

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Angelika Dalvén

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Kopplat till program Stora Sköndal

Projekt 410904 Stora Sköndal etapp 2A – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410904 Stora Sköndal etapp 2A fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 160 mnkr 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

Stora Sköndal etapp 2A är ett av flera projekt inom planprogramområde Stora Sköndal. Markägare och exploatör är den privatägda Stiftelsen Stora Sköndal med tillhörande bolag. Syftet med Stora Sköndal etapp 2A är att möjliggöra 1750 bostäder, en grundskola, förskolor, flera nya parker, samt gång- och cykelstråk. I samband med detta behöver bolaget genomföra nyförläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar i området. Sammanlagt anläggs cirka 2100 meter VA-ledningar i projektet.

Projektet är i slutskedet av detaljprojekteringen och söker nu genomförandebeslut för genomförande av projektet enligt exploatörens tidsplan. Kostnaden för planeringsfasen har ökat från beslutad budget om 4,5 mnkr till 24 mnkr. Samtidigt har den beräknade totalkostnaden för projektet ökat från 80 mnkr till 160 mnkr i prisnivå 2024-05.

De främsta orsakerna till kostnadsökningen är ökad förståelse för projektets omfattning och komplexitet som inneburit ökat behov av utredningar, en betydligt mer omfattande detaljprojektering och fältundersökningar. Det har även påverkat entreprenadkostnaden påtagligt.

Utöver detta är det valet att lyfta ut VA-entreprenaden ur Stiftelsens entreprenad. Valet är baserat på erfarenheter från tidigare privatmarksprojekt och innebär behov av en större projektorganisation främst i planeringsfasen men även i kommande genomförande av projektet. Detta innebär även ökad omfattning i detaljprojekteringen, mer omfattande samordning mellan bolagets och Stiftelsens entreprenader. Totalt utgör detta cirka 17 mnkr av den totala kostnadsökningen, varav 1,8 mnkr avser planeringsfasen.

Planeringsfasens kostnadsökning om 19,5 mnkr utgörs av cirka 9,5 mnkr för kända risker och oförutsett, 4,5 mnkr för projektledning och projektstöd för avtal och upphandling, 4 mnkr för projektering. Utöver detta har geoteknik och fältundersökningar har tillkommit i sin helhet med 1,5 mnkr.

Projektet söker nu ett genomförandebeslut på 160 mnkr.

Beräknade inkomster från anläggningsavgifter uppgår till 55 mnkr. Täckningsgraden blir 34 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-05. Underskottet beräknas till 60 000 kr per lägenhet.

Bakgrund

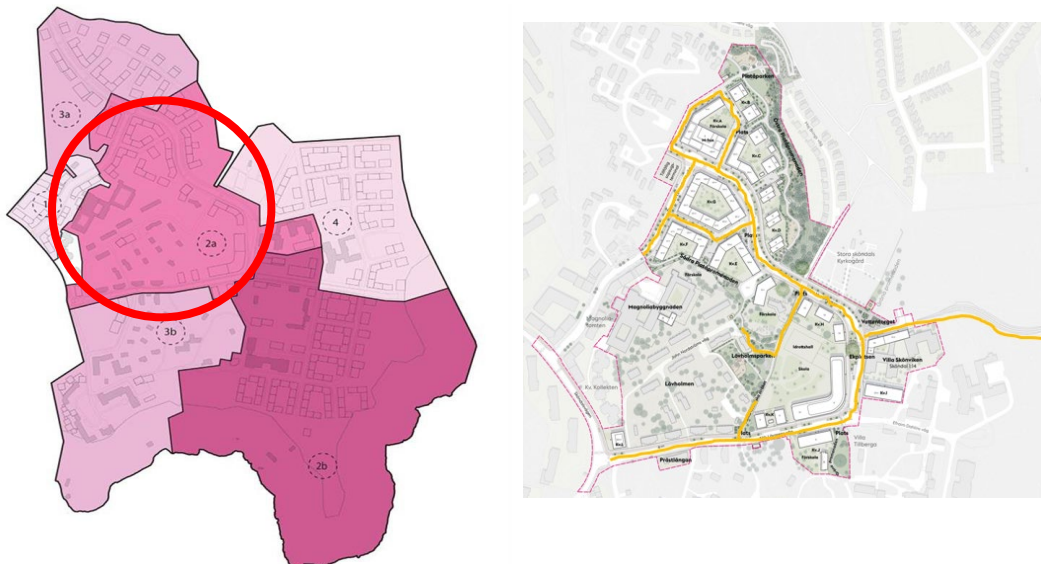
Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med markägaren Stiftelsen Stora Sköndal (vidare kallad Stiftelsen) upprättat ett program för att utveckla Stora Sköndal, se Figur 1. Programområdet är cirka 70 hektar stort och utgör närmare hälften av stadsdelen Sköndals yta. Syftet med programmet är bland annat att möjliggöra nya bostäder, arbetsplatser, skolor och idrottsanläggningar samt att bevara värdefulla natur- och kulturmiljöer i området. Programmet ska fungera som underlag till kommande detaljplaner för en utbyggnad av Stora Sköndal fram till 2035. Detaljplanerna omfattar sex olika etapper som illustreras i Figur 2. Den första av etapperna, Magnolian, är redan utbyggd och färdigställdes 2019.



