

Handläggare
Investering
Exploateringsprojekt
Angelika Dalvén

Till
Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 5689 Skärholmsdalen huvudprojekt – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att samla projekt 410116 Skärholmsdalen Västra (Etapp 1) och 5690 Skärholmsdalen Östra (Etapp 2) under huvudprojekt 5689 Skärholmsdalen huvudprojekt.
- att för projekt 5689 Skärholmsdalen huvudprojekt fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 29,8 mnkr till en total om upp till 33 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 640 mnkr inklusive prisindex.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram.
- att hemställa Stockholm Stadshus AB att för egen del godkänna förslaget samt hemställa ärendet till Kommunfullmäktige för beslut.

Christian Rockberger
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Skärholmsdalen är ett av flera projekt inom exploateringskontorets fokusområde Fokus Skärholmen. Syftet med Skärholmsdalen är att möjliggöra 800 – 1100 bostäder, två nya förskolor, en utökad förskola, ett vårdhem samt lokaler i entréplan på bostadshusen. I samband med detta behöver Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) genomföra omfattande ny- och omförläggningar av vatten-, spill- och dagvattenledningar i området. Sammanlagt anläggs 7800 meter VA-ledningar i projektet som uppdelas i två underprojekt/etapper där etapp 1 avser Skärholmsdalen Västra och etapp 2 avser Skärholmsdalen Östra.

Projektet söker ett reviderat inriktningsbeslut dels för att följa exploateringskontorets uppdelning och planering för utbyggnad i två etapper och dels för att projektet har fått kostnadsökningar. Kostnaden för planeringsskedet ökar från beslutad budget om 3,2 mnkr till 33 mnkr. Samtidigt har även den indikativa totalkostnaden ökat från 170 mnkr till 460 mnkr i prisnivå 2023-11. De främsta orsakerna till kostnadsökningen i planeringsskedet är att ökad förståelse för projektets omfattning och komplexitet har inneburit ökat behov av utredningar, längre projekteringsfas både avseende systemhandling och detaljprojektering. Det har även inneburit behov av större projektorganisation som ska verka under längre tid. Utöver detta har kostnadstunga risker samt oförutsett tillkommit.

Projektet söker nu ett reviderat inriktningsbeslut på 33 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 640 mnkr inklusive prisindexrisk till prisnivå 2029-12. Inkomster, baserat på 2024 års anläggningsavgifter beräknas totalt uppgå till 122 mnkr i prisnivå 2024-01.

Bakgrund

Projektet har uppkommit med anledning av Stockholms stads beslut att exploatera området Skärholmsdalen som i sin tur ingår i ett av stadens fokusområden, Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen består av totalt 18 bostadsprojekt i Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Här planeras bland annat över 4 000 nya bostäder.

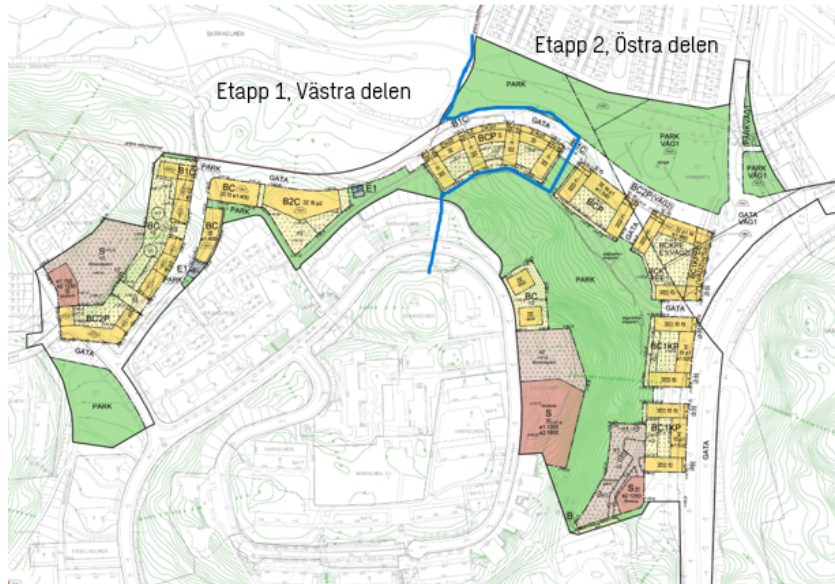
Exploateringen av Skärholmsdalen innefattar i sin helhet skapandet av 800-1100 bostäder, ett vårdboende, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Detta kräver omläggning av befintliga VA-ledningar samt utbyggnad av VA-ledningsnätet.

