

Projekt
Investering Innerstan
Jakob Rawicki

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 360691 Hornsbergskvarteren – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projektet Hornsbergskvarteren bevilja 5,1 mnkr

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

Mårten Frumerie
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef
Projekt

Sammanfattning

Projektet Hornsbergskvarteren (Dnr 2007-38473) är ett exploateringsprojekt i nordvästra Kungsholmen med ett planförslag på nybyggnation av nya bostäder, kontor och allmänna ytor av olika slag. I syfte att möjliggöra exploateringen kommer nya V/A-ledningar samt en ny tryckstegringsstation att projekteras och byggas.

Projektet har haft ett flertal omtag sedan start 2011, detta har medfört att den initiala projekteringsbudgeten inte kunnat hållas. I detta reviderade inriktningsbeslut föreslås ett beviljande av budget på 5,1 mnkr för att färdigställa projektering.

Indikativ totalkostnad för projektet bedöms till 47 mnkr.

BAKGRUND

Detta ärende har uppkommit med anledning av Stockholms stads exploatering av Hornsbergskvarteren som utgör en del av Kristinebergs Slott 10 i stadsdelen Kristineberg. Sedan slutet på 1990-talet har ett stadsutvecklingsprogram pågått för Nordvästra Kungsholmen vilket medför att boende och arbetande i stadsdelarna Kristineberg och Stadshagen kommer öka från 7 000 till 20 000 boende samt från 15 000 till 35 000 arbetande fram till år 2025. I det aktuella projektet Hornsbergskvarteren planeras ca 800 lägenheter, ca 90 000 kvm kontor, ett hotell, förskola med 8 avdelningar, parkeringshus, två fullstora idrottshallar, idrottsplats och en ny park.

Stadens detaljplan har varit ute på granskning under hösten 2019 och antas vinna laga kraft Q1 2020 då detaljprojektering kommer att påbörjas. Planerad byggstart för större delen av projektet är planerad till 2023, för minde delar kan byggstart ske Q4 2020/ Q1 2021.

Projektet startades 2011 men har haft flera omtag efter ändrade förutsättningar. Detta har medfört att den initiala projekteringsbudgeten inte kunnat hållas. Ett reviderat inriktningsbeslut om 5,1 mnkr behövs för att färdigställa projektering.



ÄRENDET

Nuläge

Projektet är i slutskedet av systemhandlingsprojektering. Detaljplanen antas vinna laga kraft Q1 2020. Vid antagen detaljplan, beräknas detaljprojekteringen påbörjas Q1 2020. Då en del av exploateringsprojektet innebär nyläggning av ett sopsugssystem samt mottagningsstation planeras i dagsläget arbetet internt tillsammans med Stockholm Avfall AB gällande förfarande under detaljprojektering. Projektering av sopsugssystemet innefattas inte i detta projekt, det ligger som separat projekt "480012 Hornsbergskvarteren sopsug".

Budgeten för inriktningsbeslut som sattes 2011 har i dagsläget överskridits då ett flertal omtag gjordes i projektet samtidigt som nya förutsättningar krävde fler utredningar än planerat.

Detta investeringsbeslut inkluderar överskridna projekteringskostnader och kostnader för framtagande av detaljprojektering samt visar på en indikativ kostnad för genomförande av V/A-arbeten.

Mål och syfte

Målet är ett färdigställande av projektering som syftar till möjliggörande av stadens exploatering av Hornsbergskvarteren.

Åtgärder

V/A-systemet kommer att detaljprojekteras av externa konsulter som avtalas inom SVOAs ramavtal. Startdatum för detaljprojektering kommer att anges av exploateringskontoret när detaljplanen vinner laga kraft. Detaljprojektering av V/A-systemet kommer samordnas inom Stockholms stad, samt internt inom SVOA rörande sopsugssystemets rörnät och avfallsmottagningsanläggning tillhörande Stockholm Avfall AB.

Den färdigställda projekteringen kommer ingå i exploateringskontorets förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenör.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av avdelning Projekt på Stockholm Vatten och Avfall. Exploateringskontoret som äger den övergripande tidsplanen ansvarar för samordningen och kallar till möten mellan SVOA och andra parter i projektet.

