

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Sebastian Whittaker

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410044 Starkströmmen – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 410044 Starkströmmen fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 63,5 mnkr för projektets genomförande.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram.

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Projekt Starkströmmen är ett exploateringsprojekt inom kvarteret Starkströmmen i Hjorthagen där en ny detaljplan möjliggör uppförandet av en större kontorsbyggnad samt en driftdepå för Norra Länken.

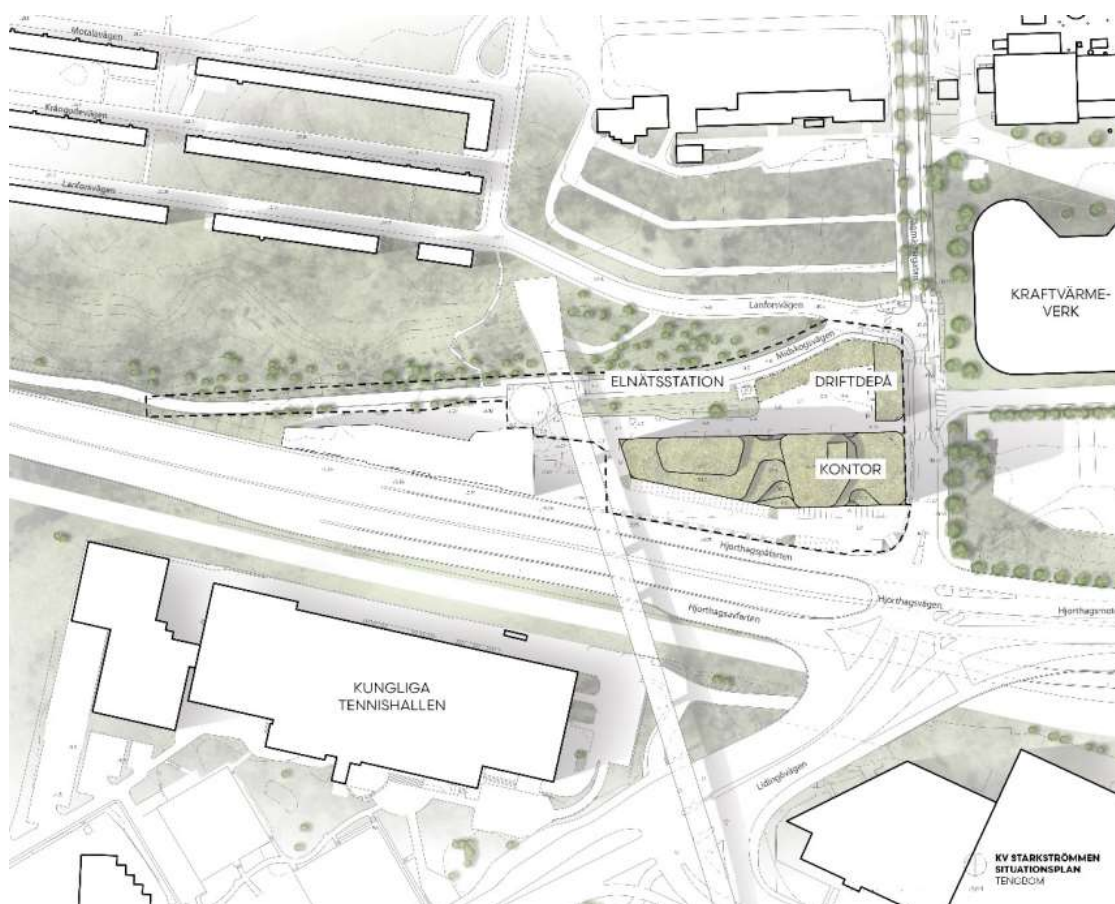
För att möjliggöra exploateringen behöver Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) flytta cirka 770 meter ledning varav cirka 200 meter är huvudvattenledning och cirka 100 meter är en kombinerad huvudavloppsledning som annars kommer i konflikt med detaljplanen.

