

## **Inriktningsbeslut för sammanläggning av tidigare beslutade delprojekt (Fabriken och Förrådet, Aspen, Sjödalsbacken, Hängbjörken samt Etapp 4 inom det geografiska området Storängens industriområde) gällande Stockholm Vatten AB:s projekt Storängen samt reviderat inriktningsbeslut för delprojekt Aspen**

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktning för sammanläggning av tidigare beslutade delprojekt (Fabriken och Förrådet, Aspen, Sjödalsbacken, Hängbjörken samt Etapp 4 inom det geografiska området Storängens industriområde) för Stockholm Vatten AB:s projekt Storängen med en sammanlagd investeringsutgift om 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling, varav 563 miljoner kronor avser reviderad inriktning för delprojekt Aspen, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att uppmana Stockholm Vatten AB att inför kommande genomförandebeslut för respektive delprojekt arbeta med lösningar som innebär en lägre investeringsutgift i kombination med ökade inkomster.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att uppmana Stockholm Vatten AB att inför kommande genomförandebeslutet se över och revidera bedömningen av prisindexrisken med hänsyn till kostnadsutveckling och genomförandetidpunkt.

### **Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Åsa Lindhagen**

#### Sammanfattning av ärendet

I Huddinge kommun omvandlas Storängens industriområde till ett nytt bostadsområde med cirka 4000 bostäder. Planarbetet är uppdelat i olika kvarter och inleddes 2017. Området påverkas bland annat av stora dagvattenflöden.

Då Stockholm Vatten AB har huvudmannaskapet för vatten och avlopp så har bolaget ett lagstadgat krav att tillgodose och säkerställa att behovet av vattentjänster uppfylls i området. Investeringen är en förutsättning för den kommande detaljplanen och exploaterings genomförande. Genomfört projekt innebär cirka 4 000 nya abonnenter för bolaget.

Föreliggande ärende avser att förändra projektstrukturen inom exploateringen Storängen genom att skapa ett huvudprojekt med ingående delprojekt samt fatta inriktningsbeslut för huvudprojektet Storängen med en sammanlagd investeringsutgift om 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling, samt för ingående delprojekt Aspen fatta reviderat inriktningsbeslut med en investeringsutgift om 563 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Föredragande borgarrådens synpunkter

Det behövs fler bostäder i hela Stockholmsregionen. Vi ser därför positivt på Huddinge kommuns stadsutvecklingsarbete som syftar till att skapa ca 4 000 lägenheter i Storängen. Vi välkomnar att tidigare separat hanterade projekt nu samlas under en gemensam struktur. Eftersom detaljplanarbetet i de enskilda projekten är beroende av varandra kommer detta att underlätta för övergripande och mer effektiva systemlösningar.

Det är också positivt att ett tidigare industriområde kan omvandlas till bostäder. Samtidigt är det problematiskt att områdets förutsättningar leder till höga kostnader för dagvattenhanteringen. Som Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret påpekar vore det därför fördelaktigt om Huddinge kommun kunde se över höjdsättning och markanvändning i detaljplanerna för att möjliggöra större ytor för fördröjning av dagvatten. Utöver det behövs ett gemensamt arbete för att identifiera lösningar som ger kostnadsbesparingar och ökade intäkter inför kommande genomförandebeslut, för att stärka både delprojektens ekonomi och projektets ekonomi som helhet.

Vi delar Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets uppfattning att inkomsterna i form av anläggningsavgifter är låga i förhållande till den totala investeringen. Därför är det viktigt att över tid justera anläggningsavgifterna så att de täcker bolagets kostnader.

Det är mycket angeläget att, som Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontoret också skriver i sitt tjänsteutlåtande, se över samarbetsformerna för att säkerställa stadens insyn, kontroll och påverkansmöjligheter i detta och andra liknande projekt.

