



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-12

Diarienummer 0152/24

Stadsutveckling

Christian Gustavsson

Telefon: 031-368 27 04

E-post:

christian.gustavsson@kretsloppochvatten.goteborg.se

Olof Asklunds gata etapp 2, ledningsutbyggnad

Förslag till beslut

Kretslopp och vattennämnden antecknar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Ärendet har 2017-05-23 § 19 (dnr 0247/16) och 2022-06-15 § 138 (dnr 0108/18) varit informationsärende samt 2022-08-24 § 153 (dnr 0108/18) varit beslutsärende i Kretslopp och vattennämnden.

Utbyggnad av ca 400 meter allmänna VA-ledningar genomförs för att möjliggöra genomförande av etapp 2 för detaljplan ”Stadsutveckling vid Olof Asklunds gata”. Översikt över etappindelning och ledningsutbyggnader redovisas i bilaga 2 ”Översikt över etappindelning och ledningsutbyggnader (justerad sedan tidigare beslut)”.

Syftet med detaljplanen är att omvandla ett industriområde till en blandad stadsdel med stort inslag av bostäder samt ny skola, nya förskolor och parker. Planen medger cirka 1900 nya bostäder. Planområdet är cirka 20 hektar stort (200 000 m²) och ligger i Högsbo industriområde.

De totala VA-kostnaderna för etapp 2 bedöms uppgå till ca 48 miljoner kronor. Intäkter, beräknade på 2024-års VA-taxa, för hela projektet bedöms till ca 30–35 miljoner kronor.

Täckningsgrad för projektet utifrån dessa intäkter blir ca 18–21%.

Kretslopp och vatten

Marianne Erlandson

Förvaltningsdirektör

Bilagor

Bilaga 1: Vy över föreslagen bebyggelse inom detaljplanen

Bilaga 2: Översikt över etappindelning och ledningsutbyggnader (justerad sedan tidigare beslut)

Bilaga 3: Rättelse etappindelning

Ärendet

Kretslopp och vattennämnden informeras om ett kommande beslutsärende om utbyggnad av allmänna VA-ledningar inom detaljplan ”*Stadsutveckling vid Olof Asklunds gata*” etapp 2, med planerad byggstart våren 2024.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Detaljplanen ”*Stadsutveckling vid Olof Asklunds gata*” ingår i det som av Staden kallas för Södra mellanstaden. Denna omfattas av Högsbo, Frölunda och Tynnered. Planerad bostadsutveckling i områdena beräknas ge ett tillskott av totalt 30 000 bostäder.

Syftet med detaljplanen är att omvandla ett industriområde till en blandad stadsdel med stort inslag av bostäder samt ny skola, nya förskolor och parker. Detaljplanen är den första i omvandlingen av nordöstra Högsbo från industriområde till tät blandstad och syftet är att samlokalisera bostäder med verksamheter och att området även fortsatt ska ha en hög grad av arbetsplatser. Planen medger cirka 1900 nya bostäder. Planområdet är cirka 20 hektar stort (200 000 m²) och ligger i Högsbo industriområde.

Detaljplanen har vunnit laga kraft och planförslaget möjliggör ny stadsbebyggelse i form av en tät kvartersstruktur där majoriteten av bebyggelsen har 4 till 8 våningar men där några byggnader har upp till 16 våningar.

Inom området möjliggörs för skola (F-9) för ca 700–900 elever samt för tre förskolor om sammanlagt 16 avdelningar. Aktiva bottenvåningar möjliggörs i nästan alla kvarter och förhöjt bjälklag i bottenvåningen blir tvingande i områdets huvudstråk.

En stadsdelspark på ca 20 000 m² och en bostadsnära park på ca 3500 m² föreslås i området.

Illustration av framtida bebyggelse inom detaljplanen visas i Bilaga 1 ”*Vy över föreslagen bebyggelse inom detaljplanen*”.

Tidigare hantering av Kretslopp och vattennämnden

Kretslopp och vattennämnden har tidigare beslutat om genomförande av etapp 1. Etappindelningen som redovisades som bilaga 4 i beslutsärendet 2022-08-24 § 153 var felaktig och vi vill med bilaga 3 ”*Rättelse etappindelning*”, i detta tjänsteutlåtande, förtydliga vilka korrekta etappgränser som borde ha redovisats då.

Förutsättningar

Exploateringsprojektet går under namnet ”*Olof Asklunds gata*” och var från början uppdelat i två etapper. Staden (Stadsmiljöförvaltningen och Exploateringsförvaltningen) samt exploatörerna har gemensamt valt att pausa etapp 2 på obestämd tid, troligtvis 1–3 år, på grund av ekonomiska utmaningar.

Denna nya förutsättning innebär att Kretslopp och vatten behöver dela upp projektet i tre etapper eftersom VA behöver dras fram till den nya tryckstegringsstationen som redan är under byggnation. Se bilaga 2 ”Översikt över etappindelning och ledningsutbyggnader (justerad sedan tidigare beslut)” för förtydligande av de nya etappgränserna samt ledningsutbyggnadens omfattning.

