

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Sara Frejlöv

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410907 Slakthusområdet Etapp 2 – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 410907 Slakthusområdet Etapp 2 fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 150 mnkr inklusive prisindexrisk för projektets genomförande.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef investering

Sammanfattning

Projektet har initierats av Stockholm stads planerade exploatering av Slakthusområdet i sin helhet som syftar till att möjliggöra skolor, kontor, lokaler för centrumändamål, bostäder, vård, nya gångbroar samt park- och torgytor. Exploateringen är uppdelad i fyra etapper med tillhörande detaljplaner. Detta ärende avser ett genomförandebeslut för projekt 410907 Slakthusområdet Etapp 2 som innefattar detaljplanerna Dp2a, Dp2b, DP2d samt Dp4a och Dp4c.

För Stockholm Vatten AB innebär exploateringen av slakthusområdet Etapp 2 bland annat omläggning, nyläggning och separering av VA-ledningar. Totalt berörs cirka 4800 meter ledningar.

För att möjliggöra genomförandet av VA-arbetet söker nu Stockholm Vatten AB ett genomförandebeslut på 150 mnkr inklusive beräknad framtida kostnadsutveckling. Bortsett från kostnadsutvecklingen innebär beslutet en sänkning av budget för genomförandet om ca 19 mnkr jämfört med den indikativa budgeten vid inriktningsbeslutet. De huvudsakliga skälen till kostnadssänkningen är att beräkningarna gjordes i tidigt skede och nu har kunnat baseras på säkrare underlag.

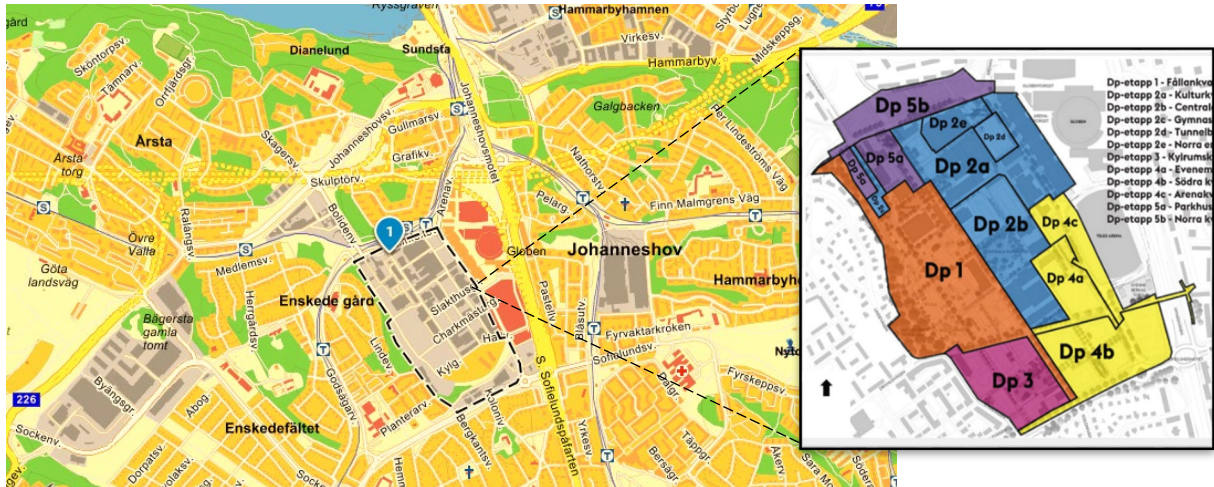
Beräknade inkomster i form av anläggningsavgifter uppskattas till 74 mnkr, inkomster för omläggning uppskattas till 45 mnkr.

Bakgrund

Sedan 2015 har Stockholms stad arbetat med att planera utvecklingen av Slakthusområdet i enlighet med Vision Söderstaden 2030. Syftet med exploateringen är att omvandla området från ett industriområde till en urban blandad stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, förskolor, skola, idrottsfunktioner och andra urbana verksamheter. För Stockholm Vatten AB (bolaget) kommer exploateringen att omfatta om- och nyanläggning av VA-ledningar för att möjliggöra den planerade bebyggelsen samt anslutning av fastigheter till det kommunala VA-ledningsnätet.

I samband med systemhandlingen genomfördes en utredning för hela projektområdet för att sammanställa förutsättningarna för VA-försörjning och dagvattenhantering samt föreslå lösningar. Utredningen har legat till grund för projekteringen av en helhetslösning för utbyggnaden av det allmänna VA-ledningsnätet inom Slakthusområdet.

