

Handläggare

Investerings
Exploateringsprojekt
Jonas Jonsson

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410028 Centrala Bromma, Riksby – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410028 Centrala Bromma, Riksby fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 20,8 mnkr till en total om upp till 45 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 636 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.
- att Förgäveskostnader för projektet belastas bolaget med ca 8 mnkr
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal
- att överlämna ärendet till Stockholm Vatten och Avfall AB för beslut och vidare hantering

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Ärendet avser reviderat inriktningsbeslut för projekt 410028 Centrala Bromma – Riksby som är en del av det program för centrala Bromma som godkändes av Stadsbyggnadsnämnden år 2017. Den aktuella detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 1450 bostäder samt verksamhetsytor mm.

Den 26 maj 2025 återremitterade Kommunfullmäktige Exploateringsnämndens genomförandeärende med uppdraget att verka för en bättre lönsamhet ur ett koncernperspektiv.

Bolaget har medverkat i den omfattande analys av projektet som Exploateringskontoret genomfört. Projektets omfattning föreslås till följd av denna minskas från 24 till 16 kvarter och anpassas med hänsyn till den naturliga höjdpunkten, tillika flödesdelaren, vilket minskar behov av omledning av dagvatten. Hänsyn tas även till intilliggande planer för Bromma flygplats och bolagets anläggning dimensioneras enbart för utbyggnad av den aktuella detaljplanen utan att förberedas för framtida tillskott från andra lägre liggande områden som med fördel kan ledas naturligt mot Bromma flygplatsområde.

Trots en minskad omfattning innebär exploateringen stora investeringar för Stockholm Vatten AB. Jämfört med det senast reviderade inriktningsbeslutet som förordades av bolagsstyrelsen i september 2024 är exploateringen mindre, och detta reviderade inriktningsbeslut innebär en minskning i budget från 970 mnkr till 426 mnkr i dagens penningvärde. Samtidigt innebär detta reviderade inriktningsbeslut en utökning från ca 200 mnkr till 426 mnkr i dagens penningvärde jämfört med det senaste gällande av styrelsen beslutade inriktningsbeslutet från 2020. Detta förklaras bland annat av resultat av geotekniska undersökningar som visat på stora behov av temporära spontarbeten för VA-systemet under byggskedet. Planeringsarbetet har också konkretiserat de VA-tekniska lösningarna och resulterat i en kostnadsbedömning för planerade anläggningsarbeten. I det fortsatta arbetet kommer stort fokus ligga på att detaljstudera och optimera de geotekniska åtgärderna för ledningsarbeten.

Bolaget har sedan det ursprungliga inriktningsbeslutet togs fram på flera sätt ändrat sina arbetsmetoder och utvecklat metodstödet för kalkylering och riskvärdering i tidiga skeden..

För att följa utvecklingsprocessen och ha möjlighet att delta effektivt i planeringsarbetet föreslås att ett reviderat inriktningsbeslut på 45 mnkr för planeringsfasen, med en indikativ totalbudget om 636 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, beviljas.

Projektet förväntas generera inkomster till bolaget med anledning av ledningsflytt om cirka 101 mnkr exklusive förväntad kostnadsutveckling om 48 mnkr.

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 140 mnkr enligt 2026-års VA-taxa. Täckningsgraden blir ca 43 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-08.

Bakgrund

Program för centrala Bromma (Dnr 2010–20840) godkändes av Stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017. Programmet syftar till att beskriva hur Brommaplan med stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund kan utvecklas till en tyngdpunkt innehållande nya bostäder, verksamheter, förskolor, skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt en förbättrad park- och grönstruktur.

Den 20 februari 2023 fattade Kommunfullmäktige övergripande reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby). Detta syftar till att skapa cirka 4 000 nya bostäder under en 15-årsperiod i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Programmet är uppdelat i fyra etapper enligt Figur 1 nedan. Investeringsutgiften för exploateringsprogrammet beräknades då till 5 087 mnkr, inklusive VA.



Figur 1, Översikt av etappindelning för Brommaprogrammet (Riksby). Röd linje representerar ungefärlig vattendelare.

Under arbetet med Etapp 1 och beredning av reviderat inriktningsbeslut för Stockholm Vatten och Avfalls investering framkom att bolagets investering för att möjliggöra den planerade bebyggelsen är mycket olönsam. Kostnaderna i bolagets projekt beräknades uppgå till 1 360 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling med en täckningsgrad på 10%. Bolagets investeringsärendet behandlades av bolagsstyrelsen i september 2024 och rekommenderades vidare för beslut i Kommunfullmäktige.