Stora delar av befintligt VA-ledningsnät i etapp 2 ligger på privat mark inom Pågens fastighet. En del av VA-ledningarna kommer, i och med denna utbyggnad, flyttas ut i allmän plats för att säkerställa bättre tillgänglighet och arbetsmiljö för driftpersonal.

Den nya tryckstegringsstationen kommer att inkopplas mot befintlig ledning vid Dag Hammarskjöldsleden. Den befintliga 1000-ledningen är en av Göteborgs viktigaste dricksvattenledningar, varför noggrann planering och samordning av alla arbetsmoment är av största vikt så att riskminimering uppnås.

Projektering av etapp 2 är i slutfasen och byggnation planeras under 2024–2025.

Risker

Osäkert omvärldsläge och stigande energipriser kan medföra ekonomisk osäkerhet för projektet främst då projektet pågår under lång tid.

Ledningarna för ändamålet dricksvatten har stora dimensioner vilket medför risk för extra långa leveranstider.

Inkopplingsarbetet på befintlig 1000-ledning.

Tider

Projektering etapp 2 klar Q2 2024

Genomförande entreprenadarbeten etapp 2 Q3 2024 – Q2 2025

Förvaltningens bedömning

Omfattande omläggningar av allmänna VA-ledningar för att möjliggöra anslutning till fastigheter inom exploateringsprojektet Olof Askunds gata kommer behöva genomföras. Förvaltningens ledningsutbyggnad redovisas överskådligt i bilaga 2 ”Översikt över etappindelning och ledningsutbyggnader (justerad sedan tidigare beslut)”.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Sammanställning av kostnader

Ledningsutbyggnaden för etapp 2, detta tjänsteutlåtande, omfattar:

- Detaljprojektering etapp 2. Bedömd investeringskostnad 1 miljon kronor.
- Ca 400 meter dricks- och spill- och dagvattenledningar. Bedömd investeringskostnad 40 miljoner kronor inklusive oförutsedda kostnader.

- Ett nytt dagvattenmagasin (Kassettmagasin). Bedömd investeringskostnad 1 miljoner kronor inklusive oförutsedda kostnader
- Ventilkryss 1000-ledning. Bedömd investeringskostnad 5 miljoner kronor inklusive oförutsedda kostnader.
- Byggledning och projektledning under entreprenadtiden. Bedömd investeringskostnad 0,5 miljoner kronor.
- Ledningsflytt av befintliga kablar. Bedömd kostnad 0,5 miljoner kronor.

Tabell 1 Sammanfattning av investeringskostnader

	Etapp 1	Etapp 2	Etapp 3 (grov bedömning)	Totalt (Etapp 1+2+3)
Förprojektering & Detaljprojektering	10 000 000 kr	1 000 000 kr	500 000 kr	11 500 000 kr
VA-ledningar	36 000 000 kr	40 000 000 kr	45 000 000	121 000 000 kr
Dagvattenmagasin	9 000 000 kr	1 000 000 kr	0 kr	10 000 000 kr
Tryckstegringsstation	12 500 000 kr	0 kr	0 kr	12 500 000 kr
Ventilkryss 1000-ledning	0 kr	5 000 000 kr	0 kr	5 000 000
Projekt- och byggledning (under entreprenadtid)	1 500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr	2 500 000 kr
Ledningsflytt befintliga kablar	0	500 000 kr	0	500 000 kr
Total investering	69 000 000 kr	48 000 000 kr	46 000 000 kr	163 000 000 kr

Den totala investeringskostnaden för projektet bedöms öka från 95 miljoner kronor till 163 miljoner kronor. Anledningen till den stora avvikelser beror främst på att ledningsutbyggnaden är mer omfattande än vad som bedömdes när beslut om etapp 1 togs.

En annan anledning är att Kretslopp och vatten behöver utföra hela etapp 2 på egen hand utan samordning vilket också ökar kostnaderna jämfört med en samordnad entreprenad. Investeringsbeslut för etapp 2 kommer tas innan upphandling av entreprenad vilket också medför ekonomisk osäkerhet för projektet främst med tanke på omvärldsläget och stigande energipriser.

Bedömda intäkter (beräknade på 2024 års VA-taxa): 30–35 miljoner kronor.
Kostnadstäckning för hela projektet blir ca 18–21%.

Återkoppling av pågående arbeten i Etapp 1

Beslutad budget för etapp 1 är 69 miljoner kronor. Byggnation har pågått i 6 månader och prognosen för resterande arbeten ligger fortfarande inom budget. Vi vet att spontkostnader kommer öka kraftigt på grund av förändrade spontlängder. I dagsläget vet vi dock inte hur mycket dessa extra spontkostnader kommer påverka totala investeringskostnaden men ser risk för att budgeten kommer överskridas. Nämndbeslut togs innan fullt färdig projektering för etapp 1 vilket innebär att vissa justeringar av ledningsutbyggnaden inte räknades med. Ett exempel på detta är utökad ledningsbyggnad med ca 150 meter dagvattenledning i Olof Asklunds gata.

