

Handläggare

Investerings
Exploateringsprojekt Exploateringsprojekt
Philip Model Philip Model

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 361936 Riddersvik – Reviderat inriktningsbeslut 361936 Riddersvik – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 361936 Riddersvik fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 2,5 mnkr till en total om upp till 5 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 75 mnkr.
- 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

Inom Riddersvik planerar exploateringskontoret att bygga 700 bostäder, omsorgsboende, servicelägenheter och en förskola. Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) ska i projektet ansluta nya VA-abonnenter till ledningsnätet genom förläggning av nya ledningar, flytta befintligt större dagvattendike som avleder dagvatten från ett avrinningsområde på 350 hektar samt flytta befintliga djupa självfallsledningar med dåligt fall.

Projektet söker nu ett reviderat inriktningsbeslut för fortsatt projektering. Projektet är beräknat att uppgå till 5 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 75 mnkr.

Inkomster för ledningsomläggningar i projektet beräknas till 31 mnkr. Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa 32 mnkr i inkomster.

Bakgrund

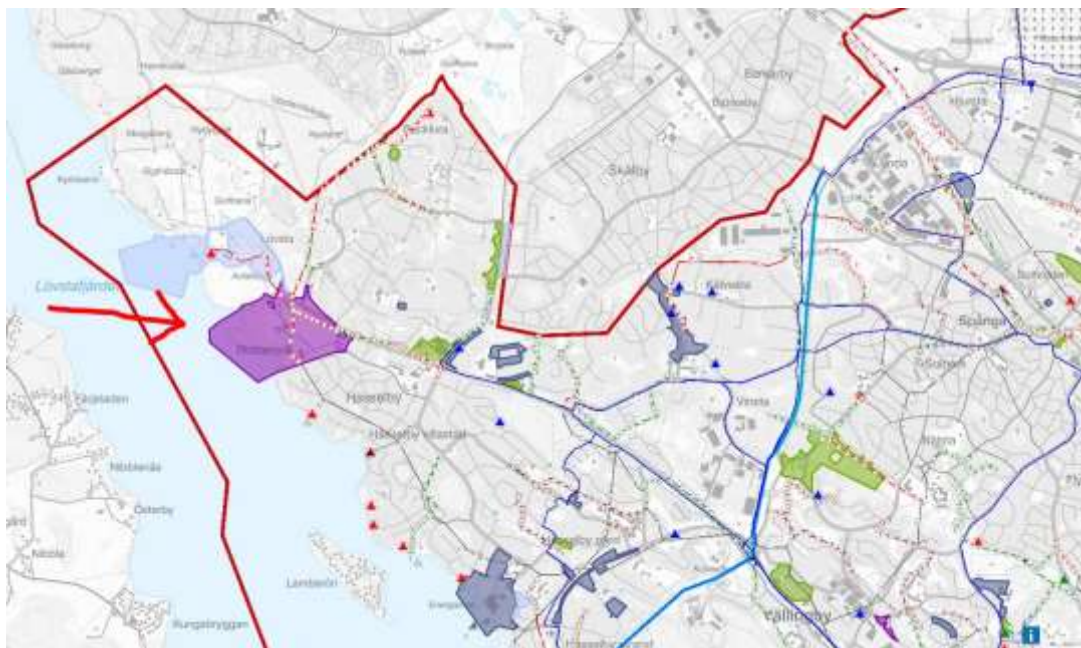
Stockholms stad planerar en exploatering i området Riddersvik, Hässelby Villastad. Exploateringen sker på platsen där Stockholms stads trädskola legat och kommer medföra att 700 bostäder, omsorgsboende, servicelägenheter och en förskola byggs. En ny detaljplan har arbetats fram för området, som beräknas antas i kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2023. Genomförandet beräknas starta tidigast 2025 och utbyggnaden kommer att ske i etapper.

Tidigare beslut

- Inriktningsbeslut 2015-06: Projektering 0,5 mnkr; ingen totalprognos
- Reviderat inriktningsbeslut 2018-03: Projektering 2,5 mnkr; totalprognos 37 mnkr

ÄRENDET

Sedan det senaste inriktningsbeslut har projektets omfattning utökats med anledning av att exploateringskontoret justerat antalet bostäder, storlek och placering av huskroppar samt höjdsättning inom planområdet. Systemhandling har tagits fram och uppdaterats efter förändringar i områdets utformning. Tekniska lösningar och anslutningar till befintligt ledningsnät har utretts. Utformningen av Lövstadiket har förändrats. Tidplanen har förskjutits med anledning av tillkommande markutredningar och exploateringskontorets interna process, vilket har lett till att både projekteringsbudgeten och den indikativa budgeten har ökat. Detaljprojektering planeras att påbörjas Q4 2023 efter att detaljplanen är antagen.



