

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Elin Lindvall

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 5505 Centrala Telefonplan – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5505 Centrala Telefonplan fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 5,5 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 33,6 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

Inom detaljplanen för Centrala Telefonplan planerar exploateringskontoret att uppföra 1000 bostäder, förskola samt 5000 kvadratmeter lokalyta för butiker, serviceutbud med mera. Planen innebär även att tunnelbanan överdäckas. Planen har varit på samråd och antagande planeras preliminärt till Q4 2024.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ska inom projektet ansluta nya VA-abonnenter till ledningsnätet genom förläggning av nya ledningar. Även viss omläggning i Mikrofonvägen och en omläggning av en vattenledning som korsar tunnelbanespåret planeras. Projektet är beräknat att uppgå till 5,5 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 33,6 mnkr.

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa 24 mnkr.

Bakgrund

Stockholms stads exploatering inom detaljplanen Centrala Telefonplan (stadens diarienummer 2013-05016) är belägen i stadsdelarna Midsommarkransen och Västberga. Planförslaget medför cirka 1 000 lägenheter, ny förskola, butiker, serviceutbud och publika verksamheter som tillsammans utgör 5000 kvadratmeter. Mellan de nya kvarteren föreslås en ny park, ett nytt torg och nya stadsgator. Förslaget möjliggörs genom överdäckning av spårområdet vid Telefonplans tunnelbanestation. Planförslaget var under Q1 2023 på samråd.

ÄRENDET



Figur 1. Illustrationsplan över planområdet. Planerad överdäckning av tunnelbanespår markerat med rött.

Inriktningsbeslutet avser planering för arbeten gällande den allmänna VA-anläggningen som sker på uppdrag av exploateringskontoret. Planområdet ingår i SVOA:s verksamhetsområde för dag-, spillvatten och vatten och SVOA har befintliga VA-anläggningar i området. VA-arbetena väntas omfatta ledningsomläggning i allmän gata, omläggning av en vattenledning under tunnelbanespåret samt viss nyförläggning. Projektet medför att fler abonnenter ansluts till SVOA:s ledningsnät.

Befintligt VA-ledningsnät inom programområdet är idag hårt belastat. Ledningsnätet i Telefonvägen har kapacitetsproblem vid kraftig nederbörd. I den östra delen av planområdet skall den beslutade Mästartunneln byggas, vilken möjliggör avledning. En vattenledning korsar idag spårområdet och hamnar i konflikt med föreslagna stationsbyggnad (Figur 1). Om ledningen är dragen under spårområdet eller befintlig byggnad idag är okänt. Omläggning av vattenledningen behöver projekteras. Nyförläggning av VA-ledningar behövs, bland annat i Cembalogatan, och serviser för tillkommande fastigheter inom planområdet måste anläggas.

Dagvatten

För planområdet gäller stadens åtgärdsnivå för rening och fördröjning av dagvatten. För att uppnå stadens krav på rening och fördröjning av dagvatten för allmän platsmark föreslås dagvatten hanteras i skelettjordar och regnbäddar. Inom kvartersmark föreslås lokalt omhändertagande av dagvattnet i gröna tak, skelettjordar och regnbäddar samt genom infiltration i grönytor och i planteringar. Dessa ingår inte i SVOA:s projekt.

