

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Sara Frejlöv

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 5581 Slakthusområdet Etapp 2 – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5581 Slakthusområdet Etapp 2 fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 10 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 140 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

Projektet Slakthusområdet Etapp 2 har initierats av Stockholms stads planerade exploatering av Slakthusområdet som syftar till att bygga ut området med skolor, kontor och bostäder. Exploateringen innebär ny- och omläggning av VA-ledningar för Stockholm Vatten och Avfall (SVOA).

Exploateringen är uppdelad i fyra etapper med tillhörande detaljplaner, sedan tidigare finns det ett genomförandebeslut för projekt 410254 Slakthusområdet Etapp 1.

Detta ärende avser inriktningsbeslut för Stockholm Vatten och Avfalls planerade arbete inom projekt 5581 Slakthusområdet Etapp 2 med en budget på 10 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 140 mnkr.

Projektet innebär omläggning och nyläggning av VA-ledningar samt duplicering (separering av dagvatten från spillvatten). Totalt berörs cirka 6300 meter ledningar som i stor utsträckning samförläggs i ledningsgravar på en sträcka som uppgår till ca 2100 meter.

Bakgrund

Sedan 2015 har Stockholms stad arbetat med att planera utvecklingen av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Syftet med exploateringen är att omvandla området från ett industriområde till en urban blandad stadsdel med nya bostäder, nya arbetsplatser, förskolor, skola, idrottsfunktioner och andra urbana verksamheter. För Stockholm Vatten och Avfall kommer exploateringen att omfatta om- och nyanläggning av VA-ledningar för att möjliggöra den planerade bebyggelsen och omvandlingen samt att ansluta samtliga fastigheter till det kommunala VA-ledningsnätet.

I samband med systemhandlingen genomfördes en utredning för hela projektområdet för att sammanställa förutsättningar som finns avseende VA-försörjning och dagvattenhantering samt föreslå lösningar. Dessa har legat till grund för en helhetslösning för utbyggnaden av det allmänna VA-ledningsnätet inom Slakthusområdet.

Exploateringen av Slakthusområdet genomförs i flera etapper, där varje etapp innehåller en eller flera detaljplaner. Stockholm Vatten och Avfall kommer att följa stadens planerade etappindelning.

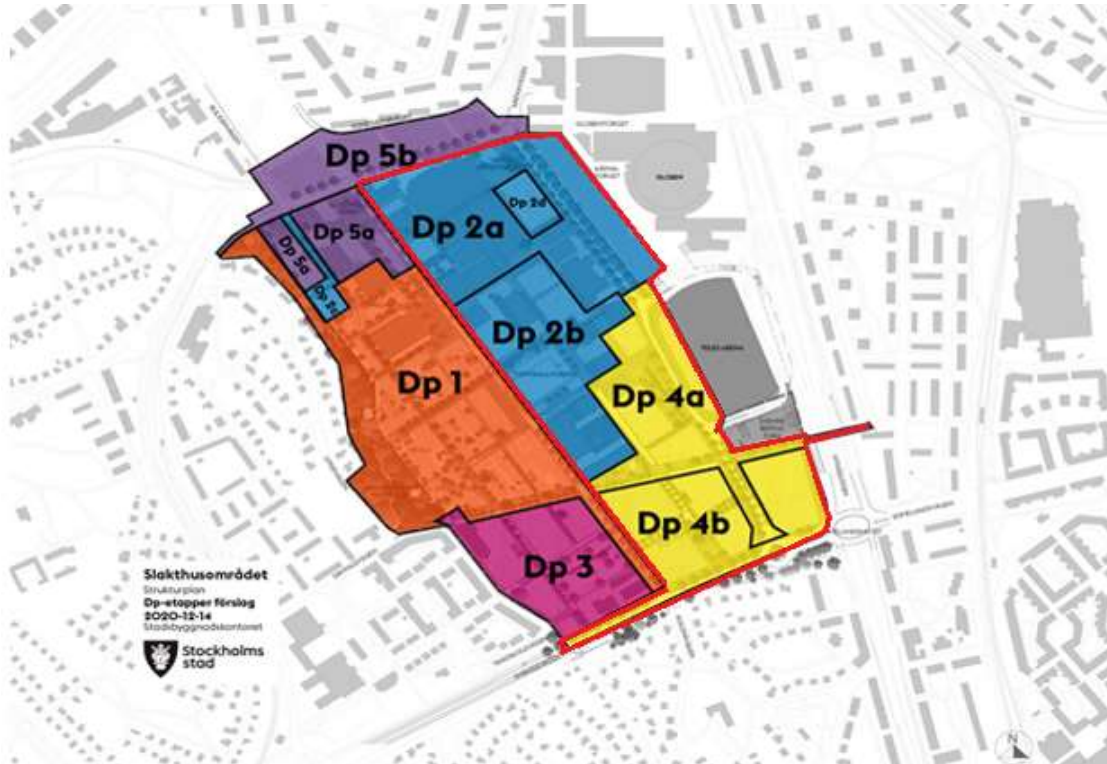
Lägesredovisning – Etapper inom exploateringen av Slakthusområdet, se figur 1.