Att kostnaderna stigit beror också på de höga prisindexriskerna som finns med i projektet. Som en del i att fatta mer rättvisande och korrekta beslut som kan hålla över tid redovisas och beslutas nu investeringsbeslut med ett beräknad index. Det är en del av det rödgröna majoritetens insatser för att skapa bättre kostnadskontroll över tid. Alltför ofta de senaste åren har fullmäktige tvingats ta reviderade

genomförandebeslut därför att kostnaderna dels redan initialt har underskattats och dels för att inflationen, inte minst inom byggsektorn, de senaste åren, till stor del till följd av en global pandemi och ett krig i vårt närområde, varit historiskt höga.

Det är viktigt att staden nu fattar beslut som syftar till en mer korrekt kostnadsbild som kan hållas över tid. Samtidigt är det långt ifrån självklart att de gångna årens mycket höga prisökningar kommer fortsätta. Tvärtom har bara sedan detta ärende initierades, byggkostnadsindex sjunkit kraftigt varför det när genomförandebeslut ska fattas finns anledning att tro att indexkostnaderna ska vara betydligt lägre. Stockholm Vatten AB får därför nu ett explicit uppdrag att i detta ärende redovisa en ny bedömning av prisindexrisken och revidera beslutet utifrån denna.

Sedan regeln om att investeringsprojekt ska redovisas med prisindexrisker infördes har det blivit uppenbart att bolag och förvaltningar tillämpar index olika baserat på det specifika projektets sammansättning. Det kan vara vällovligt utifrån ambitionen att ligga så nära faktiskt utfall som möjligt. Det är dock samtidigt en bedömning som grundar sig på en historisk prisutveckling och en bedömning som rymmer stora osäkerheter när det gäller framtida kostnadsutveckling. En sådan indexberäkning riskerar därtill att vara kostnadsdrivande.

Det finns därför anledning att överväga om det finns skäl att införa gemensamma riktlinjer för hur indexriskerna ska räknas och att utgångspunkten för en sådan indexberäkning i grunden bör vara riksbankens inflationsmål, med utrymme för avvikelser om det finns skäl för detta i det enskilda projektet. Stadsledningskontoret kommer därför tillsammans med Stockholms Stadshus AB att se över anvisningar för investeringsprojekt för att skapa mer enhetliga regler för indexberäkning framöver.

I övrigt hänvisar vi till Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholm Vatten AB, dnr KS 2024/962-1.1
2. Protokollsutdrag Stockholm Vatten AB, dnr KS 2024/962-1.2
3. Protokollsutdrag Stockholm Vatten och Avfall AB, dnr KS 2024/962-1.3

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner (M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra

I Huddinge kommun omvandlas Storängens industriområde till ett nytt bostadsområde med cirka 4000 bostäder. Planarbetet är uppdelat i olika kvarter och inleddes 2017.

Ett av ärendets syften är att föreslå att ett reviderat inriktningsbeslut fattas för ingående delprojekt Aspen med en investeringsutgift om 563 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling jämfört med tidigare beslutsbelopp omräknat till 254 miljoner kronor i kostnadsläge mars 2024. Mot bakgrund av den mycket stora kostnadsökningen ser vi ett behov av att Stockholm Vatten och Avfall AB löpande analyserar, rapporterar och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande.

Stadsledningskontoret noterar att anläggningsavgifterna är mycket låga i förhållande till den totala investeringen i projektet. Det leder till att en stor del av investeringen kommer att betalas av framtida brukningsavgifter. Vi anser vi att bolaget ska se över sina anläggningsavgifter för att uppnå högre kostnadstäckning i framtida exploateringsprojekt. Detta är särskilt viktigt att påpeka i det här ärendet eftersom projektet genomförs i Huddinge, medan brukningsavgifterna i huvudsak betalas i Stockholm. Överhuvud är det viktigt att bolaget får tillräcklig insyn, kontroll och påverkansmöjligheter i projektet för att tillvara ta stadens intressen.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 12 februari 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Johan Nilsson och Johan Paccamonti (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Föreliggande förslag innebär att Stockholm stad, som äger 98% av SVOA, ska tillåta bolaget att bygga ut VA i Huddinges utbyggnadsområde Storängen med en kostnadstäckningsgrad 19% eller 148 miljoner av totalt 1,033 miljarder kronor.

