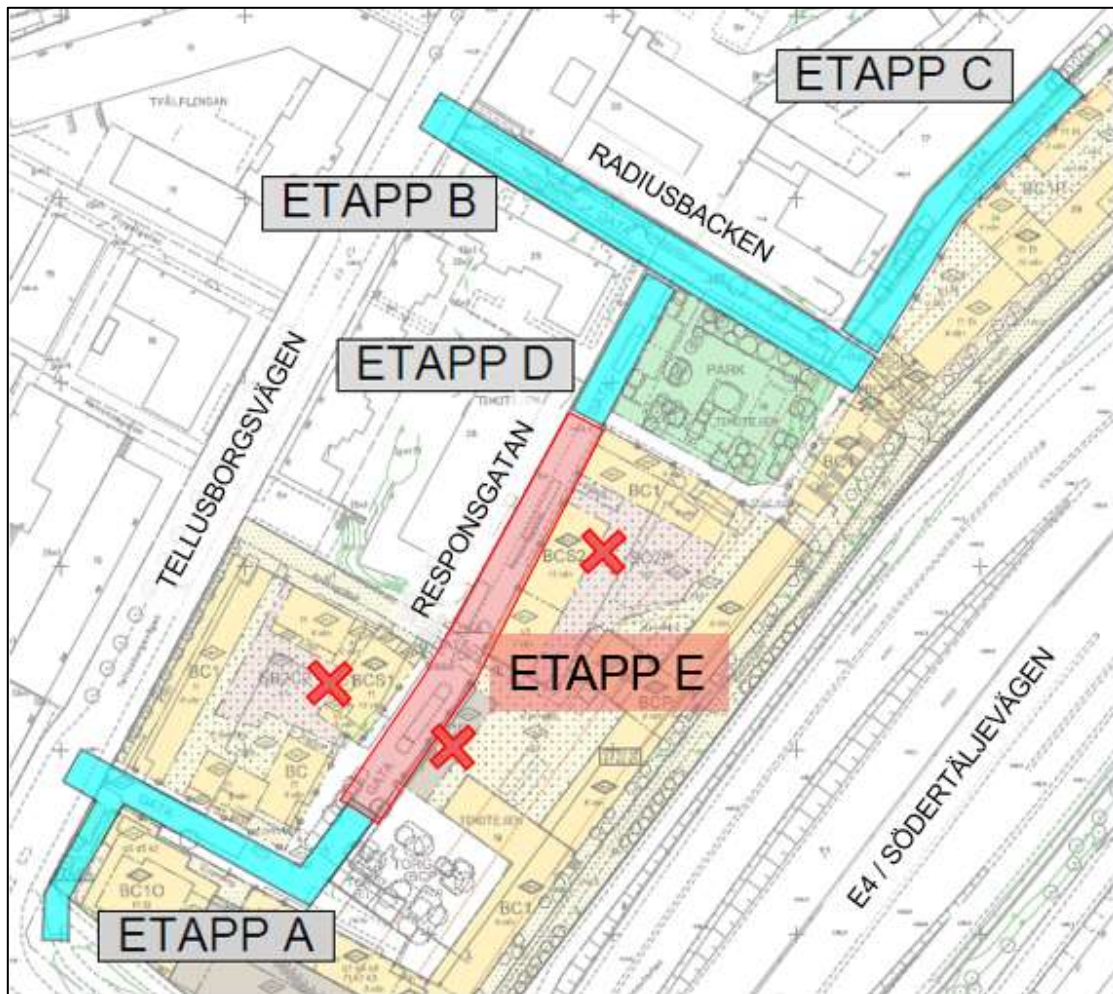
Inriktningsbeslut 2016-09: totalprognos 9,5 mnkr
Genomförandebeslut 2020-11: totalprognos 23 mnkr

ÄRENDET

Tidigare genomförandebeslut har avsett utbyggnad av VA-ledningsnätet och servisanslutningar för nya fastigheter inom exploaterings etapper A-D. Vid tidigare beslutspunkt fanns inga beslut från exploitören kring omfattning och tidplan för etapp E:s utbyggnad och de fastigheter som skulle anslutas till denna. Då exploateringen initialt sker på privatmark i exploitörens regi, har inte heller projektering för framtida allmän platsmark utförts samlat för hela området, utan gjorts etappvis. Projektering för etapp E var inte påbörjad vid tidpunkt för ursprungligt genomförandebeslut. Det har därför inte varit möjligt för SVOA att på egen hand definiera hela projektets omfattning, och beslut togs i samband med detta att utelämna etapp E.

Tidigare etapperna och den tillkommande etapp E är redovisade i Figur 1.

I nuläget har projektering utförts för kvarvarande ledningsnätet inom etapp E och ett förfrågningsunderlag har tagits fram. Ledningsdimensioner och lägen har samordnats med övriga ledningsägare, gatuuppbyggnaden, angränsande entreprenader och fastigheternas servisanvisningar. Reviderat genomförandebeslut för utökning av totalbudget med 8 mnkr till totalt 31 mnkr krävs för genomförande av projektet.



