

**Handläggare**

Investering  
Projektberedning exploatering  
Johanna Cedergren

**Till**

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 5059 Norra Länna industriområde etapp 2 – Inriktningsbeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5059 Norra Länna etapp 2 fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 5,5 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 97 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

Norra Länna industriområde etapp 2 har initierats av Huddinge kommun i syfte att utöka befintligt industriområde inom Länna med cirka 15 hektar industrimark. Planområdet består idag av jungfrulig mark med kuperat berg- och grönområde. Hantering av berget kommer utföras som ett förberedade arbete och beräknas ta cirka 5-7 år. All hantering och försäljning av bergmassor utförs av exploitören.

I och med exploatering kommer bolaget att bygga ut nya va-ledningar samt två stycken dagvattendammar. Bolaget har idag inget verksamhetsområde inom detaljplanen utan fastställs i Kommunfullmäktige i samband med utbyggnaden.

Bolaget har tillsammans med Huddinge kommun tagit fram en förprojektering som ligger till grund för inriktningsbeslut samt indikativ budget.

Projektet är beräknat att uppgå till 5,5 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 97 mnkr inklusive indexuppräkning då projektet genomförandetid beräknas pågå längre än tre år.

Projektet beräknas generera en inkomst på 39 mnkr för anläggningsavgifter, enligt 2025 års VA-taxa. Detta ger en täckningsgrad på 72 procent.

## Bakgrund

Norra Länna industriområde etapp 2 har initierats av Huddinge kommun i syfte att utöka befintligt industriområde inom Länna med cirka 15 hektar industrimark.

Etapp 1 är en egen detaljplan och kommer att vara utbyggt och klart under hösten 2024. Etapp 1 är placerat väster om etapp 2, se figur 1 nedan. Anledningen till utbyggnad av nya industritomter är att många befintliga industriverksamheter byggs om till bostadsområden.

Planområdet består idag av kuperat grönområde norr om Svarvarvägen enligt figur 1, dit även exploateringen kommer att ansluta. Planområdet har idag inget verksamhetsområde för vatten och avlopp utan fastställs i Kommunfullmäktige i samband med utbyggnaden.



Figur 1 Översiktsbild av ettapp 1 och 2 samt befintlig markanvändning av ettapp 2. Kuperat berg-och skogsområde.

För SVOA:s del innebär planerad exploatering utbyggnad av va-ledningar inklusive två stycken dagvattendammar för att kunna försörja nya abonnenter.

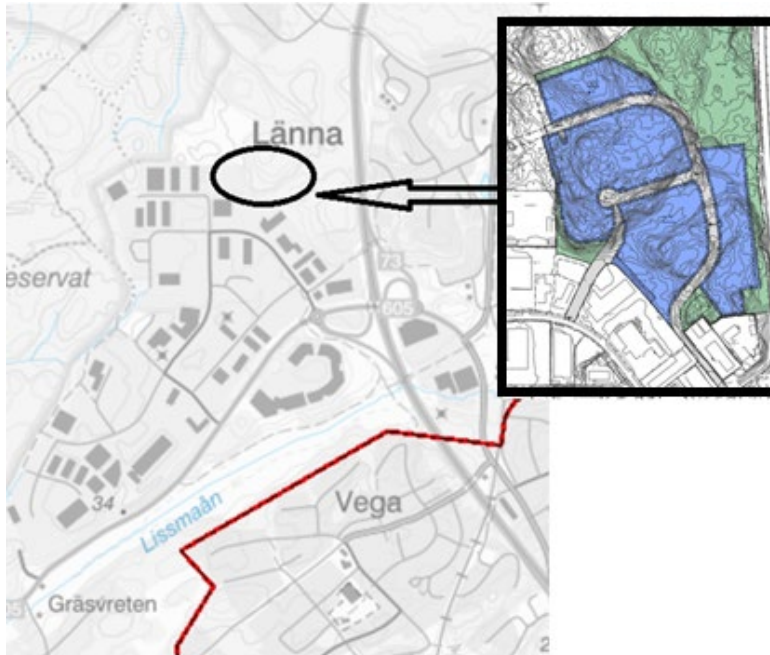
## ÄRENDET

Ärendet avser ett inriktningsbeslut på 5,5 mnkr med en indikativ totalbudget om 97 mnkr inklusive indexuppräknig då projektet genomförandetid beräknas pågå längre än tre år.

SVOA har tillsammans med Huddinge kommun tagit fram en förprojektering inför samråd av planområdet som ligger till grund för inriktningsbeslut samt indikativ totalbudget. SVOA kommer i och med exploateringen att behöva bygga ut nya va-ledningar i gatorna som planeras samt två stycken dagvattendammar för rening och fördröjning.

Enligt Huddinge kommuns utredningar kommer planområdet innebära betydande miljöpåverkan samt utmaningar i dagvattenhantering då området omvandlas från grönområde till byggnader och asfalterade ytor. Närmare 700 000 kubikmeter berg kommer behöva sprängas bort. Som mest kommer bergytan att sänkas med 15 meter.