Inom planområdet finns ett större sättningsskänsligt område. Djupa schakter för ledningsförläggning innebär behov av grundvattenbortledning, vilket leder till att projektet behöver söka tillstånd för vattenverksamhet.

Under planområdet drivs arbetet med Förbifart Stockholms tunnlar. Förbifart Stockholm har en miljödömdom som reglerar hur mycket projektet tillåts sänka grundvattennivåerna inom sitt påverkansområde. Då projekten verkar inom samma område kan tillståndsfrågan bli komplicerad.

Spårväg Syd:s planerade sträckning går i Skärholmsvägen, i projektets östra del (Etapp 2). I systemhandlingsarbetet har förutsättningarna varit att "inte omöjliggöra" Spårväg Syd. Projektet inväntar besked avseende Spårväg Syd innan detaljprojekteringen för etapp 2 kan påbörjas.

Med beskrivna förutsättningar har exploateringskontoret valt att dela upp projektet i två etapper. Etapp 1 utgörs av den västra delen och planeras att genomföras först. Etapp 2 utgörs av den östra delen och påverkas främst av tillståndsansökan för vattenverksamhet samt besked avseende Spårväg Syd. Etapperna kommer genomföras fristående från varandra vilket innebär att projektet kommer att söka två separata genomförandebeslut, ett för respektive etapp.



Figur 1 – Detaljplanekarta med etappindelning

Systemhandlingen levererades 2019-07 och detaljplanen vann laga kraft 2022-10.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2017-01: Ledningsutredningar 0,3 mnkr, totalkostnad 24 mnkr (prisnivå 2017).

Rev. Inriktningsbeslut 2019-06: Utredning och planering 2,5 mnkr, totalkostnad 133 mnkr (prisnivå 2019).

ÄRENDET

Ärendet avser reviderat inriktningsbeslut för projekt 5689 Skärholmsdalen Huvudprojekt.

För att följa exploateringskontorets planering och etappindelning har två nya projekt skapats där syftet är att samla det befintliga projektet 410116 som fortsättningsvis kommer avse Skärholmsdalen Västra (Etapp 1) och ett nytt underprojekt 5690 Skärholmsdalen Östra (Etapp 2) under ett gemensamt huvudprojekt; 5689 Skärholmsdalen huvudprojekt, för vilket ett reviderat inriktningsbeslut nu sökes.

I slutet av 2023 diskuterades att under sommaren 2024 genomföra förberedande ledningsarbeten för att underlätta för medborgarnas framkomlighet vid de större entreprenaderna. För SVOA:s räkning utgör det ett mindre arbete. Det är eventuellt även aktuellt att SVOA i egen regi genomför en kortare ledningsförläggning med tillhörande servisanslutningar före de stora entreprenaderna. Beslut för dessa entreprenader fattas i bolaget.

Projektet söker ett reviderat inriktningsbeslut dels för att följa exploateringskontorets uppdelning och planering för utbyggnad i två etapper och dels för att projektet har fått kostnadsökningar. Kostnaden för planeringskedet ökar från beslutad budget om 3,2 mnkr till 33 mnkr i prisnivå 2023-11. Samtidigt har även den indikativa totalkostnaden i prisnivå 2023-11 ökat från 170 mnkr till 460 mnkr, motsvarande 640 mnkr med prisindexrisk.