Figur 1. Tillkommande etapp E med röda kryssmarkeringar för nya fastigheter som ansluts till nya VA-ledningarna.

Nuläge

VA-förläggning i etapper A och B är färdigställd, besiktad och slutreglerad ekonomiskt. I etapp C kvarstår servisanslutningar för nya hus som byggs just nu. Etapp D är färdigställd och besiktad, ekonomisk reglering pågår.

Förfrågningsunderlag för VA-förläggning i etapp E inklusive servisanslutningar av angränsande fastigheter är sammanställt och utskickat.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att etapp E inte byggs och inga andra åtgärder utförs. Projektet behåller därmed sin ursprungliga omfattning och budget. Konsekvensen av detta blir att nya fastigheter inte kan anslutas till den allmänna VA-anläggningen, vilket gör att SVOA:s ansvar som VA-huvudman inte kan uppfyllas. Nollalternativet innebär även att dagvatten i ledningsnätet inom etapp C och del av etapp B kommer tillföras det kombinerade

avloppsnätet istället för dagvattennätet nedströms. Dessutom erhålls ingen rundmatning för dricksvattennätet i området om inte etapp E byggs.

Alternativ 1

Alternativet avser utbyggnad av cirka 150 meter ledningsstråk och servisanslutningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten till nya fastigheter. Olika förläggningsslagen för VA i Responsgatan har studerats, där ett optimalt läge har valts så att förläggning delvis kan ske i en utsprängd befintlig kulvert, som kommer fyllas upp med schaktmassor under VA-ledningarna på exploatörens bekostnad. På så sätt reduceras behovet av bergschakt. I korsningen ovan Kobragränd erfordras dock särskilda lösningar för skydd av VA-ledningarna, då förläggningen behöver göras grundare än normalt. Projekteringen är framtagen i samråd med tekniska kravställare och driftenhet på avdelningen Ledningsnät.

Alternativ 2

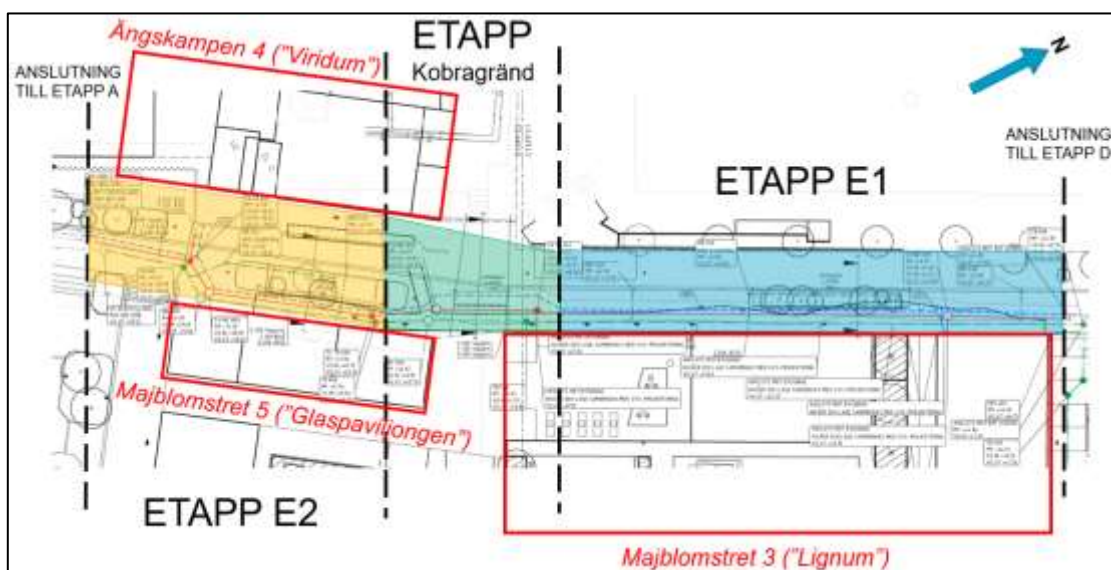
Ytterligare ett alternativ där etapp E inte byggs har i projektet undersökts översiktligt. I ett sådant alternativ erfordras att nya fastigheter ansluts till allmänna VA-anläggningen på annat sätt än via etapp E. Anslutning skulle i så fall behöva ske delvis genom i nuläget färdiga och inflyttade fastigheter som byggts om från kontorslokaler till bostäder inom exploateringsprojektet. Sådan VA-förläggning har inte bedömts vara acceptabel, då ledningar i så fall skulle placeras i källare och garage. Ledningar skulle också på flera ställen hamna oacceptabelt djupt, vilket även skulle driva entreprenadkostnaden uppåt till följd av ökad mängd bergschakt. Slutligen innebär detta alternativ, likt nollalternativet, att dagvatten kommer tillföras kombinerade avloppsnätet samt att rundmatning av dricksvattennätet uteblir.

