

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Sara Frejlöv

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall AB

Projekt 362124 Marievik – Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 362124 Marievik fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja utökning med 136,5 mnkr till en total om 172 mnkr för projektets genomförande.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram.

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för projekt 362124 Marievik. Den nya planen innebär att Marievik byggs om till en blandad stadsmiljö med omkring 1000 nya bostäder och 27 000 kvadratmeter nya ytor för kontor och andra verksamheter.

Exploateringen är planerad att genomföras i flera etapper. Detta ärende avser samtliga etapper. För bolaget innebär exploateringen nyläggning av VA-ledningar och ombyggnation samt uppdimensionering av en befintlig avloppspumpstation.

Under hösten 2021 beviljande styrelsen ett reviderat genomförandebeslut för projekt Marievik. Sedan dess har omfattningen ökat avsevärt vilket är den främsta anledningen till kostnadsökningen.

Marievik är en så kallad privatmarksexploatering vilket innebär att exploateringen till viss del sker på privatmark i exploatörens regi. För bolaget innebär detta utmaningar dels med hänsyn till samordning, dels i form av avtalskrivande och därmed säkrande av rättigheter inom kvartersmark.

Bolaget söker nu ett reviderat genomförandebeslut på 172 mnkr, inklusive bedömd prisindexuppräknings om 32 mnkr. Detta är en kostnadsökning om 136,5 mnkr från det senaste genomförandebeslutet från 2021.

Utbyggnaden av Marievik kommer resultera i intäkter i form av anläggningsavgifter som beräknas uppgå till 36 mnkr.

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga om området Marievik, i norra Liljeholmen, till en blandad stadsmiljö, se Figur 1 för planområde. Några befintliga kontorshus kommer rivras och ersättas med bostäder, cirka 1000 stycken. Kvarstående kontorshus kommer byggas om till nya kontor och verksamheter. Området får även nya parker, förskolor och en kajpromenad med badbryggor.

Planområdet ägs idag av fem olika privata fastighetsägare. I samband med exploateringen iordningsställs marken och kommer efter färdigställande att överlämnas till staden som allmän platsmark.

Marievik är en så kallad privatmarksexploatering vilket innebär att exploateringen till viss del sker på privatmark i exploatörens regi. För SVOA innebär detta utmaningar dels med hänsyn till samordning, dels i form av avtalskrivande och därmed säkrande av rättigheter inom kvartersmark.

Eftersom området är privatägt äger Stockholm Vatten AB (bolaget) inga befintliga ledningar i lokalgatorna. De VA-ledningar som idag finns inom planområdet saknar relationshandlingar och uppfyller inte bolagets standard. De befintliga ledningar, inom lokalgatorna, som kommer i konflikt med nya ledningar kommer därför att rivras. Vidare krävs uppdimensionering av VA-ledningar i Årstaängsvägen och Liljeholmsstranden nedströms planområdet på grund av ökade flöden till följd av exploateringen.

Totalt sett bedöms exploateringen kräva cirka 3000 meter nyläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar. Dessutom kommer avloppspumpstationen Mejerivägen att behövas dimensioneras upp för att klara den ökade belastningen.

