

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Johanna Cedergren

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 3532 Vårby Udde – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 3532 Vårby Udde fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 20 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 307,2 mnkr inkl prisindexrisk
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram
- att hemställa Stockholm Stadshus AB att för egen del godkänna förslaget samt hemställa ärendet till Kommunfullmäktige för beslut

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Vårby Udde är ett exploateringsprojekt initierat av Huddinge kommun. Kommunen arbetar med framtagande av en ny detaljplan för Vårby Udde. Detaljplanen möjliggör nybyggnad av 2 100 bostäder, skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor. Planområdet är cirka 18 hektar stort och utgörs idag främst av industrimark med inslag av grönområden och mindre skogspartier.

Området ingår i Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) verksamhetsområde för VA och dagvatten.

För SVOA:s del innebär projektet 1 500 meter nyläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar, 600 meter flytt av spillvattenledning samt 400 meter flytt av två stycken stora huvudvattenledningar.

Projektet är uppskattat att uppgå till 20 mnkr för planeringsfasen. Projektets indikativa totalbudget uppskattas till 307,2 mnkr varav 67,2 mnkr utgörs av prisindexuppräknings.

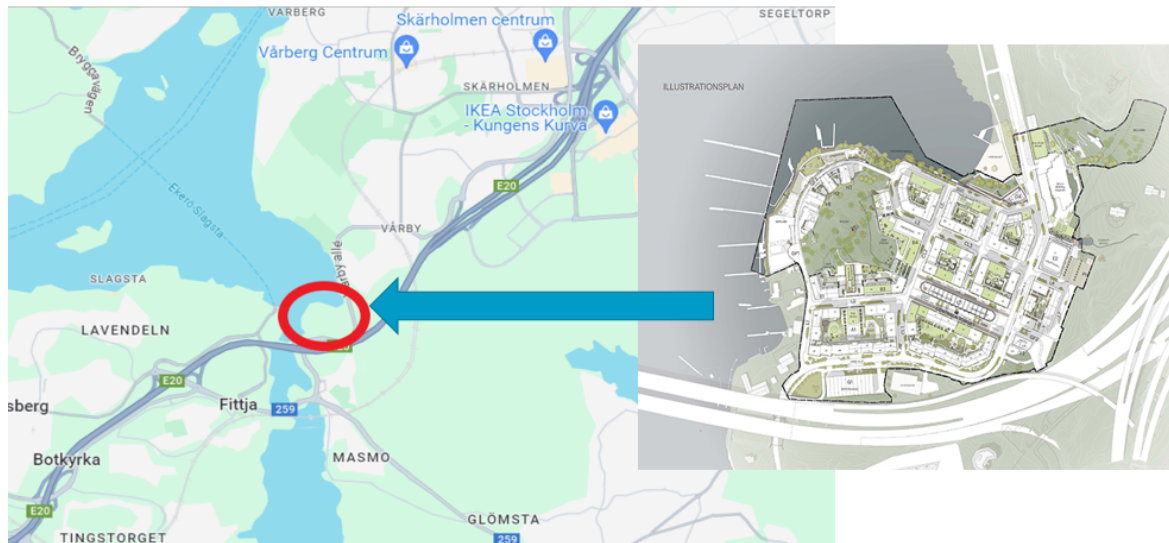
Projektets inkomster beräknas till 171 mnkr varav 89 mnkr genom anläggningsavgifter från nya abonnenter och 82 mnkr genom anläggningsbidrag (inkl index) för ledningsflytt. Detta då Huddinge kommun betalar 75 procent av kostnaden för ledningsflytt enligt gällande avtal. Projektets inkomster genererar en täckningsgrad på 47 procent för projektet.

Bakgrund

Vårby Udde är ett exploateringsprojekt som har initierats av Huddinge kommun. Kommunen tar fram en ny detaljplan för området som medger utbyggnad av cirka 2 100 bostäder tillsammans med skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor.

Detaljplanen har ännu inte antagits och därmed kan ändringar i utformningen fortfarande ske. Planområdet ligger strax söder om Vårby i Huddinge kommun, se figur 1. Området är 18 hektar stort och utgörs idag främst av industrimark med inslag av grönområden och mindre skogspartier.

