



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-03-27

Diarienummer 0152/24

Stadsutveckling

Christian Gustavsson

Telefon: 031-368 27 04

E-post: christian.gustavsson@kov.goteborg.se

Olof Asklunds gata etapp 2, ledningsutbyggnad

Förslag till beslut

1. Kretslopp och vattennämnden ger förvaltningen i uppdrag att utföra arbeten i överensstämmelse med redovisat förslag.
2. Utgifterna för angivna arbeten får uppgå till högst 48 miljoner kronor.
3. Utgifterna för ovan angivna arbeten ska finansieras med medel för investeringsplanen för 2023–2025.

Sammanfattning

Ärendet har 2017-05-23 § 19 (dnr 0247/16), 2022-06-15 § 138 (dnr 0108/18) och 2024-03-12 § 64 varit informationsärende samt 2022-08-24 § 153 (dnr 0108/18) varit beslutsärende i Kretslopp och vattennämnden. Åter ett informationsärende 2024-03-12 § 64.

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 har att besluta 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. Tryckstegringsstationen är ett separat projekt och började byggas innan diskussionerna om att skjuta upp etapp 2 påbörjades. Tryckstegringsstationen byggs inte i onödan utan kommer kunna nyttjas även att stadens etapp 2 förskjuts i tid. Dels kommer etapp 1 kopplas in mot den nya stationen när ledningarna i den etappen är förnyade. Även Kaverös tryckzon, väster om Dag Hammarskjöldsleden, kommer knytas ihop med den nya stationen vilket stärker leveranssäkerheten och skapar redundans i nätet.

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, med godkänd budget beslutad i linjen enligt delegationsordningen, 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 Asklunds 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 (Kassetmagasin). Bedömd investeringskostnad 1 miljoner kronor inklusive oförutsedda kostnader
- Ventilkyss 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
Ventilkyss 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. I förstudien, som legat till grund för projekteringen, i projektet föreslogs schaktfria metoder för stora delar av etapp 2. Bedömda kostnader, när beslut om etapp 1 togs, gjordes utifrån denna förstudie vilket medför den största kostnadsökningen. I princip alla sträckor som i förstudien föreslogs schaktfritt kommer behöva utföras med spontschakt. Geotekniken i etapp 2 är även sämre än etapp 1 vilket innebär att ledningsbädden behöver förstärkas med rustbädd samt att spontlängderna blir betydligt längre.

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. Ungefär 1–2 miljoner kronor bedömer vi att dessa extra kostnader blir.

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%. Göteborgs stad har fått in ytterligare ansökningar om planbesked inom närområdet. Dessa planbesked, vid godkännande, skulle tillföra området ytterligare drygt 4000 bostäder. Vi bedömer att tillkommande ledningsutbyggnad och investering skulle vara relativt liten, jämfört den investering som görs idag, men samtidigt tillföra höga intäkter vilket skulle förbättra kostnadstäckningen för projektet.

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. Anledningen till att investeringsbeslutet behövde tas innan fullt färdig projektering var för att ett av dagvattenmagasinen inom området behövde byggas i tidigt skede. Ytan där detta dagvattenmagasin är byggt nyttjas av alla exploater för bodetablering under närmaste 8–10 åren. Eftersom vår ledningsutbyggnad, inom etapp 1, blir klar långt innan dess så behövde vi lyfta ut byggnationen av dagvattenmagasinet ur stadens gemensamma entreprenad och bygga det i förtid.

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.