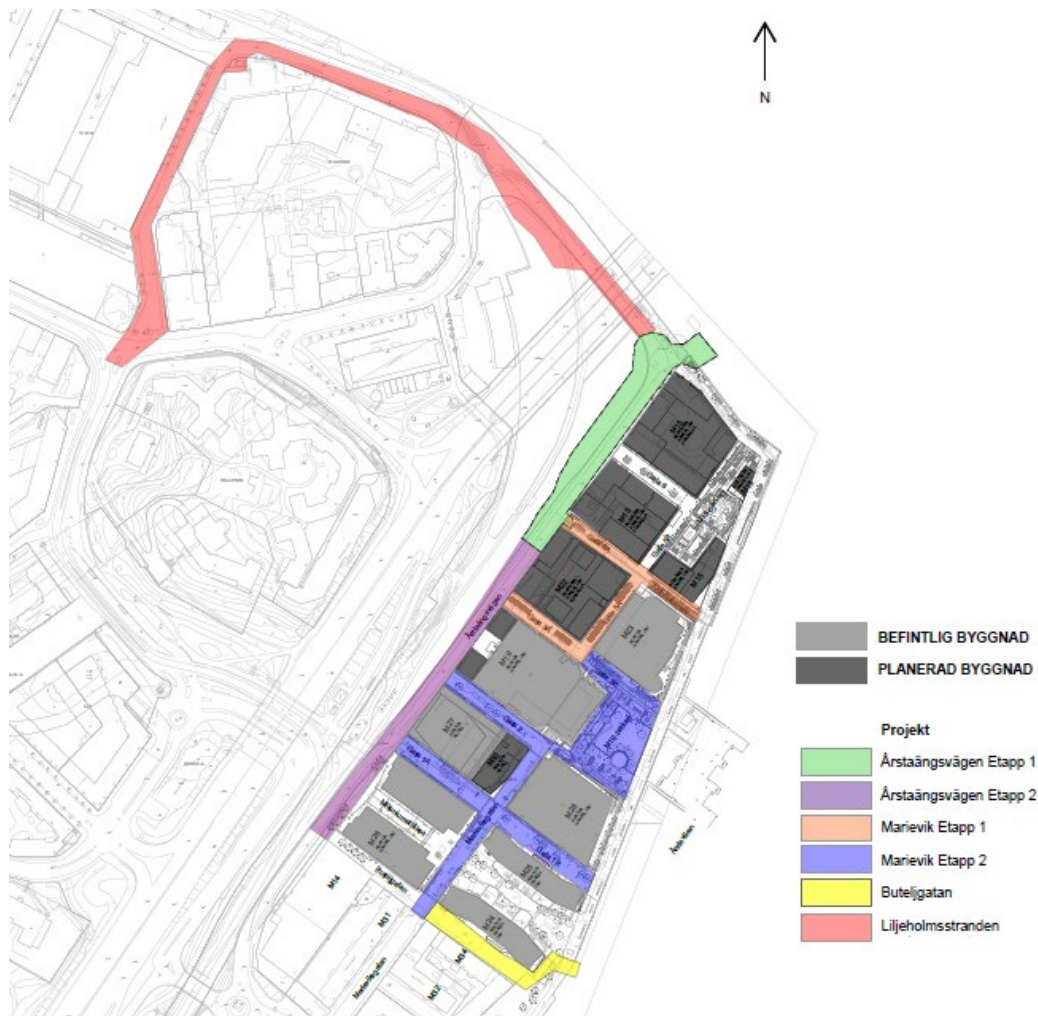


Figur 1. Planområdet för Marievik.

Exploateringen av Marievik kommer att genomföras i flera etapper, se Figur 2 nedan. Den planerade etappindelningen presenteras nedan:

Tabell 1. Etappindelning inom Marievik

Etapp	Skede	Åtgärd	Uppskattad budget
Marievik Etapp 1	Genomförande	Nyläggning av cirka 90 meter spillvatten-, 80 meter dagvatten- och 170 meter vattenledning	14 mnkr
Marievik Etapp 2	Detaljprojektering	Nyläggning av cika 200 meter spillvatten-, 210 meter dagvatten- och 220 meter vattenledning	16 mnkr
Årstaängsvägen Etapp 1	Genomförande	Uppdimensionering av cirka 160 meter spillvatten-, 180 meter dagvatten- och 160 meter vattenledning	23 mnkr
Årstaängsvägen Etapp 2	Detaljprojektering	Uppdimensionering av cirka 200 meter spillvatten-, 250 meter dagvatten- och 260 meter vattenledning	25 mnkr
Buteljgatan	Detaljprojektering	Uppdimensionering av cirka 120 meter dagvattenledning	11 mnkr
Liljeholmsstranden	Systemhandling	Uppdiemensionering av cirka 410 meter spillvatten-, 240 meter tryckspillvattenledning samt ombyggnation av avloppspumpstation	51 mnkr



Figur 2. Etappindelning.

