

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Johanna Cedergren

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 3143 Diametern 2 m.fl – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 3143 Diametern 2 m.fl fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 5 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 88 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

Diametern 2 m.fl har initierats av Huddinge kommun i syfte att ta fram en detaljplan som möjliggör för cirka 1600 nya bostäder, skolor, service, äldreboende samt en stadsdelspark.

En systemhandling för de VA-tekniska åtgärder som krävs för planerad detaljplan har tagits fram tillsammans med Huddinge kommun, exploatören och övriga ledningsägare. För Stockholm Vatten AB (bolaget) innebär projektet att bygga ut VA-anläggningen i form av VA-ledningar, pumpstation och ett dagvattenmagasin i planerade gator samt en dagvattendamm i planerad stadsdelspark för att ansluta nya kunder.

Projektet är beräknat att uppgå till 5 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 88 mnkr.

Projektet beräknas generera en inkomst om cirka 72 mnkr för anläggningsavgifter, enligt 2025 års VA-taxa.

Täckningsgraden blir 82% av bolagets investeringsutgift. Antalet lägenheter som planeras är 1600 st, vilket innebär ett underskott på cirka 9000 kronor per lägenhet.

Bakgrund

Diametern 2 har initierats av Huddinge kommun i syfte att ta fram en detaljplan som möjliggör för cirka 1600 nya bostäder, skolor, service, äldreboende samt en stadsdelspark.

Diametern ingår i Utvecklingsplan för Kungens kurva, som Huddinge kommun har tagit fram. Planområdet består idag av kuperat grönområde mellan Tangentvägen och Kungens kurvaleden. För bolaget innebär projektet att bygga ut VA-anläggningen i form av VA-ledningar, pumpstation och ett dagvattenmagasin i planerade gator samt en dagvattendamm i planerad stadsdelspark för att ansluta nya kunder.

Se geografisk placering samt illustrationsbild av exploateringen i figur 1.



Figur 1 Planområdets utbredning samt geografiska placering.

ÄRENDET

Ärendet avser ett inriktningsbeslut på 5 mnkr och en indikativ totalbudget på 88 mnkr.

En systemhandling för de VA-tekniska åtgärder som krävs för planerad detaljplan har tagits fram tillsammans med Huddinge kommun, exploatören och övriga ledningsägare.

För bolagets del innebär exploateringen omfattande utbyggnad av vatten och avlopp då inga VA-anläggningar finns inom planområdet idag.

Stort fokus under systemhandlingsarbetet har varit på hantering av dagvatten inom planområdet då man går från grönområde till mer hårdgjorda ytor som leder till ökade dagvattenflöden. Dessutom har stadsdelsparkens placering av dagvattendammen samt kringliggande höjdsättning medfört att särskilda åtgärder krävts för avledning av dagvattnet. Bolaget behöver därför komplettera med ett fördröjningsmagasin inom exploateringsens norra del innan dagvattnet tappas ut från planområdet. Se ytterligare information under avsnittet *Dagvatten*.

Under systemhandlingsarbetet har exploatören bland annat utfört geotekniska, geohydrologiska och miljötekniska undersökningar inom hela planområdet. Mestadels består området av urberg med vissa lägre områden som utgörs av glacial lera. Berget innehåller höga halter sulfider på vissa ställen. I kommande fas kommer projektet fortsätta utreda hantering av dessa då det finns olika tillvägagångssätt som att till exempel "tvätta" bergmassorna. Utförd miljöteknisk provtagning och analyser visar på att planområde generellt innehåller låga haltnivåer av markföroreningar.

Planområdet ingår idag i verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och är även beläget inom skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde. Dagvatten inom Kungens kurva avleds idag till recipienten Rödstensfjärden som är en del av Mälaren.

Idag består planområdet av kuperat grönområde där stora mängder dagvatten tas om hand naturligt i marken. För att efter exploateringen inte försämrade dagens situation avseende rening och fördröjning har kommunen valt en åtgärd vilket ger en årsreduktion av fosfor upp till 80 procent. För att klara detta kommer Huddinge kommun att bland annat bygga ett så kallat Blå-Grönt-Grått stråk som anläggs i gaturummet samt ovan gatan med träd och växter. Utöver det byggs även traditionella växtbäddar för hantering av gatans dagvatten. Respektive kvarter har egna renings- och fördröjningsåtgärder. I stadsdelsparken (se höger bild i figur 1) kommer SVOA även bygga en mindre dagvattendamm för att uppfylla vårt uppdrag som VA-huvudman gällande rening och fördröjning inom detaljplanen innan det avleds vidare.

