

Investering
Exploateringsprojekt
Sara Hesse

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Huvudprojekt 410573 Telestaden – Reviderat inriktningsbeslut samt delprojekt 410782 Vitsand Norra - Telestaden – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410573 Telestaden fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 2 mnkr till en total om upp till 8,5 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 158 mnkr
- att för projekt 410782 Vitsand Norra - Telestaden fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 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

Telestaden är ett exploateringsområde i Farsta med syfte att omvandla det gamla televerksområdet till en levande stadsdel med bland annat bostäder, skolor, förskolor, handel, kontor, parker med mera. Området är indelat i två detaljplaner Vitsand Norra samt Vitsand Södra och Mårbacka. Inom Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) är projektet uppdelat i tre delprojekt, Vitsand Norra, Vitsand Södra samt Mårbacka, som alla ligger under huvudprojektet 410573 Telestaden. Utredningar och projektering har visat på behov av reviderat inriktningsbeslut för huvudprojektet på 8,5 mnkr med indikativ totalprognos på 158 mnkr, en ökning med 88 mnkr från tidigare beslut.

Detaljplanen Vitsand Norra vann laga kraft i maj 2022 och projekteringen är färdigställd. Entreprenadarbeten kommer att påbörjas under hösten 2022 vilket gör att delprojektet Vitsand Norra behöver ett genomförandebeslut.

För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) innebär exploateringen och delprojektet Vitsand Norra att VA-ledningar byggs på privat mark som i senare skede övergår till allmän platsmark för att kunna försörja de nya byggnaderna med vatten och avlopp. Projektet ansöker nu om ett genomförandebeslut på 52 mnkr.

Bakgrund

Stockholms stad planerar att exploatera Telias tidigare huvudområde, utmed Nynäsvägen i Farsta, till en ny stadsdel, Telestaden (se figur 1). Planerna syftar till att möjliggöra en omvandling av det före detta kontorsområdet på omkring 23 hektar till en levande stadsdel med en blandning av bostäder, verksamheter, skolor och service. En del av de befintliga huskomplexen kommer att vara kvar men området kommer även kompletteras med ny bebyggelse.

