

Investering
Exploateringsprojekt
Sara Frejlöv

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410254 Slakthusområdet Etapp 1– Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 410254 Slakthusområdet Etapp 1 fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 93 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

Projektet har initierats av Stockholms stads planerade exploatering av Slakthusområdet som i sin helhet syftar till att bygga ut området med skolor, kontor och cirka 3000 bostäder.

Arbetet kommer att genomföras i flera etapper. Detta ärende omfattar Stockholm Vatten och Avfalls planerade arbete inom etapp 1 som bland annat innebär ny- och omläggning av cirka 2000 meter befintliga VA-ledningar och duplicering inom hela området.

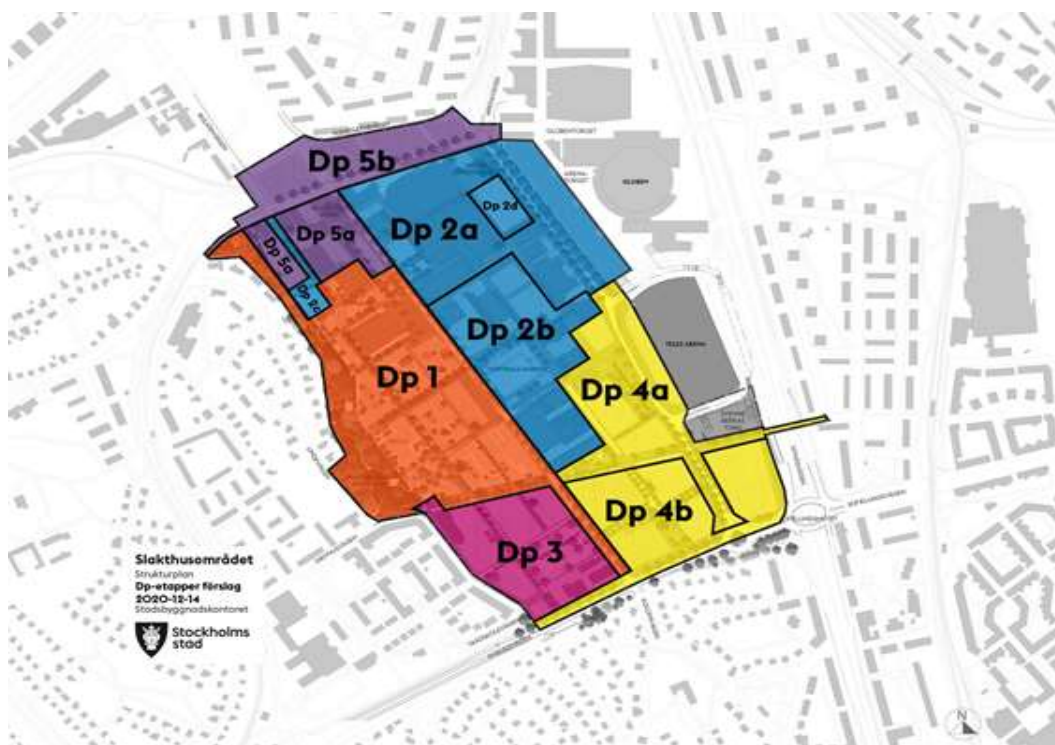
Projektet söker i detta ärende ett genomförandesbeslut för etapp 1. Totalkostnaden för projektet är beräknad till 93 mnkr.

Bakgrund

Sedan 2015 har Stockholms stad arbetat med att planera utvecklingen av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Syftet med exploateringen är att omvandla området från ett industriområde till en urban stadsdel med cirka 3000 nya bostäder, nya arbetsplatser, förskolor, skola, idrottsfunktioner och andra verksamheter. För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) kommer exploateringen att omfatta om- och nyanläggning av VA-ledningar för att möjliggöra den planerade bebyggelsen samt ansluta samtliga fastigheter till det kommunala VA-ledningsnätet.

Exploateringen i Slakthusområdet är uppdelad i totalt 11 detaljplaner som i sin tur är indelade i olika etapper. Det här ärendet avser den första av totalt fyra etapper, etapp 1. Inom etapp 1 kommer 900 nya bostäder, en idrottshall, en grundskola, tre förskolor och lokaler för kontor, handel och service att byggas. Etapp 1 motsvaras av område Dp1 och Dp2c i bilden.

Avfallshantering med sopsug inom hela slakthusområdet behandlas av SVOA i ett eget projekt.



Figur 1: Översiktsbild av områdets detaljplanindelning

Övriga etapper inom Slakthusområdet presenteras nedan:

- | | |
|---------|---|
| Etapp 2 | Slakthusområdet Etapp 2 är i planeringsfas.
Etapp 2 inkluderar Dp 2a, 2b och 2d, samt Dp 4a och 4b, se Figur 1 ovan. |
| Etapp 3 | Slakthusområdet Etapp 3 är planeringsfas, se Figur 1 ovan.
Etapp 3 inkluderar Dp 3. |
| Etapp 4 | Staden har inte angivit någon tidplan för denna etapp. Etapp 4 inkluderar Dp 5a och 5b, se Figur 1 ovan. |

De övriga etapperna kommer att gå upp för separata investeringsbeslut.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2017-10: Planering och projektering 1,8 mnkr; totalprognos 38 mnkr.
Reviderat Inriktningsbeslut 2019-06: Planering och projektering 6 mnkr; totalprognos 81 mnkr.
Reviderat Inriktningsbeslut 2021-06: Planering och projektering, 14 mnkr, totalprognos 115 mnkr.