De främsta orsakerna till kostnadsökningen i planeringskedet är att ökad förståelse för projektets omfattning och komplexitet, har inneburit ökat behov av utredningar, längre projekteringsfas både avseende systemhandling och detaljprojektering, samt även ökad kostnadsnivå med anledning av 4 års försening vid antagandet av detaljplanen. Det har även inneburit behov av större projektorganisation som ska verka under längre tid. Utöver detta har kostnadstunga risker samt oförutsett tillkommit.

De faktorer som påverkat den indikativa totalkostnaden består främst av det förändrade marknadsläget med kraftigt ökade kostnader. Även omfattningen av entreprenaden, mängden bergschakt, markförstärkning och behovet av provisorier är signifikanta faktorer.

Detaljprojekteringen pågår för etapp 1 och leverans förfrågningsunderlag beräknas till årsskiftet 2024/2025. I etapp 2 inväntar projektet besked kring Spårväg Syd runt årsskiftet 2023/2024 vilket skapar förutsättningar för start av detaljprojekteringen under Q1 2024.

I etapp 1 av exploateringen planeras cirka 3200 meter spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar att byggas för att försörja cirka 600 nya lägenheter, cirka 900 kvadratmeter lokalyta, ett vårdhem om 60 lägenheter samt en förskola.

I etapp 2 av exploateringen planeras cirka 4600 meter spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar att byggas till cirka 450 nya lägenheter, cirka 2300 kvadratmeter lokalyta samt en ny förskola och utbyggnaden av en befintlig förskola.

I sin helhet omfattar projektet cirka 7800 meter ledningar som ska flyttas och nyläggas. Exploateringen innebär att fler kunder tillkommer bolaget.

Dagvatten

Detaljplaneområdet gränsar till Sätreskogens naturreservat, vars bäck, Skärholmsbäcken är den recipient SVOA kommer leda dagvatten till. Enligt genomförd utredning gynnas Skärholmsbäcken och dess ekologiska värden av ett ökat och jämnare flöde jämfört med aktuell situation vid utredningstillfället.

Inom detaljplaneområdet genomför även Exploateringskontoret och Trafikverket dagvattenåtgärder. SVOA bevakar dessa åtgärder inom projekt Skärholmsdalens samordningsmöten.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem.

Förordad lösning

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet studerats. Den lösning som förordas är fortsatt planering för utbyggnad och omläggning av 7800 meter ledningsstråk och servisanslutningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten så som beskrivet i detta ärende. Detta medför att SVOA uppfyller sin roll som VA-huvudman.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att reviderat inriktningsbeslut om 33 mnkr (prisnivå 2023-11) fattas för att möjliggöra detaljprojektering av projektets två etapper. Indikativ totalbudget för projektet är 640 mnkr med prisindexrisk.

Åtgärder

Etapp 1 omfattar om- och nyförläggning av cirka 3200 meter ledningar:

- Omläggning av va-ledningar cirka 1200 meter
- Nyförläggning av va-ledningar cirka 1600 meter
- Nytt borrhål till spillvattentunnel cirka 25 meter
- Flytt och nyläggning av serviser, cirka 340 meter

Etapp 2 omfattar om- och nyförläggning av cirka 4 500 meter ledningar:

- Omläggning av va-ledningar cirka 2000 meter
- Nyförläggning av va-ledningar cirka 2100 meter
- Nya serviser till 12 fastigheter cirka 380 meter
- Ny ventilkammare
- KC-pelarförstärkning av cirka 4 600 meter ledningar