Tidigare beslut

Projektet har sedan tidigare ett genomförandebeslut på 35,5 mnr (prisnivå december 2021).
 Indexuppräknning av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 40,2 mnr.
 Indexuppräknningen är utförd med relevant entreprenadindex för perioden december 2021 till januari 2024.

Inriktningsbeslut 2016-03:	0,5 mnr; totalprognos saknas
Reviderat Inriktningsbeslut 2018-05:	1,7 mnr; indikativ totalbudget 22,5 mnr
Reviderat Inriktningsbeslut 2019-03:	2,7 mnr; indikativ totalbudget 24,9 mnr
Genomförandebeslut 2021-12:	35,5 mnr (indexuppräknat till 40,2 mnr)

ÄRENDET

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut för projekt 362124 Marievik då kostnader har ökat sedan det tidigare beslutet. Projektet planeras att genomföras i sex etapper, se Tabell 1 samt Figur 2. I prisnivå 2024-01 uppgår den beräknade budgeten till 172 mnkr inklusive indexuppräknning. De främsta skälen till kostnadsökningen följer nedan.

Tidigare genomförandebeslut togs i ett tidigt skede och utifrån uppskattade schablonkostnader baserade på systemhandlingsprojekteringen. Anledningen till varför projektet sökte ett tidigt genomförandebeslut var för att hålla ihop projektet då första etappen planerades starta under våren 2022. Förändringar och klargöranden i exploatörens planer medförde att istället för att starta första etappen under 2022, gjordes omtag av systemhandlingen vilket resulterat i ökade projekteringskostnader. Dessa beräknas uppgå till 3 mnkr.

Projektets omfattning har ökats jämfört med tidigare beslut. I planeringen som låg till grund för tidigare beslut var det endast planerat att utföra fyra av nuvarande sex etapper. Omfattningen av dessa fyra etapper var även begränsad. Konkretisering av exploatörens planer ledde till omtag av systemhandlingen under 2022 vilken påvisade behov av kapacitetsökning av både spill- och dagvattensystemet nedströms området Marievik. Behovet av uppdimensionering visade sig även för avloppspumpstationen i Mejerivägen som nu inkluderats i projektet. Sammanlagt har det tillkommit cirka 2000 meter ledning och en pumpstation vilket bedöms motsvara drygt 60 mnkr.

Projektet har även samlat på sig en ökad kunskap om förutsättningarna i området vilket inarbetats i kalkylen. Budgeten har även anpassats efter dagens marknadsläge vilket resulterat i en ökning med cirka 35 mnkr.

Dagvatten

Det finns ett flertal lågpunkter längs med Årstaängsvägen, vilket orsakar ansamling av dagvatten när dagvattenledningen går full. För att undvika detta och uppfylla nuvarande riktlinjer och åtgärdsnivå kommer den befintliga dagvattenledningen att dimensioneras upp. I samband med uppdimensioneringen kommer även höjd tas för kommande exploateringar och dagvattenflöden från Södertäljevägen.

Alternativa lösningar

I och med att beslut finns att området ska exploateras är det inte ett alternativ för SVOA att avstå från att genomföra projektet.

Förordad lösning

Lösningen som förordas är fortsatt utbyggnad av lokalt ledningsnät med spill-, dag- och dricksvattenledningar för att ansluta ny bebyggelse. Projektet förordar även uppdimensionering av befintliga ledningar samt ombyggnation och uppdimensionering av befintlig avloppspumpstation för att uppfylla gällande åtgärdsnivå och minimera risken för översvämningar.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att ett reviderat genomförandebeslut på 172 mnkr (inklusive indexuppräknning), en utökning med 136,5 mnkr från tidigare beslut, beviljas.

Åtgärder

Marievik innefattar byggandet av ett nytt lokalt ledningsnät med spill-, dag- och dricksvattenledningar för att ansluta ny bebyggelse. Projektet innefattar även uppdimensionering av befintliga ledningar samt ombyggnation av avloppspumpstation. Totalt handlar det om cirka 3000 meter VA-ledningar som ska förläggas. Dimensionen på ledningarna varierar mellan 100-800 millimeter.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret i samarbete med de privata fastighetsägarna. Bolaget ansvarar för projektering och utförande av VA-arbeten.