Förordat förslag till beslut

Alternativ 1 erfordras för att uppfylla SVOA:s ansvar som VA-huvudman inom verksamhetsområdet och förlägga VA-ledningar med acceptabla driftförhållanden och i enlighet med i övrigt gällande krav.

Åtgärder

Arbete i tillkommande etapp E är planerat att utföras i tre etapper enligt Figur 2. Schakt och VA-förläggning sker samordnat med övriga lednings- och gatuarbeten inom etappen.



Figur 2. Översikt etapp E och nya fastigheter som är planerade att anslutas.

Organisation och ansvarsfördelning

ALM-Småa är byggherre och den part som handlar upp entreprenaden. Genomförandeavtal kommer att tecknas för genomförande av den tillkommande etappen. Enligt ett sådant avtal bekostar SVOA nyläggning av VA-ledningar samt ersätter ALM-Småa kostnader för projektering, administration, upphandling, erforderlig kommunikation och tillstånd, vibrationsmätningar m.m.

Tidplan

Projektets tidplan följer exploatörens tidplan för byggnation av fastigheter och framtida allmän gatumark inom exploateringsområdet. I nuläget är tidplanen för kvarstående etapper enligt följande:

- Etapp E2 genomförs under sommaren 2022
- Etapp Kobragränd påbörjas så snart pågående angränsande entreprenad för byggnation av garageinfart under Responsgatan är färdig, vilket är planerat till juli-augusti 2022.
- Etapp E1 påbörjas så snart arbetsområdet för pågående angränsande husbyggnation för fastigheten Lignum (se Figur 2) blir tillgängligt, vilket är planerat till december 2022 - januari 2023.
- Servisanslutningar från etapp C till nya fastigheter utförs så snart husstommarna är färdigställda, vilket planeras ske under 2023.
- Som en sista del inom exploateringen utförs finplanering av all framtida allmän platsmark (gator, torg, park). I samband med detta är en efterbesiktning av hela VA-ledningsnätet i området inplanerat i syfte att säkerställa att inga skador har skett sedan den ursprungliga förläggningen.

Ekonomi

Utgifter

Tillkommande kostnader avser utökning av projektets omfattning med VA-förläggning i etapp E.

Moment	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektleddning	500 000 kr	+250 000 kr	750 000 kr
Projektering	50 000 kr		50 000 kr
Byggledning	250 000 kr		250 000 kr
Slutbesiktning	50 000 kr		50 000 kr
Interna resurser	150 000 kr		150 000 kr
Entreprenadkostnad	20 900 000 kr	+7 200 000 kr	28 100 000 kr
Materialkostnad	400 000 kr	+50 000 kr	450 000 kr
Risk	450 000 kr	+450 000 kr	900 000 kr
Oförutsett	150 000 kr		150 000 kr
Summa (avrundat)	23 000 000 kr	+8 000 000 kr	31 000 000 kr

Den kalkylerade entreprenadkostnaden för etapp E är jämförbar, per meter ledningsstråk, med VA-förläggning i tidigare genomförda etapper inom denna exploatering. Bergschakt är den enskilt mest kostnadsdrivande posten, och är också den posten som är förknippad med störst osäkerhet i kalkylen.

Inkomster

Inkomster från anläggningsavgifter beräknas uppgå till cirka 24 mnkr.

Risker

Följande projektrisker har identifierats:

Risk	Konsekvens	Planerade åtgärder
Bristfällig kontroll över entreprenaden p.g.a. att SVOA inte är byggherre	<ul style="list-style-type: none"> Ej önskade lösningar för VA byggs Ökad entreprenadkostnad 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prioritering av medverkan på byggmöten ✓ Noggrann granskning av bygghandlingarna ✓ Krav på tydlig dokumentation av beslutsprocess kring viktiga beslut, ÄTor o.s.v. ✓ Periodvisa ekonomiavstämningar med byggherren
Oförutsedda mark- och geotekniska förutsättningar	<ul style="list-style-type: none"> Ökad entreprenadkostnad 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Riskreserv
Oförutsedda övriga förutsättningar, t.ex. okända konstruktioner eller ledningar i drift	<ul style="list-style-type: none"> Ökad entreprenadkostnad 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Riskreserv
Otydlighet vid övertagande av färdig anläggning samt garanti p.g.a. ej fastställda rutiner i denna typ av projekt (privat mark fram till formellt överlämnande till staden)	<ul style="list-style-type: none"> Osäkerhet för driftavdelningen Större kundstörningar vid avbrott än normalt 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Separat genomgång av överlämningsprocessen med byggherren ✓ Ökad samordning med driften i projektets slutskede ✓ Extra slutbesiktning efter finåterställning av allmänna ytor

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelning Investeringens enhet Exploateringsprojekt i samverkan med Exploateringskontoret.

SLUT