

Projekt
Investerings
Sofia Widengren

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 3994 Nytorps Gärde – Inriktningsbeslut, Exploateringsprojekt

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt Nytorps Gärde bevilja 3,7 mnkr för utrednings- och planeringskostnader.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Sonny Sundelin
Tf verkställande direktör

Hans Gillsbro
Avdelningschef
Projekt

Sammanfattning

Projektet syftar till att möjliggöra byggnation av ca 700 bostäder, tre förskolor, en idrottshall och en torgyta samt förbättra och utveckla grönområdet Nytorps Gärde. Projektområdet omfattar hela Nytorps Gärde med tyngd på exploatering av det västra området för bostäder och torgområde. Nytorps Gärde ligger mellan Enskededalen, Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp i programområdet Östra Söderort. Denna exploatering kräver omläggning av befintligt vatten- och avloppsnät samt utbyggnad av nätet. För att möjliggöra exploateringen krävs även en omfattande hantering av dagvatten på stora delar av området. För detta krävs fördjupade studier kring dagvattenlösningar. I egenskap av VA-huvudman i området ansvarar Stockholm Vatten och Avfall för att försörja boende i området med vatten och avlopp. Målet är att tillgodose detta behov i enlighet med Stockholm stads tidplan. Den indikativa totalkostnaden för projektet uppskattas till 46 mnkr, varav 3,7 mnkr är kostnad för utredning och planering.

Bakgrund

Detta ärende har uppkommit med anledning av Stockholm stads exploatering i området Nytorps Gärde.

ÄRENDET

Nuläge

Stockholm stad planerar en exploatering i området Nytorps Gärde. Planering av samråd i Q2 2019 pågår. Byggnationerna beräknas påbörjas tidigast 2022.

Mål och syfte

Målet med projektet är att uppfylla vårt åtagande som VA-huvudman att svara för VA-försörjningen inom verksamhetsområdet. Ett nytt bostadsområde med ca 500 lägenheter byggs vilket innebär att Stockholm Vatten och Avfall ansluter nya kunder.

Åtgärder

Där befintliga vatten- och avloppsledningar kommer i konflikt med exploateringen ska omläggning genomföras. I de nya bostadsområdena och i nya gator ska nyläggning av vatten- och avloppsledningar genomföras. För att möjliggöra exploateringen krävs även en omfattande hantering av dagvatten på stora delar av området och åtgärder planeras för att avlasta dagvattensystemet nedströms.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av projektavdelningen inom Stockholm Vatten och Avfall.

Tidplan

Q1 2018: 22 mars 2018, beslut om start-PM i stadsbyggnadsnämnden för att påbörja planarbetet

Q2 2019: Samråd

Q2 2020: Granskning

Q3 2020: Antagande DP

2022: Tidigaste byggstart

2024: Tidigaste första inflytt

Ekonomi

Den ekonomiska kalkylen är baserad på existerande planskiss och dialog med exploateringskontoret. En första budget på 3,7 mnkr söks för att kunna starta arbetet med utredning och framtagande av systemhandling under kommande 1,5 år enligt staden tidplan. Bygghandlingsbudget och genomförandebudget är grovt uppskattade och bör endast ses som indikativa siffror för att skapa en uppfattning om projektet storlek i dagsläget.

Investeringskalkyl		Kostnad
Utredning + Systemhandling		
	Projektleddning + projektering	1 800 000 kr
	Inmätningar, underlag	300 000 kr
	Geoteknik	1 100 000 kr
	Risk 15%	500 000 kr
	Summa systemhandling	3 700 000 kr
Bygghandling		
	Projektering + projektleddning	2 300 000 kr
	Geoteknik	400 000 kr
	Risk 15 %	400 000kr
	Summa Bygghandling	3 100 000 kr
Genomförande		
	Projekt/Byggledning	1 500 000 kr
	Entreprenadkostnad	22 500 000 kr
	Materialkostnad	8 275 000 kr
	Slutbesiktning	600 000 kr
	Intern tid	1 000 000 kr
	Oförutsett (25%) av entreprenadkostnad	5 625 000 kr
	Summa Genomförande	39 500 000 kr
Summa:	Total kostnad (Utr+SH+BH+E)	46 300 000 kr

Risker

På grund av projektets storlek och komplexitet samt beroendeförhållande med andra projekt i närliggande område finns det risker för avvikelser i tidplan och budget. För att motverka detta i ett första skede har och kommer löpande dialog föras med exploateringskontoret redan innan markanvisningen för att förebygga framtida konfliktpunkter.

Det finns även risk i att lösningsförslag inte är samordnade med den övergripande strategiska VA-planen i Östra Söderort, för att förebygga detta planeras samordningsmöten tillsammans med exempelvis dagvattenutredare och andra ledningsägare för att samordna så mycket som möjligt i arbetet.

En stor fråga i projektet är dagvattenhanteringen och hur det ska tas om hand i och med den komplexa dagvattensituationen i området. Detta planeras förebyggas genom tät dialog med berörda aktörer.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av projektavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Som VA-huvudman måste SVOA uppfylla sitt åtagande som VA-huvudman och svara för VA-försörjningen. Projektet anses därför tvingande. Projektet kommer förbättra dagvattensituationen och minska bräddningen i området.

SLUT

Bilagor: Bilaga 1 – planområde enligt start-PM (staden, 20180309)