

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Dennis Frenzel

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410269 Bergholmsbacken – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 410269 Bergholmsbacken fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 114 mnkr för projektets genomförande.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal.

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Projekt Bergholmsbacken är initierat av exploateringskontoret och innebär exploatering av delar av Bagarmossen samt ett park- och naturområde mellan Bagarmossen och Skarpnäck. Syftet med projekt Bergholmsbacken är att möjliggöra 690 lägenheter och skola för 1200 elever.

För exploateringen krävs att Stockholm Vatten AB utför ombyggnad och utbyggnad av cirka 3400 meter VA-ledningar samt utför ett nytt borrhål till spillvattentunnel för att fullgöra sitt uppdrag som VA-huvudman.

Bolaget söker genomförandebeslut på 114 mnkr för genomförande av projektet.

Inkomster, baserat på 2025 års anläggningsavgifter, beräknas totalt uppgå till cirka 38 mnkr. Täckningsgraden blir 36 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-01.

Bakgrund

Stockholms stads exploatering Bergholmsbacken inom detaljplan 2016-19586 (fastigheter Rustmästaren 2 m.fl.) omfattar cirka 690 lägenheter fördelade på hyresrätter, bostadsrätter och vårdbostäder. Planen innehåller också en grundskola med idrottshall för 1 200 elever i åk F-9 samt två förskolor, medan befintlig skola har rivits. I projektet ingår även utveckling av delar av Bergholmsparken, skogspartiet mellan Bagarmossen och Skarpnäck. Exploateringen ingår i programområdet för Bagarmossen-Skarpnäck.

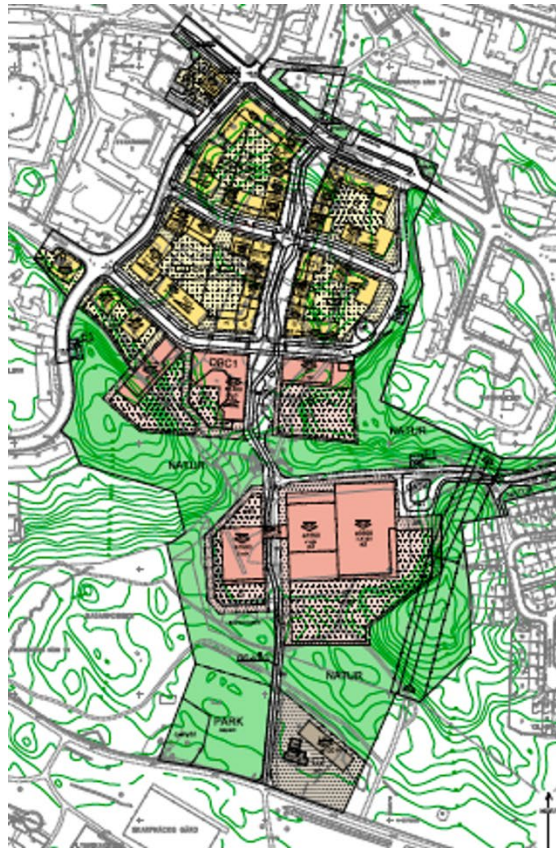
För att möjliggöra ny bebyggelse behöver totalt cirka 3400 meter VA-ledningar anläggas i framtida allmän platsmark inom området.

Tidigare beslut

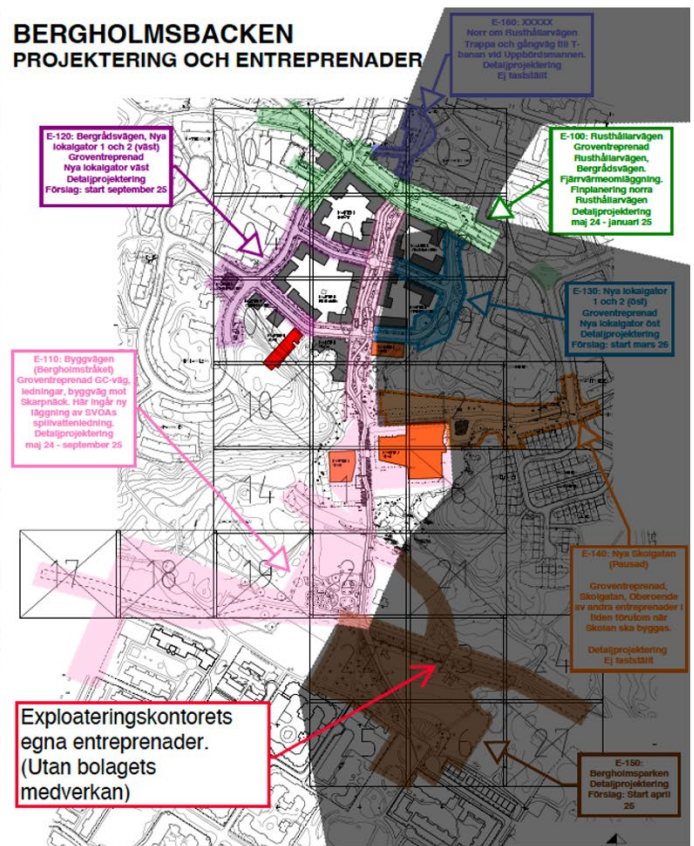
Inriktningsbeslut 2017–11:	Projektering 3,3 mnkr; indikativ totalbudget 24,5 mnkr
Reviderat inriktningsbeslut 2020–06:	Projektering 6,1 mnkr; indikativ totalbudget 73 mnkr

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projekt 410269 Bergholmsbacken, ett exploateringsprojekt inom Stockholms stad. Detaljprojekteringen utgår ifrån framtagna systemhandling avseende omfattning och placering. Exploateringskontoret har valt att dela upp projektet i flera entreprenader varav tre berör bolaget. Detaljprojekteringen för den första entreprenaden är klar och detaljprojekteringen för den andra entreprenaden har påbörjats 2025-01.