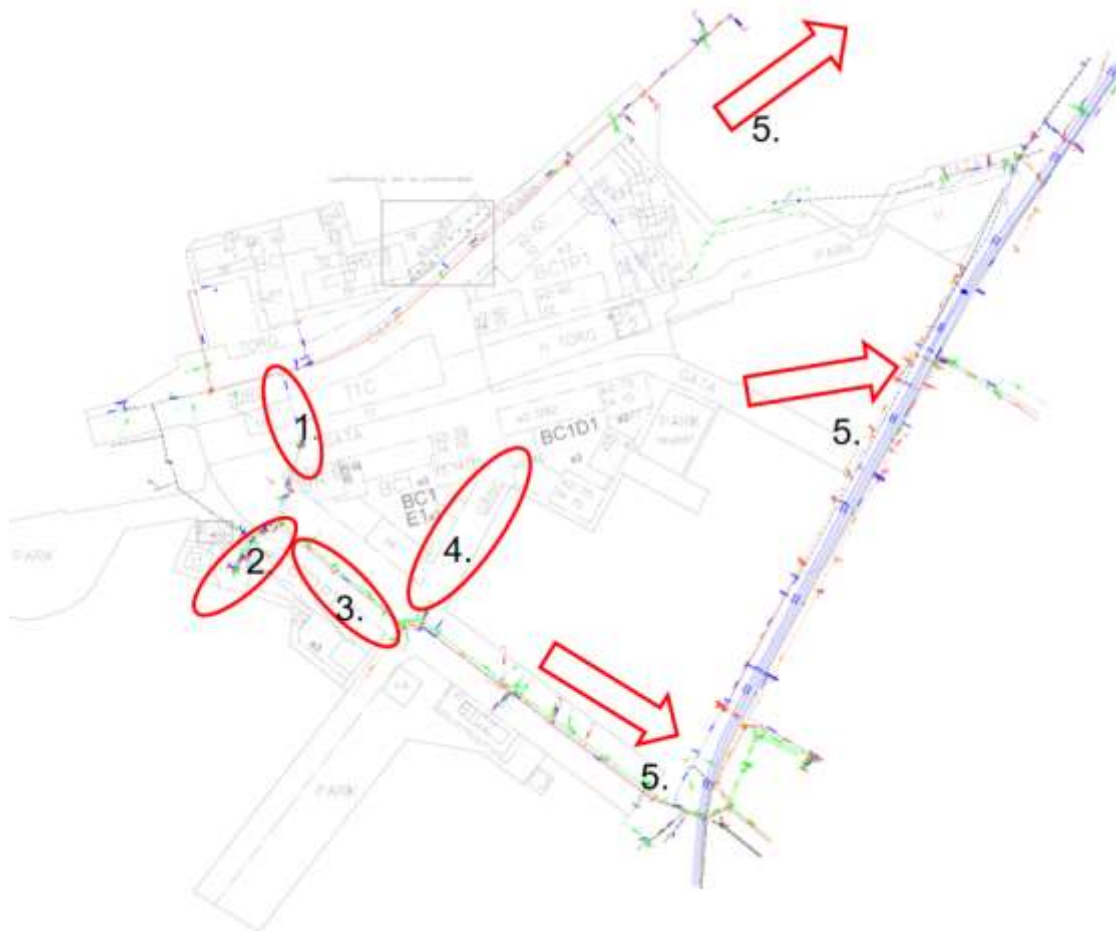
Alternativa lösningar**Nollalternativ**

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

Alternativ 1 innebär fortsatt planering av ledningsnät för att förbereda för exploateringen, se antagna VA-arbeten Figur 2. Projekteringen omfattar preliminärt schaktfri omläggning av befintlig vattenledning (1) som i planförslaget hamnar i konflikt med föreslagen stationsbyggnad. Spill- och dagvatten samt vattenledningar i Mikrofonvägen behöver läggas om cirka 40 meter på grund av konflikt med planerat kvarter (2). I Mikrofonvägen behöver tillräckligt avstånd mellan ytterkant ledning och skelettjordskonstruktion säkerställas, och denna sträcka förutsätts läggas om (3). Även nyförläggning av VA-ledningar och anslutning av nya fastigheter behöver projekteras, bland annat cirka 70 meter spill-, dag- och vattenledningar i Cembalovägen (4).

I Alternativ 1 ansluts spillvatten från Telefonvägens avrinningsområde till den beslutade Mässtunneln via 3 borrhål till tunneln. Anslutning kan ske när Mässtunneln är driftsatt (5).



