

Investerings
Exploateringsprojekt
Mikael Törling

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 361886 Kurvan 2 & 5 – Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 361886 Kurvan 2 & 5 fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja utökning med 214 mnkr till en total om 239 mnkr för projektets genomförande
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Mårten Frumerie
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef
Investerings

Sammanfattning

Projektet Kurvan 2 & 5 har uppkommit på grund av fastighetsägaren INKGAs planer på att exploatera ytor i Kungens kurva. För att möjliggöra exploateringen behöver Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) flytta de befintliga dag- och dricksvattenledningar som påverkas.

Projektet har beröringspunkter med projekt 361161 Tangentvägen och kostnadsdrivande aktiviteter som påverkat den indikativa totalbudgeten har flyttats fram och tillbaka mellan projekten för att anpassa SVOAs arbeten till respektive exploaterings tidplan. Ett beslut från VD år 2018 om en sammanslagning av projektens budgetar har gjort att projektet arbetat efter budgeten 75,6 mnkr sedan dess. Det senaste genomförandebeslutet från styrelsen är 25 mnkr.

Nu ansöks om reviderat genomförandebeslut eftersom det blivit förseningar i entreprenaden. Schaktarbeten i projektet sker under grundvattennivån varför tillstånd från Länsstyrelsen behövs. Pågående ledningsarbeten har dock påverkat grundvattennivåerna i området vilket strider mot en gällande vattendom. Länsstyrelsen har därför förbjudit SVOA att infiltrera eller avleda grundvatten i området. Beslutet har lett till förändrade metodval och förseningar vilket i sin tur lett till ökade kostnader.

Projektet ansöker nu om reviderat genomförandebeslut på 239 mnkr för att fortsätta entreprenaden och möjliggöra exploateringen. Projektet beräknas generera inkomster från ledningsflyttar på 25 mnkr.

Bakgrund

Projektet Kurvan 2 & 5 har initierats på grund av att INKGA group (IKEA) planerar att exploatera fastigheterna Kurvan 2 och Kurvan 5 i Kungens kurva genom att bygga ett nytt shoppingcenter. SVOAs befintliga VA-ledningar hamnar i konflikt med exploateringen vilket innebär att två dagvattenledningar med dimension 1400 mm samt en lokal vattenledning behöver läggas om. De befintliga dagvattenledningarna tar emot dagvatten från befintliga öppna diken och påverkar därför avrinningen från en stor del av Kungens kurva. Dikena kommer kulverteras inom ramen för det intilliggande exploateringsprojektet 410315 Tangentvägen som genomförs i samarbete med Huddinge kommun.

Genomförandet av projektet Kurvan 2 och 5 påbörjades under våren 2018.



Bild 1. Projektområdet är markerat med rött.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2015-03: Projektering 9 mnkr, totalprognos saknas

Genomförandebeslut 2016-12: 25 mnkr

ÄRENDET

På grund av beröringspunkterna mellan Kurvan 2&5 och projektet Tangentvägen togs ett beslut av VD att slå ihop projekten 2018. Beslutet innebar en sammanslagning av projektens två separata budgetar som erhållits från genomförandebeslut i styrelsen. Budgeten för Kurvan 2&5 var då 25 mnkr och för Tangentvägen 119 mnkr. Det ger en sammanslagen totalbudget om 144 mnkr för båda projekten gemensamt.

Beslutet att slå ihop projektens budgetar grundade sig i att kostnadsdrivande aktiviteter flyttats fram och tillbaka mellan projekten för att på bästa sätt kunna anpassa SVOAs arbeten till respektive exploaterings tidplan. Inför styrelsebeslutet 2016 låg projektet Kurvan 2&5 efter i tidplanen och arbetet med att ansluta dagvattenstråken i Tangentvägen till ledningarna i Kurvan 2&5 flyttades därför över till Tangentvägen. I och med det blev Tangentvägen dyrare och Kurvan 2&5 billigare. I samband med VDs beslut 2018 hade tidplanen för Kurvan 2&5 kommit ikapp och det ansågs därför mer lämpligt att utföra anslutningen i det projektet istället. Efter sammanslagningen fördelades budgetarna om efter respektive projekts indikativa totalbudget med hänsyn till de aktiviteter som då ingick. Budgeten som projektet Kurvan 2 & 5 har arbetat efter sedan 2018 är därför 75,6 mnkr. Projektet Tangentvägen har arbetat efter budgeten 67 mnkr.

Ärendet har nu uppkommit eftersom det blivit förseningar i projektet på grund av beslut från länsstyrelsen som förbjöd SVOA att göra grundvattenbortledning.

