

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Jader Veléz Bonilla

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall AB

Projekt 501028 Blackeberg Islandstorget – Inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 501028 Blackeberg Islandstorget fatta inriktningsbeslut och bevilja upp till 8 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om 254 mnkr
- att för det tidigare projektet 361782 Blackeberg Islandstorget fatta beslut om att avbryta projektet
- 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 inriktningsbeslut för 501028 Blackeberg Islandstorget som är den första av tre etapper i exploateringen av Blackeberg och programmet för "Blackebergsvägen". Stockholms stad har sedan 2011 arbetat med planeringen av exploateringen där cirka 900 nya bostäder är planerade att anläggas varav cirka 500 bostäder inom Blackeberg Islandstorget.

Projektet innefattar omläggning och nyläggning av ledningar för spillvatten, vatten och dagvatten för att möjliggöra exploateringen. Inom projektet kommer även ledningar under tunnelbanans spår och Bergslagsvägen att anläggas genom schaktfri metod och dykarledningar.

Projektet, som ursprungligen gick under benämningen 361782 Blackeberg Islandstorget, har genomgått en projekteringsfas som sträckt sig över cirka tio år och innefattat flertal omtag. Trots insatserna har delar av arbetet visat sig vara förgäves på grund av flera nya faktorer och förändringar som påverkat projektets omfattning och kostnadsbild. Detta har lett till att projektet 361782 Blackeberg Islandstorget nu avslutats och upparbetade kostnader bokförts. För att möjliggöra det fortsatta arbetet etableras därför ett nytt projekt, 501028 Blackeberg Islandstorget. Bolaget söker för projektet inriktningsbeslut om 254 mnkr, inklusive framtida kostnadsutveckling.

Inkomster från ledningsflytt beräknas till cirka 71 mnkr, inkomster från anläggningsavgifter beräknas till 24 mnkr. Projektets täckningsgrad uppgår till cirka 18 %. Underskott per lägenhet beräknas till 220 000 kr.

Bakgrund

Stockholms stad initierade programmet för att exploatera "Blackebergsvägen" i västra Stockholm år 2011 och områdesprogrammet godkändes av stadsbyggnadsnämnden år 2013. Exploateringen syftar till att knyta samman de två stadsdelarna Södra Ängby och Blackeberg genom utvecklingen av Blackebergsvägen till en stadsgata. I programmet anges sammanlagt cirka 900 nya bostäder i tre utbyggnadsetapper samt två förskolor och lokaler. Programmet för Blackebergsvägen är uppdelat i tre etapper, vilket i sin tur är uppdelat i två projekt inom Stockholm Vatten och Avfall - Projekt Blackeberg Islandstorget och Projekt Blackeberg Etapp 2 och 3.

Detaljplanen för Blackeberg Islandstorget vann laga kraft under december 2017. Detaljplanen för Blackeberg Etapp 2 och 3 vann laga kraft den 10 oktober 2023.

Det här ärendet avser den första etappen, Blackeberg Islandstorget. Planen innefattar cirka 500 bostäder med lokaler i bottenvåningarna. Vidare planeras en förskola, nya och upprustade gator och torg samt ett nytt klubbhus till Ängby södra bollplan. Se projektområde i Figur 1 på sid 3.



Figur 1. Stockholm Vatten och Avfalls projektområde för Blackeberg Islandstorget, svartmarkerat.

Systemhandlingen för Islandstorget levererades under 2016 och detaljprojekteringen startades upp 2018. Olika alternativ på lösningar och genomförande har sedan dess övervägts och förfrågningsunderlag är under framtagande.

Befintligt ledningsnät i området utgörs av lokala ledningar för vatten samt en kombinerad avloppsledning, dimension 800 mm, intill Blackebergsvägen. Ledningen avleder spill- och dagvatten från stora delar av Blackeberg och Ängby och måste flyttas för att göra plats för den nya exploateringen samt uppdimensioneras för att omhänderta ökade flöden. Ledningen har redan idag kapacitetsbrist.

Övriga byggnadsetapper inom programmet "Blackebergsvägen", det vill säga Etapp 2 och 3, är beroende av att kunna avleda spillvatten till den kombinerade avloppsledningen och därmed av att den flyttas. Se Figur 2 för etappernas placering.



Figur 2. Blackeberg Islandstorget i förhållande till Blackeberg etapp 2 och 3 samt befintligt villaområde Södra Ängby.

ÄRENDET

Ärendet avser ett inriktningsbeslut för projektet 501028 Blackeberg Islandstorget. Projektet, som ursprungligen gick under benämningen 361782 Blackeberg Islandstorget, har genomgått en projekteringsfas som sträckt sig cirka tio år och innefattat flertal omtag.

Trots insatserna har delar av arbetet visat sig vara förgäves på grund av flera nya faktorer och förändringar som påverkat projektets omfattning och kostnadsbild. Detta har lett till lanseringen av ett nytt projekt, 501028 Blackeberg Islandstorget, samt att projektet 361782 Blackeberg Islandstorget nu avslutats och bokförts.

