

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2024/125
Dnr KS 2024/767**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Johanna Magnusson
Telefon: 08-50829762**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
David Ulmér
Telefon: 08-50829464

Inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten ABs projekt Vårby Udde

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för Stockholm Vatten ABs projekt Vårby Udde med en investeringsutgift om 307 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Stockholm Vatten ABs projekt Vårby Udde med en investeringsutgift om 307 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

Sammanfattning

Vårby Udde är ett exploateringsprojekt som har initierats av Huddinge kommun. Inriktningsbeslutet avser en exploatering belägen utanför Stockholms stads geografiska område. Eftersom Stockholm Vatten AB (Stockholm Vatten) har huvudmannaskapet för vatten och avlopp, innebär detta att bolaget har ett lagstadgat krav på sig att tillgodose och säkerställa att vattentjänstbehoven i området uppfylls. Detta ansvar regleras i lagen om allmänna vattentjänster. Huddinge kommun tar fram en ny detaljplan för området som medger utbyggnad av cirka 2 100 bostäder tillsammans med skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor.

Investeringen i nya VA-ledningar och tillhörande anläggningar kommer att ske av Stockholm Vatten, ett dotterbolag till Stockholm

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Vatten och Avfall AB (SVOA), eftersom Stockholm Vatten har huvudmannskapet för VA i området. Investeringen är en förutsättning för den kommande detaljplanen och exploaterings genomförande. Genomfört projekt innebär cirka 2 100 nya abonnenter för Stockholm Vatten.

Investeringen beräknas uppgå till 307 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling i prisnivå september 2025. Projektets inkomster beräknas till 89 miljoner kronor i anläggningsavgifter och 82 miljoner kronor i anläggningsbidrag. Koncernledningen och stadsledningskontoret har uppmanat bolaget att öka täckningsgraden och minska investeringsutgiften. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget arbetat aktivt med det sedan bolagets styrelse beslutade om inriktningen i juni 2024. Utgiften har minskat med 33 miljoner kronor och inkomsterna ökat från 142 miljoner kronor till 181 miljoner kronor. Den förväntade prisindexutvecklingen uppgår nu till fem procent per år, vilket är lägre än den tidigare uppskattningen som var tio procent i början av projektet och därefter något sjunkande för att sluta på fem procent i slutet av projektets genomförande.

På uppmaning av koncernledningen har bolaget etablerat nya forum för samarbete med Huddinge kommun. Syftet är att säkerställa bolagets insyn, kontroll och påverkansmöjligheter i projektet. Kommunkoncernen arbetar aktivt med att reducera investeringsutgifterna och begränsa skuldsättningen. Ett nära samarbete mellan bolaget och Huddinge kommun är av yttersta vikt för att säkerställa det perspektivet under projektets genomförande.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att detaljplanen ännu ej är antagen av Huddinge kommun och att justeringar kan ske. Koncernledning och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att i samverkan med Huddinge kommun säkerställa den mest kostnadseffektiva lösningen används.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att i samarbete med Huddinge kommun fortsätta arbeta för att minska investeringsutgiften och öka inkomsterna fram till genomförandebeslut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att projektet aktivt arbetat med att öka täckningsgraden och minimera projektets risker och kostnadsindexuppräknings.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar vidare bolaget att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till

koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporteringar.

Bakgrund

Vårby Udde är ett exploateringsprojekt som har initierats av Huddinge kommun. Huddinge kommun tar fram en ny detaljplan för området som medger utbyggnad av cirka 2 100 bostäder tillsammans med skola, förskolor, vårdboenden, butiker, hotell och kontor. Detaljplanen är inte antagen av kommunfullmäktige i Huddinge och kan därför ändras. Området är 16 hektar stort och utgörs idag främst av industrimark med inslag av grönområden och mindre skogspartier.

Projektet är beläget utanför Stockholms stads geografiska gränser, men eftersom Stockholm Vatten har huvudmannskapet för vatten och avlopp i området har bolaget en lagstadgad skyldighet att tillgodose och säkerställa att behovet av vattentjänster i området uppfylls.

Investeringen i nya VA-ledningar och tillhörande anläggningar kommer att ske av Stockholm Vatten. Investeringen är en förutsättning för den kommande detaljplanen och exploaterings genomförande. Genomfört projekt innebär cirka 2 100 nya abonnenter för Stockholm Vatten.

Ärendet

Det här ärendet avser inriktningsbeslut för exploateringsprojektet Vårby Udde med en budget om 307 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling, i prisnivå september 2025. Av totalbudgeten avser 20 miljoner kronor planeringsfasen. I planeringsfasen ingår framtagande av systemhandling och detaljprojektering för utbyggnad och ombyggnad av VA-ledningar.

Projektet definieras som ett stort projekt, då investeringsutgiften överstiger 300 miljoner kronor. Det innebär att projektet, enligt stadens investeringsregler, ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

För att ansluta den planerade bebyggelsen krävs 1 500 meter nyläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar, 600 meter flytt av spillvattenledning och 400 meter flytt av två huvudvattenledningar. Projektet samordnas även med Trafikverket, då Tvärförbindelse Södertörn påverkar Stockholm Vattens huvudvattenledningar.