Tidplan

Start detaljprojektering: Q1 2020 (Exploateringskontoret äger tidplanen)

Start byggfas: I huvudsak 2023. För en mindre del kan byggstart ske redan 2020/2021 (Exploateringskontoret äger tidplanen)

Ekonomi

Stockholm Vatten och Avfall bekostar nyläggningar av ledningar. Stockholms stad, i form av Exploateringskontoret, bekostar 75 % av ledningsflyttar och omläggning av idag befintliga ledningar.

Indikativ totalkostnad för projektet bedöms till 45,2 mnkr. Kostnad för planering och projektering bedöms till 5,1 mnkr, en ökning med ca 3,9 mnkr jämfört tidigare inriktningsbeslut.

Kostnaderna fördelas enligt nedan:

Projekteringsfas	Budget
Projektledning	500 000
Projektstöd	100 000
Utredning, projektering, FU, tillståndsansökan hos Länsstyrelsen	3 500 000
Geotekniska undersökningar	500 000
Risk (≈10%)	500 000
Summa	5 100 000

Aktivitet och budget upparbetat till och med nov 2019

Aktivitet	Budget beviljad 2011	Utfall t.om nov 2019
Utredning och systemhandling	1 190 000	2 322 056

Indikativ genomförandekostnad

Genomförandefas	Budget
Entreprenadkostnader	
Ledningsschakt ca 1 230m	30 750 000 ≈ 31 000 000
Tryckstegringsstation	5 000 000
Byggledning	500 000
Risk (15%)	5 500 000
Summa	42 000 000

Risker

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
En antagen detaljplan	Detaljplanen som i dagsläget är under granskning antas ej.	Detaljplanen förändras eller överklagas. Detta medför rubbningar i tidsplanen samt ytterligare kostnader för projektering.	Bevakas
Konjunkturförändringar	Förändrade förutsättningar på t.ex. bostadsmarknaden kan medföra att delar av projektet inte blir av.	Projektet skjuts upp eller förändras. Omprojektering skulle innebära ytterligare kostnader	Bevakas
Ej godkänt U-område	Ansökan om ett U-område under granskning	Vid ej godkänt U-området måste alternativa ledningsdragningar göras. Projektet fördröjas under projekterings- och genomförande fasen	Följs upp inom SVOA av lantmäteriafdelningen
Stadens tidsplan ändras	Staden äger den övergripande tidsplanen	Kan få mer/mindre tid för förberedande arbete. Kan medföra ytterligare kostnader om projektet måste påskyndas	Följs upp på projekterings/planeringsmöten
Länsstyrelsen godkänner inte anmälan om vattenverksamhet	Ingrep på grundvatten/dagvatten kräver godkännande av länsstyrelsen	Ärendet måste tas upp i form av "tillstånd" i Miljö - och Markdomstolen. Långa handläggningstider skulle medföra att tidsplanen rubbas	Länsstyrelsen kontaktas i tidigt skede. Ansökan utförs med utförlig information/åtgärder.
Samordningsproblem med sopsugssystem	Detta projekt blir ett pilotprojekt där Va-systemet samordnas med Sopsugssystemet inom SVOA	Rutiner som inte är satta eller otydliga kan medföra tidsplansrubbningar samt ytterligare kostnader vid projektering och genomförande	God kommunikation mellan PL för VA och Sopsug, stöd av experter i området
Ändringar i projektorganisationen	Personalförändringar inom SVOA och Exploateringskontoret	Bristande överlämningar kan medföra problem under projekterings och samordning	Bevakas
Geologin sämre än väntat	Geologin är sämre än vad man utgått ifrån	Medför ytterligare kostnader	Geoteknik tas fram och utreds
Ej beviljat tillstånd från trafikverket	Delar av projektet kommer att genomföras under Essingeleden	Alternativa arbetsmetoder kan medföra tidsplansrubbningar samt medföra ytterligare kostnader	Kontakt med Trafikverket upprättas i tidigt skede

Uppföljning

Avrapportering och statusrapportering sker i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls rutiner.

Ärendets beredning

Ärendet har behandlats av enheten Investering Innerstan på avdelning Projekt inom Stockholm Vatten och Avfall.

Bolagets analys och bedömning

I samband med Stockholms Stads exploatering av Hornsbergskvarteren måste befintligt vatten och avloppssystem byggas ut. Eftersom detta är nödvändigt för att uppfylla åtaganden som VA-huvudman anser bolaget att projektet är nödvändigt att genomföra.

SLUT