I etapp 1 har avvägning gjorts avseende en spillvattenledning. Alternativen har varit förläggning i en sträcka som kräver markförstärkning och grundvattenbortledning, alternativt att med nytt borrhål ansluta spillvattenledningen till tunnel i en ny punkt och därmed undvika behovet av markförstärkning och grundvattenbortledning. Gränssnittet mellan de två etapperna tar sikte på att etapp 1 inte ska behöva genomföra markförstärkningsåtgärder eller grundvattenbortledning med tillhörande tillståndsprövning. Därav förordas valet att med nytt borrhål ansluta aktuell spillvattenledning.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret som äger den övergripande tidplanen och är byggherre för entreprenaden. SVOA:s delar i projektet drivs av enheten Exploateringsprojekt på avdelningen Investering. Ansvarsfördelningen parterna emellan regleras i ett genomförandeavtal.

Tidplan

Projektets tidplan har förskjutits sedan det reviderade inriktningsbeslutet från juni 2019 där byggfasen planerades till att pågå mellan 2021 – 2025. I nuläget planerar exploateringskontoret att byggfasen för etapp 1 sker mellan åren 2025 – 2030 och för etapp 2 mellan åren 2025 – 2031. Dock har höjd inte tagits för tillståndsansökan för vattenverksamhet i tidplanen för etapp 2, vilket innebär att en mer trolig byggfas för etapp 2, är mellan åren 2027 – 2033 som redovisas nedan.

Etapp 1

Planering och projektering	Q2 2023 – Q4 2024
Genomförandebeslut	Q4 2024 – Q1 2025
Upphandling	Q1 2025
Entreprenadstart	Q2 2025
Bygghfas	2025 – 2030

Etapp 2

Projekteringsstart tidigast	Q1 2024
Genomförandebeslut	Q2 2027
Entreprenadstart tidigast	Q3 2027
Bygghfas tidigast	2027 – 2033

Ekonomi

Den kalkylerade planeringskostnaden för etapp 1 är 13 mnkr och 20 mnkr för etapp 2. Tillsammans uppgår kostnaden till 33 mnkr i prisnivå 2023-11.

Den indikativa totalakostnaden för etapp 1 bedöms till 200 mnkr och för etapp 2 till 260 mnkr. Tillsammans bedöms kostnaden uppgå till 460 mnkr. Uppräknat med prisindexrisk motsvarar det 640 mnkr i prisnivå 2029-12.

Kostnadsökning

Det tidigare beslutet baserades på tidiga antaganden.

Faktorer som påverkat kostnaderna i planeringsbudgeten är ökade projekteringskostnader i systemhandlingsskedet och att den överklagade detaljplanen har skjutit fram projektet 4 år med ökad kostnadsnivå som följd. Ökad förståelse för omfattning och komplexitet har inneburit ökat behov av utredningar, längre detaljprojekteringsfas samt större projektledningsorganisation. Uppdelning av projektet i två etapper innebär ökat antal mötesserier, dubbla förfrågningsunderlag m.m. I den tidigare beslutade planeringsbudgeten saknades risker och oförutsett.

De faktorer som påverkat den indikativa totalkostnaden består utöver det som nämnts ovan, främst av det förändrade marknadsläget med kraftigt ökade kostnader. Även omfattningen av entreprenaden, mängden bergschakt, markförstärkning och behovet av provisorier är signifikanta faktorer. Kända risker har tillkommit i sin helhet. Posten oförutsett som tidigare motsvarade cirka 10% av produktionskostnaden är nu beräknad till 30% av produktionskostnaden samt 10 % på projektledning och projekteringskostnaden. Detta då det fortsatt finns stora osäkerheter dels avseende förutsättningarna för etapp 2, dels avseende marknadsläget på bostadsmarknaden och inom bygg- & anläggningsbranschen, vilka kan innebära att projektets genomförande skjuts fram på obestämd tid. Med ökat procentpåslag på redan ökade kostnader blir skillnaden i kronor påtaglig.

