

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Jakob Rawicki

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 360691 Hornsbergskvarteren – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 360691 Hornsbergskvarteren fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 108 mnkr inklusive framtida kostnadsutveckling för projektets genomförande.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal.

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Hornsbergskvarteren är ett exploateringsprojekt i innerstaden. Projektet är en del av Stockholms stads utveckling av Nordvästra Kungsholmen och möjliggör för cirka 750 bostäder, hotell, förskolor och andra verksamheter. Området har tidigare använts till en bussdepå.

För Stockholm Vatten AB innebär projektet nyläggning av cirka 800 meter ledningar för att ansluta nya fastigheterna till VA-ledningsnätet.

Detaljprojekteringen har pågått sedan 2023 och är nu i slutskedet. Den beräknade totalbudgeten har ökat med 47,3 mnkr jämfört med indikativ totalbudget vid reviderat inriktningsbeslut 2020. De största anledningarna till detta är ändrade förutsättningar från systemhandlingsprojekteringen gällande ledningsdimensioner, behovet av fördröjningssystem för dagvatten samt ökade genomförandekostnader.

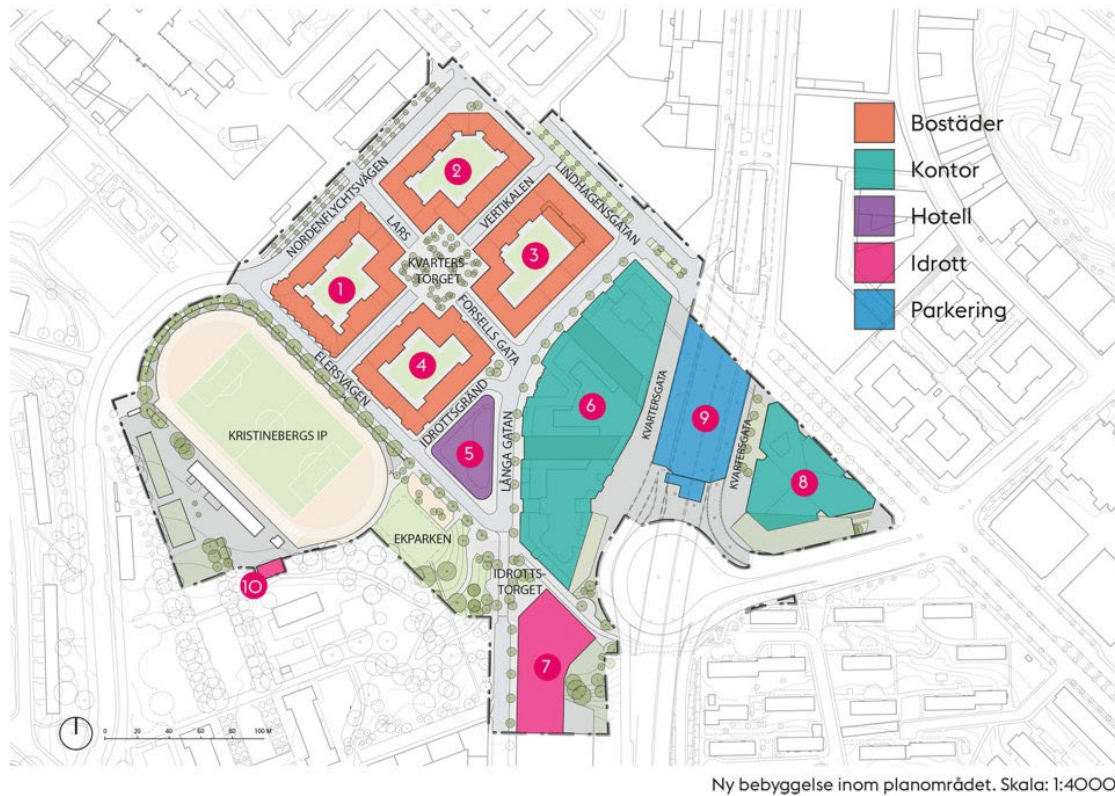
Projektet söker nu ett genomförandebeslut på 108 mnkr.

Inkomster från anläggningsavgifter beräknas till cirka 69,5 mnkr i 2025 års VA-taxa. Täckningsgraden i projektet är 82 %. Det ger ett underskott på cirka 9 914 kr per lägenhet.

Bakgrund

Projektet har initierats av Stockholms stads exploatering av Hornsbergskvarteren som utgör en del av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Planförslaget som möjliggör byggnation av cirka 750 bostäder, hotell, förskolor, idrottshallar och kontorslokaler där den gamla bussdepån låg innebär att planerna för stadsutvecklingsområdet fullföljs. Projektet initierades av exploateringskontoret 2009, sedan dess har det varit pausat vid flera tillfällen.

För Stockholm Vatten AB (bolaget) innebär projektet nyläggning av cirka 800 meter vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som till största del är förlagda i gemensam schakt samt ett fördröjningsmagasin med anslutande kammare för dagvatten.



Figur 1. Illustration av den planerade bebyggelsen för Hornsbergskvarteren.

