

Handläggare
Investering
Exploateringsprojekt
Philip Model

Till
Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410245 Sporthotellet – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410245 Sporthotellet fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 2 mnkr till en total om upp till 3 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 34 mnkr i prisnivå 2023-04.
- 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

Inom detaljplanen kallad Sporthotellet i Kista planerar exploateringskontoret att uppföra 600 bostäder, 7000 kvm butiksyta, 8000 kvm park, ett torg på 1750 kvm och 21 000 kvm hotell. Detaljplanen är under granskning och antagande planeras under andra halvan av 2023.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ska inom projektet ansluta nya VA-abonnenter till ledningsnätet genom förläggning av nya ledningar samt fördröja dagvatten genom anläggande av en damm. Exploateringen är placerad i en lågpunkt vilket innebär utmaningar med mycket tillrinnande vatten från omkringliggande områden utanför detaljplanområdet.

Projektet söker nu ett reviderat inriktningsbeslut på 3 mnkr, med en indikativ totalbudget om 34 mnkr med anledning av att projektets omfattning har utökats vilket har påverkat SVOA:s projektering av systemhandling.

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa 18 mnkr.

Bakgrund

Stockholms stads exploatering av detaljplanen kallad Sporthotellet i Kista medför att 600 bostäder, 7000 kvm butiksyta, 8000 kvm park, ett torg på 1750 kvm och 21 000 kvm hotell byggs.

Detaljplanen är under granskning och antagande planeras under andra halvåret 2023. SVOA har projekterat en systemhandling i projektet som innefattar nyförläggning av dag-, vatten- och spillvattenledningar för att uppfylla uppdraget som VA-huvudman.

Tidigare beslut

- Inriktningsbeslut 2017-09: Projektering 1 mnkr; totalprognos 8 mnkr

ÄRENDET

Detta ärende har uppkommit med anledning av att Stockholm Vatten och Avfalls kostnader kopplat till Stockholms stads planerade exploatering kallad Sporthotellet blivit dyrare än tidigare beräknat.

Sedan tidigare inriktningsbeslut har projektets omfattning utökats vilket har påverkat SVOA:s projektering av systemhandling. De största förändringarna är större dagvattenanläggningar, förändrad höjdsättning, ändrad utformning av exploateringen, reviderad markförstärkning och fler förbindelsepunkter.

Tidplanen för exploateringen har förskjutits med anledning av den komplexa dagvattensituationen i området. Exploateringskontoret har arbetat med att simulera olika scenarion för skyfall, vilket har påverkat SVOA genom justerad höjdsättning av marknivå samt att bolaget har agerat kravställare så rätt parametrar används vid beräkningarna.



Dagvatten

Exploateringsområdet Sporthotellet ligger i en lågpunkt i området med tillflödande dagvatten från Kistahöjden, fastigheten Akalla 4:1 och Sollentuna kommun. Exploateringskontoret har efter resultat från genomförda skyfallsmodelleringar valt att anlägga skyfallsdammar inom och utanför planområdet samt höja marken inom planområdet 2,5 meter från befintlig mark.

Dagvattnet från området leds i dagsläget ned till Järvadagvattentunnel via borrhål som är anlagt inom projekt 410560 Kista Äng – Borring Torshamnsgatan. Det tillstånd SVOA har för utsläpp av dagvatten från Järvadagvattentunnel till Edsviken bedöms kunna innefatta att volymer upp till ett 10-årsregn utan klimatfaktor leds från detaljplanområdet till det aktuella borrhålet efter exploateringen.

Eftersom exploateringen anses vara tät och instängd bebyggelse uppgår SVOA:s ansvar som VA-huvudman till att omhänderta volymer upp till 30-årsregn med klimatfaktor utan att marköversvämning sker. Det medför att SVOA behöver möjlighet att fördröja volym mellan 10-års regn utan klimatfaktor och 30-års regn med klimatfaktor vilket motsvarar 500 m³. Separat plats för fördröjning av dagvatten finns inte inom detaljplanområdet, därför planerar SVOA och exploateringskontoret att en gemensam lösning för fördröjning av både dagvatten och skyfall ska byggas inom projektet.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

SVOA är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem.

Alternativ 1

Ledningsnätet och anslutningspunkter genomförs enligt framtagen projektering. Gemensam lösning för fördröjning av både dagvatten och skyfall utförs tillsammans med exploateringskontoret. Dammen planeras att utformas med ett dämme/skibordlösning i utloppet där SVOA kommer äga anläggningen under dämnet/skibordets nivå och exploateringskontoret äger ytan över nivån.

Den uppskattade kostnaden för hela dammen motsvarar 17 mnkr, kostnadsfördelning mellan SVOA och exploateringskontoret pågår, den totala indikativa kostnaden för dammen är baserad på projekteringen som är utförd.

Den totala indikativa totalbudgeten är angiven för detta alternativ och beräknas till 34 mnkr.

