

§Handläggare

Investering
Exploatering
Jader Bonilla Veléz

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410538 Blackeberg Etapp 2 och 3 – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 410538 Blackeberg Etapp 2 och 3 fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 62 mnkr för projektets genomförande.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Blackeberg etapp 2 och 3 är ett exploateringsprojekt i västra Stockholm. Projektet är en del av Stockholms stads utveckling av Blackebergsvägen för att knyta samman stadsdelarna Södra Ängby och Blackeberg. Projektplanen möjliggör cirka 380 bostäder samt upprustning av gator, gång- och cykelstråk samt parkmiljöer.

För Stockholm Vatten AB innebär projektet ny- och omläggning av ledningar för vatten och spillvatten samt nyläggning av dagvatten- och vattenledningar vid Blackebergsbacken och Blackebergsvägen.

Den beräknade totalbudgeten har ökat med 52 mnkr jämfört med tidigare indikativ totalbudget vid inriktningsbeslut 2019. De främsta anledningarna till det är att den indikativa budgeten baserades på tidiga och osäkra underlag. Kostnaderna har därefter ökat till följd av komplexa geotekniska förhållanden samt mer omfattande planering och projektering efter överklaganden samt flera omtag i projektet.

Projektet söker nu ett genomförandebeslut på 62 mnkr.

Inkomster i projektet beräknas till 19,6 mnkr från ledningsflytt och från cirka 23,1 mnkr från anläggningsavgifter i 2026 års VA-taxa. Täckningsgraden i projektet är 55%. Det ger ett underskott på cirka 50 635 per lägenhet.

Bakgrund

Projektet har initierats av Stockholms stad och utgör en del av utvecklingen av Blackebergsvägen i västra Stockholm. Exploateringen syftar till att knyta samman stadsdelarna Södra Ängby och Blackeberg genom att utveckla Blackebergsvägen till en mer stadsmässig miljö.

Ett program för Blackebergsvägen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2013. Som ett led i genomförandet beslutade exploateringsnämnden 2014 om markanvisning för bostäder inom området. Inom områdesprogrammet planeras totalt cirka 900 bostäder, två förskolor samt lokaler, fördelat på tre utbyggnadsetapper. Utbyggnadsetapperna är uppdelade i två projekt inom Stockholm Vatten och Avfall (SVOA), Blackeberg Islandstorget (etapp 1) och Blackeberg etapp 2 och 3. Se *Figur 1* för etappernas placering.



Figur 1. Blackeberg Islandstorget i förhållande till Blackeberg Etapp 2 samt 3.

Det här ärendet avser Blackeberg etapp 2 och 3, vars detaljplan vann laga kraft den 10 oktober 2023. Detaljplanen möjliggör cirka 380 bostäder, och omfattar även upprustning av gator, gång- och cykelstråk samt parkmiljöer. Se projektområdet i *Figur 2* nedan.



Figur 2. Stockholm Vatten och Avfalls projektområde för Etapp 2 och 3, svartmarkerat.

Inom planområdet utgörs befintligt ledningsnät av en lokal vattenledning, dimension 200 mm, och en kombinerad avloppsledning, dimension 500 mm. För att möjliggöra exploateringen behöver befintliga ledningar läggas om. Det finns även behov av nyläggning av spill- och dagvattenledningar, detta för att kunna ansluta de nya fastigheterna till VA-ledningsnätet.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2019-06: Projektering 1 mnkr; indikativ totalbudget 9,8 mnkr

ÄRENDET

Ärendet avser ett genomförandebeslut om totalt 62 mnkr för projekt 410538 Blackeberg Etapp 2 och 3 vilket motsvarar en ökning på 52 mnkr jämfört med den indikativa totalbudgeten från inriktningsbeslutet år 2019.

En anledning till den stora ökningen i indikativ totalbudget är att processen för att fatta beslut om investeringar såg annorlunda ut 2019. Beslutet fattades med intentionen att kunna starta upp projektet i tidigt skede innan den totala bilden av omfattningen stod klar. Den indikativa totalbudgeten från 2019 beslutades innan systemhandlingsprojekteringen och baserades på osäkra underlag och tidiga indikationer, och ingen värdering eller beräkning av risker inkluderades i kalkylen. Orsaken till att projektet inte ansökt om revideringar tidigare är att detaljplaneförslaget omarbetats flera gånger till följd av överklaganden vilket inneburit osäkerheter i omfattning fram till ett sent skede. Bolaget arbetar idag efter andra rutiner än 2019, både avseende att klargöra omfattning samt att värdera och beräkna risker i de tidiga skedena i syfte att ta fram en relevant och rimlig indikativ budget då projekt lyfts för investeringsbeslut.

Andra orsaker till ökningen i indikativ totalbudget är förändringar i teknisk lösning till följd av ändring av detaljplan samt att geotekniska undersökningar genomförts som visat att det är mycket berg i området. Det har även konstaterats att grundvattennivåerna i området är höga och att förorenat grundvatten kommer behöva hanteras vilket innebär ytterligare fördyrning. Därutöver har riskanalys gjorts vilket gjort att kostnadsposterna för kända risker har ökat.

Även planerings- och projekteringsfasen har blivit dyrare vilket beror på att projektet pausats i perioder till följd av överklaganden och förändrade förutsättningar vilket medfört flera omtag.

Projektet möjliggör anslutning av de nya fastigheterna till det kommunala VA-ledningsnätet och bidrar till en långsiktigt hållbar vatten- och avloppsförsörjning i området..