Etapp 1	Slakthusområdet Etapp 1 inkluderar Dp1 och Dp2c. Projektet har sedan tidigare ett genomförandebeslut om 93 mnkr. Projektet är i genomförandefas.
Etapp 2	Slakthusområdet Etapp 2 omfattar Dp2a, Dp2b, Dp2d samt Dp4a och Dp4b. Systemhandlingen är framtagen och projektet planeras gå in i detaljprojektering under Q3 2023 med planerad byggfas under 2025.
Etapp 3	Slakthusområdet Etapp 3 omfattar Dp3. Systemhandling för etappen är klar.
Etapp 4	Etapp 4 inkluderar Dp5a och Dp5b. Projekteringen kan eventuellt påbörjas tidigast våren 2024.

Inom Etapp 2, som innefattar detaljplanerna Dp2a, Dp2b, Dp2d, planeras bostäder, en gymnasieskola, parker och torg i både befintliga och nya byggnader. Utöver detta kommer en sopsugsanläggning med tillhörande ledningssystem att byggas. Det hanteras i ett separat projekt, 480013 Slakthusområdet/Årstastråket 3 sopsug.

Inom Etapp 2, som innefattar detaljplanerna Dp4a och Dp4b, planeras en huvudgata, nya gångbroar samt park- och torgytor. Detaljplanerna föreslås även innehålla en konstnärlig

högskola, kontor och handel och är en viktig del för att koppla ihop Slakthusområdet med Globen området.



Figur 1. Etappindelning Slakthusområdet. Etapp 2, markerad med röd linje.

ÄRENDET

Området har idag ett befintligt VA-system men kapaciteten är inte tillräcklig för planerad bebyggelse utan behöver förstärkas. En stor del av VA-ledningarna behöver också läggas om på grund av exploateringen.

Systemhandling för Etapp 2 är färdigställd. Under Q3 2023 påbörjas detaljprojekteringen för detaljplanerna i etappen varför projektet nu söker ett inriktningsbeslut om 10 mnkr för projekt 5581 Slakthusområdet Etapp 2.

Dagvatten

Inom det befintliga ledningssystemet i Slakthusområdet avleds spill- och dagvatten delvis i kombinerade ledningar. För att få till en fungerande systemlösning för dagvattenhantering har utredningar och modelleringar genomförts för hela Slakthusområdet. Resultatet av dessa visade på att det befintliga kombinerade ledningsnätet är överbelastat. Inom projektet kommer därför en duplicering genomföras för hela området vilket innebär att dagvatten separeras helt från spillvattnet. Detta kommer medföra en mindre belastning på SVOA:s reningsanläggningar samt minska risken för översvämningar.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

Stockholm Vatten och Avfall 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

Under arbetet med systemhandlingen av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats. Alternativ 1 innebär att detaljprojektering genomförs utifrån lösningar framtagna i systemhandlingen. Dessa innebär separering av dagvatten från det kombinerade ledningsnätet samt nyläggning och flytt av vatten- och spillvattenledningar för att tillgodose ny bebyggelse och inte hamna i konflikt med den nya gatutformningen. Separeringen av dagvatten från det kombinerade ledningsnätet kommer att innebära en avlastning på hela ledningssystemet i området. Projektet kommer att sträva efter att använda befintliga kombinerade ledningar som spillvattenledningar där dessa bedöms vara i gott skick.

Alternativet medför även en bättre arbetsmiljö för framtida drift och underhåll eftersom befintliga ledningar som på vissa sträckor ligger väldigt nära högspänningskablar kommer att flyttas.

Förordat förslag till beslut

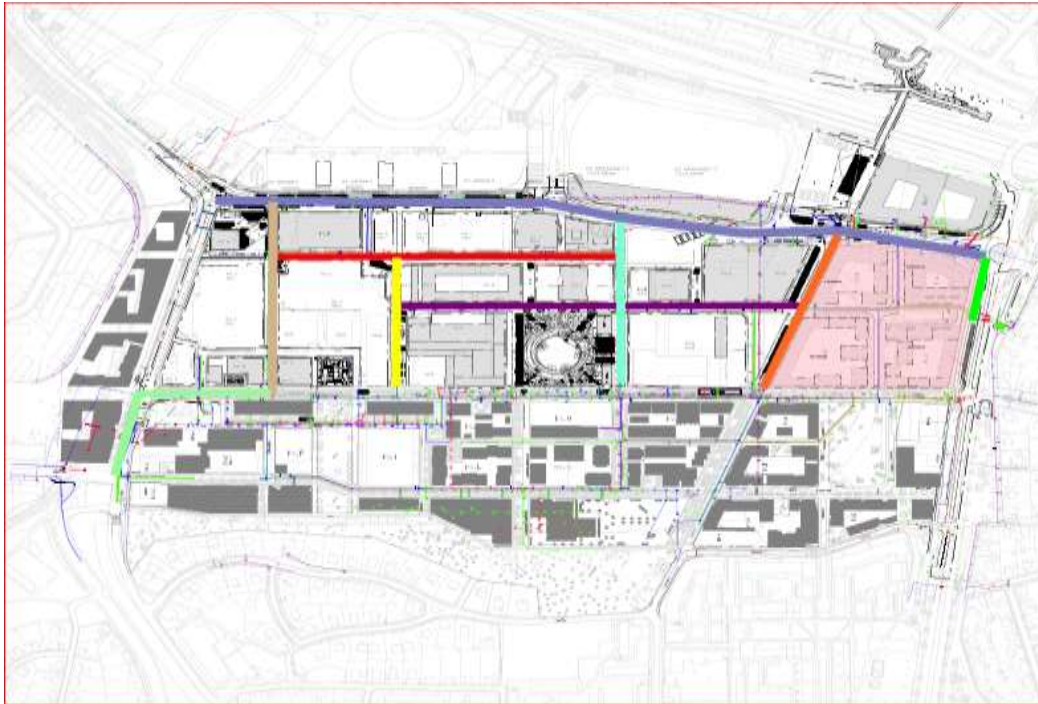
Projektet förordar att alternativ 1 väljs och inriktningsbeslut på 10 mnkr fattas för att möjliggöra planering och projektering av Slakthusområdet Etapp 2.

