

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Pär Hall

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 362139 Hornsbruksgatan – Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 362139 Hornsbruksgatan fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja utökning med 38 mnkr till en total om 60 mnkr för projektets genomförande.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för projekt 362139 Hornbruksgatan, där det planeras att den befintliga kontorslokalen ska ersättas med fyra bostadshus bestående bland annat av tolv stadsradhus och cirka 24 lägenheter, vilket innebär totalt cirka 36 bostäder samt lokaler.

Projektet befinner sig i utförandeskede och har kommit nästan halvvägs vad det gäller entreprenaden. Projektet innefattar 320 meter omläggning av spill- och vattenledningar samt nyläggning av 320 meter dagvattenledning i Hornbruksgatan för att möjliggöra exploateringen. Åtgärderna medför att ledningsnätet dupliceras från en kombinerad ledning till separata spill- och dagvattenledningar. Exploateringen medför en hållbar dagvattenlösning samt att nya kunder ansluts till VA-ledningsnätet.

Projektet söker nu ett reviderat genomförandebeslut på 60 mnkr, en utökning med 38 mnkr från tidigare beslut. Detta på grund av att bergnivån är betydligt högre än projekterat. Närheten till tunnelbana gör att konventionell sprängning inte är en aktuell lösning.

Den beräknade inkomsten till Stockholm Vatten AB uppgår till cirka 29,4 mnkr för flytt av ledningar. Exploateringen kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten AB i form av anläggningsavgifter. Den beräknade inkomsten uppgår till cirka 3,5 mnkr i 2025 års VA-taxa, med en täckningsgrad på 11%. Underskott per lägenhet bli cirka 1 mnkr.

Bakgrund

På initiativ av exploateringskontoret planeras längs Hornbruksgatans norra sida fyra nya bostadshus och en ny lokal (kontor). Bostadshusen består av tolv stadsradhus med sammanlagt cirka 36 bostäder.

Stockholms stad initierade projektet år 2009. Sedan dess har beredningen dragit ut på tiden på grund av överklagande av detaljplanen till Mark- och miljööverdomstolen. Planen vann laga kraft 2023 för Hornbruksgatan (ärendenummer KS 2021/1627).

Exploateringen medför behov av om- och nyläggning av VA-ledningar för att kunna ansluta de nya fastigheterna till befintligt VA-ledningsnät.

På grund av närhet till tunnelbanan samt betydligt mer berg än vad som var beräknat i det tidigare genomförandebeslutet har arbetet dragit ut på tiden. Berget måste tas bort genom andra metoder än traditionell sprängning. Detta har gjort att projektet har blivit kraftigt försenat och beräknas vara klart till Q3 2027.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2016–04:

Projektering 3,6 mnkr

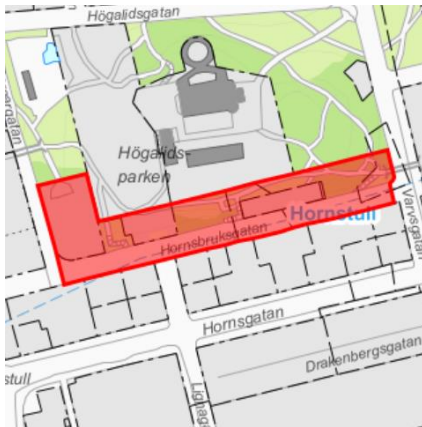
Genomförandebeslut 2024–05:

22 mnkr

ÄRENDET

Ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för projekt 362139 Hornsbruksgatan, se projektområdet i Figur 1. Projektet befinner sig halvvägs i genomförandeskede efter cirka ett års schaktande. Det tidigare genomförandebeslutet som togs 2024 har visats sig vara alldeles för lågt beräknat med tanke på närheten till tunnelbanan och svårigheterna att ta bort berget utan sprängning. Detta då Stockholms Lokaltrafik (SL) har ändrat synsätt gällande sprängning i närheten av tunnelbana sedan projekteringsskedet. Tidigare var försiktigsprängning tillåtet i närheten av tunnelbanan, SL har ändrat synsätt på detta efter dåliga erfarenheter på andra projekt

Ledningssamordning med övriga ledningsägare har genomförts i samarbete med exploateringskontoret.



Figur 1. Exploateringskontorets projektområde för södra delen av Högalidsparken samt Hornsbruksgatan.

Projektets målsättning är att förse de nybyggda fastigheterna med säker VA-försörjning samt att uppdatera ledningsnätet från år 1890 med nya ledningar i samband med gatans ombyggnation inför byggandet av de nya fastigheterna.