Exploateringen av Slakthusområdet i sin helhet genomförs i fyra etapper, där varje etapp innehåller en eller flera detaljplaner. Bolaget kommer att följa stadens planerade etappindelning. Etapperna och dess ingående detaljplaner presenteras närmare nedan.

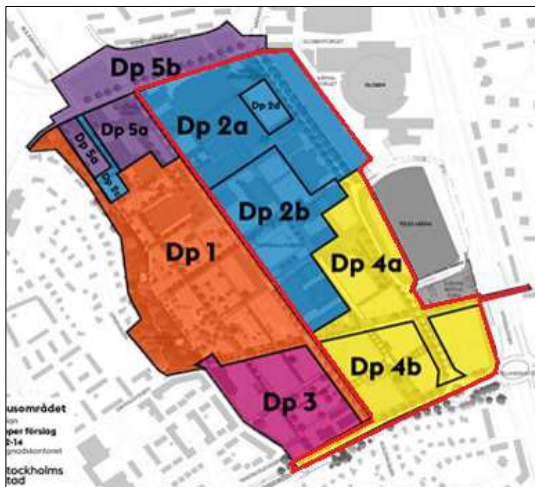


Figur 1. Översiktlig kartbild med strukturplan över Slakthusområdet.

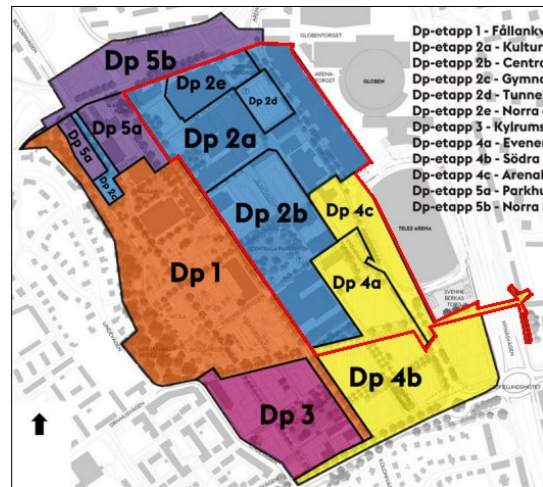
Lägesredovisning – Etapper inom exploateringen av Slakthusområdet, se figur 1.

- | | |
|---------|---|
| Etapp 1 | Slakthusområdet Etapp 1 inkluderar Dp1 och Dp2c. Projektet har ett genomförandebeslut om 93 mnkr. Projektet är i genomförandefas och är klart Q1 2025. |
| Etapp 2 | Slakthusområdet Etapp 2 omfattar Dp2a, Dp2b, Dp2d samt Dp4a och Dp4c. Projektet har ett inriktningsbeslut på 10 mnkr med en indikativ budget på 140 mnkr. Detaljprojekteringen pågår och planeras att bli klar Q2 2025. Planerad byggstart under Q3 2025. |
| Etapp 3 | Slakthusområdet Etapp 3 omfattar Dp3 och eventuellt Dp4b. Systemhandling för etappen är klar. Planförslaget förväntas vinna laga kraft under Q1 2025. |
| Etapp 4 | Etapp 4 inkluderar Dp5a och Dp5b. Samråd för etapp 4 kommer att hållas Q3 2025, detaljplanen planeras vinna laga kraft Q3 2027. |

Detta ärende avser den andra etappen i slakthusområdet som omfattar detaljplanerna Dp2a, Dp2b, Dp2d samt Dp4a och Dp4c. Dp4b kommer inte att ingå i Etapp 2, den kommer att istället ingå i Etapp 3, se Figur 2-3.



Figur 2. Gammal detaljplaneindelning, etapp 2 är markerad med röd linje.



Figur 3. Ny detaljplaneindelning, etapp 2 är markerad med röd linje.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2023-10: Planeringsbudget 10 mnkr; indikativ totalbudget 140 mnkr

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projektet 410907 Slakthusområdet Etapp 2 för att kunna följa stadens tidplan och påbörja genomförandefasen under Q2 2025.

I nuläget har området ett befintligt VA-system men kapaciteten är inte tillräcklig för planerad bebyggelse vilket gör att ledningarna behöver dimensioneras upp. En stor del av VA-ledningarna behöver läggas om på grund av nya höjdsättningar, krock med andra befintliga ledningar och krock med planerade ledningar. I dagsläget pågår detaljprojektering som planeras att bli klar Q2 2025.