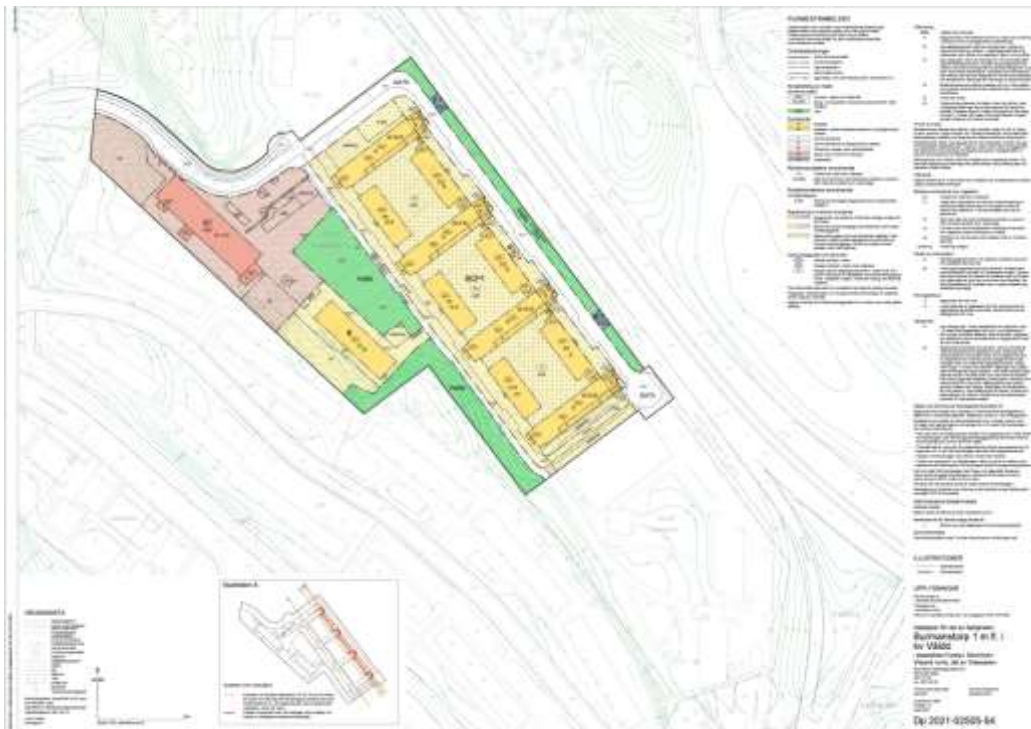


Figur 1. Planerad utformning av Telestaden, bild framtagen av White Arkitektur.

Exploateringsområdet består i dagsläget av två privata fastigheter, en på vardera sidan av Ägesta Broväg. I och med exploateringen kommer området ombildas till ett flertal fastigheter och utökas med allmänna ytor och gator. Exploatören äger sedan 2015 fastigheterna inom Vitsand Norra och kommer att bygga ut allmän platsmark och därefter lämna över detta till Stockholms stad och exploateringskontoret. Fastigheterna har idag ett internt VA-ledningsnät med en anslutningspunkt till SVOA. På grund av exploateringen behöver detta VA-system byggas om och byggas ut av SVOA för att förse tillkommande fastigheter med kommunalt vatten och avlopp.

När inriktningsbeslut togs för huvudprojektet 410573 *Telestaden* under 2019 drev exploateringskontoret *Telestaden* som ett projekt med en detaljplan. På initiativ av exploateringskontoret har projektet därefter delats upp i tre delprojekt och två detaljplaner. I och med detta har också SVOA valt att dela upp projektet i tre delprojekt, *Vitsand Norra*, *Vitsand Södra* och *Mårbacka*.

För *Vitsand Norra* är detaljprojekteringen färdigställd och byggstart planeras till hösten 2022. Etappen är belägen i nordvästra delen av *Telestaden* och innefattar cirka 420 bostäder, en förskola och allmänna platser (se figur 2).



Figur 2. Detaljplan för *Vitsand Norra*.

De andra två delprojekten, *Vitsand Södra* och *Mårbacka*, befinner sig i systemhandlingskede.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut huvudprojekt 410573 *Telestaden* 2019-11: Projektering 6,5 mnkr, totalprognos 70 mnkr. Beslutet avsåg alla tre delprojekt.

ÄRENDET

Detta ärende avser två beslut, ett reviderat inriktningsbeslut för huvudprojektet och ett genomförandebeslut för delprojektet *Vitsand Norra*. Utredning och projektering har visat att åtgärder blir mer omfattande och kostnaderna högre än tidigare uppskattat. Det innebär att huvudprojektet behöver en utökning till 8,5 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 158 mnkr.

Delprojektet 410782 *Vitsand Norra* är redo att gå in i genomförandefas, detaljplanen antogs i maj 2022 och SVOA har färdigställt detaljprojektering. Därför ansöks om genomförandebeslut

på 52 mnkr för Vitsand Norra för att möjliggöra utbyggnad av SVOA:s ledningsnät och förse Vitsand Norra med VA enligt projekterade handlingar.

