

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Joakim Lakso

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 5571 Lövholmen – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5571 Lövholmen fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 12 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 118 mnkr
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Ärendet avser inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Lövholmen, initierat av exploateringskontoret. Projektet innebär att en ny stadsdel med cirka 1800 bostäder och verksamheter i Liljeholmen ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen. Förslaget till ny detaljplan innebär att området omvandlas från ett slutet industriområde på privat- och allmän platsmark till en stadsdel med blandad bebyggelse. En del av marken som idag är privat övergår efter att detaljplanen har vunnit laga kraft till allmän plats. Till följd av projektet behöver cirka 1000 meter VA-ledning nyförläggas och 220 meter ledning omläggas för att anpassas till ny kvartersstruktur och ansluta nya fastigheter.

Projektet är beräknat att uppgå till 12 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 118 mnkr.

Inkomster från anläggningsavgifter beräknas uppgå till 45 mnkr, enligt 2024 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 40% av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-06. Inkomster från ledningsomläggning beräknas uppgå till 7,2 mnkr.

Bakgrund

Stockholms stad driver ett planarbete inom fastigheten Lövholmen 1:12, som medför att staden bildar en ny stadsdel belägen i Liljeholmen i söderort. Förslaget till ny detaljplan innebär att området omvandlas från ett slutet industriområde på privat- och allmän platsmark till en blandad stadsdel med cirka 1800 bostäder och lokaler för service, kontor, kultur och förskolor. Efter detaljplanen har vunnit laga kraft övergår en del som är privat mark i befintlig situation till allmän plats. I förslaget ingår nya torg/platsbildningar, gator och en park med lekplats samt ett nytt promenadstråk längs kajen. Kajen angränsar mot Mälaren, med varierande utformning och skick, kajen kommer att projekteras och byggas om av exploateringskontoret. Nya VA-ledningar och pumpstation kommer att anläggas i direkt närhet till kajen.

Exploateringen medför nyförläggning och omförläggning av ledningar där ledningar anpassas till ny gatustruktur samt att nya abonnenter ansluts till Stockholm Vatten AB:s (bolaget) VA-anläggning. Bolaget har befintliga spill-, dag- och vattenledningar inom planområdet som försörjer befintlig bebyggelse. I planområdets västra del har bolaget ett befintligt dagvattenutlopp som binder ihop sjön Trekanten med Mälaren. Öster om planområdet finns pumpstation Trekantsvägen som idag pumpar spillvatten från befintlig bebyggelse.



Figur 1. Översikt med planområdet inom röd ring.



Figur 2. Illustrationsskiss över planerad bebyggelse inom Lövholmen.

ÄRENDET

Ärendet avser inriktningsbeslut om 12 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 118 mnkr. Exploateringskontoret planerar att påbörja systemhandling under Q4 2024.

Under Q2 2024 har det genomförts en utredning för avledning av spillvatten från planområdet. Utredningen föreslår att en del av de planerade kvarteren, markerat med blått i figur 2, ska anslutas till befintlig pumpstation Trekantsvägen. I dag avleds dagvatten från en del av planområdet till denna pumpstation, detta kommer att åtgärdas inom projektet så att befintlig pumpstation endast tar emot spillvatten.

Befintliga och planerade marknivåer medför att en del av spillvattnet från bebyggelse inom planområdet, markerat med gult i figur 2, inte kan avledas till pumpstation Trekantsvägen, därav planeras det för en ny pumpstation inom planområdet.

Övrig ny bebyggelse, markerat med rött i figur 2, planeras att anslutas till befintligt ledningsnät. Flödesmätning avseende kapacitet kommer att utföras på befintligt spillvattennät angränsande till planområdet under Q3 2024.

Avseende vatten så förläggs ledningar i nya gator för att sedan ansluta till ledningsnät angränsande till planområdet.

Jordartskartan och översiktliga geundersökningar som utförts till detaljplanens samråd påvisar att marken består av fyllning, lera och till viss del berg. Markföroreningar förekommer och det åligger staden att hantera dessa. Under planeringsfasen kommer projektering tas fram samordnat med exploateringskontoret. Markmiljö- och geotekniska undersökningar kommer att utföras under planeringsfasen.

Dagvatten

För planen gäller stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Exploateringen sker på redan hårdgjord yta invid recipienten Mälaren. Enligt framtagna dagvattenutredning ökar lokalt omhändertagande av dagvatten inom området efter planens genomförande vilket är positivt för recipienten. Dagvattnet kommer efter rening och fördröjning avledas till Mälaren. I dag avleds dagvatten från delar av området till kombinerat ledningsnät. I föreslagna lösning avleds dagvatten i dagvattenledningar och därmed minskar belastningen på kombinerat ledningssystem utanför planområdet, vilket är positivt.

Solceller

Bolaget planerar för en ny pumpstation för spillvatten inom planområdet, i kommande projektering kommer det utredas om en lösning med solceller är lämplig.