Bolaget behöver även komplettera med ett fördröjningsmagasin inom exploateringsens norra del. Detta då det norra större kvarterets dagvatten ej kan ledas till dagvattendammen på grund av höjdsättningen. Magasinet beräknas kunna fördröja cirka 300 kubikmeter dagvatten innan det tappas av till anslutande dagvattenledning utanför planområdet

Solceller

Ej relevant för detta ärende.

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.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar planerad VA-utbyggnad enligt framtagen systemhandling för att på bästa sätt uppfylla bolagets åtaganden som VA-huvudman.

Planeringsbudgeten för detta alternativ beräknas uppgå till 5 mnkr med en total indikativ budget om 88 mnkr.

Åtgärder

För att möjliggöra anslutning av kommande fastigheter samt säkra en hållbar dagvattenavledning från planområdet planerar projektet följande åtgärder:

- 1500 meter utbyggnad av spill-, vatten- och dagvattenledningar
- En dagvattendamm för hantering av 700 kubikmeter dagvatten
- Ett rörmagasin för hantering av cirka 300 kubikmeter dagvatten
- En pumpstation för spillvatten

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av bolaget i samråd med Huddinge kommun och exploatören som driver arbetet med den planerade exploateringen. Bolagets ansvar är att ta fram handlingar för de VA-tekniska åtgärderna samt kontrollera genomförandet av planerade åtgärder.

Tidplan

Planering och projektering	Q3 2024 – Q4 2025
Genomförande	Q1 2026 – Q4 2027
Avslut	Q1 2028

Ekonomi

Kalkylen baseras på den systemhandling som tagits fram och de geo- och miljötekniska utredningar som genomförts. Projektet är i tidigt skede och ytterligare undersökningar samt vidare projektering kommer att utföras. Därav inkluderar kalkylen en summa för kända risker och oförutsedda kostnader som kan falla ut under projektets gång. Kända risker inom planerarfaser är framförallt omtag i projekteringen samt kompletterande geoteknisk utredning. Rimlig kostnad utifrån liknande projekt så är oförutsett är satt till närmare 20 procent av total indikativ budget.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	800 000 kr
Projektering	2 500 000 kr
Geo, mark och miljö	500 000 kr
Övriga byggherrekostnader	200 000 kr
Kända risker	500 000 kr
Oförutsett	500 000 kr
Summa	5 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	2 500 000 kr
Projektering	3 000 000 kr
Geo, mark och miljö	750 000 kr
Övriga byggherrekostnader	750 000 kr
Entreprenad inklusive material	56 000 000 kr
Kända risker	15 000 000 kr
Oförutsett	10 000 000 kr
Summa	88 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-09.

Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas generera en inkomst om cirka 72 mnkr enligt 2025 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 82% av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-09. Antalet lägenheter som planeras är 1600 st, vilket innebär ett underskott på cirka 9 000 kronor per lägenhet.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som kända risker.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Behov av viss markförstärkning (spont) trots geoteknisk utredning som visar på "stadig" lera att schakta i.	<ul style="list-style-type: none"> - Större tidsåtgång att planera, beställa och fastsätta spanten. - Ökade entreprenadkostnader. 	Geotekniker utför beräkningar inom riskområdet. Samt att projektet tar höjd för en ökad kostnad i budgeten i form av riskpåslag
Behov av viss markförstärkning (pålad platta) trots geoteknisk utredning som visar på "stadiga" förhållanden.	<ul style="list-style-type: none"> - Större tidsåtgång att planera, beställa och fastsätta pålplattan. - Ökade entreprenadkostnader. 	Geotekniker utför beräkningar inom riskområdet. Samt att projektet tar höjd för en ökad kostnad i budgeten i form av riskpåslag
Mer omfattande utbredning av sulfidberg än vad utredningen visar.	<ul style="list-style-type: none"> - Större tidsåtgång inom entreprenaden att ta hand om ökad mängd sulfidmassor än förväntat. - Ökade entreprenadkostnader inom vald hantering (deponi eller "tvättning" av sulfidmassorna) 	Tar höjd för ökad i budget i form av riskpåslag.
Sulfider i lera	<ul style="list-style-type: none"> - Större tidsåtgång inom entreprenaden - Ökade entreprenadkostnader för deponihantering av massorna 	Komplettera med provtagning för sulfider i leran för att säkerställa god planering och göra en rimlig kostnadsbedömning
Mer omfattande länshållning av grundvatten	<ul style="list-style-type: none"> - Större tidsåtgång inom entreprenaden - Något ökande kostnader 	Tar höjd för ökad i budget i form av riskpåslag.
Högre halter av förorenade massor än vad den miljötekniska utredningen visar.	<ul style="list-style-type: none"> - Ökade entreprenadkostnader för deponihantering 	Tar höjd för ökad i budget i form av riskpåslag.

Ärendets beredning

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

SLUT