

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Mikael Törling

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410712 Nordmarksvägen – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410712 Nordmarksvägen fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 27 mnkr för projektets genomförande.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram.

Jenny Bengtsson

Tf verkställande direktör

Eva Wilmin

Tf avdelningschef Investering

Sammanfattning

Projektet initierades till följd av Stockholms stads nya detaljplan i Farsta Strand. Detaljplanen möjliggör ytterligare exploatering mellan Magelungsvägen och Nordmarksvägen. Planen omfattar cirka 350 nya bostäder med centrum- och skoländamål på bottenplan.

För att möjliggöra exploateringen krävs omläggning av 450 meter VA-ledningar och 160 meter nyläggning av VA-ledningar. Projektet genererar inkomster på cirka 8,5 mnkr från framtida fastigheters anslutningsavgifter för att ansluta till ledningsnätet.

Projektet söker nu ett genomförandebeslut på 27 mnkr.

Bakgrund

Projektet är ett exploateringsprojekt med anledning av den nya detaljplanen för fastigheterna Bjurö 1 och Farsta 2.1 m.fl. som ligger i stadsdelen Farsta Strand. Detaljplanen möjliggör ytterligare exploatering mellan Magelungsvägen och Nordmarksvägen och ingår i Stockholms stads program Tyngdpunkt Farsta strand. Detaljplanen omfattar cirka 350 nya bostäder i flerfamiljshus med centrum- och skoländamål på bottenplan. Flerfamiljshusen är placerade längs Magelungsvägen och Ullerudsbacken.

Tidigare beslut

- Inriktningsbeslut 2021-03: Projektering 3,5 mnkr; totalprognos 20 mnkr.

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut på 27 mnkr för att kunna påbörja genomförandet av projektet enligt framtaget förfrågningsunderlag. Ökningen med 7 mnkr beror på prisökningar under de senaste åren.

För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) innebär projektet nyläggning av dricks-, spill- och dagvattenledningar i Magelungsvägen (*punkt 1, figur 1*) samt servisledningar från Nordmarksvägen (*punkt 3, figur 1*) norrut i gång- och cykelväg (*punkt 4, figur 1*). Befintliga dricks-, spill- och dagvattenledningar i Ullerudsbacken (*punkt 2, figur 1*) läggs om till följd av höjning av vägprofilen samt för att möjliggöra anslutning till planerad bebyggelse.



Figur 1. Plankarta för senaste detaljplanen (framtagen: 2020-09-17) för Nordmarksvägen.
 (1) Magelungsvägen; (2) Ullerudsbacken; (3) Nordmarksvägen; (4) Gång- och cykelväg (GC); (5) Dagvattenledning med okänd kapacitet.

Dagvatten

Exploateringen påverkar dagvattensituationen genom större andel hårdgjord yta. Detta hanteras genom att befintliga ledningar dimensioneras upp samt att nya dagvattenledningar byggs. Dagvattnet leds ut i recipient Magelungen via befintligt ledningsnät nedströms exploateringen.

Det befintliga ledningsnätets kapacitet är i dagsläget okänd då ledningen (*punkt 5, figur 1*) som mynnar ut i Magelungen är av mindre dimension än ledningsnätet uppströms mot exploateringen. Ledningen i fråga är cirka 50 meter lång och kan behöva åtgärdas, vilket beaktas i budgetposten för kända risker.

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.

Förordad lösning

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats.

Den lösning som förordas är nyanläggning av cirka 260 meter VA-ledningar i Magelungsvägen samt omläggning av cirka 160 meter VA-ledningar i Ullerudsbacken. Fastigheterna närmast gång- och cykeltunneln ansluts genom cirka 180 meter nyanläggning och omläggning av vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar mot Nordmarksvägen. Detta för att möjliggöra VA-anslutning med självfallssystem mot Nordmarksvägen eftersom självfall mot Magelungsvägen inte är möjligt.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 27 mnkr beviljas.

Detta alternativ har utarbetats i samråd med exploateringskontoret under projektets planeringsfas.

Åtgärder

I gång- och cykelvägen (*punkt 3, figur 2*) norr om Nordmarksvägen kommer befintlig dagvattenledning läggas om och dimensioneras upp. Det kommer även anläggas en ny spillvattenledning och den befintliga vattenledningen infodras. Sträckan är cirka 180 meter lång.

En bit nerför Ullerudsbacken (*punkt 4, figur 2*) kommer en spillvatten- och en vattenservis att kopplas på befintliga ledningar i Ullerudsbacken. Sträckan är cirka 10 meter lång.

Projektet innebär också cirka 260 meter nyläggning av dricks-, spill- och dagvattenledningar i Magelungsvägen (*punkt 1, figur 2*) och cirka 160 meter omläggning i Ullerudsbacken (*punkt 2, figur 2*).



Figur 2. Översiktsbild över åtgärder.

(1) Magelungsvägen; (2) Ullerudsbacken; (3) Gång- och cykelväg; (4) Nordmarksvägen.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet genomförs av avdelning Investerings enhet Exploateringsprojekt inom Stockholm Vatten och Avfall, i samråd med exploateringskontoret.

Tidplan

Genomföra	Q4 2023 – Q4 2025
Avslut	Q4 2025

Detaljplanen blev överklagad vilket resulterade i cirka ett års försening av byggstarten jämfört med tidplanen i inriktningsbeslutet.

Ekonomi

Totalbudgeten är idag beräknad till 27 mnkr. Nedan redovisas kostnadskalkyler.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	1 000 000 kr	100 000 kr	1 100 000 kr
Projektering	1 300 000 kr		1 300 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	1 000 000 kr		1 000 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	300 000 kr		300 000 kr
Byggledning	600 000 kr		600 000 kr
Slutbesiktning	200 000 kr		200 000 kr
Entreprenadkostnad	10 710 000 kr	2 000 000 kr	12 710 000 kr
Materialkostnad	800 000 kr	1 000 000 kr	1 800 000 kr
Kända risker	500 000 kr	3 000 000 kr	3 500 000 kr
Oförutsett	3 282 000 kr	1 208 000 kr	4 490 000 kr
Summa:	19 692 000 kr	7 308 000 kr	27 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023-09.

Inkomster

Projektet omfattar endast nyläggning, omläggning och renovering av VA-ledningsnätet som bekostas av Stockholm Vatten och Avfall. Vid inriktningsbeslut har man räknat med inkomster från ledningslytt, men i dagsläget är det inte längre aktuellt.

Projektet generar inkomster på cirka 8,5 mnkr från framtida fastigheters anläggningsavgifter, enligt 2023 års VA-taxa.

Risker

Här beskrivs de risker som finns upptagna i kalkylen som "Kända risker".

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Osäker kapacitetsstatus inom/utanför detaljplanområdet.	Fördyrning och utökning av omfattning	Eventuellt genomföra en kompletterande kapacitetsutredning.
Totalbudgeten överskrids, osäkerheter.	Fördyrning	Löpande avstämningar inom projektet för att säkra totalbudgeten.
Risk för sättningar i omgivande mark i produktionen.	Tidsförskjuten tidplan	Kontrollplan för att grundvattennivåer finns. Entreprenören ansvarar för detta.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt på Stockholm Vatten och Avfall.

SLUT