

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Johanna Cedergren

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall AB

Projekt 3532 Vårby Udde – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 3532 Vårby Udde fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 20 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 340 mnkr inkl prisindexrisk
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram
- att hemställa Stockholm Stadshus AB att för egen del godkänna förslaget samt hemställa ärendet till Kommunfullmäktige för beslut

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Vårby Udde är ett exploateringsprojekt initierat av Huddinge kommun. Kommunen arbetar med framtagande av en ny detaljplan för Vårby Udde. Detaljplanen möjliggör nybyggnad av 2 000 bostäder, skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor. Planområdet är cirka 16 hektar stort och utgörs idag främst av industrimark med inslag av grönområden och mindre skogspartier.

Området ingår i Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) verksamhetsområde för VA och dagvatten.

För SVOA:s del innebär projektet 1 500 meter nyläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar, 600 meter flytt av spillvattenledning samt 400 meter flytt av två stycken stora huvudvattenledningar.

Projektet är uppskattat att uppgå till 20 mnkr för planeringsfasen. Projektets indikativa totalbudget uppskattas till 340 mnkr varav 100 mnkr utgörs av prisindexuppräknig.

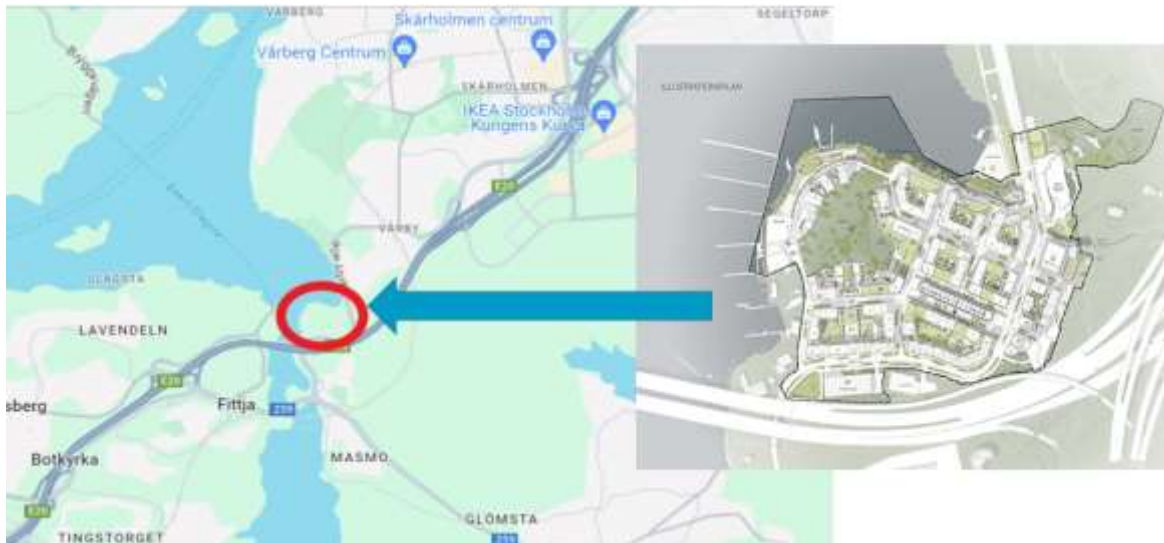
Projektets inkomster beräknas till 138 mnkr varav 73 mnkr genom anläggningsavgifter från nya abonnenter och 69 mnkr genom anläggningsbidrag (inkl index) för ledningsflytt. Detta då Huddinge kommun betalar 75 procent av kostnaden för ledningsflytt enligt gällande avtal. Anslutningsavgifterna genererar en täckningsgrad på 41,5 procent för projektet.

Bakgrund

Vårby Udde är ett exploateringsprojekt som har initierats av Huddinge kommun. Kommunen tar fram en ny detaljplan för området som medger utbyggnad av cirka 2 000 bostäder tillsammans med skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor.

Detaljplanen har ännu inte antagits och därmed kan ändringar i utformingen fortfarande ske. Planområdet ligger strax söder om Vårby i Huddinge kommun, se figur 1. Området är 16 hektar stort och utgörs idag främst av industrimark med inslag av grönområden och mindre skogspartier.

