

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Katarina Rylander

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 4642 Stora Sköndal etapp 2A – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 4642 Stora Sköndal etapp 2A fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 4,5 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 80 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

Stora Sköndal etapp 2A är den andra etappen av programområdet för Stora Sköndal som utvecklas av markägaren Stiftelsen Stora Sköndal tillsammans med Stadsbyggnadskontoret. Programmet är cirka 70 hektar och omfattas av sex etapper. Syftet med Etapp 2A är att möjliggöra cirka 1600 bostäder, en skola, förskolor, service, parkering etc.

Planerade gator, torg och parker inom programområdet kommer att tas över av Stockholms stad och bli allmän platsmark. I samband med detta behöver Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anlägga ett nytt ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten då området ligger inom SVOA:s verksamhetsområde. Befintligt VA-ledningsnät som idag är privat slopas i samband med att ett allmän VA-ledningsnät byggs ut.

Inom Etapp 2A planerar SVOA att bygga ut cirka 2 100 meter spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar samt en spillvattenpumpstation.

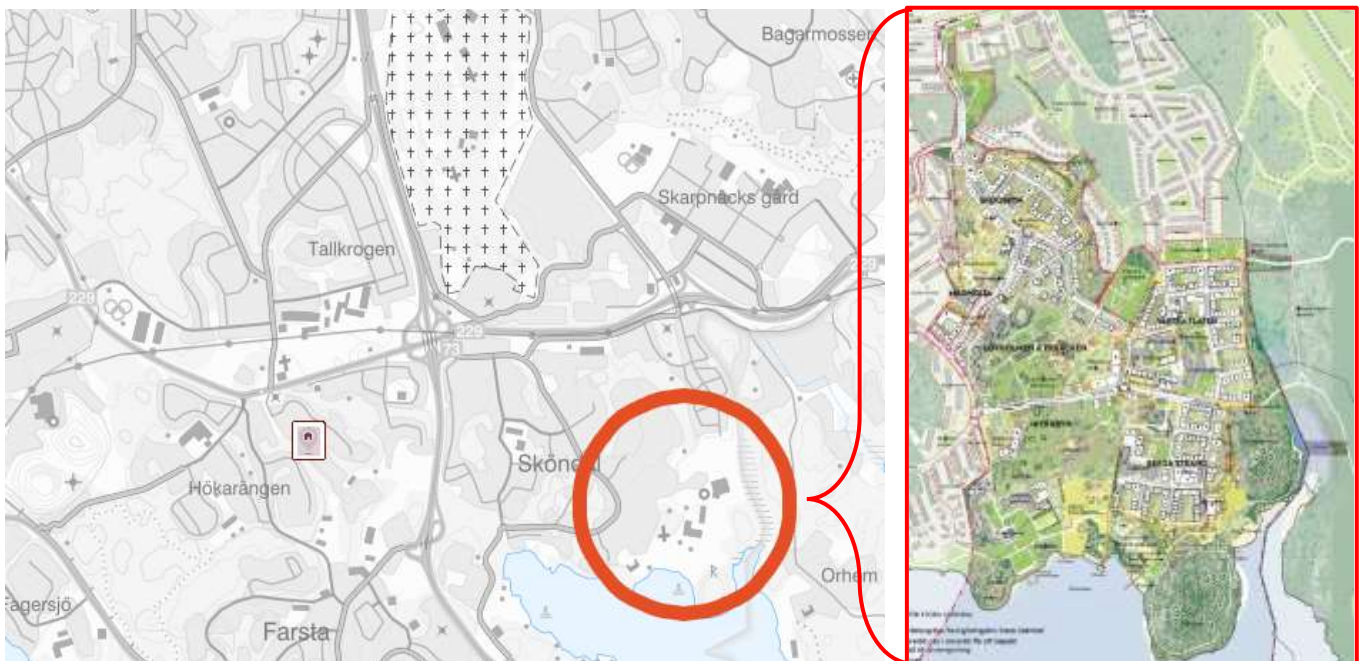
Projektet är beräknat att uppgå till 4,5 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 80 mnkr.

Projektet beräknar att generera inkomster från framtida anläggningsavgifter på cirka 41 mnkr.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med markägaren Stiftelsen Stora Sköndal (vidare kallad Stiftelsen) upprättat ett program för att utveckla Stora Sköndal. Se Figur 1.

Programområdet är cirka 70 hektar stort och utgör närmare hälften av stadsdelen Sköndals yta. Syftet med programmet är att möjliggöra bland annat nya bostäder, arbetsplatser, skolor och idrottsanläggningar samt att bevara värdefull natur och kulturmiljöer i området. Programmet ska fungera som underlag till kommande detaljplaner för en utbyggnad av Stora Sköndal fram till 2035. Detaljplanerna kommer att omfatta olika etapper som illustreras i Figur 2.



Figur 1. Översiktlig kartbild med strukturplan för Stora Sköndal.