Figur 1. Översiktlig kartbild med strukturplan över Stora Sköndal.

Detta ärende avser den andra etappen, Etapp 2A, och syftar till att möjliggöra utbyggnad av cirka 1750 bostäder, en grundskola, förskolor, flera nya parker, samt gång- och cykelstråk, se Figur 2.

Etappens placering inom området och det nya ledningsnätets beroenden mot övriga etapper innebär att hänsyn måste tas mellan de olika etapperna för att säkerställa ett välfungerande och kostnadseffektivt system för hela programområdets VA-försörjning.



Figur 2. Plankarta över Stora Sköndal Etapp 2A från tidigare samråd av detaljplanen, kompletterat med planerat VA-nät i gult.

Befintliga allmänna ytor ägs av Stiftelsen, efter exploateringen kommer planerade gator, torg och parker inom programområdet att tas över av Stockholms stad och bli allmän platsmark. För Stockholm Vatten AB (bolaget) innebär det att nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten behöver anläggas i området eftersom befintliga ledningar hamnar i konflikt med planerad bebyggelse och inte är dimensionerade för den nya exploateringen. Utöver detta planeras en ny pumpstation för spillvatten.

Sedan inriktningsbeslutet fattades 2023-09, har Stiftelsen beslutat att starta upp och utföra detaljprojekteringen för etapp 2A, trots att detaljplanen ännu inte har antagits och vunnit laga kraft. Bedömd tidplan för antagande är Q3-Q4 2024. Anledningen till att detaljprojekteringen pågår innan antagen detaljplan är att Stiftelsen vill följa tidplanen som är satt i samband med framtagna avtal med byggaktörerna och Exploateringskontoret. I dessa avtal regleras tider för byggherrarnas tillträden till kvartersmark och överlämnande av allmän platsmark till Exploateringskontoret. Dessa tider är kopplade till viten. Eftersom bolaget är en projekterande part, har dels ett förgävesavtal avseende systemhandlingsprojekteringen, dels ett projekteringsavtal avseende detaljprojekteringen slutits mellan parterna som reglerar ansvar och gränssnitt samt säkerställer att bolaget inte blir ekonomiskt lidande om detaljplanen inte skulle antas eller behöva justeras.

Under detaljprojekteringen har hänsyn behövt tas till Stiftelsens planerade utbyggnadsordning av kommande etapper inom programområdet. Detta innebär bland annat att en pumpstation och en dagvattenledning som anläggs i etapp 2A kommer behöva flyttas i samband med utbyggnaden av kommande etapp 4. Detta för att anpassa VA-ledningsnätet till nya förutsättningar i de senare etapperna som inte är fastställda i dagsläget. Hantering av justerade lösningar är planerade att säkras genom avtal, där VA-kollektivet inte ska belastas två gånger för samma anläggning.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2023-09: Projektering 4,5 mnkr; indikativ totalbudget 80 mnkr.