Området ingår i SVOA:s verksamhetsområde för VA och dagvatten vilket innebär att SVOA i egenskap av Huddinge kommuns VA-huvudman ska tillgodose behovet av kommunalt VA. Detta är en förutsättning för den kommande detaljplanen och exploateringsgenomförande. Genomfört projekt innebär cirka 2 100 nya abonnenter för SVOA.



Figur 1. Situationsbild och illustrationsbild över planområdet för Vårby Udde

ÄRENDET

Ärendet avser inriktningsbeslut om 20 mnkr för projektets planerafas, med en indikativ totalbudget om 307,2 mnkr för hela projektet inkl prisindexuppräknig.

I planeringsfasen ingår framtagande av systemhandling och detaljprojektering för utbyggnad och ombyggnad av VA-ledningar.

För att ansluta den planerade bebyggelsen krävs 1 500 meter nyläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar. Utöver detta krävs 600 meter flytt av spillvattenledning samt 400 meter flytt av två stycken stora huvudvattenledningar för att undvika konflikt med planerad bebyggelse. SVOA har tidigt påtalat en önskan om att ändra utformningen av detaljplanens östra del så att huvudvattenledningarna kan ligga kvar. Men då det planeras för ett större hotellområde i den delen är det svårt att planera om.

Samordningen sker även mellan Trafikverket, Huddinge Kommun och SVOA då Trafikverkets projekt Tvärförbindelsen Södertörn också påverkar SVOAs huvudvattenledningar i och med den nya vägleden.

Inom detaljplanen har en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk utredning utförts som underlag till detaljplanearbetet. Under den fortsatta planerafasen kommer kompletterande geo- samt miljötekniska utredningar utföras för att säkerställa markförhållandena samt dess eventuella föroreningsgrad inom planområdet. I den översiktliga geotekniska utredningen antas planområdet till största delen bestå av morän, uppstickande större bergparti i västra delen av planområdet samt lera i den södra delen. Då omfattningen av framförallt berg och lera inte är fastställt så tas det med som en post under kända risker, samt att berget kan innehålla sulfider som måste hanteras.

I den miljötekniska utredningen krävs marksanering av de partier som består av höga föroreningshalter. Ansvaret för marksanering ligger hos verksamhetsutövare eller den som köpt marken och bekostas inte av SVOA.. Dock bekostar SVOA normal hatering av

deponimassor vilket finns med som en post under kända risker då omfattningen inte är fastställd.

Dagvatten

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för dagvatten. Avrinningen sker idag både ytledes och genom allmänna dagvattenledningar. Dagvatten från Vårby Udde avleds idag till recipienten Mälaren-Rödstensfjärden som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska, vid nyexploateringar, fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark och allmän platsmark ske genom så kallat Lokalt Omhändertagande av Dagvatten (LOD) med syfte att förbättra dagvattenhanteringen i området. SVOA som VA-huvudman ansvarar för att kunna avleda dagvatten från planområdet. Detta kommer att göras via befintliga och nya dagvattenledningar. Inga tillkommande fördröjningsåtgärder krävs från SVOA då planområdet ligger i direkt anslutning till recipient.

Generellt kommer exploateringen att leda till en förbättrad och mer hållbar dagvattenhantering då man går från hårdgjord industrimark till bostadsbebyggelse med genomtänka inslag av grönytor.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