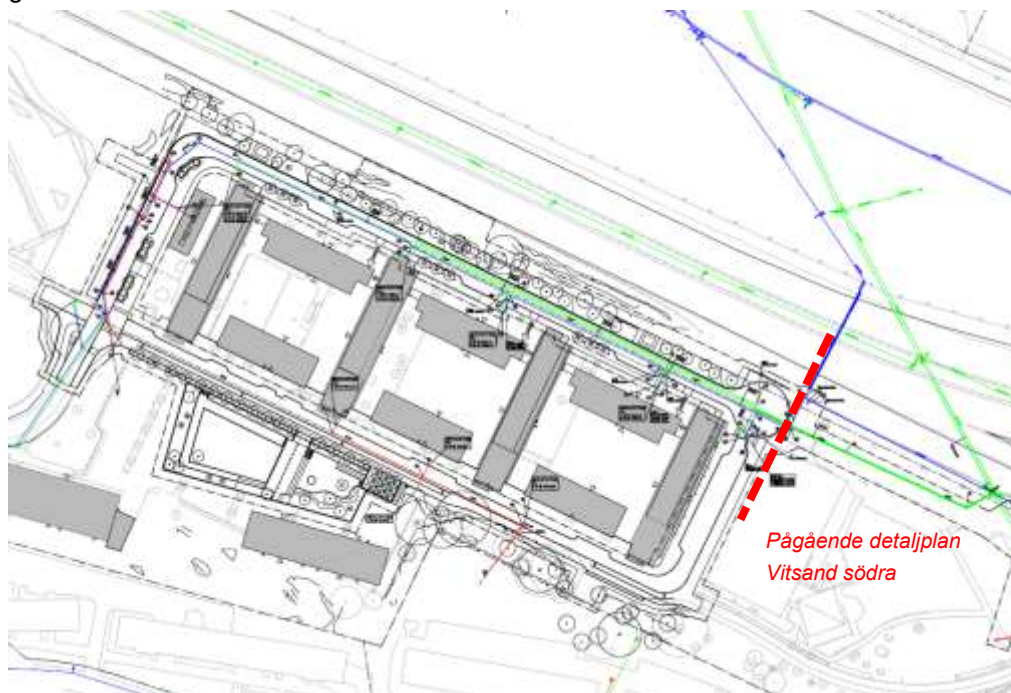
Alternativa lösningar

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:

Alternativ 1 avser endast lösning för delprojekt Vitsand Norra. För de andra två delprojekten fortgår arbetet med projektering och planering och lösningar presenteras i samband med genomförandebeslut.



Figur 4. Utdrag från planritning Vitsand Norra

Under arbetet med projektering och planering av Vitsand Norra har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats. Den VA-lösning som projekteringsarbetet resulterat i har bland annat påverkats av att en markhöjning på cirka tre meter planeras för Vitsand Södra, flera av de alternativ som utretts i systemhandlingskedet har visat sig inte vara möjliga med hänsyn till markhöjningen och därför utgått.

På grund av markhöjningen i Vitsand Södra kommer en ledningssträcka behöva ligga i mark som är privat även efter exploaterings färdigställande, det hanteras genom ett servitutsavtal.

Alternativet innebär i sin helhet att nyläggning av VA-ledningar, dagvattenmagasin och borrhål för Vitsand Norra genomförs enligt projekterade handlingar (se figur 4). Alternativet bygger på att ansluta vatten- och dagvattenledningar till befintliga ledningar inom Vitsand Södra samt att ansluta spillvattenledningar genom ett nytt borrhål till den korsande

Fagersjö-Sicklatunneln. Denna lösning är fristående och förutsätter inga åtgärder i de andra detaljplanerna.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att beslut fattas om att revidera inriktningsbeslut till 8,5 mnkr samt godkänna en total indikativ budget på 158 mnkr för Telestaden.

Projektet förordar även att alternativ 1 väljs för Vitsand Norra och att genomförandebeslut på 52 mnkr beviljas. Beslutet tillsammans med ett färdigställt genomförandeavtal med exploatör möjliggör för SVOA att uppfylla sitt åtagande som VA-huvudman.

Åtgärder för Vitsand Norra

Projekt Vitsand Norra innefattar:

- Nyläggning av VA-ledningar i Vitsandsgatan och Vitsandsstråket, en sträcka på totalt cirka 480 meter
- Serviser för att ansluta 6 fastigheter
- Nytt borrhål till Fagersjö – Sicklatunneln
- Ett nytt dagvattenmagasin i Vitsandsgatan för att fördröja dagvattnet från den nya detaljplanen

På grund av den planerade markhöjningen i Vitsand Södra behövs markförstärkning för den anslutande dagvattenledningen.