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projekt 410904 Stora Sköndal etapp 2A som är i slutskedet av detaljprojekteringen.

Detaljprojekteringen utgår från framtagen systemhandling avseende ledningsnätets omfattning och placering.

Under systemhandlingsfasen var utgångspunkten för genomförandet att VA-ledningsnätet skulle ingå i Stiftelsens upphandlade entreprenad för Stora Sköndal etapp 2A. Det tidigare fattade inriktningsbeslutet grundade sig på detta förfarande.

Tidigt i detaljprojekteringskedet, baserat på erfarenheter från andra privatmarksprojekt samt bolagets bedömning att utbyggnad av VA-anläggningen är upphandlingspliktigt valde bolaget att lyfta ut VA-arbetet ur Stiftelsens entreprenad och istället låta den genomföras i bolagets regi, parallellt med Stiftelsens entreprenad. En konsekvens är att Stiftelsens och bolagets respektive entreprenader kommer vara beroende av varandra produktionsmässigt, då

entreprenaderna kommer behöva avlösa varandra ett flertal gånger inom samma geografiska område. Detta innebär att projektet blir dyrare.

Även den pågående detaljprojekteringen påverkas av detta, med fördyringar som följd, då bolaget självständigt nu genomför kompletterande fältundersökningar, tar fram ett komplett förfrågningsunderlag och upphandlar en entreprenad. Valet påverkar även den interna organisationen som har bemannats upp för att utreda och i genomförandeavtalet reglera de nya förutsättningarna i förhållande till Stiftelsen, samt säkerställa efterlevnad i produktion.

De kompletterande geo- och markmiljötekniska samt hydrogeologiska fältundersökningarna genomförs för att få en mer komplett bild av markens beskaffenhet. Syftet är att säkerställa eventuellt behov av markförstärkningsåtgärder och omfattningen av bergschakt. Resultatet ligger även till grund för utredning kring behov av tillstånd för vattenverksamhet vid anläggning av VA-nätet samt ger projektet fördjupad information om markföroreningar.

Dagvatten

Etappområdet har idag stora höjdskillnader där nordvästra delen ligger på en plåtå och östra delen ansluter till ett lågstråk ut ur området mot dalgång som leder ytvatten vidare till Drevviken. I öster omfattas en brant sluttning ner mot befintlig bebyggelse. Dagvattnet rinner här ut ur området, för att senare rinna tillbaka in väster om kyrkogården. Flödet styrs där söderut utmed kyrkogården av en mur. En liten del i norra området avrinner naturligt norrut och hamnar i sjön Flatens topografiska avrinningsområde. Avståndet till Flaten är dock så stort och antalet lågpunkter utmed flödesvägen så pass många att vattnet i praktiken aldrig når Flaten utan kommer att dräneras med ledningsnät till Drevviken via dagvattensystemet i Vackra Nannas park, norr om planområdet.

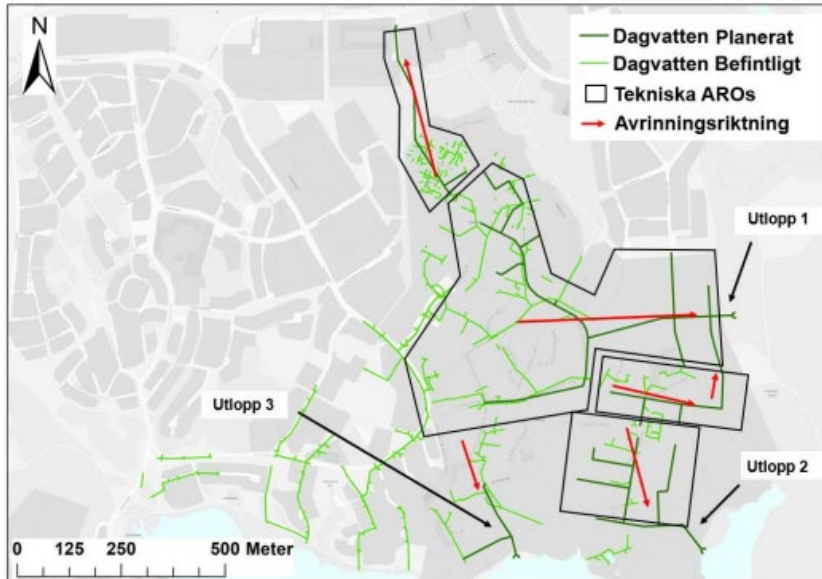
Det finns inga kända avledningsproblem med det existerande ledningssystemet. Slutlig avledning sker dock genom yttlig avrinning och infiltration i förorenade fyllningsmassor, vilket belastar befintlig våtmark och riskerar att påverka recipientens vattenkvalitet negativt.

