

Investering
Exploateringsprojekt
Lena Kavander

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410537 Låset 1 – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 410537 Låset 1 fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 32 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

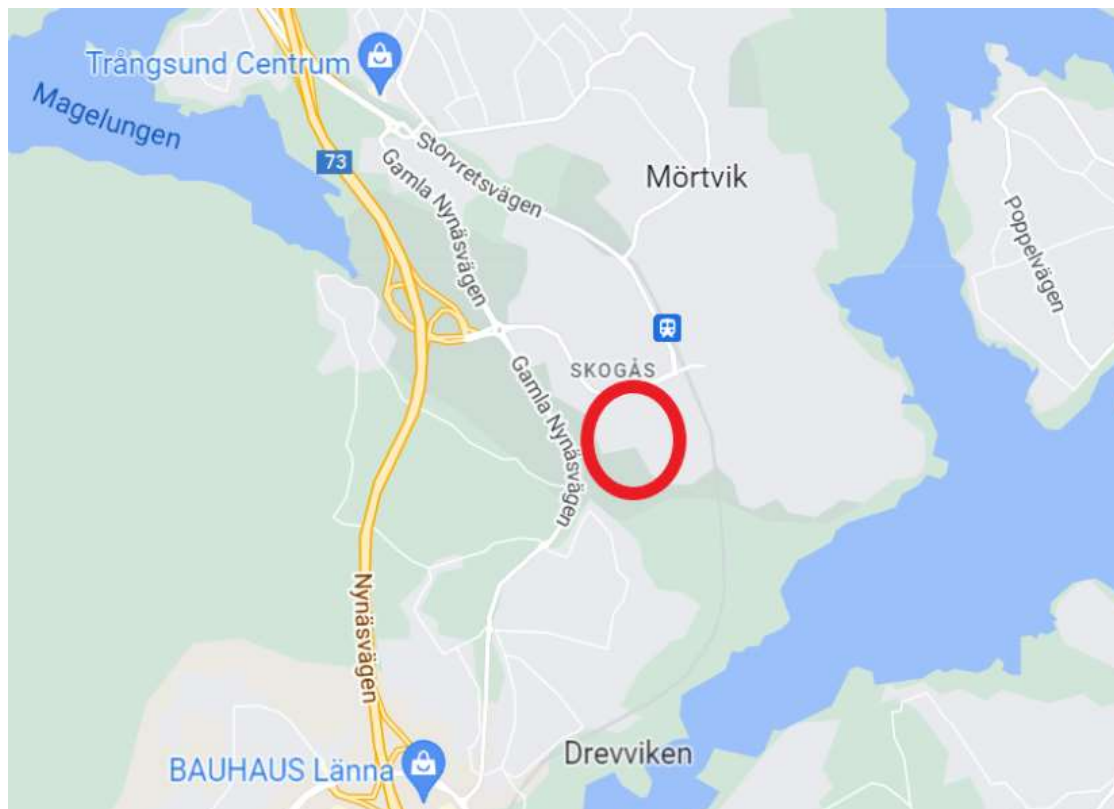
Sammanfattning

Huddinge kommun har antagit en ny detaljplan för fastigheterna Låset 1 m.fl i Skogås, Huddinge. Exploateringen innebär cirka 300 nya bostäder samt en ny förskola. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) kommer att anlägga cirka 400 meter nya dricksvatten-, spillvatten och dagvattenledningar för att försörja den tillkommande bebyggelsen med vatten och avlopp. SVOA kommer även att anlägga ett underjordiskt rörmagasin med syfte att fördröja områdets dagvatten.

Projektet har ett inriktningsbeslut från år 2019. Detta togs fram i projektets tidiga skede och angav en indikativ budget på 13,1 mnkr. Sedan dess har geotekniska markundersökningar utförts, detaljprojektering färdigställt, det har skett förändringar i den detaljplan som nu vunnit laga kraft jämfört med det tidigare utkastet, samt att det generella kostnadsläget är högre jämfört med 2019. Projektet söker nu ett genomförandebeslut med budget på 32 mnkr.

Bakgrund

Huddinge kommun exploaterar fastigheterna Låset 1 m.fl i Skogås, Huddinge, genom nybyggnad av cirka 300 bostäder i form av flerbostadshus och radhus samt ny förskola. Ny bebyggelse ska bidra med mer stadsmässiga värden för området. Detaljplanen syftar också till att tillgängliggöra den befintliga Sjötorpsparken och göra den till en aktiv stadsdelspark för närområdet. Detaljplanen har vunnit laga kraft och är i linje med målet i Regional Utvecklingsplan för Stockholm (RUFs) om ökad täthet i nära anslutning till befintlig bebyggelse.