Alternativa lösningar

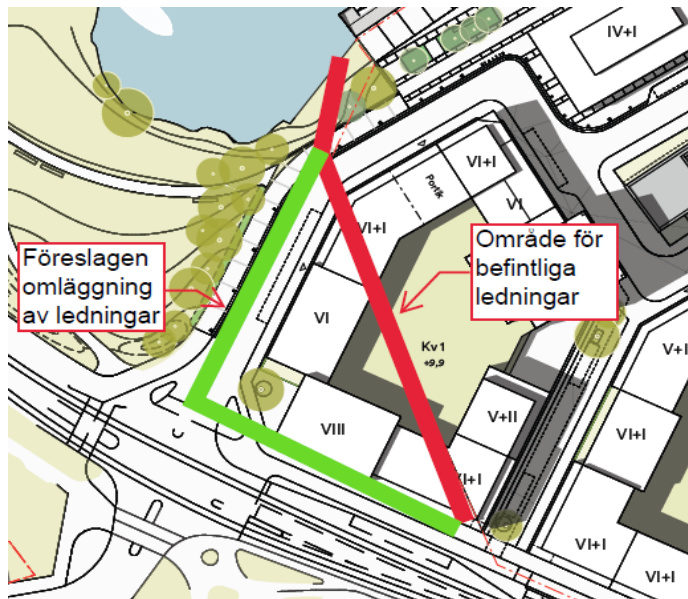
Nollalternativ

Bolaget är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av bolagets ledningssystem.

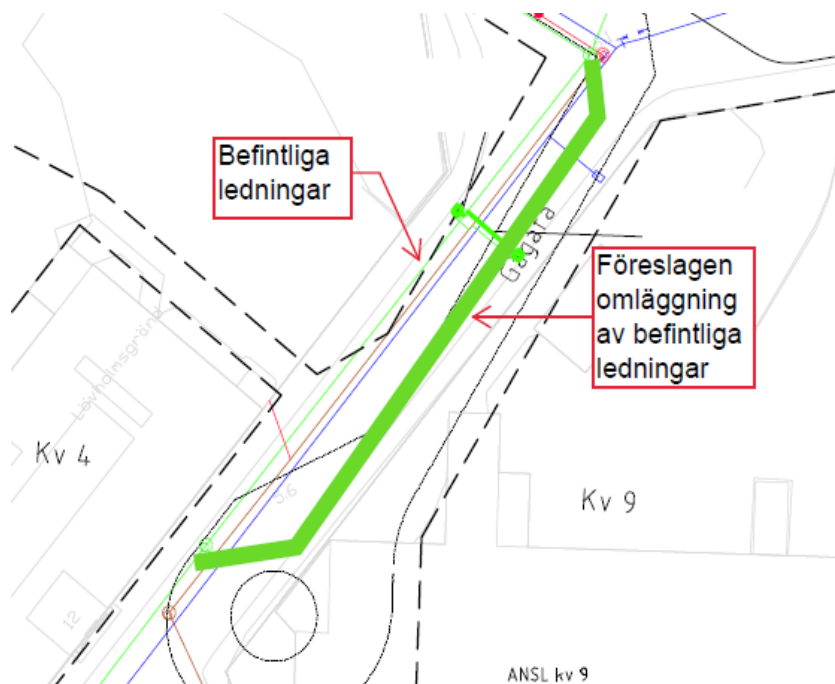
Förordad lösning

För att ansluta de nya fastigheterna till bolagets ledningsnät krävs nyläggning av spill-, dag- och vattenledningar i planerade lokalgator. Utöver det behöver spill-, dag- och vattenledningar nyförläggas i kaj. En ny pumpstation för spillvatten planeras vid kajen. I kommande projektering kommer utformning av VA studeras vidare för att tillsammans med exploateringskontorets övriga projektering hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna.

För att möjliggöra för kvarter 1 behöver befintligt brädd- och dagvattenutlopp samt befintlig spillvattenledning i planområdets västra del läggas om, se figur 3. Även ledningarna mellan kvarter 4 och 9 behöver läggas om för att möjliggöra för kommande kvartersmark, se figur 4.



Figur 3. Föreslagen omläggning av brädd- och dagvattenledning samt spillvattenledning för möjliggörande av kvarter 1.



Figur 4. Föreslagen omläggning av dag-, spill- och vattenledning för möjliggörande av kvartersmark.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att inriktningsbeslut fattas enligt föreslagen lösning, att planera för anpassningar av VA-anläggningen till ny gatustruktur och efter planerad bebyggelse samordnat med exploateringskontoret. Detta för att möjliggöra exploateringen av Lövholmen.

Åtgärder

Inom ramen för projektet planeras:

- Nyförläggning av alla ledningslag, cirka 1000 meter.
- Ledningsflytt av alla ledningslag, 60 meter.
- Ledningsflytt av spillvatten, 50 meter.
- Ledningsflytt av dagvattenutlopp, 110 meter.
- Ny pumpstation för spillvatten, dimensioneras för cirka 25 l/s.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringen drivs av exploateringskontoret. Bolaget ansvarar för projektering av VA, projektledning av VA samt kvalitetskontroll i byggskedet.

Tidplan

Projektet drivs enligt exploateringskontorets tidplan. Genomförandet kommer ske enligt framtagen tidplan av staden, lämpliga etapper för genomförandet kommer arbetas fram under planeringsfasen.