Området ingår i SVOA:s 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 exploateringsens genomförande. Genomfört projekt innebär cirka 2 000 nya abonnenter för SVOA.



Figur 1. Situationsbild och illustrationsbild över planområdet för Vårby Udde

ÄRENDET

Ärendet avser inriktningsbeslut om 20 mnkr för projektets planerfas, med en indikativ totalbudget om 340 mnkr för hela projektet inkl prisindexuppräknig.

I planeringsfasen ingår framtagande av systemhandling och detaljprojektering för utbyggnad och ombyggnad av VA-ledningar.

För att ansluta den planerade bebyggelsen krävs 1 500 meter nyläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar. Utöver detta krävs 600 meter flytt av spillvattenledning samt 400 meter flytt av två stycken stora huvudvattenledningar för att undvika konflikt med planerad bebyggelse. SVOA har tidigt påtalat en önskan om att ändra utformningen av detaljplanens östra del så att huvudvattenledningarna kan ligga kvar. Men då det planeras för ett större hotellområde i den delen är det svårt att planera om.

Samordningen sker även mellan Trafikverket, Huddinge Kommun och SVOA då Trafikverkets projekt Tvärförbindelsen Södertörn också påverkar SVOAs huvudvattenledningar i och med den nya vägleden.

Inom detaljplanen har en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk utredning utförts som underlag till detaljplanearbetet. Under den fortsatta planerfasen kommer kompletterande geo- samt miljötekniska utredningar utföras för att säkerställa markförhållandena samt dess eventuella föroreningsgrad inom planområdet. I den översiktliga geotekniska utredningen antas planområdet till största delen bestå av morän, uppstickande större bergparti i västra delen av planområdet samt lera i den södra delen. Då omfattningen av framförallt berg och lera inte är fastställt så tas det med som en post under kända risker, samt att berget kan innehålla sulfider som måste hanteras.

I den miljötekniska utredningen krävs marksanering av de partier som består av höga föroreningshalter. Ansvaret för marksanering ligger hos verksamhetsutövare eller den som köpt marken och bekostas inte av SVOA.. Dock bekostar SVOA normal hatering av

deponimassor vilket finns med som en post under kända risker då omfattningen inte är fastställd.

Dagvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Avrinningen sker idag både ytledes och genom allmänna dagvattenledningar. Dagvatten från Vårby Udde avleds idag till recipienten Mälaren-Rödstensfjärden som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska, vid nyexploateringar, fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark och allmän platsmark ske genom så kallat Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD) med syfte att förbättra dagvattenhanteringen i området. SVOA som VA-huvudman ansvarar för att kunna avleda dagvatten från planområdet. Detta kommer att göras via befintliga och nya dagvattenledningar. Inga tillkommande fördröjningsåtgärder krävs från SVOA då planområdet ligger i direkt anslutning till recipient.

Generellt kommer exploateringen att leda till en förbättrad och mer hållbar dagvattenhantering då man går från hårdgjord industrimark till bostadsbebyggelse med genomtänka inslag av grönytor.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