Den lösning som förordas innebär borrning med schaktfrimetod under tunnelbanespåren samt anläggande av ett passivpumpsystem. De alternativ som studerats presenteras utförligare under *Alternativa lösningar*.

Samtliga åtgärder på den kombinerade avloppsledningen är nödvändiga för att möjliggöra detaljplanerna Blackeberg Etapp 2 och 3 eftersom även de planeras avleda spillvatten till ledningen.

Dagvatten

Exploateringen medför fler hårdgjorda ytor och kommer att påverka avrinningen och öka belastningen på ledningsnätet nedströms.

Inom projektet planeras för duplicering av VA-ledningar. Dupliceringen innebär att dagvatten och spillvatten separeras i olika ledningar vilket medför att dagvatten från området framöver kommer ledas om till en befintlig dagvattenledning som går till sjön Judarn istället för till Bromma reningsverk. Med detta minskas risken för källaröversvämningar samt mängden tillskottsvatten till reningsverk vilket också innebär minskad energianvändning. Oönskade utsläpp av spillvatten genom bräddning vid stora regn minskar också till följd av att projektet åtgärdar en kapacitetsbrist under tunnelbanespåren vilket bidrar till bättre vattenstatus i Judarn och en utökning av projektets kostnader.

Alternativa lösningar

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och värderats. För ledningsnätet i stort föreslås utbyggnad enligt projekterade handlingar, alternativa utföranden finns för passage under befintligt spårområde för tunnelbana. Alternativerna presenteras nedan.

Nollalternativ

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

Alternativ 1

Alternativ 1 innebär att ledningarna läggs i en sträckning som möjliggör passage under befintliga tunnelbanespår med schaktfrimetod samt anläggandet av ett passivpumpsystem, se figur 3.



Figur 3, Delsträckor för om- och nyläggning av VA-ledningar enligt alternativ 1.

Förslaget innebär konventionell förläggning av VA-ledningar i gata fram till tunnelbanespåret. Därefter förläggs nya VA-ledningar som dykarledningar med schaktfrimetod i tre etapper, först under tunnelbanespåret, därefter längsmed Bergslagsvägen och sist under Bergslagsvägen. Dykarledningarna förses med ett passivpumpsystem som automatiskt tömmer dykarledningarna en gång om dygnet med hjälp av tryckluft. Alternativet åtgärdar även problem med bräddningar av spillvatten till sjön Judarn och översvämningar i området Södra Ängby till följd av kapacitetsbrist i befintligt system, problem som tidigare utretts inom SVOA och som nu kan åtgärdas i samband med exploateringen. På det sättet undviks behovet av att bygga fördröjningsmagasin för att åtgärda problemet.

Den uppskattade kostnaden för detta alternativ uppgår till 254 mnkr inklusive prisindexrisk.

Alternativ 2

Ytterligare ett alternativ som utretts men avfärdats innebär att planerade ledningar för spill- respektive dagvatten förläggs i Blackebergsvägen över tunnelbanans konstruktion fram till Bergslagsvägen (sträcka 1). Därefter läggs ledningarna parallellt med Bergslagsvägen (sträcka 2). För anslutning av kombinerad avloppsledning korsas Bergslagsvägen (sträcka 3), se figur 4. Teknisk lösning för sträcka 3 är densamma som i alternativ 1, det är sträcka 1 och 2 som skiljer sig åt.



Figur 4, Delsträckor för om- och nyläggning av va-ledningar enligt förslag 1.

Alternativet har avslagits eftersom det inte är möjligt att passera ovanför tunnelbanans konstruktion och samtidigt erhålla tillräcklig lutning på de nya ledningarna. Det är inte heller möjligt att få tillräcklig marktäckning ovanför ledningarna med den här lösningen. Det har studerats ifall tunnelbanans konstruktion istället kan justeras men det har inte varit möjligt. Det har även studerats ifall den befintliga marken kan höjas för att skapa tillräcklig täckning men det skapar följd effekter för höjdsättningen på hela Bläckebergsvägen som på vissa ställen skulle behöva höjas uppemot en meter varför det inte varit genomförbart.

Även sträcka 2 i det presenterade alternativet är problematisk med hänsyn till befintliga högspänningskablar, att det är ett prioriterat cykelstråk och att det finns befintliga tunnlar för opto- och teleledning som måste passeras. Alternativet innebär även att träd skulle behöva tas ner och att ledningarnas grundläggning kan behöva förstärkas på grund av dåliga markförhållanden.

Varken alternativ 2 eller 3 har en fullständig kostnads kalkyl då dessa alternativ varit föremål för initiala studier. Utöver detta skulle kostnaderna för att sänka tunnelbanelocket för att kunna placera bolagets ledningar innebära en betydande ökning av projektets totala kostnad.