Totalbudgeten för projektet beräknas till 150 mnkr inklusive prisindexrisk. Detta innebär en kostnadsänkning med 19 mnkr jämfört med den indikativa budgeten vid inriktningsbeslutet. De huvudsakliga skälen till sänkningen av budgeten är att kalkylen gjordes i tidigt skede då det saknades uppgifter om omfattningen samt att Dp4b senare exkluderades från etappen.

Dagvatten

I det befintliga ledningssystemet i Slakthusområdet avleds spill- och dagvatten delvis i kombinerade ledningar. För att få till en fungerande systemlösning för dagvattenhantering har utredningar och modelleringar genomförts för hela Slakthusområdet. Resultatet av dessa visade att det befintliga kombinerade ledningsnätet är överbelastat.

Inom projektet kommer därför en duplicering genomföras för hela området vilket innebär att dagvatten och spillvatten separeras i olika ledningar. Detta kommer medföra en mindre belastning på bolagets reningsanläggningar samt minska risken för översvämningar.

Duplicering av ledningsnätet eftersträvas i området. Ny samlingsledning för dagvatten byggs för området. Utöver duplicering kommer även följande åtgärder vidtas:

- Uppdimensionering av den befintliga dagvattenledningen i Enskedevägen (Etapp 1) från dimension 800 mm till 1200 mm för att klara 20-års regn. Det görs för att förebygga marköversvämningar generellt i Slakthusområdet.
- Ett utjämningsmagasin för dagvatten från den sydvästra delen av Slakthusområdet (Dp3). Detta på grund av att det befintliga kombinerade ledningssystemet i Enskedefältet är överbelastat vilket gör att källaröversvämningar uppstår vid kraftigt regn.
- Anslutning av dagvatten i Arenavägen via ett nytt borrhål till Östbergatunneln. Detta för att klara av ökad belastning på dagvattensystemet i samband med exploatering av Slakthusområdet kommer Stockholms stad att bygga om Arenavägen. Kapaciteten på dagvattensystemet nedströms. 3Arena behöver höjas på grund av den ökade belastningen.

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 systemhandlingen av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats. Den lösning som förordas innebär att detaljprojektering genomförs utifrån lösningar framtagna i systemhandlingen. Dessa innebär separering av dagvatten från det kombinerade ledningsnätet samt nyläggning och flytt av vatten- och spillvattenledningar för att tillgodose ny bebyggelse och inte hamna i konflikt med den nya gatuutformningen.

Separeringen av dagvatten från det kombinerade ledningsnätet kommer att innebära en avlastning på hela ledningssystemet i området. Projektet kommer att sträva efter att använda befintliga kombinerade ledningar som spillvattenledningar där dessa bedöms vara i gott skick.

Alternativet medför även en bättre arbetsmiljö för framtida drift och underhåll eftersom befintliga ledningar, som på vissa sträckor ligger väldigt nära högspänningskablar, kommer att flyttas.

Förordat förslag till beslut

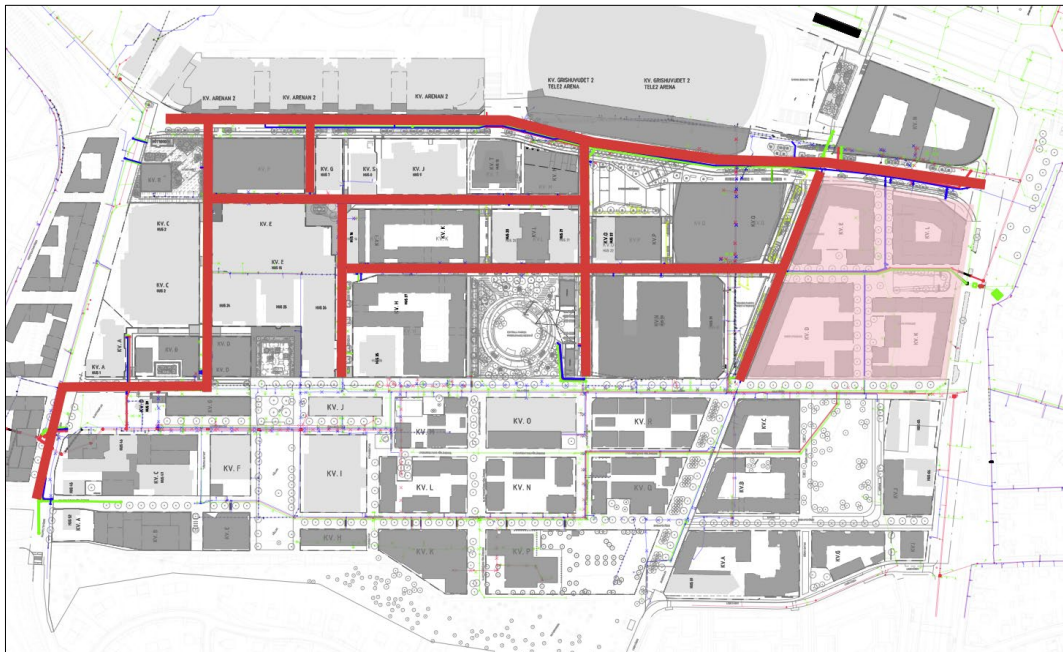
Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslutet på 150 mnkr beviljas.

