

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Lena Kavander

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 1968 Svartvik – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Verkställande direktören föreslås besluta

- att för projekt 1968 Svartvik fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 17 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 250 mnkr inklusive framtida kostnadsutveckling.
- 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 gäller inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Svartvik i Huddinge kommun.

Området Svartvik ligger vid sjön Magelungen, öster om Högmora i Huddinge kommun. Svartvik omfattas i dagsläget inte av Stockholm Vatten AB:s (bolaget) verksamhetsområde och de befintliga fastigheterna har idag enskilda lösningar för vatten och avlopp.

Huddinge kommun har inlett arbete med ny detaljplan som kommer att möjliggöra en högre grad av permanentboende och förtätning av området. En förutsättning för detaljplanens genomförande är att kommunalt VA byggs ut inom planområdet.

För bolaget innebär projektet utbyggnad av 3,6 km nya dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar, samt nybyggnad av 4 stycken pumpstationer för spillvatten.

Planerfasen för projektet beräknas uppgå till 17 mnkr. Projektets indikativa totalbudget beräknas till 250 mnkr inklusive prisindexrisk för framtida kostnadsutveckling.

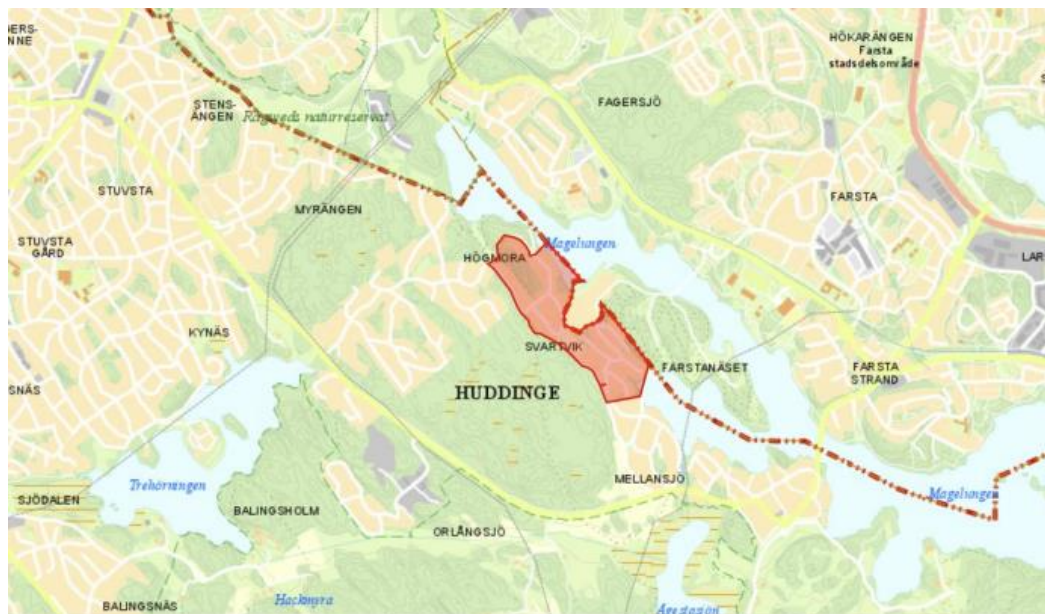
Projektet beräknas generera en inkomst på cirka 67 mnkr genom anläggningsavgifter, enligt 2025 års VA-taxa. Täckningsgraden från anläggningsavgifter blir 34 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-11. Antalet bostäder som planeras är 400 stycken, vilket innebär ett underskott på 310 000 kr per bostad.

Bakgrund

Svartvik är ett exploateringsprojekt initierat av Huddinge kommun. Kommunen har inlett arbete med att ta fram en ny detaljplan för området Svartvik som är beläget vid sjön Magelungen i Huddinge kommun. Området gränsar till Högmora i väst och Stora Mellansjö i sydost.

Planområdet är 40 hektar stort varav en tredjedel är naturmark och resten är vägar och privata tomter. Idag består området av 97 fastigheter i en blandning av permanent- och fritidshusbebyggelse. Kommunen äger ett fåtal fastigheter och övrig mark ägs av olika privata fastighetsägare.

Den nya detaljplanen var på samråd under 2025 och syftar till att möjliggöra större byggrätter, förtätning och utbyggnad av infrastruktur. Efter genomförd detaljplan uppskattas området innehålla cirka 200 fastigheter genom avstyckning och antalet bostäder beräknas till cirka 400 stycken, inräknat uppförande av attefallshus och liknande komplementbyggnader.



Figur 1. Översiktsbild med Svartvik markerad inom röd yta.



