

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Angelika Dalvén

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall AB

Kopplat till Skärholmsdalen huvudprojekt

Projekt 410116 Skärholmsdalen Västra – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410116 Skärholmsdalen Västra fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 245 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling för projektets genomförande.
- 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

Skärholmsdalen Västra utgör etapp 1 av exploateringskontorets projekt Skärholmsdalen, som i sin tur är ett av flera projekt inom Fokus Skärholmen.

Syftet med Skärholmsdalen Västra är att möjliggöra 600 bostäder, ett vårdhem, en förskola, parker, samt gång- och cykelstråk. I samband med detta behöver Stockholm Vatten AB (bolaget) genomföra omfattande ny- och omförläggningar av vatten-, spill- och dagvattenledningar i området. Sammanlagt anläggs 3200 meter VA-ledningar i etapp 1.

Projektet är i slutskedet av detaljprojekteringen och söker nu genomförandebeslut för genomförande av projektet enligt exploateringskontorets tidsplan.

Projektet söker ett genomförandebeslut på 245 mnkr inklusive prisindexrisk till prisnivå 2027-12, vilket överensstämmer med indikativ budget för etappen från det reviderade inriktningsbeslutet. Inkomster, baserat på 2025 års anläggningsavgifter, beräknas totalt uppgå till 72,7 mnkr i prisnivå 2024-08, varav inkomst ledningsflytt uppgår till 43,2 mnkr och anläggningsavgifter till 29,5 mnkr.

Bakgrund

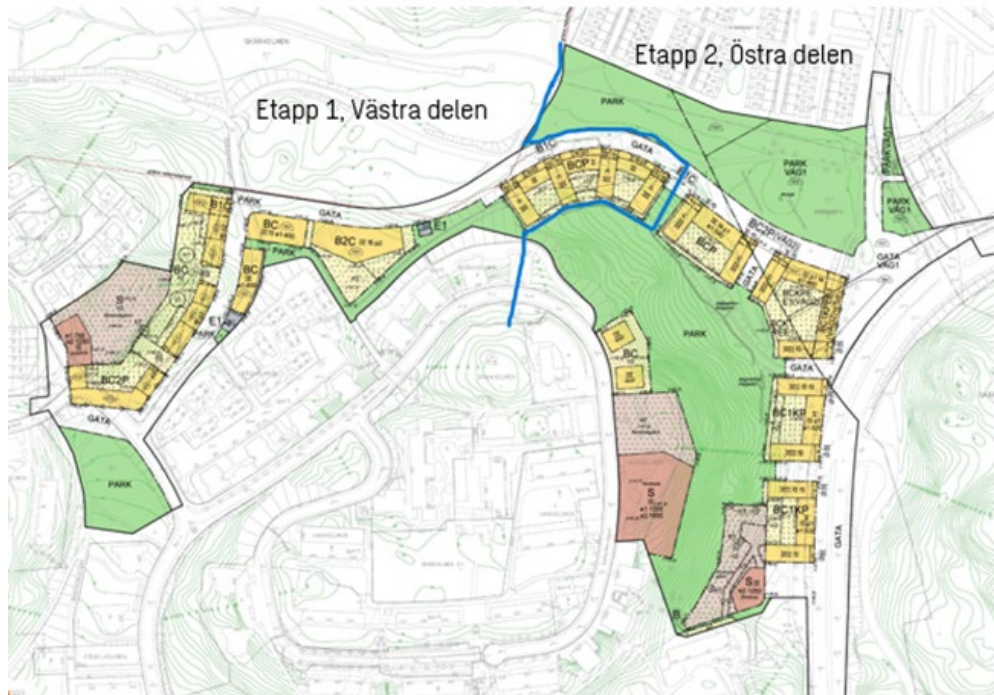
Projektet har uppkommit med anledning av Stockholms stads beslut att exploatera området Skärholmsdalen som i sin tur ingår i ett av stadens fokusområden, Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen består av totalt 18 bostadsprojekt i Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Här planeras bland annat över 4 000 nya bostäder.

Exploateringen av Skärholmsdalen innefattar i sin helhet skapandet av 800-1100 bostäder, ett vårdboende, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Detta kräver omläggning av befintliga VA-ledningar samt utbyggnad av VA-ledningsnätet.

Inom planområdet finns ett större sättningskänsligt område. Djupa schakter för ledningsförläggning innebär behov av grundvattenbortledning, vilket leder till att projektet behöver söka tillstånd för vattenverksamhet.