Investeringen kommer medföra nya kunder samt utbyte av 135 år gamla ledningar.

Dagvatten

Planområdet består av Högalidsparken och Hornsbruksgatan. Exploateringen bidrar inte till ökade dagvattenflöden och innebär inte ett ökat behov av dagvattenhantering. Gatan har i dagsläget kombinerat avloppssystem. I samband med projektet dupliceras ledningarna så att abonnenterna får en ledning för spillvatten och en för dagvatten, detta gäller även gamla serviser som även de byts ut och dupliceras, vilket minskar risken för källaröversvämningar. Cirka 95% av dagvattnet rinner till Henriksdal på grund av kombinerade spill och dagvattenledningar resterande mängd dagvatten rinner till Årstaviken.

Solceller

Ej relevant för detta ärende.

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.

Förordat förslag till beslut

Under projektets genomförande har bergnivån visat sig vara betydligt högre än projekterad. Detta och närheten till tunnelbanan har gjort att försiktig loss hållning av berget har försenat projektet kraftigt. Den lösning som förordas är färdigbyggande av ledningarna som godkändes i genomförandebeslutet. Detta för att möjliggöra den kommande exploateringen, som medför att bolaget uppfyller sin roll som VA-huvudman.

Åtgärder

Projektet befinner sig i utförande skedet och har kommit nästan halvvägs vad det gäller utförande. Projektet innefattar 320 meter omläggning av spill- och vattenledningar samt nyläggning av 320 meter dagvattenledning i Hornsbruksgatan för att möjliggöra exploateringen. Åtgärderna medför att ledningsnätet dupliceras från en kombinerad ledning till separata spill- och dagvattenledningar. Exploateringen medför en hållbar dagvattenlösning samt att nya kunder ansluts till VA-ledningsnätet.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet utförs av Stockholms stads exploateringskontor i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall inom det VA-tekniska arbetet. Stockholms stad ansvarar för projektets tidsplanering och utför gemensam upphandling av entreprenader för gatu-, lednings- och anläggningsarbeten.

Tidplan

Projektering	Q1 2023 – Q4 2023
Genomförande	Q2 2024 – Q3 2027
Avslut	Q3 2027 – Q4 2027

Ekonomi

Ny totala kostnaden för projektet Hornsbruksgatan bedöms till 60 mnkr. Nedan beskrivs beräknade utgifter och inkomster i projektet.

Oförutsett är satt till cirka 2,5 % av entreprenadkostnaden. Kända risker är beräknade till 1,5 mnkr.

Utgifter

Moment	Budget vid genomförandebeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projekt- och byggledning	900 000 kr	900 000 kr	1 800 000 kr
Projektering	800 000 kr	400 000 kr	1 200 000 kr
Övriga byggherrekostnader	2 000 000 kr	3 000 000 kr	5 000 000 kr
Entreprenad inklusive material	14 800 000 kr	31 700 000 kr	46 500 000 kr
Kända risker	2 000 000 kr	2 000 000 kr	4 000 000 kr
Oförutsett	1 500 000 kr	0 kr	1 500 000 kr
Summa	22 000 000 kr	38 000 000 kr	60 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2025–11.

Upparbetade kostnader

Projektet har till och med 2025–10 upparbetat 19 mnkr.

Inkomster

Projekt Hornsbruksgatan består av både om- och nyläggning och flytt av ledningar. Den beräknade inkomsten till Stockholm Vatten AB uppgår till cirka 29,4 mnkr för flytt av ledningar.

Exploateringen kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten AB i form av anläggningsavgifter. Den beräknade inkomsten uppgår till cirka 3,5 mnkr i 2025 års VA-taxa, vilket motsvarar en täckningsgrad om ca 11% av bolagets investeringsutgift. Underskott per lägenhet bli cirka 1mnkr.

Risker

Här beskrivs de riskerna som har beaktats i projektet. Listan är framtagen genom dialog och gemensam utvärdering som är upptagna i kalkylen som kända risker.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Provisorier av servis från Kv-Templet är ej helt klargjort.	Att den provisoriska servisen inte löses ordentligt vilket kan innebära merkostnader.	Planera för provisorier samt slutgiltig lösning.
Fortfarande oklart gällande fastighetsindelning.	Merkostnader på grund av ökat antal VA-serviser.	Begära fastighetsindelning av exploatör.

Ärendets beredning

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

SLUT