Figur 1. Planområdet inringat i rött.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2019-06: Projektering 1,5 mnkr; totalprognos 13,1 mnkr

ÄRENDET

För att försörja den planerade bebyggelsen med vatten och avlopp krävs nyläggning av cirka 400 meter dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar i nya lokalgator/gång- och cykelvägar. För att uppfylla kraven på fördröjning av dagvatten, det vill säga inte försämra dagens dagvattensituation vare sig inom planområdet eller nedströms exploateringen, krävs ett underjordiskt rörmagasin.

Ärendet avser genomförandebeslut med en budget om 32 mnkr.

Projektets inriktningsbeslut fattades år 2019, med en indikativ budget om 13,1 mnkr. Projektet var då i ett mycket tidigt skede och den indikativa totalbudgeten som angavs då har reviderats i takt med projektets framdrift. Anledningarna till den ökade budgeten i detta genomförandebeslut beror på följande:

- Geotekniska undersökningar har nu utförts, vilket gett en bättre bild av markens beskaffenhet. Bland annat kommer spont att krävas på minst en ledningssträcka.
- Detaljprojektering har utförts och denna har visat på behov av djupare schakt än väntat på grund av att stora dimensioner krävs för de nya dagvattenledningarna.
- Kalibrering av dagvattenmodell har gjorts, vilket visade på lägre kapacitet än väntat i det befintliga dagvattennätet samt att större dimensioner krävs för nya dagvattenledningar och behov av ett underjordiskt rörmagasin för fördröjning av dagvatten.
- Allmänt högre prisläge nu jämfört med 2019.

Dagvatten

Recipient för planområdet är vattenförekomsterna Magelungen och Drevviken. Dagvattnet från området leds till recipienterna genom SVOAs dagvattenledningar. Det befintliga dagvattenledningsnätet nedströms denna exploatering har inte kapacitet att omhänderta ett ökat flöde jämfört med idag utan att riskera försämring av dagens situation eller marköversvämning i nedanförliggande områden. Därför krävs att dagvattnet från exploateringen fördröjs inom planområdet innan det släpps till anslutande dagvattenledningar.

För att SVOA ska uppfylla fördröjningskraven för dagvatten enligt gällande branschstandard samt att inte försämrare dagens situation inom och utanför planområdet anläggs nya dagvattenledningar samt ett underjordiskt rörmagasin. Åtgärderna syftar till att fördröja dagvattnet från exploateringen innan vattnet ansluts till befintligt dagvattenledningsnät utanför planområdet.

Alternativa lösningar

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

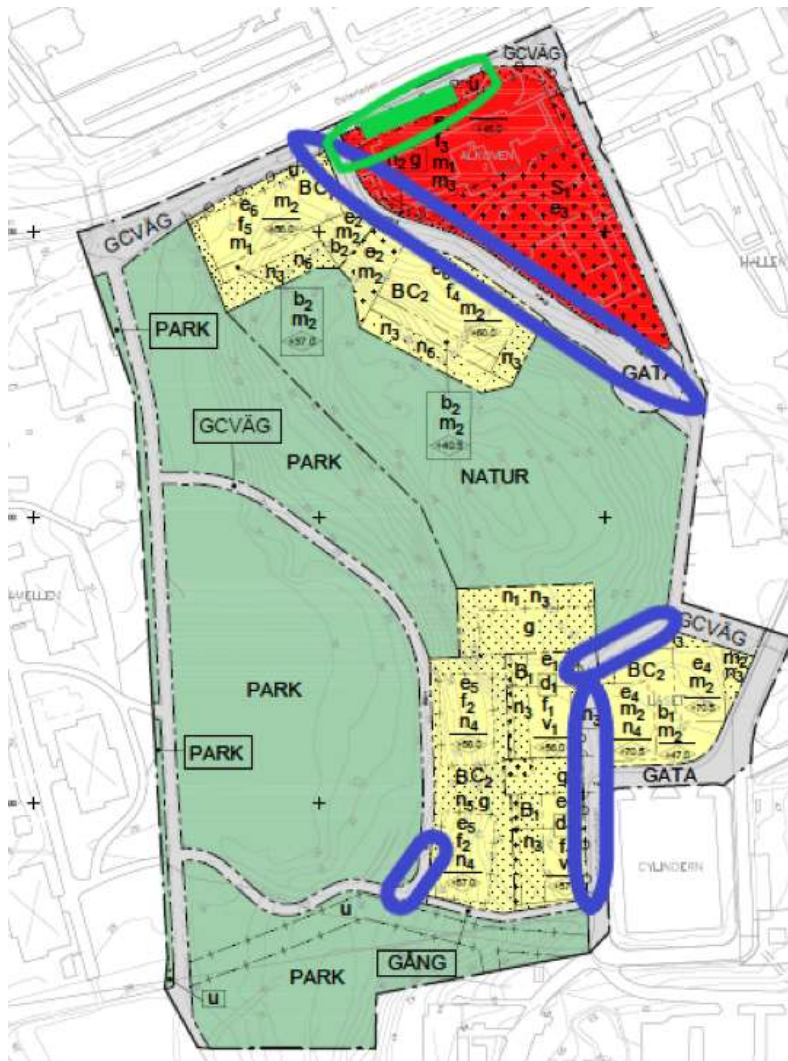
Förordad lösning

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats.

