

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Lena Kavander

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 4773 Lamellen 1&2 – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 4773 Lamellen 1&2 fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 2 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 30 mnkr
- 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

Fastigheterna Lamellen 1 och 2 samt del av fastigheten Västra Skogås 1:10 i Skogås i Huddinge kommun föreslås förtätas med cirka 360 nya lägenheter och ett parkeringshus. En ny detaljplan ska tas fram av Huddinge kommun för detta ändamål. I planuppdraget föreslås också att kommunens fastighet Dörren 4 planläggas för bostadsändamål.

Området ingår i Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) verksamhetsområde för VA och dagvatten. SVOA har befintliga VA-ledningar utanför samt delvis inom planområdet. För att möjliggöra anslutning och försörjning av VA för de planerade nya husen krävs att SVOA bygger nya VA-ledningar inom delar av planområdet. För att ansluta den planerade nya bebyggelsen krävs nyläggning på en sträcka om 250 meter samt ledningsflytt på en sträcka

om 100 meter. Både nyläggning och flytt avser dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar.

Projektets kostnad är beräknad att uppgå till 2 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 30 mnkr.

Projektets inkomst beräknas till 17 mnkr varav 12 mnkr genom anläggningsavgifter respektive 5 mnkr för ledningsflytt.

Bakgrund

Fastigheterna Lamellen 1 och 2 samt del av fastigheten Västra Skogås 1:10 i Skogås i Huddinge kommun föreslås att förtätas med 360 nya lägenheter och ett parkeringshus. En ny detaljplan ska tas fram av Huddinge kommun för detta ändamål. I planuppdraget föreslås också att kommunens fastighet Dörren 4 planläggas för bostadsändamål.

Området ingår i SVOAs verksamhetsområde för VA och dagvatten vilket innebär att SVOA i egenskap av Huddinge kommuns VA-huvudman ska tillgodose behovet av kommunalt VA. Detta är en förutsättning för den kommande detaljplanen och exploaterings genomförande. Genomfört projekt innebär cirka 360 nya kunder för SVOA.

Som underlag för detta ärende har en förprojektering gjorts med syfte att presentera föreslagna åtgärder och anpassning av SVOA:s VA-anläggning för att möjliggöra exploateringen.

För detaljplanens kvartersmark har en geoteknisk undersökning utförts som underlag till planarbetet. Markförhållandena inom planområdets kvartersmark består av fyllning på berg och i enstaka punkter fyllning ovan lera på friktionsjord på berg. Sättningsförhållandena bedöms som goda och områdets stabilitet som tillfredsställande.

Geotekniska undersökningar har inte gjorts för detaljplanens allmänna platsmark och gata där SVOA kommer att förlägga sina ledningar. Detta görs under kommande systemhandling/detaljprojektering.



Figur 1. Översiktskarta med planområdet inringat i rött.

ÄRENDET

För att ansluta den planerade bebyggelsen krävs nyläggning på en sträcka om 250 meter samt ledningsflytt på en sträcka om 100 meter. Både nyläggning och flytt avser dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Dessa åtgärder är en förutsättning för exploateringsgenomförande.

Projektet söker inriktningsbeslut för planerfasen. I planerfasen ingår framtagande av systemhandling samt framtagande av detaljprojektering för VA till Huddinge kommuns förfrågningsunderlag.

Dagvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Avrinningen sker idag både ytledes och via privata och allmänna dagvattenledningar. Den naturliga recipienten är Drevviken medan det finns två tekniska recipienter, Drevviken och Magelungen.

Inom planområdet bedöms inga regelrätta grundvattenmagasin förekomma, utan nivåerna i markvattnet antas vara nederbördsberoende och sjunka undan helt under torrare perioder. I de geotekniska markundersökningar som gjorts påträffades inget grundvatten där de nya husen ska byggas, vilket beror på det ytnära berget i området.

