

**Handläggare**

Investering  
Projektberedning exploatering  
Johanna Danielsson

**Till**

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 1550 Alviks strand – Inriktningsbeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 1550 Alviks strand fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 10 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 105 mnkr

att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

## Sammanfattning

Alviks strand är beläget i stadsdelen Alvik i västra Stockholm. Projektet har initieras till följd av ett detaljplaneförslag med syfte att utveckla befintlig bebyggelse och möjliggöra för cirka 875 nya bostäder och cirka 52 000 kvadratmeter för verksamheter i form av kontor och centrumändamål.

Idag ägs marken av privata byggaktörer. I och med detaljplanen kommer gator, torg och parker att övergå till Stockholms stad och bli allmän platsmark. Det innebär att Stockholm Vatten AB (bolaget) behöver bygga ut VA-ledningsnätet inom området för att kunna försörja alla nya fastigheter. Stor del bergschakt och behov av markförstärkningsåtgärder bidrar till kostsam byggnation av VA.

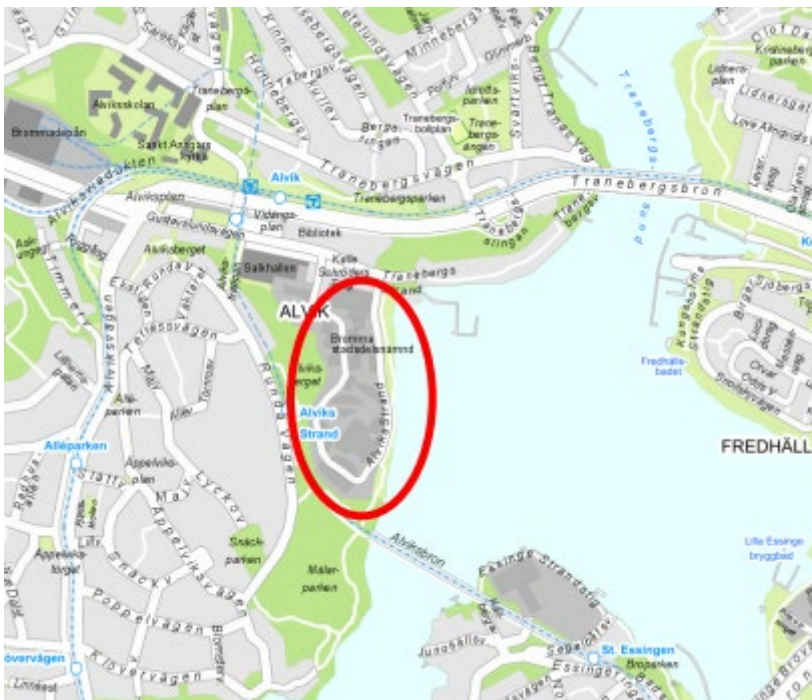
Projektet är beräknat att uppgå till 10 mnkr för planeringsfasen. Projektets totala budget beräknas till 105 mnkr.

Inkomster från anläggningsavgifter beräknas till cirka 54 mnkr i 2025 års VA-taxa.

Täckningsgraden i projektet är 52 %. Det ger ett underskott på cirka 41 000 kr per lägenhet.

## Bakgrund

Alviks strand är beläget utmed Mälaren i stadsdelen Alvik i västra Stockholm, se figur 1. Projekt Alviks strand har initieras till följd av ett detaljplaneförslag som tagits fram med syfte att utveckla befintlig bebyggelse och möjliggöra för cirka 875 nya bostäder och cirka 52 000 kvadratmeter för verksamheter i form av kontor och centrumändamål.



Figur 1. Översiktsbild

Idag är marken ägd av två privata aktörer och bebyggelsen består främst av kontorsbyggnader och ett antal kulturhistoriskt värdefulla industribyggnader. Delar av befintlig bebyggelse kommer rivras och möjliggöra ny byggnation, se figur 2. Ursprungligt detaljplaneförslag, som var på samråd 2022, hade en annan utformning än det som visas i figur 2. Det förslaget innebar andra förutsättningar för VA-utbyggnaden.



Figur 2. Illustration över planområdet, norr åt höger. Vita byggnader är nya, bruna byggnader är befintliga.

