

**Handläggare**

Investering  
Projektberedning exploatering  
Lena Kavander

**Till**

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 5706 Gunhildsvik – Inriktningsbeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 5706 Gunhildsvik fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 5 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 66 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

Gunhildsvik ligger i kommundelen Högmora i Huddinge kommun och består av 50 stycken fastigheter, varav 31 stycken är bebyggda. Bebyggelsen består av småhus i en blandning av permanent- och fritidsboende. Vägarna i området är privata i form av en gemensamhetsanläggning.

Gunhildsvik ingår idag inte i Stockholm Vatten ABs (bolagets) verksamhetsområde och fastigheterna i området har egna enskilda lösningar för vatten och avlopp. Området ligger i direkt anslutning till sjön Trehörningen som har dålig vattenkvalitet på grund av övergödning. De enskilda avloppen i Gunhildsvik har identifierats som en bidragande orsak till sjöns dåliga vattenkvalitet. Länsstyrelsen i Stockholm har därför utfärdat ett föreläggande till Huddinge kommun om att Gunhildsvik ska förses med kommunal VA-anläggning senast 2027-12-31.

För bolaget innebär projektet nyläggning av 1 300 meter vatten- och spillvattenledningar i områdets gator. Ledningsnätet kommer att utformas som ett LTA-system där varje fastighet får en egen liten pumpstation som pumpar spillvattnet till ledningen i gatan. Detta då området är mycket kuperat vilket gör det svårt att bygga självfallsledningar.

Projektets budget är beräknat att uppgå till 5 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 66 mnkr. Inkomster genom anläggningsavgifter beräknas till 10 mnkr.

## Bakgrund

### *Området Gunhildsvik*

Gunhildsvik ligger i kommundelen Högmora i Huddinge kommun och består av 50 stycken fastigheter, varav 31 stycken är bebyggda. Bebyggelsen består av småhus i en blandning av permanent- och fritidsboende. Vägarna i området är enskilda i form av en privat gemensamhetsanläggning. Flertalet av de obebyggda fastigheterna ägs av Huddinge kommun och består idag av skog och naturmark.

Gunhildsvik ingår idag inte i Stockholm Vatten ABs (bolagets) verksamhetsområde och fastigheterna i området har egna enskilda lösningar för vatten och avlopp. Området ligger i direkt anslutning till sjön Trehörningen som är kraftigt övergödd och har dålig vattenkvalitet. De enskilda avloppen i området har identifierats som en bidragande orsak till den dåliga vattenkvaliteten då flera tomter sluttar ner mot sjön. Trehörningen ingår i Tyresåns sjösystem och påverkar därmed även alla sjöar nedströms så som bland annat Ågestaviken, Magelungen och Drevviken.



Figur 1. Översiktsskarta med Gunhildsvik inringat i rött.



Figur 2. Fastigheter inkluderade i området Gunhildsvik

#### *Föreläggande från Länsstyrelsen*

År 2021 tog Länsstyrelsen i Stockholm emot en begäran om tillsyn enligt Vattentjänstlagen från fastighetsägare i Gunhildsvik. Av begäran framgår att Huddinge kommun under en längre tid har planerat och sagt att området ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram är Gunhildsvik prioriterat som det område med högst behov av kommunalt VA i hela kommunen och även i kommunens nya Översiktsplan 2050 är Gunhildsvik utpekad som "Fritidshusområde inför omvandling", vilket innebär att området ska bland annat planläggas och VA-försörjas.

Efter att ärendet inkom har Länsstyrelsen fört dialog med Huddinge kommun och påtalat behovet av en tidplan för utbyggnad av kommunalt VA i Gunhildsvik. Under år 2022 meddelade kommunen att man ännu inte har en sådan tidplan.

30 augusti 2023 beslutade Länsstyrelsen med stöd av Lagen om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, att förelägga Huddinge kommun att för området Gunhildsvik senast den 31 december 2027 bestämma verksamhetsområde för, samt tillgodose områdets behov av, allmänna dricksvatten- och spillvattentjänster genom en allmän anläggning.

24 oktober 2023 fick bolaget kännedom om föreläggandet genom meddelande från Huddinge kommun. Ett överklagande ska inkomma till Länsstyrelsen senast tre veckor efter att beslutet har meddelats, och bolaget hade därmed ingen möjlighet att yttra sig i ärendet innan beslutet hunnit vinna laga kraft.