Fördelar:

- Fördröjning i lågpunkt av ett större avrinningsområde är fördelaktigt ur ett flödesperspektiv enligt SVOA
- Möjliggör att fler framtida detaljplaner kan kopplas på till Järvadagvattentunnel
- Rening av dagvattnet
- Exploateringskontoret accepterar att fördröjning av dagvatten utförs genom delad lösning i projektet
- Att utföra en gemensam damm är yteffektivt i plan framför att SVOA uppför en egen fördröjningsanläggning för dagvatten.
- Positivt för den biologiska mångfalden i området.

Nackdelar:

- Kostnadsdrivande att uppföra och underhålla en damm.
- Utbyggnaden av dammen kan behöva vägas mot andra dagvattenåtgärder som behöver genomföras av SVOA.
- Komplexa avtal för kostnadsfördelning för uppförande av dammen kan behöva upprättas
- Komplexa avtal för kostnadsfördelning för underhåll av dammen behöver upprättas

Alternativ 2

Anslutningspunkter genomförs likt projekterat, SVOA arbetar för att hitta en lösning för fördröjning av dagvattenvolymer utanför det aktuella detaljplaneområdet medan exploateringskontoret hanterar skyfall inom detaljplaneområdet. Vid ärendets upprättande är området utanför detaljplaneområdet inte planlagt.

Fördröjningslösningen för dagvatten skulle antingen utformas som en egen öppen damm eller ett stängt tätt underjordiskt magasin.

Alternativet är inte kostnadsbedömt.

Fördelar:

- Fördröjning i lågpunkt/närhet till lågpunkt är fördelaktigt ut fördröjningssynpunkt enligt SVOA
- Möjliggör att fler framtida detaljplaner kan kopplas på till Järvadagvattentunnel
- Rening av dagvattnet sker
- Fördröjning av dagvattnet sker

Nackdelar

- Detta alternativ kräver omprojektering av ledningsnätet samt att fördröjningslösningar måste utredas både tekniskt och ekonomiskt.
- Detta föranleder sannolikt en utdragen myndighetsprocess eftersom ytorna runt om planområdet inte är detaljplanelagda så lösningar måste vägas mot framtida exploateringar som inte är beslutade om, detta ligger inte tidsmässigt i linje med exploateringskontorets tidplan.

Alternativ 3

Ett alternativ som inte är avstämt internt på Stockholm vatten, kapaciteten i tunneln är inte fastställd, osäkerhetsfaktor.

Anslutningspunkter genomförs likt projekterat, ledningsnätet projekteras om för att ansluta direkt till tunnelpåslaget istället för till dagvattendamm. Ytlig fördröjning inom detaljplaneområdet utförs ej, vilket leder till att mer dagvatten släpps till Järvadagvattentunnel och i förlängningen till Edsviken.

Detta alternativ är fördelaktigt i det kortsiktiga perspektivet med tanke på stadens tidplan och kostnad i just denna exploatering. Långsiktigt för SVOA är det inte fördelaktigt eftersom vi inte säkrar en långsiktig lösning för området eftersom tunneln inte har en oändlig kapacitet.

Fördelar:

- Mest kostnadseffektiva alternativet för projektet
- Undviker gemensam damm med underhållskostnader kopplat till anläggningen

Nackdelar:

- Kapacitet i Järvadagvattentunnel "förbrukas" när den kan behövas i andra framtida planer som då inte har möjlighet till ytlig fördröjning.
- Ur SVOA:s perspektiv förordas fördröjning i naturliga lågpunkter som denna inom planområdet. Det sker inte i detta alternativ.
- Långvarig dialog med exploateringskontoret för att få till dammlösning (Alternativ 1) som nu är aktuell i projektet. Om SVOA ändrar sig i nuläget skulle det bli kopplat till kostnader för utfört arbete av exploateringskontoret.
- Dagvattnet fördröjs i damm idag, uppförs inte en damm så leds mer förorenat vatten till ledningsnätet än innan exploateringen.
- Risk för kapacitetsbrist i Järvadagvattentunnel i framtiden ökar med detta alternativ.
- Negativt för biologisk mångfald framför damm.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar alternativ 1.

Åtgärder

I projektet är en uppdaterad systemhandling levererad. Kvarstår gör en detaljprojektering och därefter leverans av förfrågningsunderlag som ingår i planeringsbudgeten.

Projektet innefattar nyläggning av cirka 700 meter ledningar för dagvatten, 200 meter för spillvatten och 500 meter för dricksvatten med tillhörande schaktarbeten samt en gemensam damm med exploateringskontoret som har en total kapacitetsvolym motsvarande cirka 2500 m³.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet Sporthotellet drivs av exploateringskontoret som även är genomförare och beställare. SVOA ansvarar för projektering av VA, projektledning av VA samt kvalitetskontroll i byggskedet.