Figur 2. Ortofoto med Svartvik inom svartstreckat område

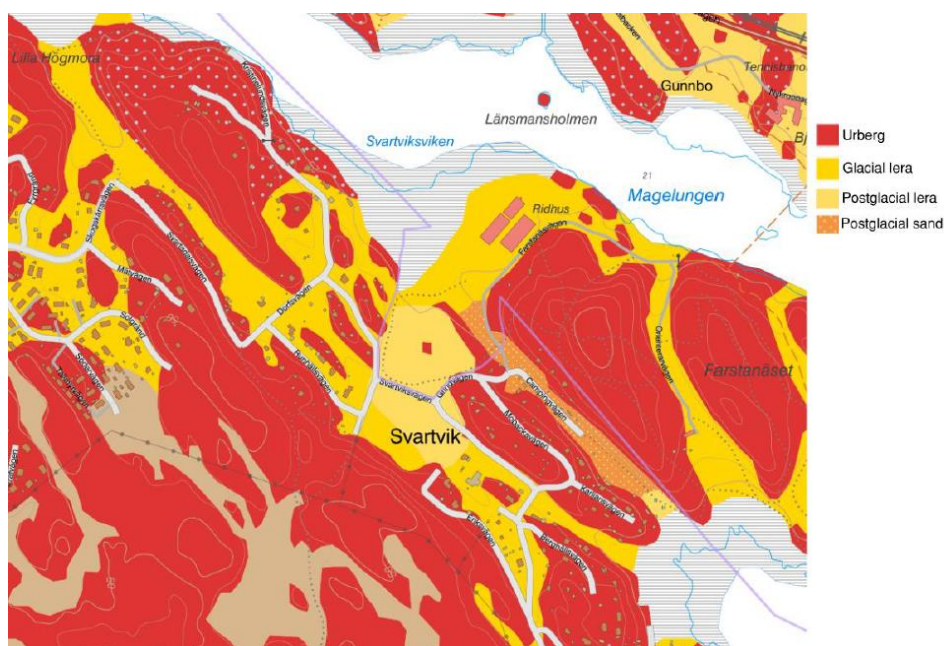
Svartvik ingår inte i bolagets verksamhetsområde och fastigheterna har idag enskilda lösningar för vatten och avlopp. I Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram är Svartvik det högst prioriterade området för kommande utbyggnad av kommunalt VA. Utbyggnad av kommunalt VA är en förutsättning för detaljplanens genomförande och exploateringen innebär således en utökning av bolagets verksamhetsområde. Beslut om nytt verksamhetsområde tas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnaden har påbörjats.

ÄRENDET

Ärendet avser inriktningsbeslut på 17 mnkr med en indikativ totalbudget om 250 mnkr inklusive prisindexrisk för framtida kostnadsutveckling.

Ärendet baseras på bolagets framtagna förprojektering och kommunens underlag till detaljplanen. Den föreslagna VA-utbyggnaden omfattar 3,6 km VA-ledningar. På grund av områdets varierande markhöjder föreslås att fyra pumpstationer för spillvatten anläggs då avloppsvattnet inte kan avledas med självfall från området. Utöver detta krävs att 15 fastigheter behöver anslutas med egen pumpanläggning, så kallade LTA-pumpar (lätt tryckavlopp) då dessa fastigheter ligger lägre än gatorna och inte kan anslutas med självfall till det planerade ledningsnätet i gatan.

Inga markundersökningar har ännu utförts. Bolagets förprojektering har därför utgått från platsbesök samt jordartskartan från Sveriges Geologiska undersökning (SGU) vad gäller markens beskaffenhet. Enligt bedömningen består området av lera och berg med inslag av sand. Markundersökningar kommer att utföras av Huddinge kommun under kommande planarbete.



Figur 3. Jordartskartan från SGU visar den antagna markbeskaffenheten inom Svartvik.

Detaljplanen var på samråd Q1 2025, och detaljplanens granskning är planerad till Q4 2026. Eventuella ändringar under kommande planarbete kan påverka det framtagna förslaget till VA-utbyggnad, och anpassningar kan komma att ske under kommande planering och genomförande.

Befintligt VA-ledningsnät där Svartvik kan anslutas bedöms ha kapacitet för exploateringen utan åtgärder på det befintliga systemet nedströms.

Projektet möjliggör anslutning av cirka 400 nya abonnenter till VA-kollektivet.

Stockholm Vatten och Avfall AB | Org. nr 556969-3111
106 36 Stockholm | Besöksadress: Bryggerivägen 10, Bromma | 08-522 120 00
www.svoa.se | kund@svoa.se

En del av Stockholms stad

Dagvatten

Planområdet består idag av en tredjedel naturmark och resterande är tomtmark med varierande grad av hårdgjorda ytor. Planförslaget innebär att antalet bostäder beräknas öka från knappt 100 till 400 stycken, vilket innebär en större andel hårdgjord yta.

Området saknar idag kommunal dagvattenhantering och avvattnings sker via naturlig avrinning mot sjön Magelungen. I samband med exploateringen kommer bolaget att bygga ut dagvattennätet i området i form av ledningar och diken med Magelungen som recipient.

Projektet har tagit höjd för eventuell åtgärd för rening/fördröjning av dagvatten som en känd risk i kalkylen, då området kommer att få en högre grad hårdgjord yta efter detaljplanens genomförande jämfört med idag.