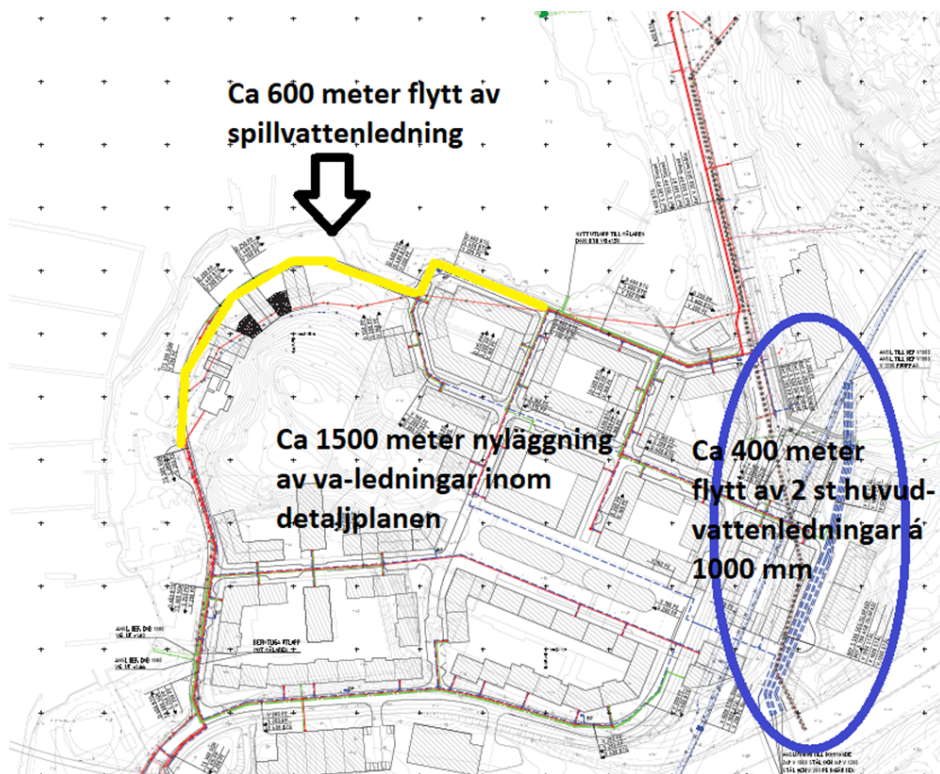
SVOA är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem.

Förordad lösning

Inom planområdet krävs att SVOA lägger nya VA-ledningar (vatten-, spill – och dagvattenledningar) på en sträcka om 1500 meter i områdets planerade nya gator för att möjliggöra anslutning av de nya fastigheterna. Se förprojektering i figur 2.

Projektet innefattar också att SVOA flyttar befintlig spillvattenledning på en sträcka om 600 meter, samt flytt av två stycken stora huvudvattenledningar på en sträcka om 400 meter. Ledningsflyttarna behövs för att undvika konflikt med områdets planerade bebyggelse.

I och med att detaljplanen ännu inte antagits så kan fortfarande justeringar i utformningen ske. Förordad lösning kan av den anledningen komma att justeras något i detaljprojekteringen.



Figur 2. Här visas planerad nyläggning samt flytt av VA-ledningar.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att inriktningsbeslut fattas enligt föreslagen lösning baserat på den förprojektering som tagits fram.

Åtgärder

För att möjliggöra anslutning av de nya fastigheterna krävs följande:

- Nyläggning av 1 500 meter VA-ledningar
- Flytt av 600 meter spillvattenledning
- Flytt av 400 meter stora huvudvattenledningar (2 st)

Beräknad budget för planering inkluderar framtagande av systemhandling, geotekniska markundersökningar samt framtagande av förfrågningsunderlag.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringen har initierats och drivs av Huddinge kommun som byggherre. SVOA är med i projektet som ledningsägare och ansvarar för framtagande av VA-projektering till kommunens förfrågningsunderlag. Kostnaderna som ska fördelas mellan SVOA och Huddinge kommun kommer att regleras i genomförandeavtal.

Tidplan

Projektet följer Huddinge kommuns tidplan för exploateringen.

Planering och projektering	Q1 2026 – Q1 2027
Genomförande	2027 – 2031
Avslut	2031

Ekonomi

Kalkylen baseras på den förprojektering som presenteras i ärendet. Projektet är i tidigt skede och förutsättningarna kan komma att ändras då ytterligare undersökningar av bland annat mark och miljö kommer att utföras i samband med att systemhandlingen påbörjas. Projektet tar höjd för det i posten kända risker och oförutsett. För indexberäkning se tabell i figur 4.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektleddning	1 500 000 kr
Projektering	9 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	4 000 000 kr
Kända risker	3 000 000 kr
Oförutsett	2 500 000 kr
Summa:	20 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektleddning	3 000 000 kr
Projektering	12 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	6 000 000 kr
Vibrationsmätning & besiktning	2 000 000 kr
Byggledning	2 000 000 kr
Entreprenadkostnad	155 000 000 kr
Kända risker	30 000 000 kr
Oförutsett	30 000 000 kr
Summa:	240 000 000 kr
Indexuppräknings	67 200 000
Summa inkl prisindexrisk	307 200 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2025-09.

Indexuppräkning

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 67,2 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Figur 3.