Organisation och ansvarsfördelning

Stockholms stad exploaterar Vitsand Södra och Mårbacka och SVOA deltar i stadens process.

Exploatören (privat aktör) för Vitsand Norra bygger ut allmän platsmark åt Stockholms stad. SVOA ansvarar för både projektering och genomförandet av VA-arbetena. Framtagandet av ett genomförandeavtal mellan SVOA och Exploatören pågår.

Tidplan

Vitsand Norra

Detaljprojektering och geoteknik:	Q2 2022
Genomförande:	Q4 2022 – Q3 2023
Avslut:	Q4 2023 – Q2 2024

Vitsand Södra

Utreda:	2021 – 2022
Detaljprojektering och geoteknik:	2023 – 2026
Genomförande:	2027 – 2029
Avslut:	2029 – 2030

Mårbacka

Utreda:	2021 – 2022
Detaljprojektering och geoteknik:	2022 – 2026
Genomförande:	2027 – 2028
Avslut:	2028

Ekonomi

Utgifter

Huvudprojektet Telestaden har en uppskattad utökning av inriktningsbeslutet med två mnkr för planering och projektering. Delprojektet Vitsand Södra har en prognos för totalbudget på 85 mnkr och delprojektet Mårbacka på 21 mnkr. Tillsammans med den beräknade totalbudgeten för Vitsand Norra på 52 mnkr ger det en indikativ totalbudget för hela Telestaden på 158 mnkr (se tabell 2).

Vitsand Norra har blivit dyrare på grund av den planerade markhöjningen i Vitsand Södra. På grund av markhöjningen behöver en spillvattenledning förläggas i egen ledningsgrav i privat mark för att inte hamna på 7 meters djup. Läget på spillvattenledningen gör att den behöver anslutas på Fagersjö – Sicklatunneln genom ett nytt borrhål vilket också bidragit till ökade utgifter. Ytterligare en orsak till fördyringen är att markförstärkning behöver utföras där markhöjningen sker för att SVOA ska kunna lägga en dagvattenledning på platsen. Kalkylen är framtagen i juni 2022.

Även Vitsand södra och Mårbacka har blivit dyrare än tidigare beräknat vilket beror på att beräkningarna nu baseras på mer utförliga underlag från utredning och projektering. Vid det tidigare inriktningsbeslutet fanns endast skisser på hur detaljplanen skulle komma att se ut, sedan dess har arbetet med utformning av gata och bebyggelse fortskridit. Det har gjort omfattningen av projektet tydligare vilket har inneburit att noggrannare kalkyler har kunnat tas fram som visat på ökade entreprenadkostnader än vad tidigare uppskattats. Bland annat krävs ledningsflyttar och markförstärkningar som tidigare ej var kända.

Eftersom delprojekten har blivit dyrare har även den indikativa totalbudgeten ökat.

Tabell 1. Beräknad planeringsbudget för huvudprojekt Telestaden.

Moment	Beslutad planeringsbudget	Förändring	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 000 000 kr	0 kr	1 000 000 kr
Projektering	4 100 000 kr	900 000 kr	5 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	600 000 kr	1 100 000 kr	1 700 000 kr
Oförutsett	800 000 kr	0 kr	800 000 kr
Summa:	6 500 000 kr	2 000 000 kr	8 500 000 kr

Tabell 2. Total indikativ budget för huvudprojekt Telestaden.