Projektet genererar inkomster genom ledningsflytt och anläggningsavgifter vilka i dagsläget bedöms bli totalt 52,5 mnkr.

Projektet söker nu ett genomförandebeslut på 63,5 mnkr för genomförandet av projektet.

Bakgrund

Projekt Starkströmmen är ett exploateringsprojekt inom kvarteret Starkströmmen i Hjorthagen. En ny detaljplan möjliggör en utbyggnad av fastigheterna inom kvarteret (figur 1). Detaljplanen är belägen mellan Värtaverket, Norra Länken samt ett ställverk. I dagsläget pågår rivning av befintliga fastigheter och framåt planerar fastighetsägarna att uppföra en ny kontorsbyggnad och en driftdepå för Norra Länken.



Figur 1. Översiktsskiss, detaljplaneområdet markerat med svart streckad linje.

Projektet är komplext eftersom SVOA bland annat har en huvudvattenledning (dimension 600 mm) samt en kombinerad huvudavloppsledning (dimension 600 mm) som korsar fastigheterna och kommer i konflikt med planerade byggnader, de behöver därför flyttas. För att säkra åtkomst vid framtida drift och underhåll av vattenledningen där den passerar under den planerade kontorsbyggnaden kommer en kulvert byggas i vilken ledningarna läggs om. Ledningarnas läge i kulverten tryggas genom servitut. Kulverten kommer att bekostas och ägas av fastighetsägaren, som även kommer ansvara för drift och underhåll.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2016-10:

Reviderat inriktningsbeslut 2020-10:

Projektering 3 mnkr, ingen totalbudget angiven.

Projektering 4 mnkr, totalbudget 45 mnkr.

ÄRENDET

I dagsläget är projektet i slutet av detaljprojekteringen, därför söks genomförandebeslut för att kunna påbörja upphandlingsfasen och därefter genomförandet. Totalbudgeten har ökat jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2020 vilket beror på att detaljprojekteringen möjliggjort en mer detaljerad entreprenadkalkyl samt att detaljplanearbetet dragit ut på tiden. Förskjutningen i tidplan har lett till ökade kostnader för projektering och projektledning.

Under 2023 har ett genomförandeavtal arbetats fram mellan Stockholms stads exploateringskontor, SVOA och fastighetsägarna i området. Exploateringskontoret kommer vara byggherre för entreprenaden.

Dagvatten

Detaljplanen ligger inom ett instängt område med kombinerat avloppssystem. I projektet separeras spill- och dagvatten inför framtida utbyggnad av dagvattennätet nedströms området. Fram till dess att dagvattennätet är utbyggt nedströms kommer de nya dagvattenledningarna inom området att ansluta till huvudavloppsledningen.

Detaljplanen i sig utgör ingen förändring av dagvattensituationen i området.

Alternativa lösningar

I och med att beslut finns om att området ska exploateras är det inte ett alternativ för SVOA att avstå från att genomföra projektet.

Förordad lösning

Ett flertal alternativa lösningsförslag avseende ledningsdragningar inom området har studerats. De alternativa förslagen har förkastats efter diskussion och samordning med övriga medverkande i projektet, fastighetsägarna och exploateringskontoret.

Huvudvattenledningen läggs om i ny sträckning (cirka 200 meter) över fastighetsägarnas fastigheter, i Midskogsgränd och vidare upp i Jägmästargatan. I och med detta behöver huvudvattenledningen läggas i kulvert under fastighetsägarens framtida byggnad samt en bit in på Trafikverkets planerade tomträtt.

Huvudavloppsledningen (dimension 600 mm) utmed gränsen mellan fastigheterna läggs om från Jägmästargatan och västerut (cirka 100 meter).

Separering av dag- och spillvatten i området genom nyanläggning av cirka 160 meter dagvattenledning (dimension 300 mm) längs del av huvudvattenledning.