Figur 1, Exploateringsområdet Riddersvik markerat i lila

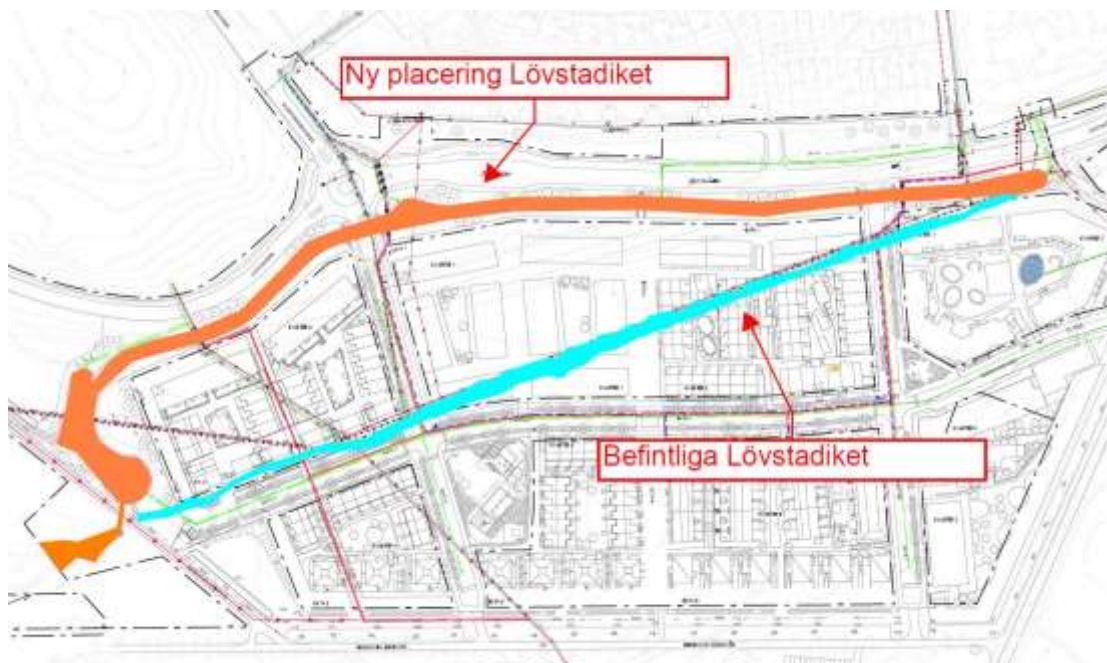
Dagvatten

Planområdet Riddersvik ligger nedströms ett större avrinningsområde på cirka 350 hektar innan utlopp till recipienten Mälaren-Görväln. Området är idag gräsbevuxet med en lågpunktslinje i mitten som utgörs av Lövstadiket.

Lövstadiket avleder dagvattnet från avrinningsområdet uppströms. Diket ligger idag rakt igenom det planerade exploateringsområdet. Med hänsyn till dikets placering i förhållande till den planerade exploateringen kommer diket att behöva flyttas, se bild nedan.

I samband med planarbetet har exploateringskontoret låtit beställa skyfallsmodellering som visat på att Lövstadiket även behöver dimensioneras upp. Anledningen till uppdimensioneringen är för att säkerställa dikets kapacitet vid skyfall och därmed minimera risken för breddning över till den planerade bebyggelsen. Lövstadiket planeras därmed som en delad anläggning mellan SVOA och Stadsdelsförvaltningen, alla regn upp till 100-årsregn planeras att ledas till diket. Dagvatten från omkringliggande gator leds till diket, inom projektet projekteras avvattning av den nya Lövstavägen, det nuvarande dagvattensystemet längsmed och uppströms Lövstavägen har en kapacitet motsvarande 5-års återkomsttid vilket resulterar i att kraftigare nederbörd tar sig till diket via mark.

Dagvattnet inom exploateringen Riddersvik kommer hanteras enligt Stockholms stads övergripande dagvattenstrategi. Dagvatten från allmänna gator och torg planeras ledas till träd i skelettjord, växtbäddar eller ut över omkringliggande ängsmark. Det dagvatten som inte infiltrerar eller tas upp av växter rinner via ledning till diket, detta gäller bla. dagvatten från Lövstavägens körbana som via rännstensbrunnar leds till diket. Rännstensbrunnarna ska projekteras med katastrofskydd med anledning av att Lövstavägen är en rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Katastrofskyddet är avsett att förhindra stora mängder miljöfarligt avfall från transporter att ta sig till diket. Lövstavägens avvattning har endast övergripande berörts inom systemhandlingen och kommer projekteras färdigt inom detaljprojekteringen.



Alternativa lösningar

Nollalternativ

Stockholm Vatten och Avfall är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringen kommer inte vara möjlig om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem.