Hantering av berget kommer utföras som ett förberedade arbete och beräknas ta cirka 5-7 år. För att sprängningsarbetena ska kunna påbörjas krävs en systemhandling som tydligt visar höjdsättning för gator, kvartersmark och kommande ledningsläggning. All hantering och försäljning av bergmassor utförs av Exploatören.



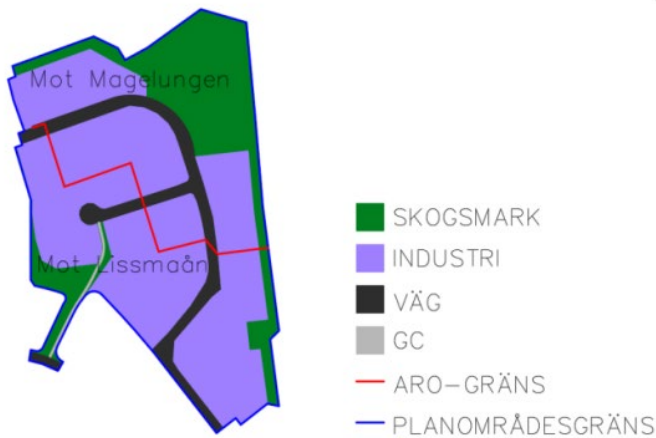
Figur 2 Översiktlig kartbild samt plankarta från tidigare samråd för detaljplan.

### Dagvatten

Planområdet avleds till två olika recipienter. Södra delen avleds till Drevviken via Lissmaån och norra delen till Magelungen via Lännaskogens naturreservat. I och med exploateringen kommer området omvandlas från grönområde till mestadels hårdgjorda ytor vilket medför ett ökat dagvattenflöde till de båda recipienterna. För att inte förvärra dagvattensituationen efter exploateringen planeras omfattande dagvattenhantering.

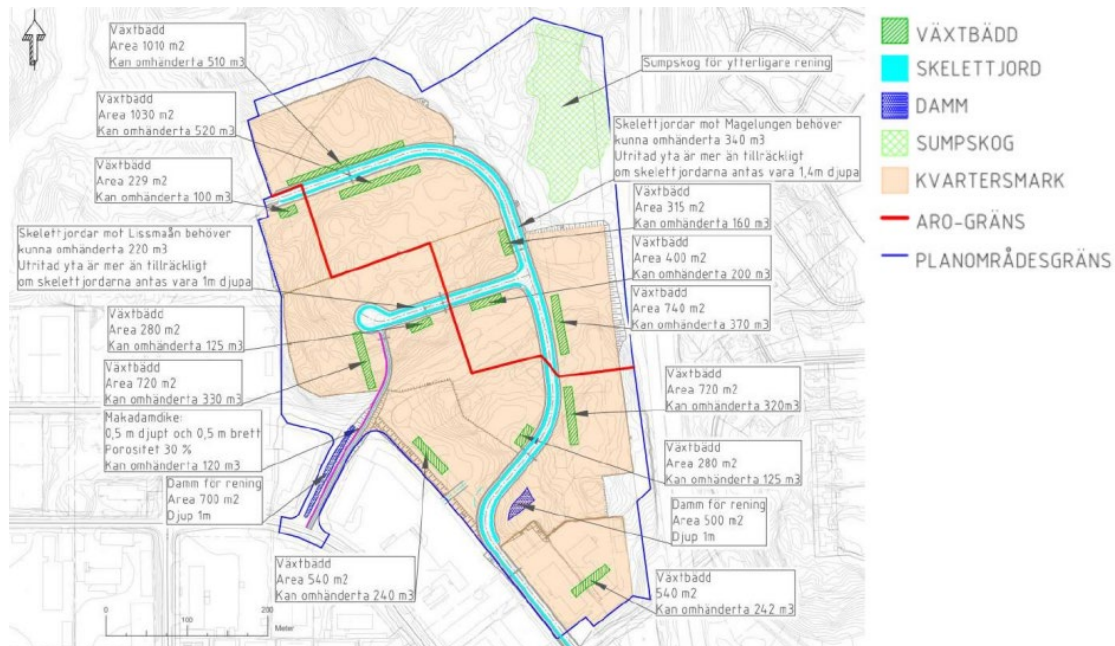
Huddinge kommuns dagvattenstrategi bygger på "icke försämringsprincipen" vilket betyder att ett 10-årsregn med klimatfaktor efter exploateringen inte får överstiga ett 10-årsregn utan klimatfaktor innan exploateringen. Detta blir en stor utmaning när planområdet omvandlas till hårdgjorda ytor.

Den röda linjen i Figur 3 visar avrinningsgränsen. Norr om röda linjen avrinner mot Magelungen och söder om röda linjen avrinner mot Drevviken via Lissmaån.