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projektleddning	3 000 000 kr	0 kr	3 000 000 kr
Projektering	2 100 000 kr	1 400 000 kr	3 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	600 000 kr	600 000 kr	1 200 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	300 000 kr	200 000 kr	500 000 kr
Byggledning	2 000 000 kr	700 000 kr	2 700 000 kr
Slutbesiktning		100 000 kr	100 000 kr
Entreprenadkostnad	51 000 000 kr	47 000 000 kr	98 000 000 kr
Materialkostnad		3 000 000 kr	3 000 000 kr
Kända risker		17 000 000 kr	17 000 000 kr
Oförutsett	11 000 000 kr	18 000 000 kr	29 000 000 kr
Summa:	70 000 000 kr	88 000 000 kr	158 000 000 kr

För vad som ingår i kända risker se stycket "Risker".

Oförutsett har uppskattats till 30 % eftersom två av tre delprojekt är i tidigt skede och saknar antagen detaljplan.

Inriktningsbeslut togs på huvudprojektet som inkluderade alla tre projekten. Huvudprojektet delades upp i ett senare skede i tre delprojekt, därför saknas separat "Indikativ budget vid inriktningsbeslut" för Vitsand Norra.

Tabell 3. Total budget för Vitsand Norra.

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektleddning			1 050 000 kr
Projektering			900 000 kr
Geoteknik, Riskanalys			400 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning			200 000 kr
Byggledning			950 000 kr
Slutbesiktning			50 000 kr
Entreprenadkostnad			31 750 000 kr
Materialkostnad			1 000 000 kr
Kända risker			6 000 000 kr
Oförutsett			9 700 000 kr
Summa:			52 000 000 kr

Inkomster

Inkomster från Vitsand Södra samt Mårbacka uppskattas till 28 respektive 5,9 mnkr.

Projektet Vitsand Norra innefattar inga ledningsflyttar och därav bekostar SVOA 100 % av ledningsförläggningen.

Inkomst från anläggningsavgifter för hela Telestaden uppskattas till cirka 38 mnkr varav cirka 11 mnkr beräknas komma från Vitsand Norra. Beräkningarna är gjorda enligt 2022 års VA-taxa.

Risker

Riskerna är framtagna av projektgruppen under löpande projekt- och projekteringsmöten.

Risk	Orsak	Påverkan	Åtgärd
Tidsbrist	Styrda av privat exploatörs framdrift och tidplan	SVOA behöver "skynda" sin entreprenad	Genomförandeavtalet med Exploatören är framtaget
Otydliga ansvars- och kostnadsfördelningar	Exploateringskontoret har lagt ut exploateringen på privat aktör	Förseningar och tvister	Väl genomarbetat och förankrat genomförandeavtal med privat exploatör och entreprenör
Omfattande administration och kostnadsfördelning	Samma entreprenör utför både exploatörens och SVOA:s entreprenad	Kan resultera i dubbelfakturering	Närvarande byggledning och insyn i Exploatörens ekonomi.
Saneringskostnader	Sulfidberg	Fördyring	Noggranna provtagningar av massor
Långsam framdrift	Arbetsområde med förbjuden sprängning på grund av tredje part	Försening och fördyring	Dialog med tredje part och vibrationsmätning av den känsliga anläggningen
Långsam framdrift	Avstängning av riksväg 73, Nynäsvägen	Försening och fördyring	Närvarande byggledning
Platsbrist inom arbetsområdet	Byggherrar påbörjar sina arbeten parallellt med ledningsförläggningen	Försening	Gemensam skedesplanering med Exploatören
Revidering av projektering	Ej beviljade servitut och nyttjanderätt av markägare	Försening och fördyring	Nära dialog med markägaren och Lantmätare
Försenade leveranser	Materialbrist och störningar hos materialtillverkare	Materialbrist kan leda till försening	Bevakas, eventuellt ersätta ledningar med det material som finns tillgängligt på marknaden
Ökande materialkostnader	Materialbrist och störningar hos materialtillverkare	Fördyring	Nära dialog med upphandlingsenheten om omförhandlade priser

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningen på SVOA, enhet Exploateringsprojekt, i samverkan med den privata aktören Telestaden som bygger ut allmän platsmark åt exploateringskontoret.

SLUT