I och med detaljplanen kommer gator, torg och parker att övergå till Stockholms stad och bli allmän platsmark. Det innebär att bolaget behöver bygga ut VA-ledningsnätet inom området för att kunna försörja alla nya fastigheter. Idag har flera av byggnaderna gemensamma lösningar som inte kommer kunna användas i framtiden eftersom bebyggelsen och gatorna förändras.

Områdets topografi är mycket varierande då stor del av området består av berg. Det innebär stora höjdskillnader mellan de låga östra delarna mot Mälaren och de västra delarna upp mot Alviksberget.

En systemhandling påbörjades i samband med att den ursprungliga detaljplanen var på samråd. Arbetet pausades efter samrådet och ligger nu till grund för arbetet som startas upp för det nya omarbetade planförslaget. Det innebär att det finns en del utredningar gjorda gällande till exempel geoteknik, markmiljö och ledningssamordning.

## ÄRENDET

Ärendet avser ett inriktningsbeslut på 10 mnkr med en indikativ totalbudget om 105 mnkr.

Arbete med att ta fram en systemhandling ska startas tillsammans med byggaktörerna. Nya VA-ledningar planeras i gatorna för att försörja nya fastigheter med VA. Inom området kommer en pumpstation för spillvatten att krävas för att kunna ansluta Alviks strand till befintligt ledningsnät norr om området i Gustavslundsvägen.

Inom området planeras två gator (se figur 2), den västra gatan skär in i berget vilket innebär bergschakt för ledningarna och den östra gatan går utmed vattnet där det kommer bli aktuellt med grundförstärkningsåtgärder för ledningarna. Genomförda undersökningar visar på viss risk för sulfidhaltigt berg inom begränsad zon. Det finns även föroreningar i marken inom området eftersom det är äldre industrimark. Omfattning av arbetena och utförande studeras vidare och projekteras i systemhandlingen.

Grundvattennivån ligger ytligt och sammanfaller i stort sett med Mälarens nivå vilket kommer innebära utmaningar vid byggnation av djupare ledningar och pumpstationen. Eventuella behov av tillstånd och lämpliga arbetsmetoder kommer studeras vidare under systemhandlingen.

Då det är privata byggaktörer som bygger ut gatorna har bolaget för avsikt att bygga VA-ledningarna i egen entreprenad. Det ställer stora krav på samordning och kommunikation i projektet för att genomförandet ska kunna ske så effektivt som möjligt med dessa förutsättningar. Dialog pågår och samarbetsavtal håller på att tas fram.

### Dagvatten

Planområdet är kraftigt kuperat med berg i dagen i väster som sluttar ner mot Mälaren i öster. Området är bebyggt idag och det är främst redan hårdgjord och bebyggda ytor som fortsätter vara hårdgjorda inom den nya exploateringen. Dagvattenavrinningen sker naturligt mot Mälaren-Riddarfjärden och kommer fortsätta göra det efter exploateringen i ett duplicerat ledningsnät. Närheten till recipient gör att det inte finns något behov av allmän fördröjning av dagvatten utan endast reningsåtgärder för att följa stadens dagvattenstrategi.

### Solceller

Inom projektet planeras för byggnation av en pumpstation. Utformning och placering kommer att tas fram under systemhandlingen. Solceller kan vara aktuellt att installeras och kommer utredas inom projektet.

## Alternativa lösningar

### Nollalternativ

Bolaget är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av bolagets ledningssystem.

### Förordad lösning

Ledningsnät för vatten, spill- och dagvatten byggs ut i både den östra och västra gatan inom området (se figur 2) samt en pumpstation för spillvatten. Mer detaljerad omfattning, placering och utförande tas fram under systemhandlingsprojekteringen.

Planeringsbudgeten för detta alternativ beräknas uppgå till 10 mnkr med en total indikativ budget om 105 mnkr.

### Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att inriktningsbeslut fattas enligt förordad lösning, baserat på tillgänglig information inför systemhandlingen.

### Åtgärder

För att möjliggöra anslutning av kommande fastigheter samt säkra en hållbar dagvattenavledning från planområdet planerar projektet följande åtgärder:

- Ny spillvattenledning, cirka 1 000 meter
- Ny vattenledning, cirka 1 000 meter
- Ny dagvattenledning, cirka 1 000 meter
- Nya servisledningar till samtliga fastigheter, cirka 200 meter
- Ny medelstor pumpstation för spillvatten
- Ett antal nya dagvattenutlopp

### Organisation och ansvarsfördelning

Den planerade exploateringen och samordningen drivs av de privata byggaktörerna i samråd med bolaget. Bolaget ansvarar för att ta fram handlingar för de VA-tekniska åtgärderna samt genomförandet av dessa.