## ÄRENDET

Ärendet avser ett inriktningsbeslut om 5 mnkr för utbyggnad av VA inom området Gunhildsvik i Huddinge.

Som grund för detta ärende har en utredning gjorts och en förstudie tagits fram. Projektet innebär nyläggning av vatten- och spillvattenledningar i området i form av ett LTA-system där varje fastighet får en egen liten pumpstation som pumpar spillvattnet till ledningarna i gatan.

Geo- och miljötekniska undersökningar har inte gjorts. I den förstudie som tagits fram har projektet utgått från befintlig jordartskarta som visar på mestadels berg. Markundersökningar kommer att utföras i kommande planeringsskede.

I Huddinge kommuns Översiktsplan och VA-utbyggnadsprogram är Gunhildsvik utpekad som område prioriterat för detaljplanläggning. Huddinge kommun har dock meddelat bolaget att inget beslut är fattat huruvida Gunhildsvik ska planläggas eller inte i samband med VA-utbyggnaden.

### Utmaningar till följd av utbyggnad utan detaljplan

I ett normalt exploateringsförfarande tar kommunen fram en detaljplan som reglerar markanvändningen både på allmän plats och kvartersmark. Inom ett sådant detaljplanearbete prövas områdets lämplighet för utbyggnad av bland annat vägar och infrastruktur och bestämmelser för hur marken får användas. I det fall kommunen väljer att inte ta fram en detaljplan för Gunhildsvik har projektet identifierat flertalet utmaningar som inom ett normalt förfarande med detaljplan brukar hanteras av kommunen, men som då måste hanteras av bolaget. Utmaningarna beskrivs nedan.

### *Lokaliseringsprövning*

Bolaget har inlett en fastighetsutredning som visar på flera fastighetsrättsliga utmaningar i området.

De geografiska gränserna för gemensamhetsanläggningen stämmer inte överens med hur vägarna är placerade i verkligheten. En av de större fastigheterna som belastas av gemensamhetsanläggningen, och delvis den faktiska vägen, ägs av ett dödsbo. Det innebär en komplicerad hantering, som skulle kunna utredas och hanteras redan i ett detaljplaneskede, medan det behöver hanteras i en ledningsförrättning hos Lantmäterimyndigheten om detaljplan inte tas fram. Detta är en tidskrävande process där varje fastighetsägare inom området ges möjlighet att lämna synpunkter som ska behandlas av Lantmäteriet och fastighetsägarna har därefter möjlighet att överklaga respektive beslut.

Vid framtagande av en detaljplan kan lämpligaste läget för vägar studeras närmare och de allmänna VA-ledningarna förläggas i vägarna för minsta intrång för fastighetsägarna och för att underlätta framtida underhåll av ledningarna. Om vägarna utläggs som kommunal gata, löser kommunen in marken och bolaget har markåtkomst för sina ledningar genom gällande generella markavtal. Om en detaljplan inte tas fram riskerar fastighetsägarna att få dubbla belastningar på sina fastigheter, där ledningarna ligger i ett läge och vägarna i ett annat. Eftersom vägarna inte helt överensstämmer med gemensamhetsanläggningens utbredning, blir en fråga var det är lämpligast att förlägga ledningen: i de faktiska vägarna eller i gemensamhetsanläggningen som Lantmäterimyndigheten har beslutat ska gälla. Det finns idag ett klart behov av hantering och omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning, något som också skulle kunna hanteras vid detaljplaneläggning.

### *Ledningsrätter*

Om projektet genomförs utan detaljplan innebär det att bolaget behöver ledningsrätter i de privata vägarna och tillfälliga upplåtelser för arbetsområden under byggtiden. En ledningsrätt för VA-ledningar i vägen behöver vara minst 6 meter bred. Maximalt uppmätt bredd för vägarna i området är 4 meter. Det innebär att ledningsrätterna kommer innefatta både vägarna och delar av tomtorna i området. Även de tillfälliga upplåtelseerna för arbetsområden för att kunna bygga anläggningen kommer att inkräkta på tomtmark. Bolaget blir även ansvarig för att återställa tomtorna och dess anläggningar så som staket, häckar och träd.

Vidare är processen för att söka ledningsrätt tidskrävande. Kommunala Lantmäterimyndigheten Huddinge (KLM) har en uppskattad kötid på cirka nio månader och därefter handläggningstid på ett till två år samt eventuell överklagandetid i ytterligare ett år. Enligt Länsstyrelsens föreläggande ska VA-utbyggnaden vara klar 2027-12-31.