Exploateringsnämnden lyfte underlag för genomförandebeslut för etapp 1 till Kommunfullmäktige under våren 2025, parallellt med att bolagets reviderade inriktningsbeslut

för etapp 1 (Centrala Bromma-Riksby) väntade på att behandlas i kommunfullmäktige. Den 26 maj 2025 återremitterade Kommunfullmäktige Exploateringsnämndens genomförandeärende för etapp 1 med uppdraget att tillsammans med Stockholm Vatten och Avfall verka för en bättre lönsamhet ur ett koncernperspektiv. Till följd av detta gjordes en genomlysning av projektets innehåll och ekonomi tillsammans med Exploateringskontoret. Där konstaterades att det uppstartade programarbetet för Bromma flygplats medför nya förutsättningar för VA-försörjningen av de norra delarna i Brommaprogrammet.

Den 6 november 2025 beslutade Exploateringsnämnden att för sin del godkänna Exploateringskontorets nya förslag till inriktning för projektet i ett reviderat inriktningsbeslut (Dnr E2024-00192). Ärendet innebär att samtliga delar av Brommaprogrammet (Riksby) avbryts förutom södra delen av etapp 1. Deras uppdaterade projektutgifter beräknas till 2 156 miljoner kronor med en täckningsgrad på 118%.

Bolaget har inom etappen allmänna VA-ledningar utmed Kvarnbacksvägen. I området i övrigt är befintliga VA-ledningar privata och ej anpassade för kommande exploatering.

Inom exploateringen planeras och byggs även anläggningar för sopsug, detta sker parallellt i Stockholm Vatten och Avfalls projekt 480035 *Sopsugsanläggning Bromma Riksby huvudprojekt*.

Tidigare beslut

Projektet har i nuläget inriktningsbeslut på 18,5 mnkr med en totalprognos om 154 mnkr (prisnivå 2020-10). Uppräkning av totalprognosen med relevant entreprenadindex för perioden oktober 2020 till augusti 2025 ger ett omräknat beslutsbelopp på 201 mnkr.

Inriktningsbeslut 2018-03:	Projektering 4 mnkr; totalprognos 54 mnkr
Reviderat inriktningsbeslut 2020-11:	Projektering 18,5 mnkr; totalprognos 154 mnkr

Reviderat inriktningsbeslut 2024-09 var rekommenderat vidare av styrelsen men återremitterades av Kommunfullmäktige: Projektering 49,2 mnkr; totalprognos 1360 mnkr

