

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Jenny Pirard

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 5209 Bromstensgluggen del av Bromsten 9:2 – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5209 Bromstensgluggen del av Bromsten 9:2 fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 10 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 114 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

Stockholms stad avser möjliggöra för 1000 nya bostäder inom Bromstensgluggen, utmed Ulvsundaleden. För att försörja området med VA krävs att ledningsnätet utökas. För att inte komma i konflikt med föreslagen bebyggelse behöver även flytt av befintliga ledningar ske. Ledningsnätet nedströms har inte kapacitet att omhänderta tillkommande dagvattenflöden vid större regn. Därför kommer en fördröjningsanläggning för dagvatten behöva anläggas. Placering och omfattning kommer att fastställas under systemhandlingskedet.

Projektet är beräknat att uppgå till 10 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till cirka 114 mnkr.

Bakgrund

Stockholms stad avser exploatera inom Bromstensgluggen, del av Bromsten 9:2 som ligger utmed Ulvsundaleden nära gränsen till Sundbyberg. Utvecklingen av Bromstengluggen ingår i det prioriterade strategiska sambandet Tensta-Rinkeby-Spånga. Enligt översiktsplanen har området stor potential för ny bebyggelse och exploatering av området kan stärka sambandet mellan stadsdelarna.



Figur 1. Till vänster visas en bild av området från översiktsplanen och till höger ett flygfoto över området med plangränsen markerad i rosa.

Planen möjliggör för cirka 1000 nya bostäder, lokaler för centrumändamål, en förskola, plats för idrottsverksamhet, ett regionalt cykelstråk, parker, gator samt en gång- och cykelbro till Sundbyberg. Då exploatering sker på stadens mark kommer samtliga byggaktörer följa stadens hållbarhetskrav gällande materialval, dagvatten, grönytefaktor, energi och transport.

Idag består området av naturmark och utgör en naturlig lågpunkt där vatten samlas och periodvis blir stående. Eftersom området ligger lågt finns det utmaningar med att säkerställa att exploateringen inte försämrar situationen för befintlig bebyggelse vid ett skyfall. Dessutom återfinns de högsta naturvärdena i områdets norra mer höglänta delar varför bebyggelsen placerats i de mer låglänta delarna i östra delen av planen.

Ett program för området togs fram och var på samråd under 2022. Under hösten 2023 avser exploateringskontoret inleda systemhandlingsarbete för området.

ÄRENDET

För att försörja den planerade bebyggelsen med vatten och avlopp krävs nyläggning av cirka 1800 meter dagvatten-, 1100 meter spillvatten- samt cirka 1200 meter dricksvattenledning. Dessutom krävs omläggning av 100 meter dagvattenledning och 40 meter spillvattenledning samt ett nyttorrhål för anslutning till avloppstunnel. På grund av kapacitetsproblem i dagvattenledningsnätet nedströms pågår utredning gällande behov av ytterligare fördröjning av dagvatten inom planen.

Planen innebär att cirka 1000 nya abonnenter ansluts till VA-ledningsnätet samt att verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten behöver utökas så att hela planen inkluderas. Utöver att fler bostäder byggs kan planen, om rätt utformad, minska översvämningsrisken för befintlig bebyggelse i närområdet.

Ärendet avser ett inriktningsbeslut med en budget om 10 mnkr för planeringsfasen och en indikativ totalbudget om cirka 114 mnkr.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet avvattnas till vattenförekomsten Brunnsviken. Dagvattnet leds dit via dagvattenledningar och vattendrag i Stockholm, Sundbyberg och Solna.

Området utgörs idag av naturmark. Vid exploatering kommer stadens hållbarhetskrav gällande dagvatten att tillämpas både inom kvartersmark och allmän platsmark vilket innebär att dagvatten kommer att renas och fördröjas. Trots det kommer exploatering av området innebära ökade dagvattenflöden till ledningsnätet. Modellering visar att det befintliga dagvattenledningsnätet i Sundbyberg, nedströms denna exploatering, inte har kapacitet att omhänderta de ökade flödena som exploateringen medför och då främst vid större regn. Det tillsammans med att området är låglänt medför risk för marköversvämning inom planområdet vid större regn.

I syfte att minska marköversvämningsrisker på oönskade platser utreds i vilken omfattning SVOA ytterligare behöver fördröja dagvatten inom området. Det finns också indikationer på att dagvatten från Sundbyberg vid större regn ger sådana trycknivåer att vattnet dämns upp i området. Därför utreds också om en backventil skulle kunna minska problematiken med uppdämning samt påverka eventuellt fördröjningsbehov.

Utöver problem med uppdämning är även möjligheterna för infiltration i området små på grund utav mäktig lera samt höga grundvattennivåer.