Solceller

Inom projektet planeras för byggnation av flertalet pumpstationer. Utformning och placering kommer att tas fram under systemhandling. Solceller kan vara aktuellt att installera och kommer att utredas inom projektet.

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 VA-ledningssystem.

Förordad lösning

Kommunalt VA byggs ut i samband med kommunens utbyggnad av gator och allmän platsmark. Förslaget innebär att VA-ledningar anläggs inom planområdets planerade gator, och pumpstationer placeras på allmän platsmark på rekommenderat avstånd från övrig bebyggelse.

Planeringsbudgeten för denna lösning beräknas uppgå till 17 mnkr med en total indikativ budget om 250 mnkr inklusive prisindexrisk.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att inriktningsbeslut fattas enligt föreslagen lösning, baserat på den utredning och förprojektering som presenteras i ärendet.

Åtgärder

För att möjliggöra anslutning av befintliga och planerade fastigheter, samt säkra en hållbar dagvattenavledning från planområdet, planerar projektet att bygga ut följande:

- 3,6 km dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar
- 4 pumpstationer för spillvatten
- 15 fastigheter ansluts med LTA-system

Organisation och ansvarsfördelning

Huddinge kommun är byggherre för utbyggnad av allmän platsmark och VA inom planområdet. Bolaget ansvarar för framtagande av VA-handlingar till kommunens förfrågningsunderlag samt deltar som kontrollant och granskare av VA-utbyggnaden under projektets genomförande.

Tidplan

Planering och projektering	Q1 2026 – 2028
Genomförande	2029 – 2031
Avslut	2032

Tidplanen baseras på Huddinge kommuns tidplan för planering och utbyggnad av området. Bolaget samordnar sin projektering med kommunens, och utbyggnad av VA-anläggningar och kommunens gator sker i samma entreprenad och med samma tidplan som kommunen.

Ekonomi

Kalkylen baseras på den förprojektering som gjorts. Projektet är i tidigt skede och ytterligare undersökningar samt vidare projektering kommer att utföras. Av den indikativa entreprenadkostnaden har 20 mnkr avsetts för pumpstationer, preliminärt 4 stycken.

Utgifter

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	4 000 000 kr
Projektering	6 000 000 kr
Geo, mark och miljö	2 000 000 kr
Kända risker	2 000 000 kr
Oförutsett	3 000 000 kr
Summa	17 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget

Moment	Indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	9 000 000 kr
Projektering	7 000 000 kr
Geo, mark och miljö	2 000 000 kr
Övriga byggherrekostnader	2 000 000 kr
Entreprenad inklusive material	130 000 000 kr
Kända risker	20 000 000 kr
Oförutsett	30 000 000 kr
Summa (Prisnivå 2025-11)	200 000 000 kr
Prisindexrisk	50 000 000 kr
Summa:	250 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2025-11

Indexuppräkning

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 50 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om Indexutveckling enligt tabellen nedan.

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

Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa 67 mnkr enligt 2025 års VA-taxa.

Täckningsgraden från anläggningsavgifter blir 34% av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-11. Antalet bostäder som planeras är 400 stycken, vilket innebär ett underskott på 310 000 kr per bostad.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som kända risker. Då detaljplanen innefattar ett stort område på 40 hektar och dessutom är i tidigt skede så finns en överhängande risk för att ändringar kommer att ske. Detta i kombination med att geotekniska undersökningar av marken ännu inte har utförts kan ha stor påverkan på projektets omfattning/förutsättningar och därmed kostnader.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Ändringar i detaljplanens utformning.	Ändrad omfattningen av projektering och föreslagna åtgärder.	Kontinuerlig dialog med kommunen för att tidigt få info om ändringar. Kostnad för omprojektering har tagits med som känd risk i kalkylen.
Förlängd tidplan.	Ökat resursbehov.	Kontinuerlig dialog med kommunen. Kostnad för utökade resurser har tagits med som känd risk i kalkylen.
Andra markförhållanden än vad platsbesök och jordartskartan visar.	Dyrare åtgärder för markförstärkning och/eller bergssprängning.	Geotekniska undersökningar utförts under kommande planerfas. Kostnader för eventuella markförstärkningsåtgärder har tagits med som känd risk i kalkylen.
Åtgärder för rening/fördröjning av dagvatten.	Kan leda till att bolaget behöver bekosta exempelvis damm eller magasin.	Bolaget kommer att granska kommande dagvattenutredning. Kostnad för eventuell åtgärd har tagits med som känd risk i kalkylen.

Sulfider i marken som kräver särskild hantering och deponering.	Sulfiddeponering innebär en högre kostnad jämför med vanliga schaktmassor.	Sulfidutredning tar fram av kommunen under planarbetet. Kostnad för sulfidhantering har tagits med som känd risk i kalkylen.
Höga grundvattennivåer som kräver länshållning av vatten.	Länshållning av grundvatten leder till ökad entreprenadkostnad.	Grundvattenmätning utförs i kommande planerafas. Kostnad för länshållning har tagits med som känd risk i kalkylen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets Investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering, i samverkan med Ledningsnät utredning och Huddinge kommun.

SLUT