Flytt av cirka 155 meter vatten- (dimension 160 mm) och spillvattenledningar (dimension 300 mm). Sammanlagt berörs cirka 770 meter ledningar i projektet.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 63,5 mnkr beviljas.

Åtgärder

I nedan bild (figur 2) visas de åtgärder som planeras i projektet. Sträcka 1 visar ny dragning för huvudavloppsledningen (dimension 600 mm), sträckan är cirka 100 meter lång. Sträcka 2 är cirka 200 meter lång och visar den nya dragningen för huvudvattenledningen (dimension 600 mm), sträcka 3 visar kulvert under framtida byggnad. Sträcka 4 är cirka 160 meter lång och visar sträckningen för nyanläggning av lokala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten. Ledningarna för dag och spillvatten ansluter sedan till befintlig kombinerad avloppsledning. Av de lokala ledningarna utgör endast dagvattenledningen nyanläggning, resten är flytt av ledningar.



Figur 2. Ledningsdragningar. 1, Flytt av huvudavloppsledning; 2, Flytt av huvudvattenledning; 3, Kulvert; 4, Nyanläggning av dagvattenledning och flytt av spillvattenledning.

Organisation och ansvarsfördelning

SVOA ansvarar för projektering av SVOA:s ledningar. Projektet genomförs av SVOA:s enhet Exploateringsprojekt, avdelning Investering i samarbete med exploateringskontoret som ansvarar för upphandling och genomförande av projektet i egenskap av byggherre.

Tidplan

- Detaljprojektering: Q3 2023 – Q2 2024
- Upphandling: Q2 2024
- Genomförande: Q3 2024 – Q4 2025
- Avslut: Q1 2026

Ekonomi

I det senaste beslutet togs inte budgetposten "Kända risker" under genomförandeskedet upp eftersom projektet var i ett så pass tidigt skede att dessa inte kunde fastställas. Därmed kunde dessa heller inte bedömas ekonomiskt. Inför genomförandebeslutet har kända risker identifierats och bedömts ekonomiskt enligt tabellen under "Risker".

De ökade entreprenadkostnaderna beror bland annat på ökade materialpriser och övriga kostnadsökningar orsakade av senaste tidens världsläge. I posten oförutsett beaktas projektets komplexitet.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	500 000 kr	300 000 kr	800 000 kr
Projektering	3 000 000 kr	1 000 000 kr	4 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	400 000 kr	0 kr	400 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	kr	100 000 kr	100 000 kr
Byggledning	500 000 kr	0 kr	500 000 kr
Slutbesiktning	kr	100 000 kr	100 000 kr
Entreprenadkostnad	30 000 000 kr	9 000 000 kr	39 000 000 kr
Kända risker	kr	10 600 000 kr	10 600 000 kr
Oförutsett	10 600 000 kr	- 2 600 000 kr	8 000 000 kr
Summa:	45 000 000 kr	18 500 000 kr	63 500 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023-11.

Inkomster

Projektet genererar inkomster genom ledningsflytt och anläggningsavgifter och bedöms i dagsläget bli cirka 52,5 mnkr, varav anläggningsavgifter beräknas stå för cirka 0,5 mnkr.

Kostnadsansvaret har genom avtal fördelats mellan SVOA, Staden och fastighetsägarna. Reglering av kostnader sker genom exploateringskontoret.

Risker

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Osäker tidplan.	Tidsförskjuten tidplan.	God kommunikation och samordning både externt och internt.
Geologiska osäkerheter (jord- och bergschakt, markåtkomst).	Fördyrning.	Löpande avstämningar inom projektet för att säkra totalbudgeten.
Konjunkturförändring.	Fördyrning.	Löpande avstämning inom projektet för att säkra totalbudgeten.
Svårigheter i utförande.	Fördyrning och försening.	Välutförd detaljprojektering och noggrann uppföljning och aktiv kommunikation under genomförande.
Omkoppling av huvudledningar (vatten och avlopp)	Fördyrning och försening	Höjd har tagits i posten kända risker.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholm Vatten och Avfalls Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt.

SLUT