Ett genomförandebeslut krävs för att genomföra de nödvändiga VA-åtgärderna i samband med exploateringen.

Hållbarhetsanalys

Dagvatten

Norra delen av etapp 2 avleds idag till kombinerat ledningsnät men inom ramen för projektet kommer en dagvattenledning förläggas i Blackebergsvägen, den kommer dock kopplas på befintlig kombinerad avloppsledning i Blackebergsvägen vid korsningen med Björnsonsgatan. Minskningen av tillskottsvatten genom dupliceringen är dock beroende av genomförandet av etapp 1, Islandstorget. I det projektet planeras en förlängning av dagvattenledningen för kunna leda dagvattnet till sjön Judarn istället för Bromma reningsverk. Om projekt Islandstorget inte skulle genomföras innebär det att dagvatten från delar av Blackeberg etapp 2 och 3 fortsatt kommer ledas till Bromma reningsverk.

Judarn är inte klassad som vattenförekomst och omfattas därmed inte av bindande miljökvalitetsnormer.

Dagvatten från Etapp 3 och södra delarna av etapp 2 avleds till Mälaren via befintliga dagvattensystem söderut.

Solceller

Ej relevant för detta ärende.

Övriga hållbarhetsområden av stor vikt för projektet

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 Stockholm Vatten AB att avstå från att genomföra projektet.

Förordad lösning

Inom projekterings- och planeringsarbetet har alternativa lösningar för VA-systemet analyserats. Den förordade lösningen för projektet innebär ny- och omläggning av spillvattenledningar samt nyläggning av dagvatten- och vattenledningar vid Blackebergsbacken och Blackebergsvägen.

Etapp 2 innefattar nyläggning av cirka 310 meter spillvattenledning vid Blackebergsbacken eftersom det i dagsläget saknas. Spillvattenledningen kommer anslutas till ett borrhål som leder till Hässelby - Åkeshovstunneln.

Etapp 3 innefattar omläggning av vatten- och spillvattenledningar för att anpassa ledningsnätet till den kommande bebyggelsen samt nyläggning av dagvattenledningar för att duplicera området.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att genomförandebeslut på 62 mnkr beviljas.

Åtgärder

Inom ramen för projektet planeras åtgärder för:

- Nyläggning av cirka 310 meter spillvattenledning
- Omläggning av cirka 310 meter spillvattenledning
- Nyläggning av cirka 470 meter dagvattenledning
- Omläggning av cirka 390 meter vattenledning

Åtgärderna genomförs i samordning med stadens exploaterings- och gatuarbeten i området.

Organisation och ansvarsfördelning

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

Tidplan

Planering och projektering	Q2 2019 – Q3 2026
Genomförande	Q4 2026 – Q2 2028
Avslut	Q3 2028 – Q4 2028

Ekonomi

I tabellen nedan presenteras den uppskattade totalbudgeten i jämförelse med indikativ totalbudget sedan inriktningsbeslutet 2019. Kostnadsökningen beror främst på att det nu finns mer detaljerade underlag för vad som ska byggas i projektet samt att undersökningar visat att det finns berg och förorenat grundvatten i området. Vidare har arbete med riskbedömning och värdering genomförts och inarbetats i kalkylen.

Utgifter

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projekt- och byggledning	0 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Projektering	1 000 000 kr	1 500 000 kr	2 500 000 kr
Geo, mark och miljö	0 kr	3 000 000 kr	3 000 000 kr
Övriga byggherrekostnader	800 000 kr	3 900 000 kr	4 700 000 kr
Entreprenad inklusive material	6 800 000 kr	33 000 000 kr	39 800 000 kr
Kända risker	700 000 kr	5 500 000 kr	6 200 000 kr
Oförutsett	500 000 kr	4 300 000 kr	4 800 000 kr
Summa	9 800 000 kr	52 200 000 kr	62 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2026-04.

Upparbetade kostnader

Projektet har till och med 2026-04 upparbetat 2 mnkr.

Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 23,1 mnkr enligt 2026-års VA-taxa. Projektet beräknas även generera inkomster på cirka 19,6 mnkr till följd av ledningsflytt. Täckningsgraden blir 55 % av bolagets nettoinvesteringsutgift i prisnivå 2026-05. Antalet lägenheter som planeras är 381 stycken, vilket innebär ett underskott på cirka 50 635 kr per lägenhet.

Risker

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

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Förekomst av okända ledningar och kablar innebär en risk, då planerad ledningsdragning sker på privat mark där underlaget inför schaktningsarbeten är bristfälligt.	Detta kan försvåra eller i vissa fall förhindra genomförandet enligt plan samt medföra ökade kostnader för utförandet.	Det rekommenderas att inhämta underlag från markägaren i form av äldre ritningar över befintliga ledningar i området, samt att genomföra mer omfattande geotekniska undersökningar.
Stopp och förseningar i leveranser på grund av eventuellt krockande byggprojekt för att fastighetsägare planerar att påbörja exploatering inom sitt område.	Förskjutning av tidplan.	En transportplan tas fram för att motverka flaskhalsar vid nödvändiga och akuta leveranser.
Större mängder förorenat grundvatten än beräknat kan behöva hanteras	Ökade kostnader	Vatten som behöver omhändertas ska förutsättas vara förorenat, höjd har tagits i posten kända risker.

Ärendets beredning

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

SLUT