Förväntad indexutveckling	
2026	5 %
2027	5 %
2028	5 %
2029	5%
2030	5%
2031	5%

Figur 3. Förväntad indexutveckling

Utgifter	Prognos	Index	Prisindexrisk	Prognos
År	per år		Kostnadsökning	inkl. prisindexrisk
2025	0 kr	5%	0 kr	0 kr
2026	4 000 000 kr	5%	410 000 kr	4 410 000 kr
2027	10 000 000 kr	5%	1 576 250 kr	11 576 250 kr
2028	54 000 000 kr	5%	11 637 338 kr	65 637 338 kr
2029	100 000 000 kr	5%	27 628 156 kr	127 628 156 kr
2030	50 000 000 kr	5%	17 004 782 kr	67 004 782 kr
2031	22 000 000 kr	5%	8 956 209 kr	30 956 209 kr
Summa	240 000 000		67 212 735	307 212 735
SUMMA AVRUNDAT			67 200 000	

Figur 4 Indexberäkning indikativ totalbudget

På samma sätt indexuppräknas den beräkande inkomsten för ledningsflytt vilket genererar en inkomst på 82 mnkr till skillnad från dagens värde på 64 mnkr. Inkomsten beräknas under 2028, 2029 och 2030 och följer respektive procentsats i figur 3.

Inkomster

Den beräknade inkomsten till bolaget med anledning av ledningsflytt uppgår till cirka 64 mnkr exklusive förväntad kostnadsutveckling om 18 mnkr.

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 89 mnkr enligt 2025-års VA-taxa.

Täckningsgraden blir 47 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-09.

Projektet omfattar byggnation av lägenheter och lokalyta. Antalet lägenheter som planeras är 2186 stycken, inklusive den omberäknade lokalytan. Denna beräkning tillsammans innebär ett underskott på cirka 46 800 kr per lägenhet.

Kostnadsfördelning mellan Huddinge kommun och SVOA görs enligt markavtalet mellan parterna. Vid omläggning av befintliga VA-ledningar bekostar SVOA 25 % av investeringen och Huddinge kommun 75 %. Vid nyanläggning av VA-ledningar bekostar SVOA 100 % av investeringen.

Risker

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

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Ändringar i detaljplanens utformning	Detaljplanen har inte antagits och ändringar kan därmed ske.	Kan påverka omfattningen av projektering och va-tekniska åtgärder	Nära dialog med Huddinge kommun för att tidigt få info om ev ändringar.
Bergschakt	Enligt den översiktliga geotekniska utredningen som tagits fram för detaljplanen finns berg ovan mark i detaljplanens västra del. Dess omfattning och utbredning under mark är ännu inte känt utan utreds vidare under planerarfasen.	Beroende på bergets utbredning under mark kan detta leda till att del av va-schakt behöver sprängas bort	Kostnader för ev bergsprängning har tagits med som en känd risk i kalkylen
Hantering av förorenade schaktmassor.	Enligt den översiktliga miljötekniska utredningen som tagits fram för detaljplanen finns det förorenade massor i området som behöver hanteras på deponi. Kompletterande utredningar utförs i planerarfasen för att säkerställa vilka va-schakter som berörs	Hantering av förorenade schaktmassor innebär en högre kostnad jämfört med rena schaktmassor.	Kostnader för ev hantering av förorenade massor har tagits med som en känd risk i kalkylen.
Sulfidberg	Berg inom Mälardalsområdet har normalt högre halter av sulfid. Om det kommer krävas bergschakt finns risk att det innehåller sulfider	Beroende på halten sulfider kan hanteringen innebära en högre deponikostnad	Kostnader för ev hantering av sulfidberg har tagits med som en känd risk i kalkylen.

Intilliggande projekt, Tvärförbindelsen Södertörn	Söder om Vårby Udde planerar Trafikverket för en ny led "Tvärförbindelse Södertörn". Samordning sker idag mellan Huddinge Kommun, Trafikverket och SVOA.	Beroende på hur samordningen fortskrider och vilken lösning man kommer fram till kan projektet inom Vårby Udde påverkas i både tid och kostnad	Kostnader för ev ändringar i årgärder har tagits med som en känd risk i kalkylen.
---	--	--	--

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOA:s Investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering i samverkan med Huddinge kommun samt Stockholms Stadshus AB.

SLUT