Den lösning som förordas för att VA-försörja den tillkommande bebyggelsen som exploateringen medför är att SVOA anlägger nya dricksvatten, spillvatten- och dagvattenledningar inom detaljplaneområdet. Ledningarna kommer att läggas i kommunens nya lokalgator och GC-vägar inom detaljplaneområdet. De nya ledningarna kommer att anslutas till befintligt VA-nät nedströms exploateringen. Nyläggning av VA-ledningar kommer att ske på en sträcka av cirka 400 meter.

För att exploateringen inte ska förvärra dagvattensituationen genom att överbelasta det befintliga dagvattennätet nedströms exploateringen krävs att dagvattnet fördröjs inom detaljplaneområdet. För att åstadkomma sådan fördröjning kommer SVOA att anlägga ett underjordiskt rörmagasin i detaljplanens norra del.

I Figur 2 nedan är sträckorna för nyläggning av VA-ledningar inringat med blått. Underjordiskt rörmagasin för fördröjning av dagvatten är inringat med grönt.



Figur 2. Sträckor för nya VA-ledningar i blått. Nytt dagvattenmagasin i grönt.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut med budget på 32 mnkr beviljas.

Åtgärder

Nyläggning av cirka 400 meter nya VA-ledningar samt ett underjordiskt rörmagasin för fördröjning av dagvatten.

Organisation och ansvarsfördelning

SVOA ansvarar för framtagande av förfrågningsunderlag gällande VA samt kostnader för utbyggnad av den nya VA-anläggningen. Huddinge kommun äger och driver upphandling av entreprenör.

Tidplan

Planera: Q4 2021 – Q4 2022 (detaljprojektering, geotekniska undersökningar)

Genomföra: Q2 2023 – Q3 2024 (utbyggnad av VA-anläggningen)

Avsluta: Q4 2024

Ekonomi

Budgeten för planerfasen som godkändes i inriktningsbeslutet har hållits. Den beräknade budgeten för projektets genomförandefas har ökat till följd av de orsaker som tidigare nämnts.

Entreprenadkostnaden har beräknats till 40 000 kr/meter i genomsnitt. Schaktdjupet varierar mellan 2-4 meter, och marken består till största delen av berg. Minst en ledningssträcka kommer att kräva spontad schakt vilket är kostnadsdrivande. Kostnad för underjordiskt rörmagasin med syfte att fördröja dagvatten beräknas till cirka 6 mnkr.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	500 000 kr	-100 000 kr	400 000 kr
Projektering	1 000 000 kr	- 500 000 kr	500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	150 000 kr	+150 000 kr	300 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	250 000 kr	+50 000 kr	300 000 kr
Byggledning	200 000 kr	-	200 000 kr
Slutbesiktning	50 000 kr	-	50 000 kr
Entreprenadkostnad	9 000 000 kr	+13 100 000 kr	22 100 000 kr
Materialkostnad	650 000 kr	-	650 000 kr
Kända risker	- kr	+4 000 000 kr	4 000 000 kr
Oförutsett	1 300 000 kr	+1 700 000 kr	3 500 000 kr
Summa:	13 100 000 kr	19 300 000 kr	32 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2022-12

Inkomster

Anläggningsavgifter beräknas till cirka 8 mnkr enligt 2022 års VA-taxa. Projektet genererar inga övriga inkomster.

Risker

Halter av sulfider i berget har påträffats på enstaka punkter inom planområdes fastighetsmark, dock inom riktlinjerna för acceptabla halter. Risk finns att flera sådana punkter upptäcks under byggskede vilket kan orsaka ökade kostnader för omhändertagande av schaktmassorna samt eventuell försening i projektet.

Markförhållanden som inte upptäcks under projekteringen och de geotekniska undersökningarna kan leda till behov av markförstärkningsåtgärder. Risken är dock relativt liten då området till stor del består av berg

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av enheten Exploateringsprojekt på Investeringsavdelningen inom Stockholm Vatten och Avfall, i samverkan med Ledningsnätsavdelningens enhet Utredning och utveckling.

SLUT