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projekt 410254 Slakthusområdet Etapp 1. I detta skede har detaljprojekteringen genomförts. Projektet är nu redo att påbörja genomförandefasen och söker därför genomförandebeslut på 93 mnkr, vilket är 22 mnkr lägre än den indikativa totalkostnaden som angavs vid det senaste inriktningsbeslutet. De minskade kostnaderna beror främst på att projektet nu har kunnat utgå från en prissatt mängdförteckning som tagits fram vid detaljprojektering. Vid tidigare beslut baserades totalkostnaden enbart på uppskattningar.

Alternativa lösningar

I och med att beslut finns om att området ska exploateras är det inte ett alternativ för SVOA att avstå från att genomföra projektet.

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats. Den VA-lösning som projekteringsarbetet resulterat i har bland annat påverkats av att området idag har ett kombinerat avloppssystem, i samband med exploateringen ska duplicering ske vilket resulterar i omläggning. Utredningar har gjorts om befintliga kombinerade avloppsledningar kan användas som spill framöver och det är en lösning på vissa ställen, på andra innebär höjdsättningen att det blir för dåligt självrens i ledningarna när kombinerade ledningar av generellt större dimension enbart ska användas för spillvatten.

Området är relativt plant vilket innebär att det inte finns så mycket fall i de befintliga ledningarna att använda sig av.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 93 mnkr beviljas.

Åtgärder

Under detaljprojekteringen har följande åtgärder tagits fram för att genomföras inom den första etappen av Slakthusområdet:

- Omläggning av cirka 700 meter spill-, cirka 700 meter dag- och cirka 600 meter dricksvattenledning vilket motsvaras av den lilamarkerade sträckan i figur 2.
- Omläggning av cirka 550 meter spill-, cirka 850 meter dag- och cirka 850 meter dricksvattenledning vilket motsvaras av den blåmarkerade sträckan i figur 2.
- Omläggning cirka 250 meter dag- och cirka 250 meter dricksvattenledning vilket motsvaras av den rödmarkerade sträckan i figur 2.

- Nyanläggning av cirka 150 meter spill-, cirka 100 meter dag- och cirka 150 meter dricksvattenledning vilket motsvaras av den beigemarkerade sträckan i figur 2.
- Nyanläggning av cirka 150 meter dagvatten för avvattning av gata, hus och planteringar vilket motsvaras av den grönmarkerade sträckan i figur 2.



Figur 2 Översiktsbild av omläggning/nyläggningsplan inom etapp1

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet utförs av exploateringskontoret i Stockholms stad i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall inom det VA-tekniska arbetet. Exploateringskontoret ansvarar för projektets tidsplanering och utför gemensam upphandling av genomförandeentreprenader för gatu-, lednings- och anläggningsarbeten.

Tidplan

Genomförande start	Q3 2022
Projektavslut	Q4 2024

Ekonomi

Den totala kostnaden för planerad total utbyggnad av vatten- och avloppssystem inom projektet uppskattas till 93 mnkr. Nedan presenteras de kostnadskalkyler som har tagits fram. Slutbesiktningen genomförs och bekostas av Stockholms stad och posten har därför reducerats i kalkylen. SVOA kommer att medverka vid besiktningen.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektleddning	3 000 000 kr	-	3 000 000 kr
Projektering	8 000 000 kr	3 000 000 kr	11 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	1 500 000 kr	- 800 000 kr	700 000 kr
Byggledning	3 000 000 kr	- 1 700 000 kr	1 300 000 kr
Slutbesiktning	500 000 kr	- 500 000 kr	-
Entreprenadkostnad	77 000 000 kr	- 22 000 000 kr	55 000 000 kr
Kända risker	10 000 000 kr	-	10 000 000 kr
Oförutsett	12 000 000 kr	-	12 000 000 kr
Summa:	115 000 000 kr	- 22 000 000 kr	93 000 000 kr

Inkomster

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 av lokalnät, som kommer att genomföras inom samtliga etapper, kommer att bekostas till 100 % av Stockholm Vatten och Avfall.

Den beräknade inkomsten till Stockholm Vatten och Avfalls beräknas uppgå till cirka 42 mnkr.

Inkomster från anläggningsavgifter bidrar med ytterligare cirka 22 mnkr.

Risker

Risker/osäkerheter	Påverkan på projektet	Åtgärd
Dålig samordning mellan olika entreprenörer	Tidplan och kostnad	Projektet har tagit höjd i kalkylen "kända risker"
Ökade kostnader på grund av nuvarande läge i världen bland annat högre material- och drivmedelkostnader.	Ökade kostnader	Projektet har tagit höjd i kalkylen

Ärendets beredning

Projektet genomförs av enhet Exploateringsprojekt på avdelning Investering inom Stockholm Vatten och Avfall i samarbete med exploateringskontoret.

SLUT