I arbetet med detaljplanen har en översiktlig geoteknisk och miljöteknisk utredning utförts. I den geotekniska utredningen antas planområdet till största delen bestå av morän, uppstickande större bergparti i västra delen av planområdet samt lera i den södra delen. Under planeringsfasen fram till genomförandebeslut kommer kompletterande geo- samt miljötekniska utredningar utföras för att säkerställa markförhållandena samt eventuell föroreningsgrad inom planområdet.

Enligt den miljötekniska utredningen krävs marksanering av de partier som består av höga föroreningshalter. Ansvar för marksanering ligger hos verksamhetsutövare eller den som köpt marken och bekostas inte av Stockholm Vatten. Stockholm Vatten står för kostnader för normal hantering av deponimassor. I projektets kalkyl finns den posten med som en känd risk, eftersom omfattningen inte är fastställd.

Dagvatten

Avrinningen av dagvatten sker idag både ytledes och genom allmänna dagvattenledningar. Dagvatten från Vårby Udde avleds idag till Mälaren-Rödstensfjärden som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark och allmän platsmark ske genom så kallat "Lokalt Omhändertagande av Dagvatten". Metoden syftar till att förbättra dagvattenhanteringen i området. Stockholm Vatten som VA-huvudman ansvarar för att kunna avleda dagvatten från planområdet. Avledningen kommer att göras via befintliga och nya dagvattenledningar.

Exploateringen kommer att leda till en förbättrad och mer hållbar dagvattenhantering då man går från hårdgjord industrimark till bostadsbebyggelse med inslag av grönytor.

Alternativa lösningar

Förordad lösning

Inom planområdet krävs att Stockholm Vatten lägger nya VA-ledningar (vatten-, spill- och dagvattenledningar) på en sträcka om 1 500 meter i områdets planerade nya gator för att möjliggöra anslutning av de nya fastigheterna.

Projektet innefattar att Stockholm Vatten flyttar befintlig spillvattenledning cirka 600 meter, samt två huvudvattenledningar

cirka 400 meter. Ledningsflyttarna behövs för att undvika konflikt med områdets planerade bebyggelse.

Detaljplanen för området var på granskning i slutet av 2024 och Huddinge kommun arbetar nu vidare med detaljplanen och de inkomna synpunkterna. Detaljplanen är ännu inte antagen av kommunfullmäktige i Huddinge kommun. Justeringar i utformningen kan ske, vilket kan leda till att den förordade lösningen justeras något i detaljprojekteringen. Samordning med Huddinge kommun sker.

Nollalternativ

En förutsättning för att Huddinge kommuns exploateringsprojekt ska kunna genomföras är att Stockholm Vattens ledningssystem anpassas.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringen av området har initierats av Huddinge kommun som driver projektet som byggherre. Stockholm Vatten är med i projektet som ledningsägare och ansvarar för framtagande av VA-projektering till kommunens förfrågningsunderlag. De kostnader som ska fördelas mellan Stockholm Vatten och Huddinge kommun regleras i genomförandeavtal.

Tidplan

Projektet följer Huddinge kommuns tidplan för exploateringen. Planering och projektering påbörjas i början av 2026 och förväntas vara klart ett år senare. Genomförande planeras ske under åren 2027-2031.

Ekonomi

Investeringen beräknas uppgå till 307 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling i prisnivå september 2025. Projektets inkomster beräknas till 89 miljoner kronor i anläggningsavgifter och 82 miljoner kronor i anläggningsbidrag.

Projektet är i ett tidigt skede. Förutsättningarna kan komma att ändras då ytterligare undersökningar av bland annat mark och miljö utförs i samband med att arbetet med systemhandlingen påbörjas. I projektkalkylen ingår kända risker och oförutsett med 65 miljoner kronor och indexuppräkning med cirka 67 miljoner kronor.

Projektet har aktivt jobbat med att öka täckningsgraden och minimera projektets risker och kostnadsindexuppräknings. Projektets totala investeringsutgift har minskat och täckningsgraden har ökat. Utgiften har minskat med 33 miljoner kronor och inkomsterna ökat från 142 miljoner kronor till 181 miljoner kronor jämfört med juni 2024. Den förväntade prisindexutvecklingen uppgår nu till fem procent per år, vilket är lägre än den tidigare uppskattningen som var tio procent i början av projektet och därefter något sjunkande för att sluta på fem procent i slutet av projektets genomförande.

Utgifter

Planeringsbudgeten för projektet uppgår till 20 mnkr. Procentsatsen för oförutsett är 12,5 procent på totalt och är beroende på hur långt projektet kommit i planeringsarbetet. I senare skeden är procentsatsen lägre än i tidiga skeden. Planeringsbudgeten sammanfattas i tabellen nedan:

Moment	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 500
Projektering	9 000
Geoteknik, riskanalys	4 000
Kända risker	3 000
Oförutsett	2 500
Summa planeringsbudget	20 000

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget, uppgår till 307 mnkr. Indexuppräkningsen uppgår till fem procent per år. Den enskilt största kostnadsposten avser entreprenadkostnad, se nedanstående tabell.