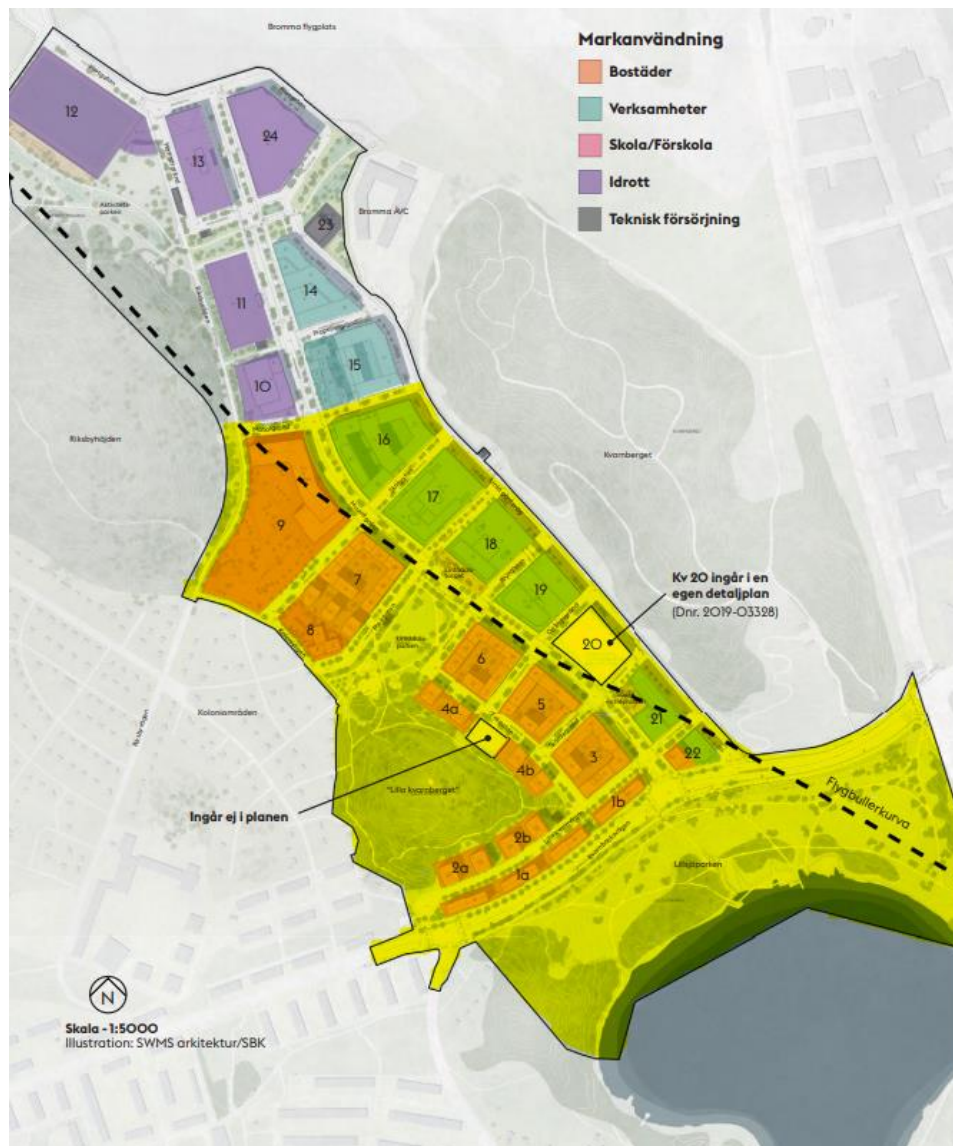
ÄRENDET

Ärendet avser reviderat inriktningsbeslut för projekt 410028 Centrala Bromma Riksby. En förändring av omfattningen ska nu studeras inom detaljplan för *Riksby 1:13 m.fl. vid Linta gårdsväg i stadsdelen Riksby* (Dnr 2017-16020) vilket representeras av södra delen av Etapp 1 i Figur 1 **Fel! Hittar inte referenskälla..** Planen syftar till att möjliggöra för cirka 1450 bostäder, kommersiella lokaler för cirka 1500-2000 arbetsplatser, sex förskoleavdelningar med mera.

Inom projektet planeras för nya lokala spill-, dag- och vattenledningar för att möjliggöra VA-anslutningar till planerad bebyggelse. För att möjliggöra exploateringen med stadens önskade utformning av kvarter och gator behöver befintliga huvudledningar för vatten och avlopp inom området, som kommer i konflikt med planerad bebyggelse, läggas om.

Tidigare framtagna VA-lösningar ska omarbetas för att anpassas till minskad omfattning av planen. Bland annat bedöms att tidigare planerade pumpstationer och dagvattenmagasin inte längre är nödvändiga.

Sedan tidigare inriktningsbeslut har bolagets tekniska lösningar konkretiserats och samordnats med övrig planerad infrastruktur i området. Omfattningen på nödvändiga geotekniska åtgärder har tydliggjorts och visat sig vara mycket omfattande. Mycket stora kostnader ligger i markförstärkning och tillfällig spont för ledningsarbeten.



*Figur 2, Område som nu ska studeras vidare markerat i gult. Illustrationsplan som visar markanvändningen.
Bild: SWMS arkitektur/SBK.*

I det utförda planeringsarbetet har kostnadsbedömning av de planerade anläggningsarbetena gjorts baserat på framtagen systemhandling. Representanter från Exploateringskontoret och bolaget har haft löpande avstämning kring kostnaderna och hur de ska fördelas mellan parterna och detta kommer att fortskrida.

Till skillnad från tidigare omfattning föreslås nu att ledningar och anläggningar inte anpassas för etapp 2-4 eller norra delarna av ursprunglig utbredning av etapp 1. Dessa områden kan i framtiden avledas naturligt över Bromma flygplats till en förmodat avsevärt lägre kostnad.