Återstående investeringskostnader för etapp 3

Etapp 3 omfattas av ca 1000 meter ledningsutbyggnad. I dagsläget bedömer vi investeringskostnaden för etapp 3 till 46 miljoner kronor. Staden (Stadsmiljöförvaltningen och Exploateringsförvaltningen) samt exploatörerna har gemensamt valt att pausa denna etapp på obestämd tid, troligtvis 1–3 år, på grund av ekonomiska utmaningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ett gammalt internt VA-ledningsnät med låg status ersätts med nytt allmänt ledningsnät. Ledningsutbyggnaden medför att vattenkvalitet och tillgång säkras för kommande bebyggelse samt att avloppsvattnet omhändertas på ett miljöriktigt sätt. Dagvattnet fördröjs och renas före avledning till recipient.

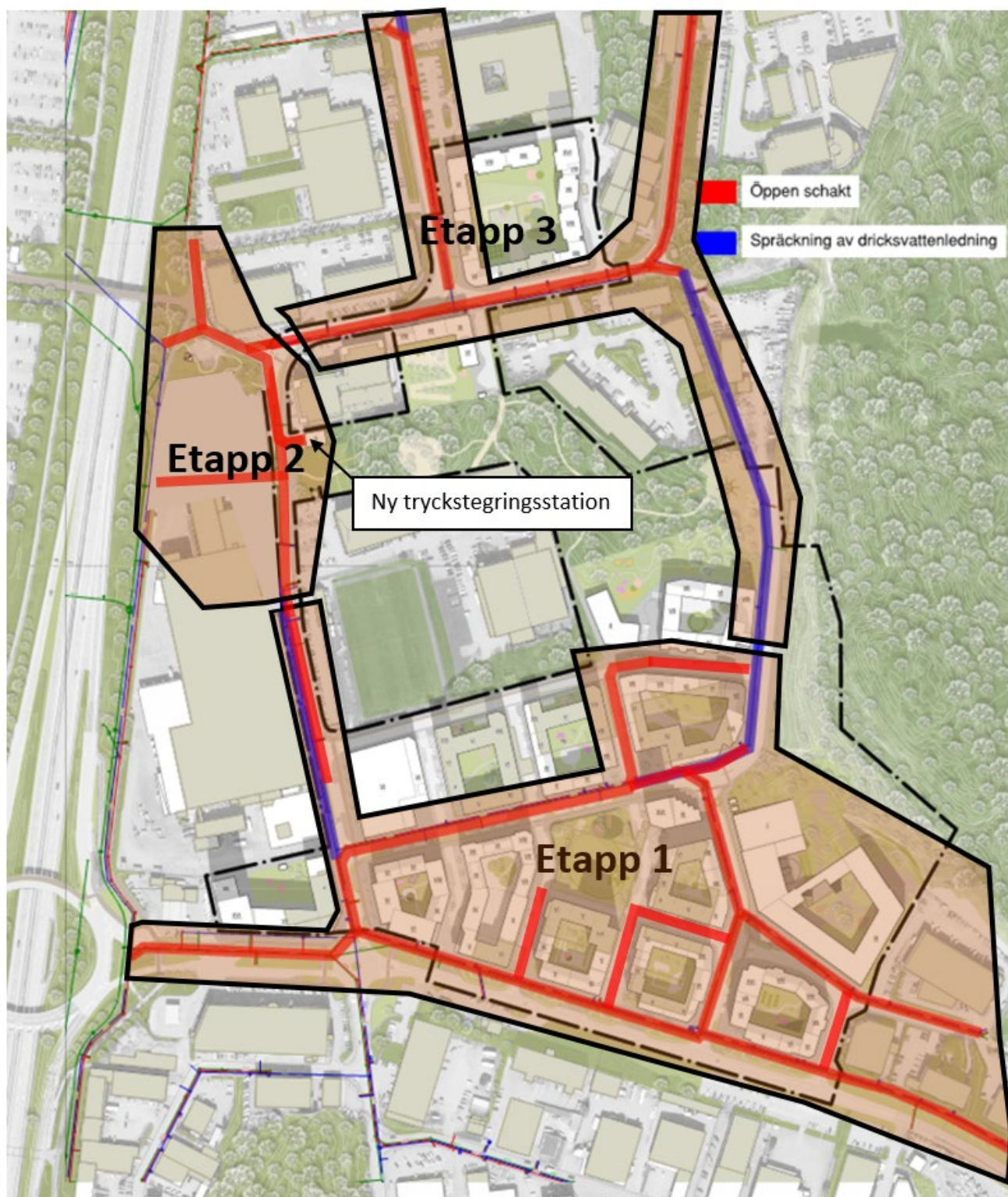
Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilaga 1. Vy över föreslagen bebyggelse inom detaljplanen



Bilaga 2. Översikt över etappindelning och ledningsutbyggnader (justerad sedan tidigare beslut)



Bilaga 3. Rättelse etappindelning