Tidplan

Planering och projektering	2017 Q3 – 2024 Q2
Genomförande	2024 Q3 – 2025 Q4
Avslut	2026 Q1

Ekonomi

En förändrad omfattning i form av damm, förändrad höjdsättning, ändrad utformning av exploateringen, reviderad markförstärkning och fler förbindelsepunkter ligger bakom ökningen av planeringsbudgeten samt den indikativa totalbudgeten.

Anledningen till kostnadsökningen är främst en ökad omfattning och bättre underlag för kalkyl. Den tidigare indikativa budgeten var framtagen i ett väldigt tidigt skede och baserad på att projektet skulle bli ett anslutningsprojekt. Den indikativa budgeten som nu tagits fram är kalkylerad utifrån projekterat underlag och beräknade mängder.

Projektet kommer att genomföras enligt markavtalet och de generella bestämmelserna mellan SVOA och Stockholms stad. Då planerade ledningsarbeten endast innefattar nyläggning innebär det, enligt ovan, att SVOA bekostar dessa till 100 %.

Vad gäller den planerade gemensamma dammen har överenskommelse gällande kostnadsfördelning ej träffats ännu, i den indikativa totalbudgeten anges en uppskattning som motsvarar SVOA:s anläggning. Uppskattningen baseras på dammens kapacitet i volym,

dammen byggs för en kapacitet om 2500 m³ (Skyfall) medan SVOA:s behov motsvarar 500 m³, här resonerar SVOA att 20 % av totalkostnaden för dammen bör tillfalla SVOA. Dammen kommer att samägas mellan SVOA och Staden dettas kommer fastställas inom gränsdragningslista som kommer biläggas drift och underhållsavtalet. Anläggningen som SVOA äger kommer vara upp till maxnivå för 30-årsregn med klimatfaktor, staden står för anläggningen över den nivån upp till 100-årsregn. Detta kommer framgå inom drift och underhållsavtal som upprättas mellan parterna.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beslutad planeringsbudget	Förändring	Beräknad planeringsbudget
Projektledning			700 000 kr
Projektering			1 300 000 kr
Geoteknik, Riskanalys			250 000 kr
Oförutsett			750 000 kr
Summa:	1 000 000 kr	2 000 000 kr	3 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projektledning			1 150 000 kr
Projektering			1 300 000 kr
Geoteknik, Riskanalys			350 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning			50 000 kr
Byggledning			700 000 kr
Entreprenadkostnad			21 500 000 kr
Materialkostnad			300 000 kr
Kända risker			4 650 000 kr
Oförutsett			4 000 000 kr
Summa:	8 000 000 kr	26 000 000 kr	34 000 000 kr

Kalkylen är framtagen 2023-04

Inkomster

Inkomster från anläggningsavgifter summeras till 18 mnkr.

Projektet genererar inga inkomster från exploateringskontoret då samtliga ledningar är nyläggning.

Projektet genererar anläggningsbidrag för del av dagvattendammen från exploateringskontoret. Kostnadsfördelningen är inte klar men bedöms bli 8,5 mnkr.

Risker

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Geotekniska förutsättningar	Kostnadsdrivande förstärkningsåtgärder	Utföra undersökningar snarast för att säkerställa ett fungerande och robust ledningssystem.
Projekterade marknivåer i förhållande till befintliga ledningar inom planområdet som nya ledningar ska anslutas till	Utökad projektering och granskning av tekniska lösningar som ex stälplösningar och olika fyllningsmöjligheter	Utökad granskning och projektering
Hantering och ägandeskap av diken mellan planområdet och Sollentuna	Utökad omfattning och därmed ökade kostnader	Utförliga utredningar innan lösningarna fastställs. Utöka verksamhetsområdet för VA till kommungräns
Gemensam dammlösning är inte fastställd	Ev. Utökad omfattning och därmed ökade kostnader	Utförliga utredningar samt dialog med exploateringskontoret.
Grundvatten är inte utrett inom projektet. Påverkar dammlösning samt dagvattenledningarna från diken i projektet	Utökad omfattning och omprojektering = Kostnadsdrivande	Utförliga utredningar innan lösningarna fastställs.
Dagvattensituationen i området. Exploateringen byggs mitt i en lågpunkt	Tidplan- och omfattningsförändringar om fler utredningar och modelleringar ska utföras	Dialog med exploateringskontoret och bevaka SVOA:s intressen.
Provisoriska dammlösningar som exploateringskontoret planerar utanför planen	Dagvattensystemet projekteras efter dessa	Vi projekterar enligt Stockholm stads övergripande dagvattenstrategi
Med hänsyn till rådande samhällsekonomiska omvärldsläge kan start- och sluttider för genomförandet komma att påverkas.	Omfattning och ekonomi	SVOA följer utvecklingen av projektet genom god kommunikation med exploateringskontoret.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholm Vatten och Avfalls Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med exploateringskontoret.

SLUT