### Tidplan

Planering och projektering	Q1 2025 – Q4 2026
Genomförande	Q1 2027 – Q4 2029
Avslut	Q1 2030

### Ekonomi

Kalkylen baseras på information från den ursprungliga systemhandling som påbörjats innan omtaget samt de geo- och miljötekniska utredningar som genomförts. Projektet är i tidigt skede och ytterligare undersökningar samt vidare projektering kommer att utföras. Kalkylen inkluderar en summa för kända risker och oförutsedda kostnader som kan falla ut under projektets gång.

Kostnader för hantering av förorenad mark och förorenat grundvatten förutsätts bekostas av annan part.

Bolaget har identifierat ett antal risker som presenteras under rubrik *Risker*. Dessa ligger till grund för posten Kända risker i tabellen nedan.

Projektet är i tidigt skede samtidigt som en hel del förutsättningar är kända. En procentsats på 20 % har lagts på under oförutsett i kalkylerna nedan.

## Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	1 600 000 kr
Projektering	3 500 000 kr
Geo, mark och miljö	800 000 kr
Övriga byggherrekostnader	100 000 kr
Kända risker	2 400 000 kr
Oförutsett	1 600 000 kr
<b>Summa</b>	<b>10 000 000 kr</b>

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	4 200 000 kr
Projektering	3 700 000 kr
Geo, mark och miljö	1 000 000 kr
Övriga byggherrekostnader	200 000 kr
Entreprenad inklusive material	64 500 000 kr
Kända risker	14 000 000 kr
Oförutsett	17 400 000 kr
<b>Summa</b>	<b>105 000 000 kr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-11.*

## Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 54 mnkr enligt 2025 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 52 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-05. Antalet lägenheter som planeras är 875 stycken, vilket innebär ett underskott på cirka 41 000 kronor per lägenhet. I beräkningen ingår lägenheter och lokalyta om cirka 52 000 kvadratmeter omräknat till lägenhetsekvivalenter.

## Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som kända risker. I planerfasen bedöms snäv tidplan, eventuellt behov av tillstånd för vattenverksamhet, samt samordningen mellan många inblandade aktörer inom projektet som de största riskerna för både kostnad och kvalitet på teknisk lösning. Riskerna i genomförandefasen är listade i tabellen nedan och kommer hanteras vidare under planeringen.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Snäv tidplan i planeraskedet	Tidsförlängning och ökade kostnader	Kontinuerlig dialog med byggaktörerna, tydliggöra bolagets behov i planeraskedet
Behov av tillstånd för vattenverksamhet	Förlängd tidplan och ökade kostnader för att ta fram erforderligt underlag	Klargöra så tidigt som möjligt om tillstånd behövs
Bristande samordning och förståelse för beroenden inom projektet under planerfasen	Förlängd tidplan, ökade kostnader samt sämre tekniska lösningar	Bra dialog med privata byggaktörerna, aktivt delta i ledningssamordning, tillsätta resurser med rätt kompetens
Ökad omfattning av spont och markförstärkningsåtgärder för anläggande av VA-ledningar och pumpstation	Ökade kostnader	Säkerställa teknisk lösning och placering av pumpstation tidigt i planeraskedet samt bevaka kalkylen
Ökad mängd bergschakt	Ökade kostnader	Säkerställa teknisk lösning i planeraskedet samt bevaka kalkylen
Ökad mängd sulfidhaltigt berg	Ökade kostnader	Säkerställa teknisk lösning i planeraskedet samt bevaka kalkylen.
Behov av hantering av grundvatten i schakt för VA-anläggningen	Ökade kostnader	Säkerställa teknisk lösning i planeraskedet samt bevaka kalkylen
Bristande samordning mellan olika byggherrars entreprenader	Förlängd tidplan och ökade kostnader	Tydlig dialog med privata byggaktörerna, aktivt delta i ledningssamordning och säkerställa avtal under planerfasen

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets Investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering, i samverkan med bolagets enhet Ledningsnät utredning och utveckling samt de privata byggaktörerna.

**SLUT**