Alternativa lösningar

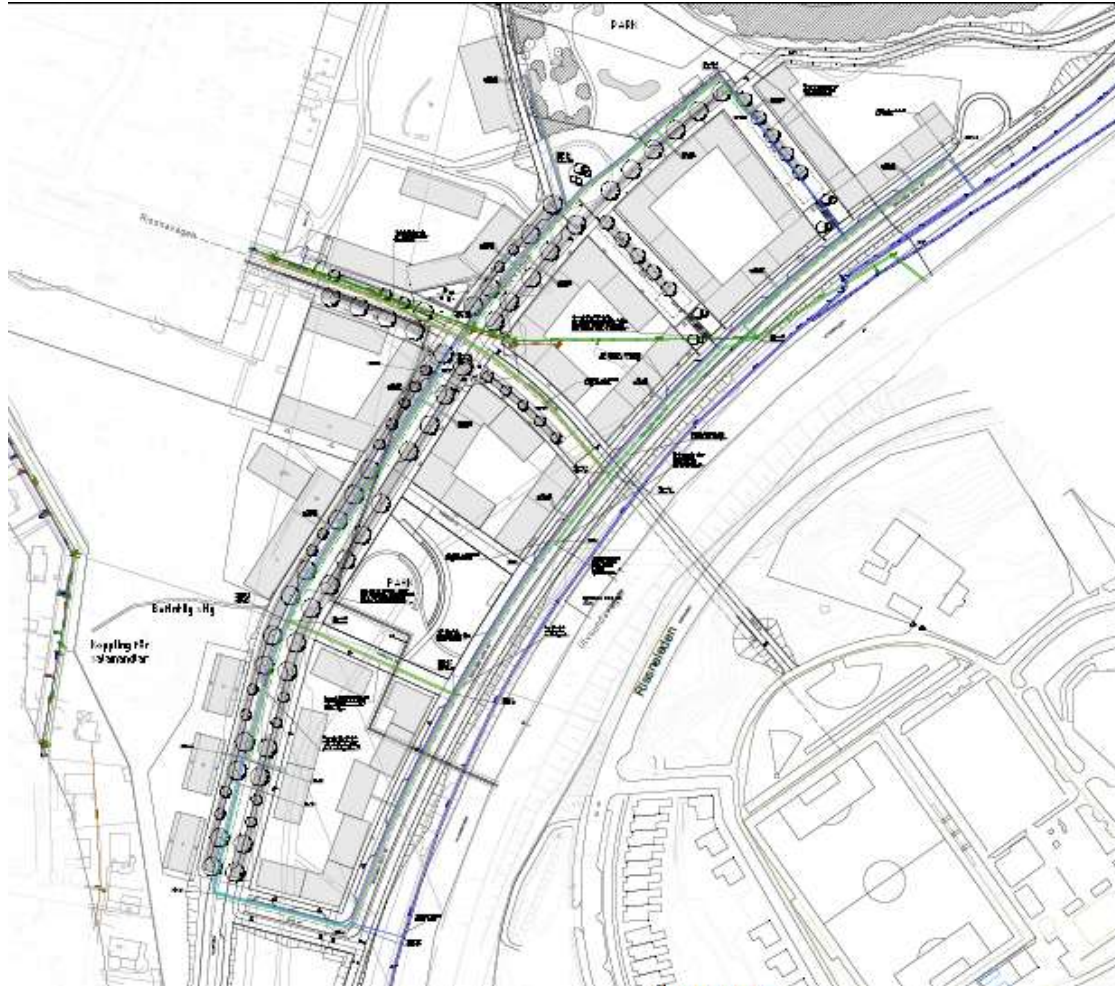
Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning och utvidgning av VA-systemet.

Förordad lösning

För att försörja den tillkommande bebyggelsen med VA krävs att SVOA anlägger nya dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt lägger om befintliga ledningar som kommer i konflikt med planerad bebyggelse inom detaljplaneområdet. Ledningarna kommer att läggas i kommunens nya lokalgator inom området. De nya ledningarna kommer att anslutas till befintligt ledningsnät nedströms samt inom exploateringen. Nyläggning av VA-ledningar kommer att ske på en sträcka om cirka 1800 meter och omläggning av ledningar kommer omfattas av 100 meter dagvattenledning och 40 meter spillvattenledning.

Spillvatten avses ledas via ny tunnelanslutning till Järvatunneln som korsar området. Dagvatten avses anslutas till befintligt dagvattenledningsnät utmed Ulvsundaleden och vidare till Sundbyberg. Dricksvattenledningar avses anslutas till befintligt nät.

Ett förslag till ledningsdragning togs fram under programhandlingsskedet, se figur 2. Detta förslag håller nu på att omarbetas för att möta uppkomna behov inom planen. Ytterligare justeringar kan uppstå under systemhandlingsarbetets gång.



Figur 2. Föreslagen utformning av VA-ledningsnätet framtaget under programhandlingsskedet. Planen utgörs främst av nyläggning. De befintliga dag- och spillvattenledningarna som löper igenom ett av de norra kvarteren behöver dock läggas om.

Backventil för att hindra uppdamning från nedströmliggande områden och en anläggning för fördröjning av dagvatten utreds för att undvika marköversvämning inom området. Placering och omfattning av en fördröjningsanläggning för dagvatten kommer att fastställas under vidare projektering under hösten 2023. En arbetshypotes är att fördröjningsanläggningen ska samlokaliseras med en av stadens utpekade platser för hantering av skyfall.