Systemhandlingen levererades 2019, efter detta pausades projektet på grund av överklagad detaljplan. Efter att planen vunnit laga kraft Q2 2023 återupptogs projektet och detaljprojekteringen påbörjades Q3 2023, den är nu i slutskedet.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2011:	Projektering 1,19 mnkr
Reviderat inriktningsbeslut 2020-01:	Projektering 5,1 mnkr, indikativ totalbudget 47,1 mnkr

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projektet 360691 Hornsbergskvarteren.

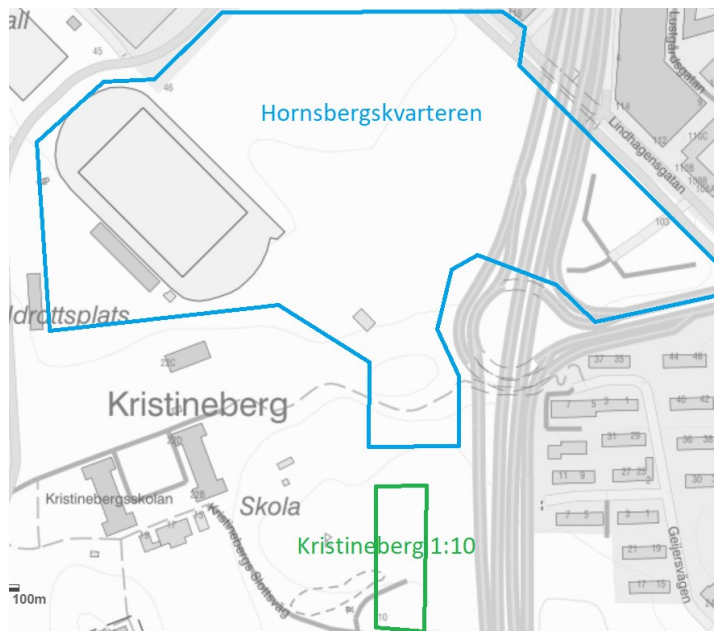
En indikativ totalbudget uppskattades vid reviderat inriktningsbeslut 2020 till 47,1 mnkr vilket motsvarar 60,7 mnkr i 2025 års prisnivå. Projektet som nu befinner sig i slutskedet av detaljprojekteringen har fått ökade kostnader som till stor del beror på ändrade förutsättningar och ökad omfattning. Bland annat har behovet att ett dagvattenmagasin inom planområdet uppkommit då rörintspektioner av det befintliga ledningsnätet nedströms planområdet påvisat att vatten från Mälaren tränger upp i dagvattensystemet. Lösningen för detta medför komplicerade anslutningar till det befintliga ledningsnätet. Utöver detta har dimensioner för det projekterade ledningsnätet ökat på delar av projektområdet samt lösningar som infodring av en större kombinerad ledning tillkommit.

Den ökade omfattningen består av ett nytt projekt, Kristineberg 1:10, som exploateringskontoret initierade i samband med att detaljplanen var överklagad som syftar till att möjliggöra byggandet av ett kontorshus söder om Hornsbergskvarteren. Detta kvarter var med som ett av två alternativ i systemhandlingsprojekteringen och bröts sedan ut när planen blev överklagad. Även detta kvarter ligger i linje för planprogrammet Nordvästra Kungsholmen. Den föreslagna detaljplanen för Kristineberg 1:10 kommer förutom det nya kontorshuset säkerställa att särskilt skyddsvärda ekar i området bevaras.



Figur 2. Illustration av planområdet för Kristineberg 1:10.

Eftersom området för den nya planen ligger i anslutning till Hornsbergskvarteren och planeras att byggas ut samtidigt drivs det som ett gemensamt projekt. Med anledningen av detta och att båda planerna är beroende av varandra ur ett hydrauliskt perspektiv ingår projekteringen av Kristineberg 1:10 även i bolagets projekt.



Figur 3. Illustration av ungefärlig placering av planerna för Hornsbergskvarteren och Kristineberg 1:10

Detta tillsammans med ökade kostnader för genomförande medför att budgeten för projektet uppskattas till 108 mnkr inklusive prisindexrisk.

Dagvatten

Området för Hornsbergskvarteren medför ingen ökning av den hårdgjorda ytan eftersom området innan bestod av en bussdepå. I samband med exploateringen kommer dagvattnet från området att avledas via befintligt dagvattenledningssystem till Mälaren. Utförda rörinspektioner påvisade att vatten från Mälaren når hela vägen upp till Nordenflychtsvägen, nordväst om Hornsbergskvarteren vilket minskar kapaciteten för avledning av dagvatten. Detta medför att fördröjningsmagasin behöver anläggas för att minimera risken för översvämningar i planområdet. Utöver detta kommer staden att anlägga växtbäddar och trädalléer som kommer att minska belastningen på dagvattensystemet. Inom planområdet tillämpas även lokal omhändertagande av dagvatten (LOD).