Kända risker i planeringsbudgeten består främst av risken för att tillståndsärendet för vattenverksamhet även krävs för etapp 1, samt att tillståndsärendet för etapp 2 blir mer komplicerat än beräknat, med höga kostnader som följd. Tillsammans utgör de 70% av risksumman. Övrig risk avser tidplaneförändringar, exempelvis försenat besked avseende Spårväg Syd.

Kända risker i den indikativa totalbudgeten härrör sig till de kvarstående stora osäkerheter som råder kring mängden bergschakt och sulfidberg (45%), tidplaneförändringar (33%) samt tillståndsärende vattenverksamhet (22%).

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beslutad planeringsbudget <i>Prisnivå 2019-04</i>	Förändring	Beräknad planeringsbudget <i>Prisnivå 2023-11</i>
Projektledning	700 000 kr	4 800 000 kr	5 500 000 kr
Projektering	1 800 000 kr	9 200 000 kr	11 000 000 kr
Kända risker	0 kr	14 000 000 kr	14 000 000 kr
Oförutsett	0 kr	2 500 000 kr	2 500 000 kr
<i>Summa:</i>	<i>2 500 000 kr</i>	<i>30 500 000 kr</i>	<i>33 000 000 kr</i>
Indexuppräknning	<i>700 000 kr</i>		
Summa: (Prisnivå 2023-11)	3 200 000 kr	29 800 000 kr	33 000 000 kr

Fördelningen mellan de båda etapperna:

Beräknad planeringsbudget	Etapp 1	Etapp 2	Totalt
Projektledning	2 000 000 kr	3 500 000 kr	5 500 000 kr
Projektering	3 800 000 kr	7 200 000 kr	11 000 000 kr
Kända risker	6 000 000 kr	8 000 000 kr	14 000 000 kr
Oförutsett	1 200 000 kr	1 300 000 kr	2 500 000 kr
Summa: (Prisnivå 2023-11)	13 000 000 kr	20 000 000 kr	33 000 000 kr

Indikativ budget inkl. planeringsbudget

Moment	Tidigare indikativ totalbudget <i>Prisnivå 2019-04</i>	Förändring	Ny indikativ totalbudget <i>Prisnivå 2023-11</i>
Projektledning	2 000 000 kr	5 500 000 kr	7 500 000 kr
Projektering	4 000 000 kr	7 600 000 kr	11 600 000 kr
Geoteknik*	2 000 000 kr	- 2 000 000 kr	- kr
Vibrationsmätning, besiktning*	1 500 000 kr	- 1 500 000 kr	- kr
Byggledning	1 500 000 kr	2 000 000 kr	3 500 000 kr
Entreprenadkostnad	110 000 000 kr	190 000 000 kr	300 000 000 kr
Kända risker	- kr	45 000 000 kr	45 000 000 kr
Oförutsett	12 100 000 kr	80 300 000 kr	92 400 000 kr
Summa:	133 100 000 kr	326 900 000 kr	460 000 000 kr
Indexuppräknings Summa: (Prisnivå 2023-11)	37 000 000 kr	289 900 000 kr	460 000 000 kr
Prisindexrisk (<i>Prisnivå 2029-12</i>) Summa:			180 000 000 kr
			640 000 000 kr

Fördelat mellan de båda etapperna:

Moment	Etapp 1	Etapp 2	Totalt
Projektledning	3 000 000 kr	4 500 000 kr	7 500 000 kr
Projektering	4 100 000 kr	7 500 000 kr	11 600 000 kr
Geoteknik*	0 kr	0 kr	0 kr
Vibrationsmätning, besiktning*	0 kr	0 kr	0 kr
Byggledning	1 500 000 kr	2 000 000 kr	3 500 000 kr
Entreprenadkostnad	126 000 000 kr	174 000 000 kr	300 000 000 kr
Kända risker	26 000 000 kr	19 000 000 kr	45 000 000 kr
Oförutsett	39 400 000 kr	53 000 000 kr	92 400 000 kr
Summa:	200 000 000 kr	260 000 000 kr	460 000 000 kr

Kalkyl baserat på kostnadsläge 2023-11.