Beroende på områdets höjdsättning kan en pumpstation för spillvatten behöva anläggas. Nuvarande höjdsättning ser dock ut att möjliggöra avledning av spillvatten med självfall.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att beslut om att godkänna inriktningsbeslut på 10 mnkr för att möjliggöra utbyggande enligt alternativ beskrivet ovan fattas.

Åtgärder

I beräknad budget för planeringsfasen ingår tid för projektledning och projektmedverkan samt projektering av flytt av befintliga ledningar samt utbyggnad av ledningsnätet i området. Vidare behöver behovet av en pumpstation för spillvatten samt anslutning av spillvatten till befintlig tunnel utredas. Även omfattningen på den fördröjning av dagvatten som krävs inom plan behöver utredas. Fördröjningen föreslås samköras med ytor för skyfall och avtal kring detta behöver tas fram. Projektering får också visa om det är möjligt att anlägga ett ledningsnät som klarar dimensionerande flöde.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret och eftersom marken är oexploaterad idag kommer entreprenad att ske i stadens regi. I samband med detta har exploateringskontoret gjort en beställning av systemhandling. Systemhandlingsarbetet och detaljprojektering av VA kommer att projektledas av Investeringsavdelningen på SVOA.

Tidplan

Planering och projektering	Q3 2023 – Q3 2025
Genomförande	Q1 2026 – Q4 2027
Avslut	Q2 2028

Ekonomi

En planeringsbudget för framtagande av systemhandling och förfrågningsunderlag har tagits fram. Oförutsett har satts till cirka 20 % för både planerfasen och genomförandefasen.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 400 000 kr
Projektering	5 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	600 000 kr
Kända risker	1 000 000 kr
Oförutsett	1 700 000 kr
Summa:	10 200 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	2 000 000 kr
Projektering	6 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	600 000 kr
Byggledning	900 000 kr
Entreprenadkostnad	70 000 000 kr
Kända risker	15 000 000 kr
Oförutsett	19 000 000 kr
Summa:	114 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–06.

Inkomster

Eftersom området främst kommer omfattas av nyläggning kommer SVOA att stå för närmare 100 % av kostnaden med undantag för de cirka 100 meter ledningar som behöver flyttas.

Inkomster beräknas fördelas enligt följande utifrån VA-taxa för 2023.

Typ av inkomst	Inkomst
Ledningsflytt	4 200 000 kr
Anläggningsavgifter	23 400 000 kr
Totalt:	27 600 000 kr

Risker

Följande risker har identifierats inom projektet och är upptagna som kända risker.

Risk	Åtgärd
Höga grundvattennivåer kan påverka utfromning av anläggningarna samt leda till att grundvattenbortledning kan bli nödvändig.	Staden genomför provtagning för att fastställa nivåer. SVOA bidrar men input om utökning krävs. Ev behövs tillstånd som söks av staden. SVOA behöver bidra med underlag.
Markförhållanden som kan komma att kräva kostsamma förstärkningsåtgärder eller spont.	Geoteknisk undersökning kommer genomföras av staden för att kartlägga behov av förstärkning.
Justeringar av höjdsättning och placering av bostäder kan innebära att en pumpstation för spillvatten behöver anläggas och ev omprojektering av ledningsnätet.	Medverkar i processen och bevakar frågan för att inte försvåra möjligheten att avleda vatten från området. Om förändringar sker kan en pumpstation för spillvatten bli aktuell och omprojektering krävas.
Behov av fördröjning ändras i omfattning	Utredning pågår avseende omfattning. Yta behöver säkerställas i plan. Vid en samordnad yta med skyfall behöver avtal tas fram med staden gällande ansvarsfördelning.

Metodval och förutsättningarna kring ny tunnelanslutning ej klarlagt.	Kommer att utredas under systemhandlingskede.
Mellankommunal avtalsprocess drar ut på tiden.	För en löpande dialog med Sundbyberg Avfall och Vatten.

Främsta riskerna bedöms vara risk för höga grundvattennivåer samt geotekniska förutsättningar som kan komma att innebära markförstärkning och eventuellt innebära att tillstånd för grundvattenbortledning behöver sökas. Staden har inlett grundvattenundersökningar men data är inte sammanställt dessutom är placering av grundvattenrör inte synkade med placering av anläggningar varför det kan bli aktuellt att sätta fler rör under hösten. Dessutom ska en utförlig geoteknisk undersökning utföras under hösten.

Ovissheten kring utformningen av planen kan innebära att förändringar i struktur och höjdsättning sker, vilket kan resultera i att projekteringen kan behöva ändras med tiden. Det kan också medföra att exempelvis pumpning av spillvatten blir nödvändig.

Omfattningen på fördröjningen är i dagsläget inte fastställd vilket kan påverka kostnaden både positivt och negativt. I detta skede har en kostnad om 10 mnkr för en fördröjningslösning inkluderats. Även metod och förutsättningarna för ny tunnelanslutning behöver utredas vidare vilket kan påverka kostnaderna.

Projektet innebär att avtal behöver upprättas, dessa riskerar att dra ut på tiden.

Ärendets beredning

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

SLUT