Under planområdet drivs arbetet med Förbifart Stockholms tunnlar. Förbifart Stockholm har en miljödom som reglerar hur mycket projektet tillåts sänka grundvattennivåerna inom sitt påverkansområde. Då projekten verkar inom samma område kan tillståndsfrågan bli komplicerad.

Med beskrivna förutsättningar har exploateringskontoret valt att dela upp projektet i två etapper. Etapp 1, som detta ärende avser, utgörs av den västra delen och är planerat att genomföras först. Etapp 2 utgörs av den östra delen och påverkas främst av tillståndsansökan för vattenverksamhet. Etapperna kommer genomföras fristående från varandra vilket innebär att projektet kommer att söka två separata genomförandebeslut, ett för respektive etapp.



Figur 1 – Detaljplanekarta med etappindelning.

Tidigare beslut avseende projektets båda etapper

Inriktningsbeslut 2017-01: Ledningsutredningar 0,3 mnkr, totalkostnad 24 mnkr (prisnivå 2017).

Rev. Inriktningsbeslut 2019-06: Utredning och planering 2,5 mnkr, totalkostnad 133 mnkr (prisnivå 2019).

Rev. Inriktningsbeslut 2024-06: Utredning och planering 33 mnkr, totalkostnad 460 mnkr (prisnivå 2023) varav totalkostnaden för den aktuella etappen uppgick till 200 mnkr.

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projekt 410116 Skärholmsdalen Västra, som utgör etapp 1 av 410954 Skärholmsdalen huvudprojekt.

Detaljprojekteringen utgår från framtagen systemhandling avseende ledningsnätets omfattning och placering. Leverans förfrågningsunderlag beräknas till årsskiftet 2024/2025.

I etapp 1 av exploateringen planeras cirka 3200 meter spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar att byggas för att försörja cirka 600 nya lägenheter, cirka 900 kvadratmeter lokalyta, ett vårdhem om 60 lägenheter samt en förskola.

Etapp 1 är inte beroende av att etapp 2 genomförs. Vid genomförandet av etapp 2 förlängs däremot ledningsnätet från etapp 1, vilket innebär att etapp 1 är en förutsättning för etapp 2.

Dagvatten

Detaljplaneområdet gränsar till Sätmaskogens naturreservat vars bäck, Skärholmsbäcken, är den recipient bolaget kommer leda dagvatten till. Enligt genomförd utredning gynnas Skärholmsbäcken och dess ekologiska värden av ett ökat och jämnare flöde jämfört med aktuell situation vid utredningstillfället.

Inom detaljplaneområdet genomför även exploateringskontoret och trafikverket dagvattenåtgärder. Bolaget bevakar dessa åtgärder inom projekt Skärholmsdalens samordningsmöten.

Solceller

Inte aktuellt.

Alternativa lösningar

I och med att beslut finns om att området ska exploateras är det inte ett alternativ för bolaget 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 utbyggnad och omläggning av 3200 meter ledningsstråk och servisanslutningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten, så som beskrivet i detta ärende. Detta medför att bolaget uppfyller sin roll som VA-huvudman.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att genomförandebeslut om 245 mnkr inklusive framtida kostnadsutveckling fattas för att möjliggöra exploateringen av huvudprojektets första etapp.

Åtgärder

För bolaget innebär projektet utbyggnad och omläggning av cirka 3 200 meter spill-, dagvatten- och vattenledningar inklusive servisanslutningar och ett borrhål för spillvatten för att möjliggöra avledning och försörjning till planerad bebyggelse.

Åtgärd	Antal meter
Omläggning	Cirka 1200 meter
Nyförläggning	Cirka 1600 meter
Nytt borrhål (spillvatten)	Cirka 25 meter
Flytt och nyförläggning av serviser	Cirka 340 meter

Tabell 1. Planerade VA-åtgärder inom etapp 1, Skärholmsdalen Västra - Översikt.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret som äger den övergripande tidplanen och är byggherre för entreprenaden. Bolagets delar i projektet drivs av enheten Exploateringsprojekt på avdelningen Investering. Ansvarsfördelningen parterna emellan regleras i ett genomförandeavtal.

Tidplan

Tidplanen har inte förändrats sedan det reviderade inriktningsbeslutet från juni 2024.