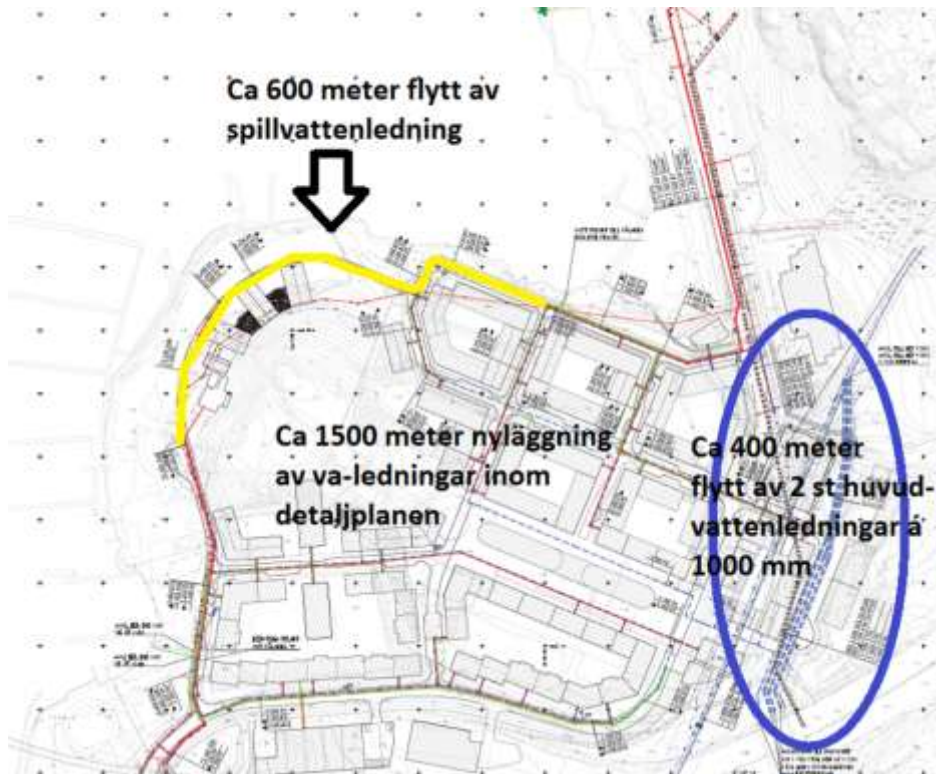
SVOA är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem.

Förordad lösning

Inom planområdet krävs att SVOA lägger nya VA-ledningar (vatten-, spill – och dagvattenledningar) på en sträcka om 1500 meter i områdets planerade nya gator för att möjliggöra anslutning av de nya fastigheterna. Se förprojektering i figur 2.

Projektet innefattar också att SVOA flyttar befintlig spillvattenledning på en sträcka om 600 meter, samt flytt av två stycken stora huvudvattenledningar på en sträcka om 400 meter. Ledningsflyttarna behövs för att undvika konflikt med områdets planerade bebyggelse.

I och med att detaljplanen ännu inte antagits så kan fortfarande justeringar i utformningen ske. Förordad lösning kan av den anledningen komma att justeras något i detaljprojekteringen.



Figur 2. Här visas planerad nyläggning samt flytt av VA-ledningar.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att inriktningsbeslut fattas enligt föreslagen lösning baserat på den förprojektering som tagits fram.

Åtgärder

För att möjliggöra anslutning av de nya fastigheterna krävs följande:

- Nyläggning av 1 500 meter VA-ledningar
- Flytt av 600 meter spillvattenledning
- Flytt av 400 meter stora huvudvattenledningar (2 st)

Beräknad budget för planering inkluderar framtagande av systemhandling, geotekniska markundersökningar samt framtagande av förfrågningsunderlag.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringen har initierats och drivs av Huddinge kommun som byggherre. SVOA är med i projektet som ledningsägare och ansvarar för framtagande av VA-projektering till kommunens förfrågningsunderlag. Kostnaderna som ska fördelas mellan SVOA och Huddinge kommun kommer att regleras i genomförandeavtal.

Tidplan

Projektet följer Huddinge kommuns tidplan för exploateringen.

Planering och projektering	Q2 2024 – Q4 2025
Genomförande	2026 – 2028
Avslut	2028

Ekonomi

Kalkylen baseras på den förprojektering som presenteras i ärendet. Projektet är i tidigt skede och förutsättningarna kan komma att ändras då ytterligare undersökningar av bland annat mark och miljö kommer att utföras i samband med att systemhandlingen påbörjas. Projektet tar höjd för det i posten kända risker och oförutsett. För indexberäkning se tabell i figur 4.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 500 000 kr
Projektering	9 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	4 000 000 kr
Kända risker	3 000 000 kr
Oförutsett	2 500 000 kr
Summa:	20 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	3 000 000 kr
Projektering	12 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	6 000 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	2 000 000 kr
Byggledning	2 000 000 kr
Entreprenadkostnad	155 000 000 kr
Kända risker	30 000 000 kr
Oförutsett	30 000 000 kr
Summa:	240 000 000 kr
Indexuppräknig	100 000 000
Summa inkl prisindexrisk	340 000 000 kr

Indexuppräknig

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 100 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Figur 2.