Enligt Huddinge kommuns dagvattenchecklista ska fördröjning av dagvatten på kvartersmark ske genom så kallat Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD) med syfte att inte förvärra dagens situation. SVOA som VA-huvudman ansvarar för att kunna avleda dagvatten från planområdet. Detta kommer att göras via befintliga och nya dagvattenledningar. Inga ytterligare dagvattenåtgärder såsom magasin eller liknande krävs från SVOA.

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.

Förordat förslag

De nya husen planeras att anslutas till VA-nätet norr respektive söderifrån enligt figur 3 och 4 nedan. Hus 1 och 2 ansluts öster om husen istället från Vallhornsvägen på grund av gatans/husens höjdsättning.



Figur 3. Planerade VA-stråk samt planerade hus i norra delen av Vallhornsvägen. Vita pilar anger flödesriktning i spill- och dagvattenledning.



Figur 4. Planerade VA-stråk samt planerade hus i södra delen av Vallhornsvägen. Vita pilar anger flödesriktning i spill- och dagvattenledningar.

Planerat läge för hus 5 hamnar i konflikt över befintligt VA-ledningsstråk som går vinkelrät i Vallhornsvägen i västlig riktning och som ansluter befintlig bebyggelse i sydvästra delen av området, vilket medför att dessa ledningar behöver flyttas till nytt läge enligt figur 4.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar förslag enligt ovan.

Åtgärder

För att möjliggöra anslutning av de nya husen krävs 250 meter nyläggning samt 100 meter flytt av VA-ledningar. Se figur 3 och 4 ovan. Marken antas bestå till största delen av berg och schaktdjupet beräknas variera mellan 2-4 meter.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringen drivs av Huddinge kommun som byggherre och SVOA är med i projektet som ledningsägare och ansvarar för framtagande av VA-projektering till kommunens förfrågningsunderlag.

Tidplan

Projektet följer Huddinge kommuns tidplan för exploateringen.

Utredning	Q1 – Q4 2023
Planering	Q1 – Q4 2024
Genomförande	Q1 – Q4 2025
Avslut	Q4 2025

Ekonomi

Kalkylen baseras på den förstudie som tagits fram inför systemhandling. Övriga poster baseras på tidigare projekt av liknande storlek och karaktär. Projektet är i tidigt skede och ytterligare undersökningar av bland annat mark och miljö kommer att utföras. Därav inkluderar kalkylen en summa för kända risker som kan utfalla under projektets gång. Marken antas bestå till största delen av berg och schaktdjupet beräknas variera mellan 2-4 meter.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning inkl projektmedverkan	400 000 kr
Projektering	800 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	300 000 kr
Oförutsett	500 000 kr
Summa:	2 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning inkl projektmedverkan	600 000 kr
Projektering	850 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	300 000 kr
Byggledning	300 000 kr
Slutbesiktning	50 000 kr
Entreprenadkostnad	17 500 000 kr
Kända risker	5 000 000 kr
Oförutsett	5 400 000 kr
Summa:	30 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–11.

Inkomster

Projektets inkomster beräknas till 17 mnkr varav 12 mnkr genom anläggningsavgifter respektive 5 mnkr för ledningsflytt.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som Kända risker.

Kända risker	Åtgärd
Markförhållanden som kräver förstärkningåtgärder	De geotekniska undersökningar som gjorts för kvartersmark indikerar att området mestadels består av berg med då undersökningar av

	allmän platsmark ännu inte utförts finns risk för andra markförhållanden.
Sulfidberg som kräver särskild masshantering på deponi	Ej känt sulfidberg i området. Huddinge kommun kommer att utföra undersökningar som del av detaljplanearbetet.
Omprojektering/annan lösning än väntat	Projektet är i tidigt skede och förutsättningarna kan ändras. SVOA har nära dialog med Huddinge kommun för att tidigt få info om eventuella ändringar.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOA:s Investeringsavdelning, enheten Projektberedning exploatering. Projektet har initierats av Huddinge kommun.

SLUT