Den planerade exploateringen innebär en förtätning av området med en större andel hårdgjorda ytor och flödet från området kommer att öka. Genom att uppfylla åtgärdsnivån fördröjs dock flödet inom etappområdet och det slutliga flödet blir lägre än vid befintlig situation.

Att hårdgöringsgraden i området ökar, samt att föreslagna dagvattenanläggningar förses med dräneringsledning för att infiltrationen i området minskar och att dagvattnet istället leds till recipienten via ledningsnät. Tillsammans med planerade marksaneringar medför detta att volymen dagvatten som infiltrerar genom förorenade massor minskar och att mängden föroreningar som lakas ut och når recipienten reduceras. Utbyggnadsplanerna i etapp 2A bedöms inte ha någon negativ påverkan på möjligheterna att uppnå satta MKN i recipienten Drevviken.

Översvämningssituationen i planområdet och nedströms planområdet förbättras med planerade åtgärder. Området kring Villa Skönviken är i dagsläget utsatt för översvämningssrisk. Denna risk kommer inte att elimineras, men planerade förändringar bidrar till en något förbättrad situation i och med planerad höjdsättning av huvudgatan och Nils Lövgrens väg samt anläggningen av Vattenplatsen. Området ligger så pass högt beläget att

det inte utsätts för översvämningsrisk till följd av höga flöden i vattendrag eller höga vattennivåer i sjön Drevviken.



Figur 3. Befintliga dagvattenledningar, planerade dagvattenledningar, tekniska avrinningsområden (ARO), samt avrinningsriktning inom planområdet..

Solceller

Bolaget planerar för en ny pumpstation med solceller inom planområdet.

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 nyläggning av VA ledningar och pumpstation, lösningen är oförändrad från inriktningsbeslut. De förändringar som skett avser inte omfattningen av planerad VA-anläggning utan vilken part som ska genomföra VA-entreprenaden som i detta fall blir av bolaget upphandlad entreprenör.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och av bolagets upphandlade entreprenör samt att genomförandebeslut på 160 mnkr beviljas.

Åtgärder

För bolaget innebär projektet att cirka 2 100 meter nya spill-, dagvatten- och vattenledningar anläggs för att möjliggöra avledning och försörjning till planerad bebyggelse. En pumpstation är även planerad för att möjliggöra avledning av spillvatten från planområdet. Se tabell 2 nedan. Projektet behöver även ta hänsyn till de befintliga fastigheterna som är planerade att vara kvar efter exploateringen.

Tabell 1. Planerade VA-åtgärder inom projektet Stora Sköndal etapp 2A - Översikt.

Åtgärd	Antal meter
Nytt spillvattensystem	Cirka 580 meter
Ny trycksatt spillvattenledning	Cirka 180 meter
Ny pumpstation (spillvatten)	1 st.
Nytt vattensystem	Cirka 670 meter
Nytt dagvattensystem	Cirka 730 meter

Organisation och ansvarsfördelning

Stiftelsen är exploatör och genomför samtliga arbeten inom blivande allmän platsmark förutom bolagets VA-anläggningar. Bolaget ansvarar för projektering och genomförandet av VA-entreprenaden. Projektet drivs av enheten Exploateringsprojekt på Investeringsavdelningen.