Alternativ 1

Fortsatt projektering av ledningsnät för att förbereda för exploateringen för att kunna genomföra ledningsförläggning. Det planeras för ny- och omläggning av cirka 1,6 km dagvattenledning, 1,5 km spillvattenledning och 0,8 km dricksvattenledning. Inom projektet kommer även befintliga Lövstadiket att flyttas.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar alternativ 1, att möjliggöra exploateringen.

Åtgärder

I projektet är en uppdaterad systemhandling levererad. Kvarstår gör en detaljprojektering och därefter leverans av förfrågningsunderlag som ingår i planerabudgeten. Genomförandet innefattar ny- och omläggning av cirka 1,6 km dagvatten, 1,5 km spillvatten och 0,8 km dricksvatten med tillhörande schaktarbeten och på vissa ställen även markförstärkningsarbeten i form av spont. Inom projektet kommer även befintliga Lövstadiket att flyttas.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet Riddersvik drivs av exploateringskontoret som även är genomförare och beställare. SVOA ansvarar för projektering av VA, projektledning av VA samt kvalitetskontroll i byggskedet.

Ansvarsfördelningen parterna emellan kommer regleras enligt generella bestämmelser.

Tidplan

Planering och projektering	2015 Q3 – 2024 Q4
Genomförande	2025 Q2 – 2027 Q4
Avslut	2028 Q1

Ekonomi

En utdragen tidplan, tillkommande utredningar och modelleringar avseende Lövstadiket, beslutsmöten gällande projektets inriktning avseende dagvatten samt revideringar av systemhandling ligger bakom ökningen av planeringsbudgeten.

Projektet kommer att genomföras enligt markavtalet och de generella bestämmelserna mellan Stockholm Vatten AB och Stockholms stad, det vill säga att SVOA bekostar nyförläggning till 100% och omläggningar fördelas 75/25 där exploateringskontoret står för 75%.

Den indikativa totalbudgeten uppskattas till 75 mnkr vilket är en ökning från tidigare beslut. Anledningen till kostnadsökningen är främst en ökad omfattning, bättre underlag för kalkyl samt övergripande kostnadsökningar kopplat till rådande, osäkra marknadsläge på grund av kriget i Ukraina. Den tidigare indikativa budgeten var framtagna i ett väldigt tidigt skede och baserad på schablonkostnader. Den indikativa budgeten som nu tagits fram är kalkylerad utifrån projekterat underlag och beräknade mängder.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beslutad planeringsbudget	Förändring	Beräknad planeringsbudget
Projektleddning			800 000 kr
Projektering			3 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys			500 000 kr
Oförutsett			700 000 kr
Summa:	2 500 000 kr	2 500 000 kr	5 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projektleddning	800 000 kr	700 000 kr	1 500 000 kr
Projektering	1 500 000 kr	1 500 000 kr	3 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	1 000 000 kr	- 500 000 kr	500 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	800 000 kr	-750 000 kr	50 000 kr
Byggledning	800 000 kr	200 000 kr	1 000 000 kr
Entreprenadkostnad	29 000 000 kr	21 000 000 kr	50 000 000 kr
Materialkostnad	0 kr	450 000 kr	450 000 kr
Kända risker	0 kr	5 000 000 kr	5 000 000 kr
Oförutsett	3 100 000 kr	900 000 kr	4 000 000 kr
Summa:	37 000 000 kr	28 500 000 kr	65 500 000 kr
Indexuppräknad budget			75 000 000 kr

Kalkylen bygger på underlag daterat 202110, men en övergripande indexuppräkning av den indikativa projektbudgeten har gjorts med anledning av rådande marknadsläge.

Inkomster

Inkomster från anläggningsavgifter beräknas till 32 mnkr.

Inkomster från exploateringskontoret enligt markavtalet beräknas till 31 mnkr.

Risker

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Geotekniska förutsättningar	Kostnadsdrivande förstärkningsåtgärder	Utföra undersökningar snarast för att säkerställa ett fungerande och robust ledningssystem.
Hantering av dike och exploaterings påverkan på områden nedströms	Utökad omfattning och därmed ökade kostnader	Utförliga utredningar innan lösningarna fastställs.
Med hänsyn till rådande samhällsekonomiska omvärldsläge kan start- och sluttider för genomförandet komma att påverkas.	Omfattning och ekonomi	SVOA följer utvecklingen av projektet genom god kommunikation med exploateringskontoret.
Lövstavägen kommer att trafikeras med tung trafik och miljöfarliga transporter samt trafikintensiteten kommer gå upp	Omfattning och ekonomi - Utformning av katastrofskydd och ledningsnät innan utsläpp i diket	Dialog med gatuprojektör och landskapsarkitekt i projektet

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholm Vatten och Avfalls Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med exploateringskontoret.

SLUT