Alternativ 3

Alternativ 3 utgörs av samma ledningssträckning som alternativ 2 men med två pumpstationer, en för spillvatten och en för dagvatten, istället för ett passivpumpsystem. Med hänsyn till befintlig infrastruktur och detaljplaner bedöms utrymmet för pumpsumpar i marken och pumphus intill spårområdet begränsat. Denna lösning förväntas dessutom innebära både högre investeringskostnader och högre driftkostnader än alternativ 1. Lösningen representerar ett standardutförande för VA-system med två pumpstationer, vilket skulle medföra en adderande kostnad på över 30 mnkr för projektet.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar enligt alternativ 1 med schaktfri ledningsförläggning under tunnelbanespåret och Bergslagsvägen samt installation av passivpumpsystem och att ett inriktningsbeslut på 254 mnkr fattas. Beslutet möjliggör även för genomförandet av Blackeberg Etapp 2 och 3 och minskar bräddning av spillvatten till sjön Judarn.

Åtgärder

För att möjliggöra exploateringen krävs nyläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar för att ansluta ny bebyggelse till bolagets VA-ledningsnät. Vidare finns inom området flera befintliga VA-ledningar som löper längs med Blackebergsvägen, Holbergsgatan och Zornvägen. En del av dessa anläggningar kommer i konflikt med den nya bebyggelsen och därför krävs omläggning av dessa ledningar.

Ledningsläggningen (om- och nyläggning) består bland annat av följande:

- Cirka 430 meter dagvattenledningar
- Cirka 83 meter spillvattenledningar
- Cirka 290 meter vattenledningar
- Åtgärderna innefattar även 450 meter förläggning av nya dykarledningar för dagvatten och spillvatten under Bergslagsvägen och tunnelbanespåret med hjälp av schaktfri metod och installation av passivpumpsystem.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringskontoret driver projektet och är byggherre för entreprenaden. Bolaget ansvarar för projektering av VA och framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling av utförandeentreprenad, liksom för teknisk kontroll av VA genom byggledning. Kostnader parterna emellan regleras genom genomförandeavtal.

Tidplan

Projektering:	Q4 2014 – Q4 2024
Genomförande:	Q2 2025 – Q3 2027
Avslut:	Q4 2027 – Q4 2027

Ekonomi

Den indikativa totalbudgeten för 501028 Blackeberg Islandstorget är i dagsläget beräknad att uppgå till 205 mnkr (prisnivå augusti 2024), enligt fördelning i tabellerna nedan. Med bedömd framtida kostnadsutveckling motsvarar det 254 mnkr.

Utgifter

Tabell 1. Planeringsbudget

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	600 000 kr
Projektering	6 100 000 kr
Geo, mark och miljö	800 000 kr
Övriga byggherrekostnader	0 kr
Kända risker	150 000 kr
Oförutsett	350 000 kr
Summa	8 000 000 kr

Tabell 2. Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget

Moment	Indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	2 700 000 kr
Projektering	15 000 000 kr
Geo, mark och miljö	4 000 000 kr
Övriga byggherrekostnader	36 300 000 kr
Entreprenad inklusive material	84 500 000 kr
Kända risker	27 500 000 kr
Oförutsett	35 000 000 kr
Summa	205 000 000 kr
Prisindexrisk	49 000 000 kr
Summa	254 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-08

Indexuppräknning

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 49 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Tabell 3.

Tabell 3. Förväntad indexutveckling

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

Inkomster

Kostnadsfördelningen mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten AB följer gällande genomförandeavtal. Blackeberg Islandstorget består av både nyläggning och flytt av ledningar med uppdimensionering. Den beräknade inkomsten till bolaget uppgår till cirka 71 mnkr för flytt av ledningar. Projektet kommer även att innebära inkomster för bolaget i form av anläggningsavgifter vilka beräknas till cirka 24 mnkr i 2024 års VA-taxa. Projektets täckningsgrad uppgår till cirka 18 %. Underskott per lägenhet beräknas till 220 000 kr.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som Kända risker. Riskarbete har pågått kontinuerligt under planering- och projektering. Dessa risker har identifierats löpande under projekt- och projekteringsmöten samt riskhantering-workshops.

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Tekniskt komplicerat	Ledningar ska förläggas under tunnelbanespår och Bergslagsvägen som är högt trafikerad och har många befintliga ledningsslag förlagda i sig.	Långsam framdrivning kan resultera i ökade kostnader och förseningar	Kontinuerlig uppföljning och god dialog med entreprenören löpande från tidigt skede
Ökande materialkostnader	Materialbrist och störningar hos materialtillverkare	Fördyring	Nära dialog med upphandlingsenheten vid eventuellt omförhandlade priser
Stopp av SL-trafiken	Om arbetet får för stor påverkan på tunnelbanan kan SL behöva stoppa trafiken	Dyra kostnader för stillastående tunnelbana, påverkan på tredje man	Kommunikation mellan entreprenören och SL
Vibrationer	Vibrationer orsakade av borrhning kan påverka närliggande byggnader och anläggningar	Vibrationer orsakade av borrhning kan påverka närliggande byggnader och anläggningar	Risikanalytisk och uppföljning av vibrationer
Tillstånd från olika myndigheter	Förseningar vid godkännande av miljötillstånd för Judarn, grundvatten, SL, Ellevio och grannarna i området	Förseningar i genomförandet	Påbörja dialog med övriga intressenter i området, kontakta kommunikationsavdelningen

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt på SVOA i samverkan med exploateringskontoret.

SLUT