Figur 2. Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2024	12 %
2025	10 %
2026	8 %
2027	6%
2028	5%
2029	5%

År	Prognos per år	Index	Kostnadsökning	Prognos inkl index
Utfall t.o.m. 2023				-
Utfall 2024				-
2024	4 000 000	12%	480 000	4 480 000
2025	10 000 000	10%	2 320 000	12 320 000
2026	54 000 000	8%	17 850 240	71 850 240
2027	100 000 000	6%	41 039 360	141 039 360
2028	50 000 000	5%	24 045 664	74 045 664
2029	22 000 000	5%	12 209 097	34 209 097
Summa	240 000 000		97 944 361	337 944 361

Figur 3. Indexberäkning indikativ totalbudget

På samma sätt indexuppräknas den beräkande inkomsten för ledningsflytt vilket genererar en inkomst på 69 mnkr till skillnad från dagens värde på 64 mnkr. Inkomsten beräknas under 2026, 2027 och 2028 och följer respektive procentsats i figur 2.

Inkomster

Projektets inkomster beräknas till 142 mnkr, varav 73 mnkr genom anläggningsavgifter från nya abonnenter (2024 års VA-taxa) och 69 mnkr genom indexreglerat anläggningsbidrag från Huddinge kommun för ledningsflytt. Anläggningsavgifterna genererar en täckningsgrad på 41,5 procent för projektet.

Kostnadsfördelning mellan Huddinge kommun och SVOA görs enligt markavtalet mellan parterna. Vid omläggning av befintliga VA-ledningar bekostar SVOA 25 % av investeringen och Huddinge kommun 75 %. Vid nyanläggning av VA-ledningar bekostar SVOA 100 % av investeringen.

Risker

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

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Ändringar i detaljplanens utformning	Detaljplanen har inte antagits och ändringar kan därmed ske.	Kan påverka omfattningen av projektering och va-tekniska åtgärder	Nära dialog med Huddinge kommun för att tidigt få info om ev ändringar.
Bergschakt	Enligt den översiktliga geotekniska utredningen som tagits fram för detaljplanen finns berg ovan mark i detaljplanens västra del. Dess omfattning och utbredning under mark är ännu inte känt utan utreds vidare under planerarfasen.	Beroende på bergets utbredning under mark kan detta leda till att del av va-schakt behöver sprängas bort	Kostnader för ev bergsprängning har tagits med som en känd risk i kalkylen
Hantering av förorenade schaktmassor.	Enligt den översiktliga miljötekniska utredningen som tagits fram för detaljplanen finns det förorenade massor i området som behöver hanteras på deponi. Kompletterande utredningar utförs i planerarfasen för att säkerställa vilka va-schakter som berörs	Hantering av förorenade schaktmassor innebär en högre kostnad jämfört med rena schaktmassor.	Kostnader för ev hantering av förorenade massor har tagits med som en känd risk i kalkylen.
Sulfidberg	Berg inom Mälardalsområdet har normalt högre halter av sulfid. Om det kommer krävas bergschakt finns risk att det innehåller sulfider	Beroende på halten sulfider kan hanteringen innebära en högre deponikostnad	Kostnader för ev hantering av sulfidberg har tagits med som en känd risk i kalkylen.
Intilliggande projekt, Tvärförbindelsen Södertörn	Söder om Vårby Udde planerar Trafikverket för en ny led "Tvärförbindelse Södertörn". Samordning sker idag mellan Huddinge Kommun, Trafikverket och SVOA.	Beroende på hur samordningen fortskrider och vilken lösning man kommer fram till kan projektet inom Vårby Udde påverkas i både tid och kostnad	Kostnader för ev ändringar i årgärder har tagits med som en känd risk i kalkylen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOA:s Investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering i samverkan med Huddinge kommun samt Stockholms Stadshus AB.

SLUT