*Geoteknisk undersökning, vibrationsmätning och besiktning genomförs av exploateringskontoret.

Indexuppräknings

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 180 mnkr i prisnivå 2029-12.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt nedan tabell:

Förväntad indexutveckling	
2024	12%
2025	10%
2027	6%
2028	5%

2029	5%
------	----

Inkomster

Inkomster inkommer från anläggningsavgifter samt från exploateringskontoret utifrån den avtalade fördelningen för flytt av befintliga ledningar. Den avtalade fördelningen innebär att SVOA bekostar nyläggning av ledningar, exploateringskontoret bekostar 75 % kostnaderna för att flytta befintliga ledningar medan SVOA bekostar resterande 25 %.

Etapp 1

Inkomst från exploateringskontoret beräknas till 35 mnkr.

Anläggningsavgifterna för etapp 1 beräknas till 19 mnkr, baserat på 2024 års taxa.

Total inkomst för etapp 1 blir därmed 54 mnkr.

Etapp 2

Inkomst från exploateringskontoret beräknas till 52 mnkr.

Anläggningsavgifterna för etapp 2 beräknas till 16 mnkr, baserat på 2024 års taxa.

Total inkomst för etapp 2 blir därmed 68 mnkr.

Total inkomst för exploateringen Skärholmsdalen uppskattas till 122 mnkr.

Risker

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

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Exploateringskontorets tidplan ändras	Staden äger den övergripande tidplanen som kan påverkas. Exempelvis är projekteringen i Etapp 2 beroende av besked om Spårväg Syds utformning längs Skärholmsvägen.	Projektering påverkas av en försenad tidplan med förlängd organisation på plats, sena förändringar, omprojektering etc. Produktion påverkas genom att SVOA kan få mer/mindre tid för arbeten i egen regi vilket ökar risken för sämre förutsättningar i genomförande vilket kan öka kostnader.	Bevakas på planerings- och byggmöten
Behov av tillstånd för vattenverksamhet även i Etapp 1.	Schakt under grundvattennivå i Gräsholmsvägen som inte kan hanteras genom undantagsregeln.	Antingen justeras gränsen mellan Etapp 1 och 2 för att samla hela tillståndsärendet i en etapp. Alternativt försenas även Etapp 1.	Grundlig översyn av ledningsschakterna i förhållande till grundvattennivån.
Exploateringskontorets anmälan för vattenverksamhet är inte tillräcklig.	Trafikverket har miljötillstånd i området. Projektet kommer schakta inom Trafikverkets påverkansområde för grundvatten.	Ärendet måste tas upp i mark- och miljödomstolen. Långa handläggningstider kan medföra att tidplanen rubbas och ökade kostnader.	Bevakas genom kontinuerlig kommunikation med Exploateringskontoret.

Beslut om och tidplan för TS Mikaeli kan påverka projektets omfattning.	I projekt Skärholmsdalen ingår ledningsförläggning för rundmatning från TS Mikaeli. Dock pågår en kapacitetsutredning i separat projekt kring behovet av TS Mikaeli.	Om behov inte finns eller placeringen av TS Mikaeli ändras påverkar det projektets omfattning	Beslut bevakas i projektet
Marknadsläget påverkar projektets omfattning och tidplan	Av planerad exploatering av 15 kvarter är i nuläget hälften markanvisade. Marknadsläget på bostadsmarknaden och inom bygg- och anläggningsbranchen kan påverka projektets förutsättningar att starta produktionen enligt plan.	Projektet som helhet eller delar av projektet kan skjutas upp på obestämmd tid.	Bevakas genom kontinuerlig kommunikation med Exploateringskontoret.
Geo- och miljötekniska undersökningar stämmer inte.	Mängden berg och/eller förorenade massor är större än väntat	Medför ytterligare kostnader	Bevakas

Ärendets beredning

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

SLUT