Tidplan

Sedan inriktningsbeslutet har projektets tidplan förlängts med cirka ett år. Orsaken är att detaljplanens planerade antagande har försenats med cirka ett år. Risk finns för att ytterligare förseningar kan uppstå i detaljplaneprocessen vid ett överklagande.

Utöver detta kommer genomförandetiden förlängas ytterligare med anledning av den ökade komplexiteten i produktion som kommer av att bolaget genomför en egen entreprenad vid sidan om Stiftelsens entreprenad. Konsekvenserna på tidplanen och därmed även på ekonomin är ännu inte klarlagda då arbetet med att ta fram en samordnad produktionstidplan baserad på 2 parallella entreprenader pågår. Med anledning av denna osäkerhet är riskpotten för okända risker beräknad till 30% av entreprenadkostnaden.

Planering och projektering	Q3 2023 – Q4 2024
Genomförande	Q1 2025 – Q2 2028
Avslut	Q3 2028 – Q4 2028

Tabell 2. Ordning på etapputbyggnad för programområdet Stora Sköndal.

Etapp	Tidplan
Etapp 1 – Magnolian	Klar
Etapp 2A – Södra Skogsbyn och Lövhöjden	Pågår
Etapp 3A – Norra Skogsbyn	Okänt
Etapp 2B – Berg Torg mm.	Okänt
Etapp 3B – Kyrkbyn mm.	Okänt
Etapp 4 – Västra Flaten mm.	Okänt

Ekonomi

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

Projekt- och byggledning har ökat med knappt 14 mnkr i förhållande till inriktningsbeslutets budget medan projektering har ökat med 5,5 mnkr. Orsaken till förändringen består av att detaljprojekterings omfattning och komplexitet inte var känd tidigare, omfattningen har ökat samt att förutsättningarna kring entreprenadgenomförandet har ändrats.

Geo- och markmiljötekniska undersökningar har tillkommit i sin helhet om 1,5 mnkr. Övriga byggherrekostnader har ökat med ca 1,1 mnkr. Orsaken är tillkommande riskanalys avseende vibrationer, omfattande ökning av syner och besiktningar som krävs i enlighet med att SVOA utför en egen VA-entreprenad parallellt med Stiftelsens entreprenad.

Entreprenadkostnaden har ökat med 28 mnkr främst kopplat ökad omfattning i form av ett bräddmagasin samt utökad arbetsområden sedan systemhandlingen, ökad förståelse för projektets komplexitet, de nya förutsättningarna kring entreprenadgenomförandet, samt att trolig omfattning av mängden sulfidberg lagts in i entreprenadkostnaden.

Kända risker har ökat med 21 mnkr varav 4 mnkr är risk för ökad omfattning av sulfidberg än beräknat i entreprenadkostnaden. Kostnad för förgävesprojektering i detaljprojekteringskedet som ej ersätts enligt avtal, beräknas till cirka 7 mnkr kopplat främst till ökad komplexitet i projektet och nya förutsättningar. Utöver det är risken stor för att tillstånd krävs för vattenverksamhet, vilket uppskattas till ca 5 mnkr och kostnadsökningar på grund av tidplaneförseningar, ca 4 mnkr. Sedan tidigare har risker avseende förorenade massor och avtal som ännu inte är på plats identifierats.

Posten oförutsett är beräknad som 10% på projekt- och byggledning, projektering och Geo, mark och miljöundersökningar samt 30% av entreprenadkostnader.

Baserat på ovanstående har planeringsbudgeten ökat från 4,5 mnkr till 24 mnkr. I beloppet ingår kända risker med 9 mnkr bestående av 7 mnkr för förgävesprojektering samt 2 mnkr för tidsförsening. Därutöver ingår oförutsett med 0,5 mnkr. Resterande ökning består av en ökning med 4,5 mnkr för projektledning och projektstöd inför entreprenadupphandling, med avtalsstöd och produktionssakkunnig. Projekteringen har i planeringsfasen ökat med 4 mnkr. Geoteknik och fältundersökningar har tillkommit i sin helhet med 1,5 mnkr.