Total budget för projektet beräknas till 636 mnkr inklusive prisindexrisk. Detta är en ökning om 435 mnkr jämfört den indikativa budgeten om 154 mnkr vid *senast fattat inriktningsbeslut* år 2020, trots att omfattningen minskas från 24 till 16 kvarter. De huvudsakliga skälen till kostnadsökningen är:

- Större insatser än tidigare förutsatts för projekt- och byggledning samt projektering i planerfasen krävs på grund av ändrad omfattning och tidplan. Detta motsvarar en kostnadsökning om cirka 26 mnkr.
- Entreprenadkostnaden har beräknats avsevärt högre än tidigare bedömningar och ökar med 191 mnkr. Ökningen för entreprenadkostnader fördelas på följande huvudpunkter:
 - Behov av temporära sponter och andra geotekniska åtgärder har blivit tydligare efter att geotekniska undersökningar har genomförts. Utförd stabilitetsutredning visar på behov av omfattande arbeten med temporära sponter för VA-ledningsarbetena. Tidigare identifierad känd projektrisk har därmed fallit ut och visat sig vara avsevärt större än tidigare bedömning. Åtgärderna beräknas innebära en kostnad om cirka 120 mnkr.
 - Kostnad för utbyggnad av VA-ledningssystemet förefaller tidigare varit beräknad i underkant. Entreprenadkostnaden för ledningsarbetena, sponter undantagna, är nu beräknad till cirka 120 mnkr.
- Kostnaden för risker och oförutsedda poster har ökat. Dels är de kända riskerna rörande grundläggning och förstärkningsarbeten mer omfattande och dels beräknas posten oförutsett med en procentsats på en ökad bas. Ökningen redovisas till cirka 44 mnkr.
- Budget har ej tidigare omfattat prisindexrisk vilken är beräknad till 210 mnkr med nuvarande tidplan.

Projektet är i planeringsskede och i det fortsatta arbetet kommer stort fokus ligga på att detaljstudera och optimera de geotekniska åtgärderna i samarbete med Exploateringskontoret.

Dagvatten

Omfattningen på projektet minskas och den nya utbyggnadsgränsen anpassas med hänsyn till den naturliga höjdpunkten, tillika flödesdelaren, vilket minskar behovet av omledning av dagvatten.

För de ytor inom detaljplanen där dagvatten inte naturligt kan ledas till bolagets ledningar kommer kompensationsåtgärder att studeras för att inte öka belastningen på Bromma flygplats ledningsnät. Exempelvis kan markanvändningen skiftas från hårdgjorda ytor till parkliknande gestaltning.

Det nya området dupliceras och planeras med dagvattenhantering i gröna växtbäddar i gaturummet innan anslutning mot bolagets ledningsnät.

Nytt dagvattenutlopp i Lillsjön kommer att utformas med en avslutande del som meandrande dike för att dämpa flödes hastigheten och därmed minska risken för grumling där vattnet möter sjön.

Solceller

Ej relevant för detta ärende.

Alternativa lösningar**Nollalternativ**

Stockholm Vatten AB är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av bolagets ledningssystem.

Alternativ 1

Projektet studeras med ny minskad omfattning. Bolagets anläggning dimensioneras enbart för denna utbyggnad utan att förberedas för framtida tillskott från andra lägre liggande områden som med fördel kan ledas naturligt mot Bromma flygplatsområde.

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval för VA-systemet gjorts löpande. Projektet har arbetat vidare utifrån dessa åtgärder, lösningar och valda alternativ och gör nu en översyn med anledning av nya omständigheter.

Alternativet innebär att systemet efter färdigställandet av projektet är anpassat för känd belastning.

Investeringsutgiften för genomförande av alternativ 1 är beräknad till 636 mnkr med en avskrivningstid på 50 år. Det innebär en tillkommande årlig kapitalkostnad för bolaget som vid anläggningens färdigställande och driftsättning år 2038 beräknas till 31,6 mnkr (3% ränta).

Alternativ 2

Projektet studeras med ny minskad omfattning. Bolagets anläggning i huvudgatan förbereds och dimensioneras för eventuellt framtida tillskott från andra lägre liggande områden som i framtiden kan pumpas mot detaljplanens system.

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval för VA-systemet gjorts löpande. Projektet har arbetat vidare utifrån dessa åtgärder, lösningar och valda alternativ.

Alternativet innebär att systemet efter färdigställandet av projektet är överdimensionerat jämfört mot känd belastning men framtida utbyggnader i närområdet kan väljas ansluta med tryckledningar mot utförda ledningssystem. Detta kan föranleda driftåtgärder som spolning av dag- och spillvattenledningar i tidsspännet tills framtida områden ansluts. Om anslutningarna uteblir behöver driftåtgärderna upprätthållas under områdets hela livslängd. Kostnad för driftåtgärderna är beräknade att uppgå till 165 000 kr/år.