I samband med rörinspektionen upptäcktes även ett antal felkopplingar från Essingeleden som förvaltas av Trafikverket. Förorenat dagvatten från Essingeleden ska ledas till ett avsättningsmagasin innan det sedan når Mälaren. Dialog med Trafikverket pågår för att åtgärda felkopplingarna. Arbete avseende detta kommer hanteras och bekostas av Trafikverket.

Dagvatten från Kristineberg 1:10 kommer att avledas till befintligt kombinerat ledningsnät till Henriksdals avloppsreningsverk.

Solceller

Ej relevant för detta ärende.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

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 vatten-, spill- och dagvattenledningar vid Hornsbergskvarteren och Kristineberg 1:10. Utredningar och inspektioner har påvisat att dagvatten behöver fördröjas på grund av Mälarens nivå i relation till det befintliga ledningsnätet. För att lösa detta kommer fördröjningsmagasin att anläggas inom planområdet.

Sammanlagt kommer cirka 2000 meter ledningar att nyläggas, till största del i gemensam schakt om cirka 800 meter.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 108 mnkr beviljas.

Åtgärder

Åtgärderna följer lösningar framtagna under systemhandlingen 2020, förändringarna beror till stor del på ändrade ledningsdimensioner samt behovet av dagvattenfördröjning inom planområdet.

Inom ramen för projektet planeras:

- Nyläggning av cirka 700 meter vattenledningar
- Nyläggning av cirka 550 meter spillvattenledningar
- Nyläggning av cirka 450 meter dagvattenledningar
- Nyläggning av cirka 300 meter fördröjningsmagasin
- Inkoppling av lokala vattenledningar till huvudvattenledning
- Infodring av cirka 200 meter kombinerad avloppsledning

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringen drivs av Stockholms stads exploateringskontor. Bolaget ansvarar för projektering av VA, projektledning av VA samt kvalitetskontroll i byggskedet.

Tidplan

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

Ekonomi

Nedan presenteras den nu uppskattade totalbudgeten i jämförelse med indikativ totalbudget vid reviderat inriktningsbeslut 2020. Kalkylen baseras på framtagna handlingar under detaljprojekteringen. Den ökade kostnaden beror på ändringar i projekteringen gällande ledningsdimensioner, lösningar för avledande av dag- och spillvatten från detaljplaneområdet samt infodring av en större kombinerad avloppsledning. Utöver detta har kostnader för genomförande av entreprenader ökat sedan reviderat inriktningsbeslut fattades 2020. Detta redovisas som indexuppräknung i tabellen nedan.

Posten oförutsett motsvarar 10% av entreprenadkostnaden.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projekt- och byggledning	1 100 000 kr	1 400 000 kr	2 500 000 kr
Projektering	3 500 000 kr	1 500 000 kr	5 000 000 kr
Geo, mark och miljö	500 000 kr	0 kr	500 000 kr
Entreprenad inklusive material	36 000 000 kr	28 000 000 kr	64 000 000 kr
Kända risker	6 000 000 kr	500 000 kr	6 500 000 kr
Oförutsett	0 kr	6 500 000 kr	6 500 000 kr
Summa	47 100 000 kr	37 900 000 kr	85 000 000 kr
Indexuppräknning till prisnivå 2025	13 600 000		
Summa:	60 700 000	24 300 000 kr	85 000 000 kr
Prisindexrisk	0 kr	23 000 000 kr	23 000 000 kr
Summa:	60 700 000 kr	47 300 000 kr	108 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2025-01.

Prisindexrisk, framtida kostnadsutveckling

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 23 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Figur 4.

Figur 4 Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2025	8 %
2026	6 %
2027	6 %
2028	5 %

Upparbetade kostnader

Projektet har till och med 2025-01 upparbetat 5,3 mnkr.

Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 69,5 mnkr enligt 2025-års VA-taxa.

Täckningsgraden blir 82 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-01. Antalet lägenheter som planeras är 750 stycken, vilket innebär ett underskott på cirka 9 414 kr per lägenhet.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som kända risker. I genomförandefasen bedöms påträffande av befintliga VA anläggningar som den största risken eftersom området är en tidigare bussdepå med dagvattenanslutningar från trafikkontoret och Trafikverket. Utöver detta bedöms inläckage från Mälaren via befintligt ledningsnät vara en stor risk eftersom schakter i vissa punkter kommer att ligga under nivå där vatten påträffades i genomförda rörinspektioner. Övriga risker och förslag på åtgärder presenteras i tabellen nedan.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Förlängd tidplan	Kostnad och tid	Dialog och uppföljning av entreprenadarbeten med exploateringskontoret och entreprenör
Ökad mängd bergschakt och/eller förorenade massor	Kostnad	Bevakas
Felaktigheter i underlag gällande befintliga ledningar	Kostnad och tid	Noggrann uppföljning under entreprenaden och tät dialog med övriga lednings- och anläggningsägare
Arbeten i närhet av Essingeleden	Kostnad och tid	Noggrann planering av arbetsmoment för att minimera vibrationer och störningar
Risk för inläckage av vatten från Mälaren till ledningsschakt	Kostnad och tid	Noggrann planering av arbetsmoment som involverar schakt i berörda punkter.

Ärendets beredning

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

SLUT