Figur 3 Avrinningsområdesgräns mellan den norra och södra delen av planområdet.

Avrinningsområdet mot Magelungen är ett känsligt område i och med naturreservatet och dess våtmarker. Viktigt att rätt årsflöde av dagvatten återförs kontinuerligt för att bibehålla dess balans. Dagvattnet från planområdet måste även genomgå ett första reningssteg innan det avrinner mot våtmarken vilket bland annat görs i närliggande sumpskog. Se norr om röda linjen i figur 4.



Figur 4 planerade reningsanläggningar för de båda avrinningsområdena.

Det södra avrinningsområdet som avrinner mot Drevviken via Lissmaån kommer i stort sett ha liknande dagvattenhantering som den norra delen. Till skillnad från sumpskogen planeras här istället för två stycken dagvattendammar för att uppfylla Huddinge kommuns dagvattenstrategi gällande "icke försämringsprincipen".

**Solceller**

Ej relevant för detta ärende.

**Alternativa lösningar****Nollalternativ**

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

**Förordat förslag till beslut**

Projektet förordar utbyggnad av va-ledningar och dagvattendammar enligt framtagna förstudie. Förordat förslag innebär inga schaktarbeten då detta utförs som ett förarbete av Exploatören som både hanterar alla schaktmassor samt försäljning av dessa.

**Åtgärder**

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

- Nyläggning av drygt 1300 meter vatten- och spillvattenledningar
- Nyläggning av 875 meter dagvattenledning
- 2 stycken dagvattendammar, cirka 1500 kubikmeter vardera.

**Organisation och ansvarsfördelning**

Projektet drivs av SVOA:s Investeringsavdelning i samordning med Huddinge kommun som är upphandlande part inom exploateringen.

**Tidplan**

Planering och projektering	Q3 2024 – Q3 2026
Sprängningsarbeten	Q1 2026 – 2032
Genomförande	2032 (efter utfört sprängningsarbete)
Avslut	2034

**Ekonomi**

Kalkylen baseras på den förprojektering som tagits fram i samordning med Huddinge kommun. Kalkylen baseras på att ingen bergschakt kommer att utföras inom entreprenaden, då den hanteras inom planerade förberedande sprängningsarbeten. En förberedande hantering som gör att projektet sparar cirka 15 mnkr.

Oförutsedda utgifter är beräknat till 15 procent av total indikativ budget.

Projektet har även valt att göra en indexuppräknning då genomförandetiden beräknas pågå i mer än tre år.

## Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	1 000 000 kr
Projektering	2 500 000 kr
Geo, mark och miljö	500 000 kr
Övriga byggherrekostnader	500 000 kr
Kända risker	500 000 kr
Oförutsett	500 000 kr
<b>Summa</b>	<b>5 500 000 kr</b>

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	1 700 000 kr
Projektering	3 000 000 kr
Geo, mark och miljö	1 000 000 kr
Övriga byggherrekostnader	1 200 000 kr
Entreprenad inklusive material	30 000 000 kr
Kända risker	10 00 000 kr
Oförutsett	7 500 000kr
<b>Summa</b>	<b>54 400 000 kr</b>
Indexuppräknig	42 600 000 kr
<b>Summa inkl prisindexrisk</b>	<b>97 000 000 kr</b>

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024–09.

## Indexuppräknig

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas bli cirka 43 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Figur 5.

Figur 5. Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2025	8 %
2026	8 %
2027	6 %
2028	5 %
2029	5 %

2030	5 %
2031	5 %
2032	5 %
2033	5 %
2034	5 %

Projektet har inga inkomster att som genererar indexberäkning.

### Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 39 mnkr enligt 2025 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 72 procent av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-09. Antalet industritomter som området medger är 37 stycken, och den tillåtna byggbara ytan på dessa tomter omräknas till lägenheter för att kunna beräkna anläggningsavgiften. Den byggbara ytan i området motsvarar 500 lägenheter vilket innebär ett underskott på cirka 31 000 kr per lägenhet.

### Risker

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

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Ändring i detaljplanens utformning	Omprojektering	Upptagen som känd risk i budgeten under planeringsfasen
Kompletterande sprängningsarbeten i senare entreprenad som SVOA får bekosta	Ökade entreprenadkostnader	Upptagen som känd risk i den indikativa budgeten
Detaljplanen har ett par svackor där det är lera så risk finns att dessa delsträckor behöver markförstärkas eller spantas	Ökade entreprenadkostnader	Upptagen som känd risk i den indikativa budgeten
Pumpning av dagvatten i samband med rörläggning då schakten står helt öppen efter förberedande sprängningsarbeten	Ökade entreprenadkostnader	Upptagen som känd risk i den indikativa budgeten
Pumpning av grundvatten som läcker in i schakten. Speciellt på de sträckor (svackorna) där schakten kan komma att bli lite djupare	Ökade entreprenadkostnader	Upptagen som känd risk i den indikativa budgeten

### Ärendets beredning

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

SLUT