Tidplan

För etappen Liljeholmsstranden pågår för närvarande framtagande av systemhandling.

För etapperna Årstaängsvägen Etapp 2, Marievik Etapp 2 och Buteljgatan pågår detaljprojektering. Samtliga tre etapper beräknas ha ett färdigställt förfrågningsunderlag till sommaren 2024.

Marievik Etapp 1 är i genomförande sedan Q4 2023 och under Q2 2024 startar Årstaängsvägen Etapp 1 igång.

Genomförande:

Marievik Etapp 1	Q4 2023 – Q2 2024
Marievik Etapp 2	Q4 2024 – Q3 2025
Årstaängsvägen Etapp 1	Q2 2024 – Q1 2025
Årstaängsvägen Etapp 2	Q2 2025 – Q1 2026
Buteljgatan	Q4 2025 – Q2 2026
Liljeholmsstranden	Q1 2026 – Q3 2027

Avslut: Q1 2028

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för Marievik är i dagsläget beräknad att uppgå till 140 mnkr (prisnivå januari 2024), enligt fördelning i Tabell 1 nedan. Indexuppräknat motsvarar det 172 mnkr. Detta motsvarar en kostnadsökning på 136,5 mnkr från tidigare beslutad budget.

Upparbetade kostnader 2024-03 uppgår till 10 mnkr.

Utgifter

De kända risker som ligger till grund för kostnadsposten finns beskrivna i risktabellen nedan.

Oförutsett har satts till cirka 15 % av entreprenadkostnaden

Tabell 1. Total projektbudget

Moment	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning/projektmedverkan	1 200 000 kr	1 000 000	2 200 000 kr
Projektering	6 900 000 kr	6 100 000	13 000 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	800 000 kr	600 000 kr	1 400 000kr
Vibrationsmätning & besiktning	200 000 kr	800 000 kr	1 000 000 kr
Byggledning	500 000 kr	1 700 000 kr	2 200 000 kr
Slutbesiktning	50 000 kr	150 000 kr	200 000 kr
Entreprenadkostnad	19 000 000 kr	72 000 000 kr	91 000 000 kr
Kända risker	2 500 000 kr	12 500 000 kr	15 000 000 kr
Oförutsett	4 400 000 kr	9 600 000 kr	14 000 000 kr
Summa:	35 500 000 kr	104 500 000 kr	140 000 000 kr
Indexuppräknig	5 700 000 kr		
Summa: (Prisnivå 2024-01)	40 200 000 kr	98 800 000 kr	140 000 000 kr
Prisindexrisk			32 000 000 kr
Summa:			172 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-01.

Indexuppräknig

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 32 mnkr.

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

Tabell 2. Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2024	8%
2025	8%
2026	6%
2027	6%
2028	5%

Inkomster

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 36 mnkr enligt enligt 2024 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 25 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-01. Antalet lägenheter som planeras är 1 000 st, vilket innebär ett underskott på ca 104 tkr per lägenhet.

Projektet innebär inga inkomster för omläggning eftersom befintligt system som ersätts inte ägs av SVOA i dagsläget.

Risker

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Föroreningar	Förorenade massor	Förseningar och merkostnader	Provtagning och planering av eventuella åtgärder innan entreprenadstart.
Samordning	Bristande samordning med privata byggherrar i Marievik samt närliggande projekt	Förseningar och merkostnader	God, kontinuerlig kommunikation med byggherrar och ansvariga för närliggande projekt.
Okända objekt	Hinder på grund av okända objekt inom tidigare kvartersmark.	Förseningar och merkostnader	Tät dialog med fastighetsägarna.
Utloppsledning	Svårigheter vid anläggande av utloppsledningar	Förseningar, merkostnader, kvalitetsbrist.	Avsätta tid för kvalitetsgranskning av ritningar och teknisk beskrivning.
Anbud	Anbud överstiger tänkt budget	Fördyring	Avsätt tid för kvalitetsgranskning och mängdförteckning och ritningar. Erfarenhetsåterföring efter varje färdigställd etapp.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt i samverkan med privata fastighetsägare.

SLUT

SLUT