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	3 000
Projektering	12 000
Geoteknik, riskanalys	6 000
Vibrationsmätning & besiktning	2 000
Byggledning	2 000
Entreprenadkostnad	155 000
Kända risker	30 000
Oförutsett	30 000
Summa	240 000
Indexuppräknings	67 200
Summa inklusive prisindexrisk	307 200

Inkomster

Den beräknade inkomsten för ledningsflytten uppgår till cirka 64 miljoner kronor exklusive förväntad prisindexutveckling. Framtida anläggningsavgifter till följd av exploateringen beräknas inbringa cirka 89 miljoner kronor enligt 2025-års VA-taxa.

Kostnadsfördelning mellan Huddinge kommun och Stockholm Vatten görs enligt markavtalet mellan parterna. Vid omläggning av befintliga VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten 25 procent av investeringen och Huddinge kommun 75 procent. Vid nyanläggning av VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten 100 procent av investeringen.

Indexuppräknings

SVOA bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart, med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Projektet har räknat med en indexutveckling på fem procent årligen från 2026 till 2031. Den totala prisindexutvecklingen för projektet beräknas till 67 miljoner kronor. Indexberäkningen har gjorts baserat på förväntade utgifter under projektiden.

Risker

Projektet har identifierat flera risker att arbeta vidare med i den fortsatta planeringen. De idag kända riskerna som ingår i kalkylen består främst av risker kopplade till geologiska förutsättningar samt ändringar i detaljplanens utformning. Dessutom finns samordningsrisker med Trafikverkets intilliggande projekt Tvärförbindelse Södertörn.

Risk	Förklaring	Åtgärd
Ändringar i detaljplanens utformning	Detaljplanen har inte antagits och ändringar kan därmed ske, vilket kan påverka omfattningen av projektering och va-tekniska åtgärder	Nära dialog med Huddinge kommun
Bergschakt	Enligt den översiktliga geotekniska utredningen finns berg ovan mark i detaljplanens västra del. Beroende på bergets utbredning under mark kan detta leda till att del av va-schakt behöver sprängas bort	Kostnader för ev bergsprängning ingår i kalkylen

Risk	Förklaring	Åtgärd
Hantering av förorenade schaktmassor.	Enligt den översiktliga miljötekniska utredningen finns det förorenade massor i området som behöver hanteras på deponi. Kompletterande utredningar utförs i planerarfase	Kostnader för ev hantering av förorenade massor ingår i kalkylen
Sulfidberg	Berg inom Mälardalsområdet har normalt högre halter av sulfid. Hög halt av sulfid leder till högre deponikostnad	Kostnader för ev hantering av sulfidberg ingår i kalkylen
Intelligande projekt, Tvärförbindelsen Södertörn	Söder om Vårby Udde planerar Trafikverket för ”Tvärförbindelse Södertörn”. Samordning sker idag mellan Huddinge Kommun, Trafikverket och SVOA. Beroende på hur samordningen fortskrider och vilken lösning som beslutas kan projektet inom Vårby Udde påverkas i både tid och kostnad	Kostnader för ev ändringar i åtgärder ingår i kalkylen

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret har uppmanat bolaget att öka täckningsgraden och minska investeringsutgiften. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget arbetat aktivt med det sedan bolagets styrelse beslutade om inriktningen i juni 2024. Utgiften har minskat med 33 miljoner kronor och inkomsterna ökat från 142 miljoner kronor till 181 miljoner kronor. Den förväntade prisindexutvecklingen uppgår nu till fem procent per år, vilket är lägre än den tidigare uppskattningen som var tio procent i början av projektet och därefter något sjunkande för att sluta på fem procent i slutet av projektets genomförande.

På uppmaning av koncernledningen har bolaget etablerat nya forum för samarbete med Huddinge kommun. Syftet är att säkerställa bolagets insyn, kontroll och påverkansmöjligheter i projektet. Kommunkoncernen arbetar aktivt med att reducera investeringsutgifterna och begränsa skuldsättningen. Ett nära

samarbete mellan bolaget och Huddinge kommun är av yttersta vikt för att säkerställa det perspektivet under projektets genomförande.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att detaljplanen ännu ej är antagen av Huddinge kommun och att justeringar kan ske. Koncernledning och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att i samverkan med Huddinge kommun säkerställa den mest kostnadseffektiva lösningen används.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att i samarbete med Huddinge kommun fortsätta arbeta för att minska investeringsutgiften och öka inkomsterna fram till genomförandebeslut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att projektet aktivt arbetat med att öka täckningsgraden och minimera projektets risker och kostnadsindexuppräknings.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar vidare bolaget att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertiärrapporteringar.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholm Vatten AB
2. Protokollsutdrag Stockholm Vatten AB
3. Protokollsutdrag Stockholm Vatten och Avfall AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-10-24
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-10-24