Detaljplanekarta



Entreprenadindelning

Dagvatten

I norra delen ligger idag en kombiledning som kommer att ersättas av separata dag- och spillvattenledningar så att dagvatten i framtiden kan ledas till separat recipient. Dagvatten som avrinner söderut planeras att fördröjas i ny fördröjningsyta på parkmark inom exploateringen innan det släpps till ett befintligt system av diken och dammar i Skarpnäck. Drift och skötsel av fördröjningsytan kommer utföras av bolaget.

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 Stockholm Vatten AB 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 utbyggnad och omläggning av 3400 meter ledningar och servisanslutningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten, så som beskrivet i detta ärende.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 114 mnkr beviljas för att möjliggöra exploateringen.

Åtgärder

För bolaget innebär projektet nyförläggning, och omläggning av cirka 3 400 meter spill-, dagvatten- och vattenledningar inklusive servisanslutningar och att ett borrhål för spillvatten utförs för att möjliggöra avledning och försörjning till planerad bebyggelse.

Nyförläggning står för cirka 2900 meter ledningar och omläggning för cirka 500 meter.

Omläggning krävs för att ge plats för andra ledningsslag.

Norra delen av området utförs med nytt separerat dagvatten- respektive spillvattennät för att i framtiden kunna avlasta befintligt spillvattensystem. Den södra delen av exploateringsområdet avrinner till område som idag helt saknar spillvattennät, vilket medför att ytterligare cirka 400 meter överföringsledning samt ett nytt borrhål till avloppstunnel behöver anläggas.

Tillsammans med den nya spillvattenledningen förläggs en ny vattenledning för att skapa rundmatning.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret som äger den övergripande tidplanen och är byggherre för entreprenaden. Bolagets delar i projektet drivs av enheten Exploateringsprojekt på avdelningen Investering. Ansvarsfördelningen parterna emellan kommer regleras i ett genomförandeaftal. Borrhål till avloppstunnel planeras att handlas upp och genomföras av bolaget.

Tidplan

Planering och projektering	Q4 2017 – Q2 2025
Genomförande	Q2 2025 – Q2 2028
Avslut	Q4 2028

Ekonomi

Budgeten är i huvudsak framtagen utifrån systemhandling men även från detaljprojektering som finns för projektets första av tre entreprenader.

Totalbudgeten har ökat med 20,3 mnkr enligt framtagen kalkyl baserad på aktuellt prisläge. Ökningen beror dels på att en bättre underbyggd kalkyl tagits fram men även på att kända risker inte var prissatta i föregående kalkyl.

Projekt- och byggledning har ökat med 1,3 mnkr i förhållande till det reviderade inriktningsbeslutets budget utifrån behovet av ökad närvaro under produktion, samt behov av fler specialistresurser.

Kända risker var inte upptagna i tidigare beslut men bedöms till 7,3 mnkr.

Posten oförutsett har ökat med 6 mnkr och är beräknad som 15% på projekt- och byggledning samt 25% av entreprenadkostnader.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projekt- och byggledning	4 200 000 kr	1 300 000 kr	5 500 000 kr
Projektering	6 400 000 kr	0 kr	6 400 000 kr
Geo, mark och miljö	0 kr	500 000 kr	500 000 kr
Övriga byggherrekostnader	300 000 kr	0 kr	300 000 kr
Entreprenad inklusive material	51 000 000 kr	26 000 000 kr	77 000 000 kr
Kända risker	0 kr	7 300 000 kr	7 300 000 kr
Oförutsett	11 000 000 kr	6 000 000 kr	17 000 000 kr
Summa	72 900 000 kr	41 100 000 kr	114 000 000 kr
Indexuppräknig	20 800 000 kr		
Summa	93 700 000 kr	20 300 000 kr	114 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024–12.

Upparbetade kostnader

Projektet har till och med 2024–12 upparbetat 4,7 mnkr.

Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 38 mnkr enligt 2025-års VA-taxa.

Täckningsgraden blir 36 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-01. Antalet lägenheter som planeras är 690 stycken, vilket innebär ett underskott på cirka 85 600 kr per lägenhet.

Inkomster av ledningsflytt beräknas till 8 mnkr.

Risker

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

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Exploateringskontorets tidplan ändras	Staden äger den övergripande tidplanen och har valt att dela upp projektet i flera entreprenader.	Projektering påverkas av en försenad tidplan med förlängd organisation på plats, sena förändringar, omprojektering etc.	Bevakas på planerings- och byggmöten
Lågen på befintliga ledningar stämmer inte med ledningsunderlag	Del av utbyggnad är i befintliga gator med både VA, el, fiber och fjärrvärme som ska vara i drift tills de nya näten är utbyggda. I flera korsningspunkter förväntas bergsschakt.	Ökade kostnader för genomförande.	Bolagets intressen bevakas så att arbeten utförs enligt den mest kostnadseffektiva metoden.

Avvikelser mot geo- och miljötekniska undersökningar.	Mängden berg och förekomst av sulfid är större än väntat. Ökad förekomst av föroreningar.	Ökade kostnader för genomförande	Bevakas
Arbeten i avloppstunnel	Losshållning av berg ska utföras i avloppstunnel före borrhål utförs.	Ökade kostnader för genomförande.	Bevakas
Fördröjning dagvatten	Åtgärd för fördröjning av dagvatten är ännu inte fullt utredd.	Ökade kostnader för genomförande.	Bevakas att utförande blir enligt den mest kostnadseffektiva metoden

Ärendets beredning

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

SLUT