

Investering
Exploateringsprojekt
Sara Littecke Bond

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

En del av stadsutvecklingsprojektet Fokus
Skärholmen

Projekt 410149 Mälaräng – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 410149 Mälaräng fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 175 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
Investering

Sammanfattning

Stockholms stad ska bygga 1000 nya bostäder i området Mälaräng, mellan Mälarhöjden och Bredäng i södra Stockholm. Exploateringsprojektet initierades av staden under 2017 då en systemhandling togs fram, därefter pausades projektet mellan 2018 och 2020. När projektet återupptogs 2020 fortsatte arbetet med systemhandlingen som behövde kompletteras. Ytterligare utredning gällande krav på dagvattenhanteringen inom planområdet behövde även ses över. Nu går projektet in i genomförandefas för Etapp 1 och färdigställande av förfrågningsunderlag Etapp 2.

För att möjliggöra exploateringen krävs omläggning av huvudvattenledning, spillvattenledningar, dagvattenledningar och lokala dricksvattenledningar.

Exploateringen beräknas generera inkomst från ledningsflyttar på cirka 51,4 mnkr samt inkomster från nyanslutningar på cirka 25,1 mnkr.

Bakgrund

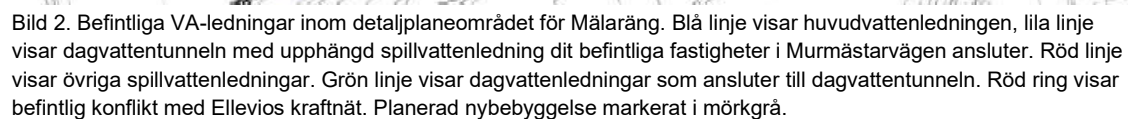
I Skärholmens stadsdelsnämndsområde drivs projektet Fokus Skärholmen, ett projekt där målsättningen är att bygga 6300 nya bostäder de kommande åren. Fokus Skärholmen är ett program uppdelat i fjorton delprojekt och ett av dem är detaljplanen för Sättra 2:1, vidare benämnd Mälaräng, se bild 1.

Projektet Mälaräng initierades av exploateringskontoret och ligger vid Bredängs trafikplats, mellan stadsdelarna Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen. Exploateringen innefattar byggandet av cirka 1000 nya bostäder och innebär en stor omvandling av området med nya kvartersgator, flytt av huvudled för trafik samt rivning av befintlig bensinstation.



Bild 1. Projektområdet för Mälaräng, i stadsdelarna Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen.

För Stockholm Vatten och Avfall innebär exploateringen ny- och omläggning av VA-ledningar inom planområdet. Detta för att frigöra mark och möjliggöra VA-anslutningar till de planerade fastigheterna. Exploateringen kommer således även att medföra nya kunder och ökade intäkter för Stockholm Vatten och Avfall. Befintliga VA-ledningar visas i bild 2 nedan.

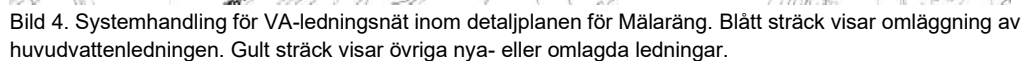


Komplettering av systemhandlingen och detaljprojektering av Bredängsvägen är nu färdigställda. I samband med att detaljprojekteringen av Bredängsvägen påbörjades bröts denna del ut som Etapp 1. Etapp 2 innefattar resterande delen av projektet Mäläräng. Genomförandet av Etapp 1 planeras påbörja Q2 2022, och arbetet med detaljprojektering av Etapp 2 beräknas vara klar i slutet av Q2 2022.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2017-04: Projektering 400 tkr; totalprognos ej framtagen.
Inriktningsbeslut rev 2021-09: Projektering 4,8 mnkr; totalprognos 147,5 mnkr

De planerade om- och nyläggningarna som tagits fram under detaljprojekteringen redovisas nedan, se bild 4.



I Målaräng Etapp 2 visar modelleringen på liknande resultat och behov av fördröjning, där flera befintliga och projekterade ledningar behöver dimensioneras upp för att klara tillkommande dagvattenflöden jämfört med den kompletterade systemhandlingen. Under arbetet med detaljprojekteringen har antalet ledningssträckor som ska läggas om därför utökats. Utan ökade dimensioner riskerar området att översvämmas. Även andra befintliga ledningar läggs om då de ligger i vägen för andra ledningsägare i projektet eller riskerar att skadas i genomförandet av entreprenaden.