Vid detaljplaneläggning finns möjlighet för kommunen att lösa in privat mark och göra den till allmän platsmark. I ett sådant fall lägger bolaget VA-ledningar i de allmänna vägarna och därmed gäller det sedvanliga markavtalet mellan Stockholm Vatten AB och Huddinge kommun vilket gör att ledningsrätter då inte behövs.

### *Byggskede*

Området består av grusvägar med maxbredd 4 meter. Vägarna är mycket kuperade med en lutning på mellan 10% - 20%. Lutningen i kombination med vägarnas knappa bredd kommer innebära svårigheter för tyngre fordon att ta sig fram både under byggskedet och vid framtida underhåll av anläggningen. Under byggtiden kommer vägarna helt och hållet behöva stängas av vid pågående schakt pga platsbrist. Detta innebär att de boende behöver provisoriska parkeringar och gångvägar till fastigheterna. Det behöver också säkerställas att utryckningsfordon kan komma fram genom området under byggtiden vilket kräver provisoriska vägar.

### *Dimensionering*

Projektet kommer att dimensionera det nya ledningssystemet efter det befintliga antalet fastigheter i området. I det fall att kommunen väljer att detaljplanera området framöver och då möjliggöra för flera fastigheter och hushåll kan bolaget komma att behöva både dimensionera upp/flytta ledningarna och därmed gräva upp vägarna igen.

Med en detaljplan finns en förutsägbarhet över hur många fastigheter som kan komma att behöva anslutas. Utan detaljplan kan fastigheterna delas efter prövning hos Lantmäterimyndigheten vilket skapar en oförutsägbarhet som kan påverka ledningsnätet framöver.

### *Förväntningar från tredje man*

I samband med att VA byggs ut i området finns det risk för att de boende har förväntningar på större byggrätter och övrig infrastruktur som kommer med en detaljplan, något som normalt även ger en större acceptans för VA-anslutningsavgifterna. Om kommunen inte tar fram detaljplan och då inte har något projekt så finns risk att bolaget som byggherre kan komma att behöva bemöta sådan kritik från fastighetsägare, både under planeringen och genomförandet av projektet.

### **Dagvatten**

Föreläggandet från Länsstyrelsen gäller inte kommunalt omhändertagande av dagvatten och projektet innefattar därmed inte utbyggnad av dagvattenanläggningar. Idag infiltreras dagvattnet naturligt i skogsmarken och på tomterna. Befintlig markanvändning kommer inte att förändras om området inte exploateras eller planläggs. Dagvattensituationen kommer därmed inte att förändras jämfört med idag. Recipient för Gunhildsvik är sjön Trehörningen som ligger i direkt anslutning till området.

### **Solceller**

Ej relevant för detta ärende.

## Alternativa lösningar

### Nollalternativ

Projektet har uppstått till följd av ett föreläggande från Länsstyrelsen om att kommunalt vatten- och spillvatten ska byggas ut i området till senast 2027-12-31. Om utbyggnaden av VA inte sker inom utsatt tid riskerar Huddinge kommun att erläggas med vite i form av böter.

### Alternativ 1

Alternativ 1 är att bygga ett så kallat LTA-system (lätt-tryck-avlopp) i området. I ett LTA-system förses varje fastighet med en mindre pumpstation som pumpar spillvatten till ledningar i gatan som på så sätt blir trycksatta. Detta används ofta i områden där terrängen gör det svårt eller kostsamt att bygga ett vanligt självfallssystem. I ett LTA-system förläggs ledningarna i gatan cirka en meter grundare än vid självfallssystem, vilket innebär en lägre schaktkostnad.

En nackdel är att LTA-system ofta kräver större underhållsinsatser än ett konventionellt självfallssystem eller pumpstationer i gatan. Detta då svavelväteproblematik och lukt kan uppstå vid dålig omsättning av vatten i systemet.

Planeringsbudgeten för alternativ 1 beräknas uppgå till 5 mnkr med en total indikativ budget om 66 mnkr.

### Alternativ 2

En alternativ lösning för att VA-försörja området Gunhildsvik är förlägga ett konventionellt självfallssystem i gatorna. I det här alternativet krävs dock två spillvattenpumpstationer i gatorna pga kuperad terräng. I det här alternativet krävs ett normalt schaktdjup vilket innebär en högre schaktkostnad jämfört med alternativ 1.

Planeringsbudgeten för alternativ 2 beräknas uppgå till 5 mnkr med en total indikativ budget om 80 mnkr.