Åtgärder

Systemhandlingen för projektet har påvisat att följande åtgärder behöver utföras:

- Nyläggning av cirka 1300 meter dagvattenledningar, 900 meter vattenledningar och 700 meter spillvattenledningar, av olika dimensioner.
- Omläggning/flytt av cirka 1000 meter dagvattenledningar, 1800 meter vattenledningar samt 600 meter spillvattenledningar av olika dimensioner.

Se figur 2 som visar sträckor där åtgärderna planeras. Totalt berörs 6300 meter ledning som samförläggs på en sträcka om ca 2100 meter i etapp 2.



Figur 2. Översiktsskiss av omläggning/nyläggningsarbeten inom Etapp 2.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet utförs av exploateringskontoret i Stockholms stad i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall inom det VA-tekniska arbetet. Exploateringskontoret ansvarar för projektets tidsplanering och utför gemensam upphandling av genomförandeentreprenader för gatu-, lednings- och anläggningsarbeten.

Tidplan

Systemhandling	Q2 2023
Detaljprojektering	Q4 2023
Upphandling	Q1 – Q3 2024
Genomförande	Q1 2025 – Q4 2030

Ekonomi

Projektets planeringsbudget är beräknad att uppgå till 10 mnkr baserat på bedömd omfattning. Den indikativa totalbudgeten för planerad utbyggnad av vatten- och avloppssystem inom projektet uppskattas till 140 mnkr.

Nedan presenteras de kostnadskalkyler som har tagits fram. Kostnaden för kända risker i projektet baseras på osäkerheten kring befintliga ledningar och konstruktioner inom de blivande lokalgatorna ser ut och i vilka lägen de befinner sig.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	600 000 kr
Projektering	8 700 000 kr
Oförutsett	700 000 kr
Summa:	10 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	1 100 000 kr
Projektering	10 000 000 kr
Byggledning	1 700 000 kr
Slutbesiktning	200 000 kr
Entreprenadkostnad	85 000 000 kr
Kända risker	20 000 000 kr
Oförutsett	22 000 000 kr
Summa:	140 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–05.

Inkomster

Omläggning av befintliga VA-ledningar kommer att bekostas utifrån kostnadsfördelning 25/75, det vill säga att Stockholm Vatten och Avfall bekostar 25 % och Stockholms stad bekostar 75 %. Nyanläggning av lokalnät, som kommer att genomföras inom samtliga etapper, kommer att bekostas till 100 % av Stockholm Vatten och Avfall.

Projektet beräknas generera 37 mnkr i inkomster till följd av ledningsflytt samt cirka 29 mnkr i anläggningsavgifter enligt VA-taxa 2023.

Risker

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärder
Omprojektering	Kostnadsdrivande	Tät dialog med exploateringskontorets projektledning och samråd internt inom SVOA.
Rådande samhällsekonomiska omvärldsläget kan komma att påverkas kostnaderna för projektet. Högre materialkostnader.	Ekonomi påverkas, projektet kan bli dyrare.	Att följa upp och bevaka ekonomiska utvecklingen i världen som i sin tur påverkar prisutvecklingen i projektet.

Otillräcklig information om läget för befintliga ledningar (saknas information i ledningskartor) och otillräckliga inmätningar i området	Hinder i byggskedet, kan leda till förlänga tidplan och ökade kostnader.	Projektet kommer att genomföra inmätningar i hela området för att säkerställa läget för befintliga ledningarna.
Brist på material	Försening av projektet	Använda likartad tillgängligt material som finns på marknaden.
Avsaknad av koder i mängdförteckningen	Fördyrning och försening	Granskning av mängdförtäckning samt kontinuerlig kontakt med entreprenör.
Förändringar i projektorganisation	Förlängd tidplan	Noggrann projektdokumentation.

Ärendets beredning

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

SLUT