Investeringsutgiften för genomförande av alternativ 2 är beräknad till 680 mnkr med en avskrivningstid på 50 år. Det innebär en tillkommande årlig kapitalkostnad för bolaget som vid anläggningens färdigställande och driftsättning år 2038 beräknas till 33,8 mnkr (3% ränta), vilken ställt mot alternativ 1 ger en årlig kostnadsökning på 2,2 mnkr.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar Alternativ 1, som innebär att systemet efter färdigställandet av projektet är anpassat för känd belastning och att projektet tillsammans med Exploateringskontoret strävar mot att finna en mer ekonomiskt fördelaktig utformning och omfattning på projektet. Detta innebär att ett reviderat inriktningsbeslut på 45 mnkr med en indikativ totalkostnad på 636 mnkr inklusive prisindexrisk beviljas.

Alternativet förutsätter att de etapper i Brommaprogrammet (Riksby) som avbryts kan försörjas via Bromma flygplatsområde eller från annat håll.

Åtgärder

Omfattningen på projektet minskas från 24 till 16 kvarter samt begränsas geografiskt så att behovet av investeringar i större pumpstation för spillvatten samt magasin och pumpstation för dagvatten utgår.

I planeringsfasen ingår att optimera systemutformningen och att ta fram detaljprojektering för VA-anläggningen samt förfrågningsunderlag för aktuella entreprenader.

Genomförandet omfattar i huvudsak följande:

- Flytt av befintliga huvudledningar för avlopp och vatten i Kvarnbacksvägen på en sträcka om cirka 400 meter.
- Nytt lokalt VA-ledningsnät för anslutning av planerad bebyggelse om 16 kvarter inklusive åtgärder för försörjning av befintliga verksamheter som ska bevaras, cirka 2,5 kilometer.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringskontoret driver projektet och är byggherre för entreprenaderna. Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för projektering av VA-anläggningen och framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling av utförandeentreprenader, liksom för teknisk kontroll av VA genom byggledning.

Tidplan

Arbetet utförs enligt stadens övergripande tidplan för projektet och baseras på att detaljplanen antas under 2027.

Projektering systemhandling	till Q2 2027
Detaljprojektering	Q3 2027 – Q4 2030
Genomförande	Q3 2029 – Q1 2037
Avslut	2038

Ändringar i tidplanen från tidigare beslut beror på att detaljplanen ej antagits som beräknat och att färdigställandet av systemhandlingen förskjuts cirka 5 år jämfört med senaste beslut.

Genomförandetiden har under arbetet konkretiserats och ökat från tidigare bedömda 4 år till cirka 8 år.

Ekonomi

Planeringsbudget är justerad med anledning av projektets ändrade omfattning i tid- och innehåll samt de krav på styrning och uppföljning som bedöms krävas i projektet. Tidigare beslutad planeringsbudget, framtagen i prisliv september 2020, har uppräknats med faktorprisindex för konsulttjänster.

Indikativ totalbudget för den utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningen uppskattas till 636 mnkr inklusive prisindexrisk. Kalkylen bygger på Exploateringskontorets underlag av bedömda kostnader och har bearbetats med avseende på bolagets anläggning. Kalkylen baseras på framtagna systemhandling och genomfört arbete vid projektgenomlysning. Tidigare indikativ totalbudget har uppräknats med entreprenadindex.

En mycket stor del av kostnaderna för bolaget ligger i arbeten för markförstärkning och tillfälliga sponter för ledningsarbeten. Fokus i fortsatt planering ligger på optimering av lösningar och därmed att minska omfattning på bland annat tillfälliga sponter.

Posten oförutsett har satts till cirka 10% av ovanliggande poster.

Utgifter

Planeringsbudget:

Moment	Beslutad planeringsbudget	Förändring	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	1 500 000 kr	10 500 000 kr	12 000 000 kr
Projektering	13 500 000 kr	10 500 000 kr	24 000 000 kr
Geo, mark och miljö	2 000 000 kr	0 kr	2 000 000 kr
Övriga byggherrekostnader	0 kr	0 kr	0 kr
Kända risker	0 kr	3 000 000 kr	3 000 000 kr
Oförutsett	1 500 000 kr	2 500 000 kr	4 000 000 kr
Summa	18 500 000 kr	26 500 000 kr	45 000 000 kr
Indexuppräkning	5 500 000 kr		
Summa	24 200 000 kr	20 800 000 kr	45 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	5 100 000 kr	30 000 000 kr	35 100 000 kr
Projektering	18 500 000 kr	7 400 000 kr	25 900 000 kr
Övriga byggherrekostnader	0 kr	0 kr	0 kr
Entreprenad inklusive material	86 000 000 kr	190 000 000 kr	277 000 000 kr
Kända risker	22 000 000 kr	28 000 000 kr	50 000 000 kr
Oförutsett	22 400 000 kr	15 600 000 kr	38 000 000 kr
Summa	154 000 000 kr	272 000 000 kr	426 000 000 kr
Indexuppräknning	47 000 000 kr		
Summa	201 000 000 kr	225 000 000 kr	426 000 000 kr
Prisindexrisk	0 kr	210 000 000 kr	210 000 000 kr
Summa	201 000 000 kr	435 000 000 kr	636 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2025-08.

Indexuppräknning

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 210 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Tabell 1 nedan.

Tabell 1, Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2025	5 %
2026	5 %
2027	5 %
2028	5 %
2029 osv	5 %

Upparbetade kostnader

Projektet har till och med 2025-08 upparbetat 16,3 mnkr.

Exploateringskontoret har enligt avtal fakturerats 14,2 mnkr varav cirka 8 mnkr betraktas som förgäveskostnader som inte ska belasta bolaget vid antagen detaljplan. Frågan om förgäveskostnad är dock ej löst och har eskalerats inom organisationerna. Det kan finnas anledning för bolaget att stå för förgäveskostnader i detta enskilda projekt då ingen av parterna äger beslutet om att förändra omfattningen på projektet men har att förhålla sig till kommunfullmäktiges förväntan på att samverkan mellan stadens tekniska förvaltningar och bolaget behöver förändras och utvecklas med målet att uppnå god lönsamhet ur ett koncernperspektiv i kommande exploateringar. Grundprincipen är dock att förgäveskostnader till följd av ändringar i exploateringsprojektet belastar skattekollektivet.

Inkomster

Kostnadsfördelningen för ledningsflytt regleras genom avtal mellan Exploateringsnämnden och Stockholm Vatten AB. Den beräknade inkomsten till bolaget med anledning av ledningsflytt uppgår till cirka 101 mnkr exklusive förväntad kostnadsutveckling om 48 mnkr.

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 140 mnkr enligt 2026-års VA-taxa.

Täckningsgraden blir 43 % av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2025-08.

Projektet omfattar byggnation av lägenheter och lokalyta. Antalet lägenheter som planeras är 1450 stycken, och den beräknade lokalytan omräknat till lägenhetsekvivalenter motsvarar 770 stycken lägenheter. Denna beräkning tillsammans innebär ett underskott på cirka 83 000 kr per lägenhet.

Risker

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

Projektet är fortsatt i planeringsskede och arbete med riskidentifiering och riskreducering pågår löpande.

Risk	Påverkan på projektet	Förslag till åtgärd
Större förändringar i omfattning och markanvändning vid omtag i planeringen.	Tidigare utförd projektering behöver göras om i större omfattning än antaget.	Riskpost avsätts för planeringsskedet för extra projektering. Intäktssidan bevakas genom tät dialog med Exploateringskontoret.
Geotekniska förutsättningar med löslera i södra delen av området.	Merkostnader för grundläggning av ledningar och andra anläggningar.	SVOA har fortsatt tät dialog med Exploateringskontoret och dess konsulter kring alternativ för grundläggning och utförande.
Höga grundvattennivåer	Mängden schaktarbeten under grundvattennivån ökar och leder till merkostnader.	SVOA har fortsatt tät dialog med Exploateringskontoret och dess konsulter kring grundvattenhantering och mätning av grundvattenytans nivåer.
Befintliga ledningssystem inom området är till viss del okända.	Anslutning mellan äldre ledningar som kan behöva sparas kan påverka förläggningsdjup på nya system,	Fortsatt inventering av ledningssystemen i området inklusive inmätningar i kritiska punkter.
Innehållet i ny detaljplan ändras där bostäder byts mot annan verksamhet.	Projektets inkomster påverkas negativt utan att kostnaderna kan minskas i samma grad.	SVOA har fortsatt tätt samarbete med Stadsbyggnadskontoret så att förändringar kan kommuniceras tidigt och kalkyler uppdateras.

Kostnader orsakade av föroreningar, exempelvis PFAS, ska ej belasta Stockholm Vatten och Avfall.

Ärendets beredning

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

SLUT