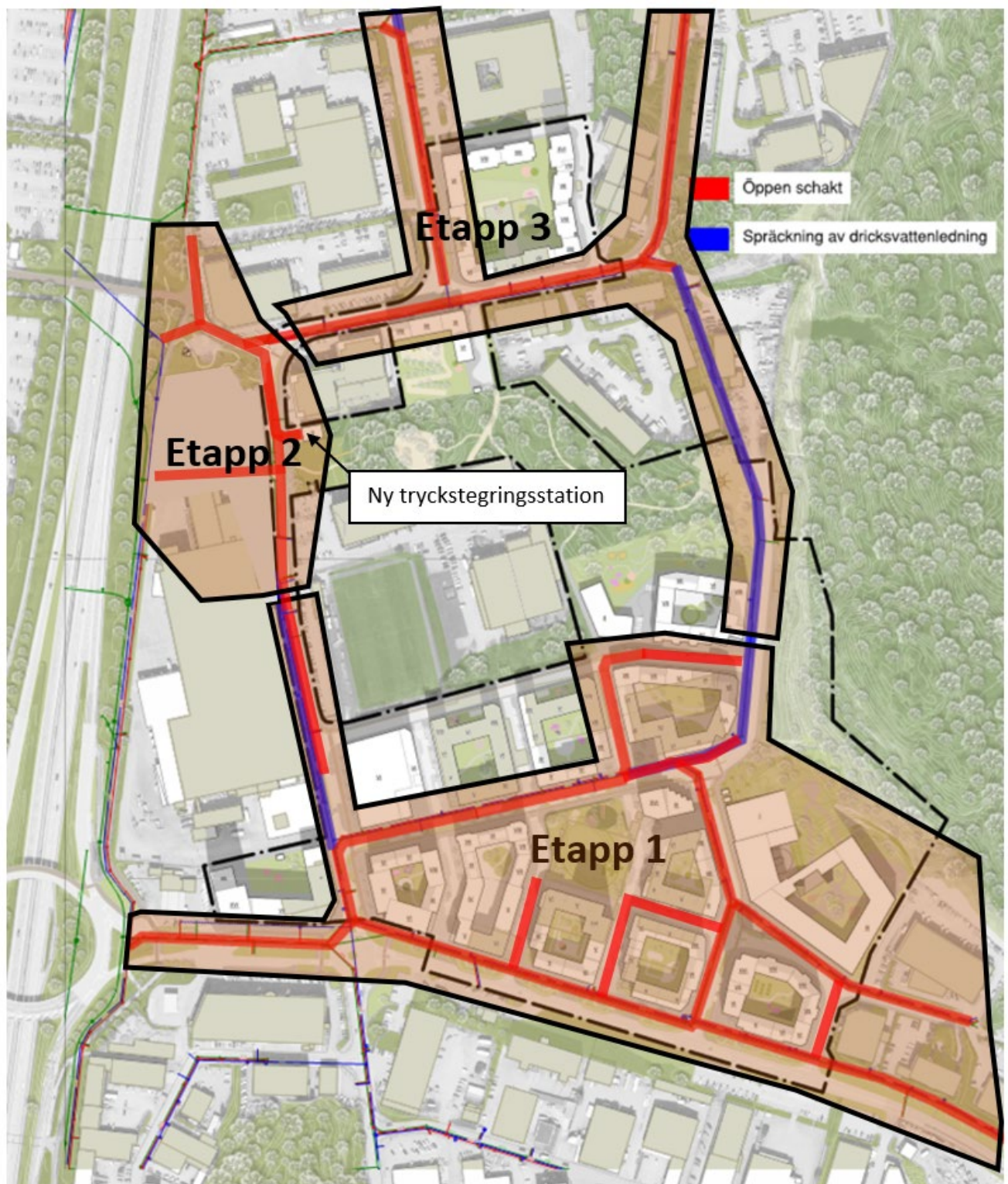
Bedömning ur social dimension

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

Rättelse etappgränser:

Svart heldragen linje visar etappindelningen som felaktigt redovisades som bilaga 4 i beslutsärendet 2022-08-24 § 153

Svart prickad linje är den korrekta etappgränsen som borde redovisats. Ledningsutbyggnad söder om streckad linje omfattas av investeringsbeslutet från etapp 1 på 69 miljoner kronor.