Det råder platsbrist i området vilket gör det svårt att anlägga den fördröjning av dagvatten som krävs. Ett mer kostnadseffektivt alternativ är att utöka kapaciteten på de befintliga borrhålen eller att istället anlägga ett nytt borrhål.

Sammanlagt ska fyra borrhål inom projektet Mälaräng utredas vidare för att fastställa kapacitet och bistå projektet med underlag för att kunna projektera och fastställa bästa åtgärdsförslag för dagvattenhanteringen. Projektet har räknat med totalt fyra nya borrhål i entreprenadkostnaden i den indikativa budgeten.

Under resterande planeringsarbete ska projektet:

- Färdigställa PM Förfrågningsunderlag för Etapp 1 gällande dagvattenhanteringen i Bredängsvägen och anslutningen till dagvattentunneln.
- Färdigställa Förfrågningsunderlag Etapp 2.

Alternativa lösningar

Projektet har inga alternativa lösningar då detaljplanen vunnit laga kraft. Den lösning som presenteras ovan i ärendet och åtgärderna gällande spill- och dagvatten är nödvändiga för att Stockholm Vatten och Avfall ska kunna möjliggöra bebyggelsen planerad i området Mälaräng samt bygga en hållbar VA-försörjning.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet planeras och utförs av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt i samarbete med exploateringskontoret.

Tidplan

Komplettering systemhandling:	Q2 2020 – Q2 2021
Detaljprojektering Etapp1:	Q1 2020 – Q1 2022
Detaljprojektering Etapp2 :	Q2 2021 – Q2 2022
Genomförande:	Q2 2022 – Q4 2025
Avslut:	Q1 2026

Ekonomi

Den indikativa totalbudgeten för projektet vid reviderat inriktningsbeslut var beräknad till 147,5 mnkr varav 4,8 mnkr för planering- och projektering. Projektet söker ett genomförandebeslut med en beräknad totalbudget på 175 mnkr.

Kostnader för kända risker i tidigare budget var beräknat till 38 mnkr för hantering av asbestledningarna, hantering av sulfidberg och rening av dagvatten i Murmästarvägen. Dessa frågor utreds vidare i framtagandet av förfrågningsunderlaget för Etapp 2 som är klar Q2 2022. Uppdaterade modelleringar över dagvattnet visade på behov av fördröjning av stora mängder dagvatten och med den platsbrist som råder i området är den mest effektiva hanteringen av dagvattnet att anlägga fyra nya borrhål vilket ökar entreprenadkostnaden med 12 mnkr.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	1 600 000 kr	1 400 000 kr	3 000 000 kr
Projektering	3 000 000 kr		3 000 000 kr
Byggledning	800 000 kr		800 000 kr
Slutbesiktning	100 000 kr		100 000 kr
Entreprenadkostnad	80 000 000 kr	29 600 000 kr	109 600 000 kr
Kända risker	38 000 000 kr		38 000 000 kr
Oförutsett	24 000 000 kr	- 3 500 0000 kr	20 500 000 kr
Summa:	147 500 000 kr	27 000 000 kr	175 000 000 kr

Omläggning av befintliga VA-ledningar kommer att bekostas utifrån kostnadsfördelning 25/75, det vill säga att Stockholm Vatten och Avfall bekostar 25 % och Stockholms stad bekostar 75%. Nyanläggning kommer att bekostas till 100 % av Stockholm Vatten och Avfall.

Inkomst för ledningsflytt- och omläggning beräknas uppgå till cirka 51,4 mnkr. Projekten kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten och Avfall i form av nyanslutningar. Dessa beräknas uppgå till cirka 25,1 mnkr.

Risker

Typ av risk	Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Omfattning	Kapacitetsbrist och dålig kondition på spillvattenledningen i dagvattentunneln.	Eventuella åtgärder innebär fördyring.	Noggrann uppföljning av pågående utredning och undersökning av spillvattenledningen i tunneln. Besiktning av tunnlar och spillvattenledning inhängande i tunnel. Finns inräknad i kända risker.
Omfattning	Komplettering av dagvattenhantering i Murmästarvägen.	Fördyring.	Reda ut frågan med Exploateringskontoret och lyfta behovet av oljeavskiljning med hänvisning till primärt vattenskyddsområde. Finns inräknad i kända risker.
Omfattning	Okända geotekniska förutsättningar	Försening, fördyring	Noggrann uppföljning på geotekniska arbeten och levererade handlingar.
Omfattning	Större mängder markföroreningar än finns utrymme för i kända risker	Fördyring	Ta höjd för detta i ökad kostnad för känd risk.

Ärendets beredning

Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt, på Stockholm Vatten och Avfall, har berett ärendet.

SLUT