Planering och projektering	Q3 2024 – Q2 2028
Genomförande	Q3 2028 – 2030
Avslut	2030

Exploateringskontoret planerar granskning av planen Q4 2025 och antagande av kommunfullmäktige Q4 2026 för att sedan vinna laga kraft Q2 2027.

Ekonomi

Nedan presenteras planeringsbudget och beräknad indikativ totalbudget. I beräknad budget för planeringsfasen ingår tid för projektledning, projektmedverkan och projektering. Detta omfattar både flytt av befintligt ledningsnät och utbyggnad av nytt ledningsnät och ny pumpstation inom planområdet inför det kommande genomförandet.

Utgifter

Kalkyl för planerfasen redovisas i tabellen nedan.

En post för oförutsedda kostnader under planerfasen har uppskattats till cirka 25 % av fasens övriga kostnader, då projektet är i ett tidigt skede. Geotekniska undersökningar bekostas huvudsakligen av exploateringskontoret. Kända risker i planerfasen består av omprojektering och behov av ytterligare utredningar.

Den indikativa totalbudgeten uppgår till 118 mnkr. Entreprenadkostnaden förutsätter viss bergschakt i lokalgator i planområdets centrala delar, lera på vissa sträckor enligt geotekniskt utlåtande inför detaljplanens samråd samt tätspont vid anläggning av VA-anläggningar i kaj. Oförutsedda kostnader motsvarande cirka 30 % av entreprenadkostnaden har inkluderats i genomförfasen, då projektet är i ett tidigt skede. För kända risker, se riskavsnittet nedan.

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 900 000 kr
Projektering	5 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	500 000 kr
Kända risker	1 800 000 kr
Oförutsett	2 300 000 kr
Summa:	12 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	3 100 000 kr
Projektering	6 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	500 000 kr
Byggledning	1 500 000 kr
Entreprenadkostnad	69 000 000 kr
Kända risker	15 000 000 kr
Oförutsett	22 400 000 kr
Summa:	118 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-06.

Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 45 mnkr enligt 2024 års VA-taxa. Inkomster från ledningsomläggningar uppskattas till 7,2 mnkr.

Täckningsgraden blir 40% av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-06. Antalet lägenheter som planeras är 1800 stycken, vilket innebär ett underskott på cirka 36 500 kr per lägenhet.

Risker

Ärendets kända risker i planera- och genomförfasen presenteras i tabellen nedan.

I planerfasen bedöms omprojektering, vilket medför förlängd tidplan och ökade kostnader vara den största risken. Förutsättningar för ledningsläggning i kajkonstruktionen samt ett tidigt skede i detaljplaneprocessen bedöms utgöra risker för omprojektering i planerfasen.

I genomförfasen bedöms de geotekniska förutsättningarna utgöra en kostnadsdrivande risk. Inom planområdet förekommer berg, fyllning och sättningskänsliga jordarter. Planområdets läge invid recipient medför också en risk för höga grundvattennivåer som kräver länshållning av vatten.

Markföroreningar förekommer och har delvis hanterats enligt samrådsunderlaget. Hantering av förorenade massor har inte inkluderats i den totala indikativa budgeten eftersom det inte åligger SVOA att hantera dessa.

Risk	Konsekvens	Förslag på åtgärd
Geotekniska risker. Marken där ledningar planeras består enligt övergripande geotekniska undersökningar av lera och berg. Detta kan kräva markförstärkningsåtgärder samt mer bergssprängning än vad som är upptaget i entreprenadkostnad. Eventuellt förekommande sulfidberg kan leda till ökade deponikostnader.	Kostnadsdrivande.	Geundersökningar utförs i planerfasen i samverkan med staden.
Vattendom/Anmälan/Tillstånd för vattenverksamhet vid grundvattenbortledning.	Påverkar tidplan.	Staden ansvarar för detta. Samordning med staden krävs i planerfasen angående hydrogeologiska undersökningar.
Anläggning av ledningar och pumpstation i kajkonstruktion. Risk innebär att förläggning av pumpstation och ledningar i kajkonstruktion blir mer komplicerad än vad som är upptaget i entreprenadkostnad.	Kostnadsdrivande.	Detaljerade undersökningar och projektering under planerfasen.
Omprojektering.	Påverkar tidplan och kostnader för planerfasen.	Tydliggöra SVOA:s förutsättningar, beroenden och ansvarsfördelningen gentemot staden i ett tidigt skede inför systemhandlingsstart.
Hydrogeologiska risker. Höga grundvattennivåer med hänsyn till närheten till Mälaren som bidrar till en komplicerad hantering av länshållningsvatten i schakter.	Kostnadsdrivande.	Hydrogeologiska undersökningar under planeringsskedet för att säkerhetsställa grundvattennivåer och eventuell påverkan.
Förändrade förutsättningar under lång planprocess och pågående projektering.	Påverkar tidplan och kostnader för planerfasen.	Tät dialog med exploateringskontoret längs hela planerfasen.

Ärendets beredning

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

SLUT