Eftersom de nya ledningarna i projektet anläggs under grundvattennivån har det i projekteringen beslutats att det ska ske lokal avledning av grundvatten vid schaktarbeten. Ledningarna ligger inom verksamhetsområdet för en vattendom som Trafikverket har för sina arbeten med Förbifart Stockholm, vattendomen säger att grundvattennivåerna i området inte får påverkas.

I februari 2020 upptäcktes att SVOAs ledningsarbeten påverkade grundvattennivåerna vilket ledde till ett beslut från Länsstyrelsen den 15:e maj 2020 som förbjöd SVOA att avleda grundvatten och infiltrera i arbetsområdet. Beslutet från Länsstyrelsen har påverkat entreprenaden och lett till förseningar och ökade kostnader eftersom utförandet behövt förändras för att inte påverka grundvattennivåerna. De förändringar som gjorts har lett till att omprojektering behövts samt att omfattningen inte längre stämmer överens med kontraktet som tecknats med entreprenören.

Arbeten som har tillkommit sedan genomförandebeslutet i februari 2018 på grund av Länsstyrelsens beslut och lett till ökade kostnader är:

- Etapp 3 som innefattar VA-arbeten i södra delen av Dialoggatan utfördes med microtunnling istället för tät schakt eftersom tät schakt inte ansågs vara möjligt utan att riskera tidsförseningar och grundvattenpåverkan som i så fall skulle stå i konflikt med länsstyrelsens beslut.
- Etapp 2, stödmur och ledningsarbeten vid damm 6, utfördes med tätskärm vilket innebär att spontfot och berg tätas med injekteringsbruk för att minimera grundvattentillförsel till schakten.
- Installation av nya grundvattenrör och kontrollor av dessa för att bättre kunna övervaka eventuella förändringar i grundvattennivån.
- Etapp 4 har tillkommit: En kammare i Ekgårdsvägen som avvattnar Långsjödiket behöver rivas eftersom genomföringar för nya dagvattenledningar underminerar dess hållfasthet. Arbeten med kammaren var ursprungligen tänkta att ingå i Trafikverkets projekt Förbifart Stockholm. På grund av förändrade tidplaner behöver arbeten med kammaren istället ingå i Kurvan 2 & 5 vilket leder till ökade kostnader och förlängd tidsplan.

- Ökade mängder stödkonstruktioner (spont) än vad som projekterats eftersom berget visat sig ligga djupare än väntat
- Tillkommande kostnader för provisorier som inte var medräknade i projekteringen eller vid tidigare genomförandebeslut

Förändringarna har lett till att projektet nu har en beräknad totalbudget på 239 mnkr, en ökning med 214 mnkr sedan tidigare genomförandebeslut och en ökning med 163 mnkr från den budget som arbetats efter sedan sammanslagningen 2018.

Nuläge

I nuläget pågår genomförandet av etapp 2 och 4. För etapp 1 återstår enbart återställning av ytskikt, etapp 3 innebär ledningsarbeten i södra delen av dialoggatan och är utfört. Etapp 2 innefattar arbeten med stödmurar och ledningsarbeten vid damm 6, ungefär 70 % av arbetet med stödmuren är utfört. Etapp 4 innefattar ombyggnation av befintlig kammare i Ekgårdsvägen. Cirka 220 meter VA-ledningar har hittills förlagts i projektet.

Föreslagen lösning

Med hänvisning till gällande detaljplan (antagen 2017) med exploatering av området och ett ökat behov av omhändertagande av dagvatten föreslår projektet en fortsättning till genomförande enligt plan med åtgärder som följer de restriktioner som ges i vattendom och tillstånd. Förslaget motiveras även av arbetet som redan är utfört i projektet, både som förebyggande åtgärder samt permanenta insatser. Ytterligare motivering till fortsatt genomförande är att SVOA har säkrat tillgång till mark för VA-anläggningar (ledningar, dammar/diken) genom långa förhandlingar. Att bryta dessa överenskommelser kan bli kostsamt och tidskrävande om omförhandlingar måste ske.

Förslaget innebär att arbeten inom Kurvan 2 & 5 genomförs med metoder som minimerar påverkan på grundvattnet för att inte bryta mot det gällande beslutet från Länsstyrelsen. Det innebär att arbetena färdigställs med täta schakter och/eller schaktfria metoder. Alternativet gör att fastighetsägaren kan exploatera sin fastighet enligt gällande genomförandeavtal med SVOA.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att huvudprojektet beviljas ett reviderat genomförandebeslut på 239 mnkr för projektets fortsatta genomförande. Beslutet möjliggör INGKAs exploatering, förbättrar dagvattenhanteringen i området och ligger i linje med SVOAs ansvar som VA-huvudman.