Planerade gator, torg och parker inom programområdet kommer att tas över av Stockholms stad och bli allmän platsmark. I samband med att staden tar över gator och områden behöver Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) som VA-huvudman anlägga nya ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten då området ligger inom SVOA:s verksamhetsområde. Den nya VA-anläggningen behöver ta hänsyn till både ny och befintlig bebyggelse som ska behållas. Befintligt ledningsnät inom området är idag privat och hamnar till stor del i konflikt med planerad bebyggelse. Dimensionerna för de befintliga ledningarna är även för klen för att

hantera tillkommande flöden. I samband med att området utvecklas och allmänna VA-ledningar byggs ut kommer de befintliga ledningarna att slopas.

För att få en fungerande helhetslösning för utbyggnaden av det allmänna VA-nätet inom hela programområdet har en utredning tagits fram. Utredningens syfte var att sammanställa de förutsättningar som finns inom programområdet Stora Sköndal avseende VA-försörjning och dagvattenhantering samt att föreslå systemlösningar för hela området. I utredningen genomfördes en översiktlig projektering samt hydrauliska beräkningar för nytt ledningsnät.

Etapp 2A, som detta ärende avser, är den andra etappen av utbyggnaden av Stora Sköndal. År 2019 byggdes etapp 1, Magnolian. Etapp 2A ligger mitt i planprogramområdet och angränsar till samtliga kommande etapper (se Figur 2). Dessa etapper projekteras och byggs ut i senare skede. Etappens placering inom området och beroendena mot övriga etapper innebär att samordning mellan de olika etapperna krävs redan i ett tidigt skede för att säkerställa ett välfungerande och kostnadseffektivt system för hela programområdets VA-försörjning.



Figur 2. Etappindelning Stora Sköndal. Etapp 2A är markerad med en röd cirkel.

Etapp 2A syftar till att möjliggöra utbyggnad av cirka 1600 bostäder, en grundskola, förskolor, flera nya parker, samt gång- och cykelstråk. Se Figur 3.



Figur 3. Plankarta över Stora Sköndal Etapp 2A från tidigare samråd av detaljplanen.

ÄRENDET

Ärendet avser inriktningsbeslut för projektet 4642 Stora Sköndal etapp 2A.

I nuläget har systemhandling levererats (2023-05). Detaljplanen planeras att gå ut på granskning under Q3 2023 och därefter påbörjas detaljprojekteringen.

Under systemhandlingsfasen har SVOA studerat alternativa ledningssträckningar och tekniska lösningar. Samordning med andra ledningsägare, teknikområden och Stiftelsen har skett. Geo- och miljötekniska undersökningar har även genomförts i uppdrag av Stiftelsen för att fastställa geotekniska förutsättningar och förekomst av föroreningar i mark. Utifrån genomförda utredningar har det bland annat påvisats höga föroreningshalter i marken, både inom och utanför planområdet för Etapp 2A.

Utifrån framtagna systemhandling planerar SVOA att anlägga nya ledningsnät för spillvatten, dagvatten och vatten i området. På grund av Stiftelsens skedesplanering och etappindelning inom programmet kan planerat VA-ledningssystem som planeras och byggs inom etapp 2A behöva byggas om i senare etapp. Detta för att anpassas till nya förutsättningar i de senare etapperna som inte är fastlagda i dagsläget. Hantering av justerade lösningar är planerade att säkras genom avtal.

I Tabell 1 presenteras de planerade ordningen för etapputbyggnad för programområdet Stora Sköndal.

Tabell 1. Ordning på etapputbyggnad för programområdet Stora Sköndal.

Etapp	Tidplan
Etapp 1 – Magnolian	Klar
Etapp 2A – Södra Skogsbyn och Lövholmen	Pågå
Etapp 3A – Norra Skogsbyn	Start PM Q3 2023
Etapp 2B – Berg Torg mm.	Ej bestämt
Etapp 3B – Kyrkbyn mm.	Ej bestämt
Etapp 4 – Västra Flaten mm.	Ej bestämt

Dagvatten

Projektet måste ta hänsyn till samtliga omkringliggande etapper som är planerade att byggas ut. Tidigare utredning har visat att Etapp 3A, som är belägen nordväst om Etapp 2A, kan komma att påverka Etapp 2A utifrån dagens höjdsättning. Under systemhandlingen har detta tagits i beaktning vilket även fortsatt behöver göras under nästkommande etapper.

För avledning av dagvatten från Etapp 2A planeras en utloppsledning att anläggas genom framtida Etapp 4. I samband med att detaljplanen för Etapp 4 tas fram behöver ledningssträckan ses över och eventuellt byggas om. Detta då projektet i nuläget inte har information om utformning och höjdsättning för Etapp 4.

Alternativa lösningar

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

Förordad lösning

Ledningsnätet, anslutningspunkter och pumpstation anläggs enligt framtagen systemhandling för etapp 2A.