Figur 2. Preliminärt behov av VA-arbeten inom detaljplanen för centrala Telefonplan enligt alternativ 1 för att hantera konflikter med SVOA:s befintliga ledningsnät och planerade byggnader och konstruktioner. (1) Vattenledning i planerat stationshus, (2) VA-ledningspaket i konflikt med planerad byggnad, (3) VA-ledningspaket riskerar att hamna för nära skelettjordskonstruktion. (4) markerar allmän gata med behov av nyförläggning av VA-ledningar och (5) markerar var anslutning till den beslutade Mässtunneln bör ses över i planerfasen.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar alternativ 1, att möjliggöra exploateringen och ansluta området till den beslutade Mässtunneln. Ledningsnätet kommer bli avlastat när Mässtunneln driftsätts. Nuvarande tidplan är att Mässtunneln driftsätts år 2028.

Åtgärder

I planerfasen skall en projekterad lösning som möjliggör exploateringen tas fram i enlighet med SVOA:s anvisningar. Projekteringen skall omfatta de ledningsomläggningar (100 meter) samt nyförläggningar (100 meter) som krävs, inklusive anslutning via 3 borrhål till Mässtunneln.

I planeringsfasen ingår att planera en omläggning för den befintliga vattenledningen som korsar spåret för att säkerställa en anläggning utan driftstopp.

Organisation och ansvarsfördelning

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

Tidplan

Planering och projektering	Q3 2023 – Q4 2026
Genomförande	Q1 2027 – Q4 2028
Avslut	Q1 2029

Enligt stadens tidplan skall granskningshandling för systemhandling tas fram till Q2 2025 och detaljplanen för Centrala Telefonplan antas Q4 2025.

Ekonomi

En post på oförutsedda kostnader har beräknats på cirka 20 % av övriga poster utom kända risker. De kända riskerna som ingår i planeringsbudgeten beskrivs i nästa avsnitt. Budgeten är baserad på de preliminära VA-arbeten som redovisas i Figur 2, och behöver ses över ifall VA-arbetena omarbetas i systemhandlingsskedet.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	900 000 kr
Projektering	3 800 000 kr
Oförutsett	800 000 kr
Summa:	5 500 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	1 200 000 kr
Projektering	3 900 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	200 000 kr
Byggledning	300 000 kr
Entreprenadkostnad	21 300 000 kr
Kända risker	1 800 000 kr
Oförutsett	4 900 000 kr
Summa:	33 600 000 kr

Prisnivå för kalkyl är 2023-05.

Inkomster

Beräknade inkomster från anläggningsavgifter uppskattas till 24 miljoner enligt 2023 års taxa.

Inkomster från ledningsflyttar uppskattas till 4 mnkr för cirka 80 meter ledning och ny vattenledning under tunnelbanespåret. Detta enligt gällande markavtal mellan SVOA och Stockholms stad där staden bekostar 75 % vid ledningsflytt.

Risker

Risk	Påverkan på projektet	Åtgärd
Läget för befintlig vattenledning under tunnelbanespåren	Kostnadsdrivande samt tidplan	Projektering av ny vattenledning görs planerfasen.
Anslutning till Mässtunneln	Anslutning till beslutad Mässtunnel är förutsättning för avledning av spillvatten enligt SVOA:s krav.	Risikanalys tas fram tillsammans med stadens projektorganisation för vad som händer om tidsplanen förskjuts för Mässtunneln. Samordning gällande tidplan med SVOA:s organisation för Mässtunneln under planerings- och genomförandeskedet.
Kapacitetsbrist i området	Kan påverka tidplan för genomförande enligt risk kopplad till Mässtunneln ovan.	Vid behov i planerfasen utförs modellering inklusive kalibrering av modellerna inom berört område.
Geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar	Kostnadsdrivande	Utförliga geotekniska undersökningar utförs under projekteringen.
Omprojektering eller förlängd tidsplan	Kostnadsdrivande	Tät dialog med stadens projekteringsorganisation.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av enheten Projektberedning exploatering inom Investeringsavdelningen med stöd av enhet Projektering och byggledning. Även Utredning och utveckling samt Miljö, kvalitet och utveckling inom avdelningen Ledningsnät har medverkat i ärendets beredning.

SLUT