I ovanstående redovisning ingår kostnadsökningen som valet att genomföra VA-entreprenaden i egen regi innebär. Valet innebär behov av en större projektorganisation främst i planeringsfasen men även i kommande genomförande av projektet. Detta innebär även ökad omfattning i detaljprojekteringen, mer omfattande samordning mellan bolagets och Stiftelsens entreprenader. Totalt utgör detta cirka 17 mnkr av den totala kostnadsökningen, varav 1,8 mnkr avser planeringsfasen.

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

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projekt- och bygglledning	3 600 000 kr	13 950 000 kr	17 550 000 kr
Projektering	2 800 000 kr	5 500 000 kr	8 300 000 kr
Geo, mark och miljö	0 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr
Övr. byggherrekostnader	50 000 kr	1 050 000 kr	1 100 000 kr
Entreprenad inklusive material	50 000 000 kr	28 000 000 kr	78 000 000 kr
Kända risker	8 000 000 kr	21 000 000 kr	29 000 000 kr
Oförutsett	15 550 000 kr	9 000 000 kr	24 550 000 kr
Summa	80 000 000 kr	80 000 000 kr	160 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-05.

Inkomster

Inkomst från anläggningsavgifter för exploateringen av Stora Sköndal Etapp 2 uppskattas till cirka 55 mnkr enligt 2024 års VA-taxa.

Täckningsgraden blir 34 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-05. Underskottet beräknas till 60 000 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	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärder
Ökad omfattning av sulfidberg	Kostnadsdrivande	Provtagning på massor sker i produktion
Tillstånd för vattenverksamhet krävs.	Kostnadspåverkan, eventuellt även tidspåverkan	Utredning pågår för att säkerställa om en tillståndsprocess är aktuell. Produktionsplanering kan ske runt tillståndsprocessen för att minimera negativa konsekvenser i produktion.
Lera/silt som kräver markförstärkning t.ex. spont, schaktsläde, rustbädd, platta.	Kostnadsdrivande Förstärkningsåtgärder	Analys av kompletterande fältundersökningar pågår för att säkerställa behovet av förstärkningsåtgärder.
Förorenad mark som kräver masshantering och deponering på särskild mottagningsanläggning	Ekonomi	Analys av kompletterande fältundersökningar pågår för att säkerställa vilka behov av åtgärder som krävs.

<p>Detaljplanen riskerar att försenas då den ännu inte antagits och vunnit laga kraft</p>	<p>Kan innebära förändrad omfattning som påverkar tidplan och ekonomi.</p>	<p>Detaljplanen har godkänts i nämnderna i juni 2024. Trolig tidplan för antagande i Kommunfullmäktige är oktober 2024. Därefter följer en överklagandeperiod innan detaljplanen kan vinna laga kraft.</p>
<p>Förgävesprojektering om detaljplanen överklagas eller behöver ändras.</p> <p>De nya förutsättningarna innebär att ingångna förgävesavtal med Stiftelsen inte täcker kostnaderna.</p>	<p>Ekonomi</p>	<p>Bolagets kostnad för systemhandlingsprojekteringsfasen ersätts av Stiftelsen om detaljplanen inte skulle vinna laga kraft. bolagets kostnad för detaljprojekteringsfasen ersätts på motsvarande sätt enligt ett projekteringsavtal med ett belopp upp till 4,5 mnkr av Stiftelsen.</p>
<p>Avsaknad av genomförandeavtal</p>	<p>Tid, ekonomi och omfattning</p>	<p>En bolags-intern projektgrupp arbetar med framtagandet av genomförandeavtal mellan SVOA och Stiftelsen.</p>
<p>Med hänsyn till rådande samhällsekonomiska omvärldsläge kan start- och sluttider för genomförandet komma att påverkas</p>	<p>Omfattning och ekonomi</p>	<p>Bolaget följer utvecklingen av projektet genom god kommunikation med Stiftelsen.</p>

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOA Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med exploatör.

SLUT