### *Förkastade alternativ*

Projektet har även utrett alternativet självfallslösning utan pumpstationer. En självfallslösning skulle innebära djupa schakter i små grusvägar, vilket det inte finns utrymme till.

Projektet har även sett över möjligheten att upprätta en förbindelsepunkt i anslutning till den privata väganläggningen och låta föreningen själva anlägga privata VA-ledningar inom området. Detta riskerar dock att stå i konflikt med Lagen om Allmänna Vattentjänster §6 gällande människornas hälsa och miljö och Länsstyrelsens föreläggande om att *alla* fastigheter inom området ska anslutas till kommunalt VA. Projektet ser därför juridiska svårigheter med detta alternativ.

## Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att inriktningsbeslut fattas enligt alternativ 1, baserat på den utredning och förstudie som tagits fram.

## Åtgärder

- Nyläggning av cirka 500 meter självfallsledningar i Ågestavägen.
- Nyläggning av cirka 800 meter LTA-system inklusive 25 LTA-pumpstationer

## Organisation och ansvarsfördelning

Bolaget kommer att vara byggherre och projektet drivs av bolagets Investeringsavdelning.

## Tidplan

Planering och projektering	Q3 2024 – Q2 2026
Genomförande	Q2 2026 – Q4 2027
Avslut	Q1 2028

## Ekonomi

Projektet är i tidigt skede och posterna för kända risker och oförutsett inkluderar de osäkerheter som finns på grund av att geotekniska mark- och miljöundersökningar ännu inte har utförts.

Exploateringsprojekt vid ett normalt planförfarande är cirka 30% billigare i entreprenadkostnad för bolagets del då kommunen står för utbyggnad av vägarna och därmed all marschakt ner till överkant vägterass. Kalkylen nedan har beräknats utifrån förutsättningen att kommunen inte tar fram en detaljplan och att bolaget därmed blir ensam byggherre, vilket innebär ca 30% högre kostnad än normalt.

## Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	800 000 kr
Projektering	1 500 000 kr
Geo, mark och miljö	1 500 000 kr
Övriga byggherrekostnader	200 000 kr
Kända risker	500 000 kr
Oförutsett	500 000 kr
<b>Summa</b>	<b>5 000 000 kr</b>



Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	2 800 000 kr
Projektering	1 700 000 kr
Geo, mark och miljö	1 700 000 kr
Övriga byggherrekostnader	800 000 kr
Entreprenad inklusive material	38 000 000 kr
Kända risker	13 000 000 kr
Oförutsett	8 000 000 kr
<b>Summa</b>	<b>66 000 000 kr</b>

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-06

### Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 10 mnkr enligt 2024 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 15 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-06. Antalet fastigheter som ska anslutas är 31 stycken, vilket innebär ett underskott på cirka 1 800 000 kr per fastighet.

### Risker

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

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Oväntade markförhållanden	Ökade kostnader	Geotekniska markundersökningar kommer att utföras samt kostnad inkluderad som känd risk
Speciallösningar pga undermåliga vägar för VA-arbeten	Ökade kostnader	Bolaget driver frågan att Huddinge kommun bör vara med och bekosta speciallösningar som uppstår till följd av utebliven detaljplan. Kostnad även inkluderad som känd risk
Mer bergschakt än väntat	Ökade kostnader	Geotekniska markundersökningar kommer att utföras samt kostnad inkluderad som känd risk
Sulfidberg	Högre kostnad för deponi	Markundersökning med sulfidprover kommer att utföras samt kostnad inkluderad som känd risk.
Höga grundvattennivåer	Ökade kostnader på grund av länshållning av grundvatten	Geohydrologisk markundersökning kommer att utföras samt kostnad för länshållning inkluderad som känd risk
Utökade trafikavstängningar/provisoriska vägar och p-platser	Extra kostnader	Bolaget driver frågan att Huddinge kommun bör vara med och bekosta extra kostnader som uppstår till följd av utebliven detaljplan. Kostnad även inkluderad som känd risk
Markåtkomst på privata fastigheter	Extra kostnader, tidsförlängning, opinion från fastighetsägare	Driver dialog med kommunen om att detaljplan ska tas fram som hanteras dessa frågor.
Utbyggnaden ej klar till 2027 och uppfyller då ej Länsstyrelsens tidskrav.	Huddinge kommun riskerar vite från Länsstyrelsen	Dialog om tidsförlängning pågår med Länsstyrelsen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholm Vatten och Avfalls Investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering.

SLUT