Under systemhandlingsfasen har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats. Projektet har även utrett olika lösningar för att minimera schaktning i förorenad mark. Detta planeras att ses över under vidare detaljprojektering.

I Tabell 2 presenteras en översikt på de planerade åtgärderna inom Etapp 2A.

Tabell 2. Planerade VA-åtgärder inom projektet Stora Sköndal etapp 2A - Översikt.

Åtgärd	Antal meter
Nytt spillvattensystem	Cirka 580 meter
Ny trycksatt spillvattenledning	Cirka 180 meter
Ny pumpstation (spillvatten)	1 st
Nytt vattensystem	Cirka 670 meter
Nytt dagvattensystem	Cirka 630 meter
Ny utloppsledning	Cirka 100 meter

Lösning med pumpstation och trycksatt ledning för spillvatten byggs för att möjliggöra utbyggnad av etappen. När Etapp 4 byggs kan stationen utgå och ersättas med en ny pumpstation inom Etapp 4.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet arbetar vidare enligt projekterade handlingar och att inriktningsbeslut på 4,5 mnkr beviljas.

Som tidigare nämnts kan inte slutgiltiga versionen av VA-ledningssystemet byggas ut i denna etapp. I nuläget finns det inte avtal framtagna för nästkommande etapper vilket är en risk som projektet är medveten om.

Åtgärder

För SVOA innebär projektet att cirka 2 100 meter nya spill-, dagvatten-, och vattenledningar anläggs för att möjliggöra avledning och fördröjning till planerad bebyggelse. En pumpstation är även planerad för att möjliggöra avledning av spillvatten från planområdet. Se tabell 2 ovan. Projektet behöver även ta hänsyn till de befintliga fastigheterna som är planerade att vara kvar efter exploateringen.

Genomförandeskedet för projektet är beräknad att pågå under cirka 3 år. Skedesplaneringen för projektet är i detta skede inte fastställd men det kan finnas behov av att groventreprenaden genomförs i etapper. Detta kommer att fastställas under dataljprojekteringsfasen.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av Stiftelsen som både är genomförare och beställare. SVOA ansvarar för projektering vilket kommer att drivas av enheten Exploateringsprojekt på Investeringsavdelningen.

Avtal mellan SVOA och Stiftelsen ska upprättas med syfte att tydliggöra bland annat ansvarsfördelning, ekonomisk reglering, samarbete och samordning. För Etapp 2A tas avtal fram rörande projektering och därefter genomförande. För kommande etapper kommer Samarbetsavtal tas fram med syfte att skapa ett paraplyavtal för dessa etapper. Därefter tas genomförandeavtal fram för vardera etapp.

Tidplan

Planering och projektering	Q3 2023 – Q1 2024
Genomförande	Q1 2024 – Q1 2027
Avslut	Q2 2027

Ekonomi

Budgeten är framtagen utifrån bedömd arbetsomfattning samt framtagen systemhandling.

I nuläget har ett antal risker identifierats inom projektet som kan påverka budgeten. De främsta riskerna gäller förorenade massor och avtal som ännu inte är på plats. Projektet har uppskattat en risksats på 8 mnkr för att täcka de risker som har identifierats.

Ytterligare 30% av entreprenadkostnader har lagts till i beräknad budget under posten *oförutsett*. Detta då projektet dels är i ett tidigt skede samt att det finns osäkra omständigheter inom projektet, inom programmet Stora Sköndal och i omvärlden.

Mer information om risker presenteras under rubriken *Risker* nedan.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	700 000 kr
Projektering	2 800 000 kr
Oförutsett	1 000 000 kr
Summa:	4 500 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	2 000 000 kr
Projektering	2 800 000 kr
Byggledning	1 600 000 kr
Slutbesiktning	50 000 kr
Entreprenadkostnad	50 000 000 kr
Kända risker	8 000 000 kr
Oförutsett	15 550 000 kr
Summa:	80 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prishivå 2023-05.

Inkomster

Projektet beräknar generera inkomster från framtida anläggningsavgifter på cirka 41 mnkr.

Risker

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärder
Slutgiltig version på VA-ledningssystemet kan ej byggas i denna etapp.	Kan innebära flytt av planerade anläggningar i nästkommande etapper.	Hanteras genom avtal mellan SVOA och Stiftelsen.
Lera/silt som kräver markförstärkning t.ex. spont, schaktsläde, rustbädd, platta.	Kostnadsdrivande Förstärkningsåtgärder	Ta fram mer detaljerad projektering för planerade åtgärder.
Sulfidberg som kräver särskild hantering och deponering	Kostnadsdrivande	Vid behov, säkerställ att ytterligare utredningar genomförs.
Förorenad mark som kräver masshantering och deponering på särskild mottagningsanläggning	Kostnadsdrivande	Vid behov, säkerställ att ytterligare utredningar genomförs.
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 Byggaktören.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOA Investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering i samverkan med exploitör.

SLUT