Planering och projektering	Q3 2023 – Q4 2024
Upphandling	Q1 2025
Genomförande	Q2 2025 – 2027
Avslut	2027

Ekonomi

Budgeten är framtagen utifrån bedömd arbetsomfattning enligt framtagen systemhandling och pågående detaljprojektering.

Projekt- och byggledning har ökat med 1,7 mnkr i förhållande till det reviderade inriktningsbeslutets budget utifrån behovet av ökad närvaro under produktion, samt behov av fler specialistresurser. Projekteringen har ökat med 1,4 mnkr orsakat av tillkommande utredningar och fältarbeten.

Entreprenadkostnaden har ökat med 2 mnkr vilket utgör indexuppräkningsökning med 1,4% till aktuell prisnivå.

Kända risker har minskat med 5,6 mnkr då risker i planeringsskedet har eliminerats. Dessa bestod av risk för tidsförlängning samt risk för behov av Tillstånd vattenverksamhet även i etapp 1.

Posten oförutsett har ökat med 0,5 mnkr och är beräknad som 10% på projekt- och byggledning och samt 30% av entreprenadkostnader.

Sammantaget tar kostnadsförändringarna ut varandra, det vill säga den totala förändringen är 0 kr.

Mer information om risker presenteras under rubriken *Risker* nedan.

Utgifter

Moment	Tidigare indikativ totalbudget <i>Prisnivå 2023-11</i>	Förändring	Beräknad totalbudget <i>Prisnivå 2024-08</i>
Projekt- och byggledning	4 500 000 kr	1 700 000 kr	6 200 000 kr
Projektering	4 100 000 kr	1 400 000 kr	5 500 000 kr
Geoteknik*	0 kr	0 kr	- kr
Vibrationsmätning, besiktning*	0 kr	0 kr	- kr
Entreprenadkostnad	126 000 000 kr	2 000 000 kr	128 000 000 kr
Kända risker	26 000 000 kr	-5 600 000 kr	20 400 000 kr
Oförutsett	39 400 000 kr	500 000 kr	39 900 000 kr
Summa:	200 000 000 kr	0 kr	200 000 000 kr
Indexuppräkningskostnad	3 000 000 kr		
Summa: (Prisnivå 2024-08)	203 000 000 kr	-3 000 000 kr	200 000 000 kr
Prisindexrisk (<i>Prisnivå 2027-12</i>)			45 000 000 kr
Summa:			245 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-08.

*Geoteknisk undersökning, vibrationsmätning och besiktning genomförs av exploateringskontoret.

Indexuppräkningskostnad

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 45 mnkr i prisnivå 2027-12.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt nedan tabell:

Förväntad indexutveckling	
2024	8%
2025	8%
2026	6%
2027	6%

Inkomster

Inkomster inkommer från anläggningsavgifter samt från exploateringskontoret utifrån den avtalade fördelningen för flytt av befintliga ledningar. Den avtalade fördelningen innebär att bolaget bekostar nyläggning av ledningar, exploateringskontoret bekostar 75 % av kostnaderna för att flytta befintliga ledningar medan bolaget bekostar resterande 25 %.

Inkomst för ledningsomläggning/ledningsflytt beräknas till 43,2 mnkr.

Anläggningsavgifterna för etapp 1 beräknas till 29,5 mnkr, baserat på 2025 års taxa.

Total inkomst för etapp 1 blir därmed 72,7 mnkr.

Täckningsgraden blir 18 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-08. Underskottet beräknas till 207 000 kr per lägenhet.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som kända risker. Dessa är framtagna löpande under projekt- och projekteringsmöten.

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Exploateringskontorets tidplan ändras	Staden äger den övergripande tidplanen som kan påverkas.	Projektering påverkas av en försenad tidplan med förlängd organisation på plats, sena förändringar, omprojektering etc.	Bevakas på planerings – och byggmöten
Marknadsläget påverkar projektets omfattning och tidplan	Av planerad exploatering om 8 kvarter i aktuell etapp är i nuläget hälften markanvisade. Marknadsläget på bostadsmarknaden och inom bygg- och anläggningsbranschen kan påverka projektets förutsättningar att starta produktionen enligt plan.	En eller båda etapperna i projektet kan skjutas upp på obestämd tid.	Bevakas genom kontinuerlig kommunikation med exploateringskontoret.
Geo- och miljötekniska undersökningar stämmer inte.	Mängden berg och/eller förorenade massor är större än väntat	Medför ytterligare kostnader	Bevakas

Ärendets beredning

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

SLUT