Åtgärder

I projektet kommer två befintliga dagvattenledningar som står i konflikt med den planerade exploateringen att flyttas på en sträcka av cirka 450 meter. I samband med flytten ökas ledningarnas dimension från 1400 mm till 1800 mm för att förbättra dagvattenhanteringen i området. Det finns även en befintlig dricksvattenledning, dimension 250 mm, i området för exploateringen, den behöver också flyttas. Inom ramen för projektet kommer även en kammare i Ekgårdsvägen som avvattnar Långsjödiket att rivas. Rivningen utförs på grund av att kammaren inte kan ta emot de nya ledningarna eftersom nya håltagningar underminerar dess hållfasthet.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet har initierats av INGKAs planerade exploatering, utretts och projekterats av Investeringsavdelningen Huddinge på SVOA som nu även projektleder genomförandet.

Tidplan

Arbetena i Dialoggatan och Ekgårdsvägen är indelade i en skedesplan på totalt fyra etapper. Genomförandetidplan för respektive etapp presenteras nedan.

- Etapp 1: Återställning av ytlager kvarstår.
- Etapp 2: Q3 2019 – Q1 2022
- Etapp 3: Q3 2020 – Q2 2021
- Etapp 4: Q3 2020 – Q2 2022

Tidplanen har förskjutits med cirka 2 år sedan tidigare genomförandebeslut, från färdigställande av entreprenaden i Q2 2020 till färdigställande i Q2 2022. Projektavslut sker i Q4 2022.

Ekonomi

Nedan presenteras budgeten för Kurvan 2&5.

Tabell 1. Utgifter för Kurvan 2 & 5

Aktivitet	Indikativ totalbudget 2018	förändring	Beräknad totalbudget
Projektleddning	300 000 kr	1 200 000 kr	1 500 000 kr
Entreprenadkostnad	65 700 000 kr	119 300 000 kr	185 000 000 kr
Projektering	812 000 kr	2 188 000 kr	3 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	450 000 kr	800 000 kr	1 250 000 kr
Vibrationsmätning	300 000 kr	- kr	300 000 kr
Fastighetsbesiktning	100 000 kr	- kr	100 000 kr
Reglering Fastigheter	- kr	- kr	- kr
Tillstånd	- kr	100 000 kr	100 000 kr
Juridiskt stöd	- kr	50 000 kr	50 000 kr
Byggledning	300 000 kr	2 700 000 kr	3 000 000 kr
Kostnader SVOA	300 000 kr	100 000 kr	200 000 kr
Besiktning	50 000 kr	250 000 kr	300 000 kr
Risk – Tillstånd	- kr	15 000 000 kr	15 000 000 kr
Oförutsett (~15%)	7 300 000 kr	21 920 000 kr	29 220 000 kr
Total budget	75 600 000 kr	163 400 000 kr	239 000 000 kr

Inkomster

Ett genomförandeavtal har upprättats med INGKA(IKEA), där de är med och finansierar den del av projektet som är en direkt konsekvens av deras planerade ombyggnation.

Beräknad inkomst gäller för flytt av dagvattenledningar, vattenledning och provisorium. Från INKGA beräknas en inkomst enligt avtal på 25 mnkr.

Risker

En risk i projektet är att gällande beslut från Länsstyrelsen om att inte påverka grundvattennivåer bryts. Det kan ske om grundvatten tränger in i schakterna vilket kan hända när schakter utförs under grundvattennivån. Att bryta mot beslutet kan leda till omfattande skadeståndskrav. En sänkning av grundvattennivån kommer även leda till hinder i pågående arbeten och tilläggskostnader för åtgärder för hantering inträngande vatten samt för att åtgärda skador på utfört arbete och tätningsåtgärder för att minimera risken med fortsatt grundvattenpåverkan. Identifierade projektrisker enligt ovan är inbakade i budgeten för varje specifik post i ekonomisammanställningarna ovan.

En annan identifierad risk är att mark- och miljödomstolen beslutar att den pågående tillståndsansökan för vattenverksamhet i Tangentvägen ska kompletteras med arbetena i kurvan 2&5. Det skulle i så fall innebära hinder i pågående arbete eftersom de skulle stoppas i väntan på vattendomen vilket skulle leda till en försening på cirka 15 månader. Bedömd kostnad för hinder i entreprenaden, att upprätthålla provisorier för att försäkra försörjningen under stopptiden, lägga igen schakterna, avetablera och nyetablera för att återuppta arbetena på nytt beräknas till 15 mnkr. Sannolikheten för att denna risk faller ut bedöms ligga på mellan 0-5%.

Ärendets beredning

Ärendet är berett av Investeringsavdelningen - enheten Exploateringsprojekt.

Föreslagen lösning har stämts av med INGKA. Arbetena sker i samråd med Länsstyrelsen, Trafikverket, Vattenfall, SFAB samt Huddinge kommuns driftavdelning och miljöavdelning. Övriga parter i samråd är fastighetsägare och näringsidkare i området Kungens kurva.

SLUT