Åtgärder

Detaljprojekteringen för projektet har påvisat att följande åtgärder behöver utföras:

- Nyläggning av cirka 950 meter dagvattenledningar, 750 meter vattenledningar och 60 meter spillvattenledningar, av olika dimensioner.
- Omläggning/flytt av cirka 250 meter dagvattenledningar, 1 640 meter vattenledningar samt 500 meter spillvattenledningar av olika dimensioner.

Se figur 4 som visar sträckor med röd markering där åtgärderna planeras för båda omläggning och nyläggning. Totalt berörs 4 800 meter ledning i etapp 2.



Figur 4. . Översiktsbild av omläggning/nyläggning inom Etapp 2

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet utförs av exploateringskontoret i Stockholm stad i samarbete med Stockholm Vatten AB inom det VA-tekniska arbetet. Exploateringskontoret ansvarar för projektets tidsplanering och utför gemensam upphandling av genomförandeentreprenader för gatu-, lednings- och anläggningsarbeten.

Tidplan

Detaljprojektering	Q2 2025
Genomförande	Q3 2025 – Q4 2027
Avslut	Q1 2028

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för Slakthusområdet Etapp 2 beräknas att uppgå till 150 mnkr inklusive prisindexrisk vilket motsvarar 121 mnkr exklusive prisindexrisk enligt fördelningen i kostnadskalkylen nedan, se tabell 1.

Kostnaden för kända risker i projektet baseras på osäkerheten kring befintliga ledningars läge och skick inom de blivande lokalgatorna.

Utgifter

Tabell 1. Total projektbudget

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projekt- och byggledning	2 800 000 kr	0 kr	2 800 000 kr
Projektering	10 000 000 kr	0 kr	10 000 000 kr
Geo, mark och miljö	0 kr	500 000 kr	500 000 kr
Övriga byggherrekostnader	200 000 kr	0 kr	200 000 kr
Entreprenad inklusive material	85 000 000 kr	-5 000 000 kr	80 000 000 kr
Kända risker	20 000 000 kr	-6 000 000 kr	14 000 000 kr
Oförutsett	22 000 000 kr	-8 500 000 kr	13 500 000 kr
Summa	140 000 000 kr	-19 000 000 kr	121 000 000 kr
Prisindexrisk			29 000 000 kr
Summa:			150 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024–11.

Indexuppräknig, framtida kostnadsutveckling

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 29 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om Indexutveckling enligt Tabell 2.

Tabell 2. Förväntad Indexutveckling

Förväntad Indexutveckling	
2025	8 %
2026	6 %
2027	6 %

Inkomster

Projektet kommer innebära inkomster för bolaget i form av anläggningsavgifter för den nya exploateringen. Den beräknade inkomsten uppgår till cirka 74 mnkr i 2025-års VA-taxa vilket ger en täckningsgrad på 79% samt ett underskott på cirka 11 500 kr per lägenhet.

Projektet innebär även inkomster för ledningsflytt på 45 mnkr enligt avtal.

Risker

Här beskrivs de riskerna som har beaktats i projektet.

Tabell 3. Risker

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Omprojektering	Kostnadsdrivande	Tät dialog med exploateringskontorets projektledning och samråd internt inom bolaget
Osäker tidplan	Tidsförskjuten tidplan	God kommunikation och samordning både externt och internt.
Ökade kostnader på grund av nuvarande läget i världen bland annat högre material- och drivmedelskostnader.	Ökade kostnader	Löpande avstämning inom projektet för att säkra totalbudgeten.
Otillräcklig information om läget för befintliga ledningar (saknas information i ledningskartor) och otillräckliga inmätningar i området.	Hinder i byggskedet, kan leda till att förlänga tidplan och ökade kostnader.	Projektet kommer att genomföra inmätningar i hela området för att säkerställa läget för befintliga ledningarna.
Avsaknad av koder i mängdförteckningen	Fördyring och försening	Granskning av mängdförtäckning samt kontinuerlig kontakt med entreprenör.

Ärendets beredning

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

SLUT