Sverigedemokraterna har vid upprepade tillfällen framfört orimligheten i att Stockholm stads medborgare ska finansiera bostadsutbyggnad i Huddinge genom att

subventionera VA-anslutningar. Den helt orimliga fördelningen i bolagsägandet där Stockholm äger 98% och Huddinge äger 2% innebär en mycket ofördelaktig kostnads- och garantifördelning. Med anledning av detta föreslår vi att beslutet ska avslås i sin helhet

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Huddinge kommun har pågående planer på att omvandla Storängens industriområde, beläget mellan Huddinge centrum och sjön Trehörningen, till ett bostadsområde med plats för skola, förskola och rekreation. Planarbetet är uppdelat i olika kvarter där det första arbetet initierades av Huddinge kommun omkring 2017.

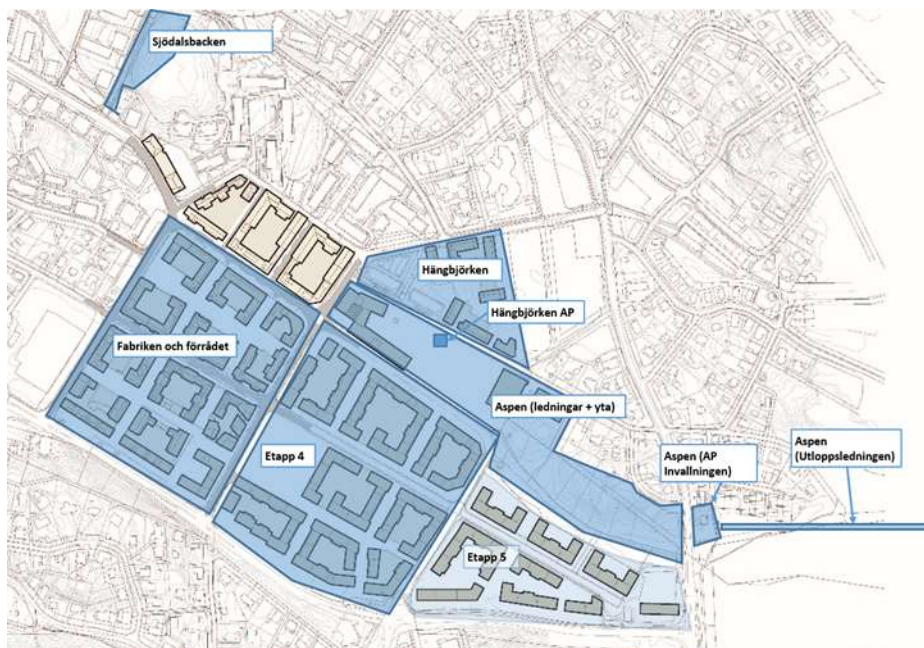


Bild 1. Exploateringsområdet Storängens industriområde.

Exploateringsområdet Storängen är cirka 32 hektar stort och definieras som ett instängt område gällande dagvatten. Storängen är svårt drabbat av återkommande översvämningar vilket beror på att det är ett lågt liggande område som tar upp dagvattenflöde från ett 950 hektar stort avrinningsområde, från Gömmaren i nordväst till sjön Trehörningen i sydost, se bild 2 nedan.

Trehörningens vattenyta ligger dessutom högre än vissa delar av det befintliga industriområdet. För att leda dagvatten från hela avrinningsområdet ut ur Storängen har Stockholm Vatten AB (bolaget) en befintlig dagvattenpumpstation, AP Invallningen, som lyfter dagvattnet ut till Trehörningen.

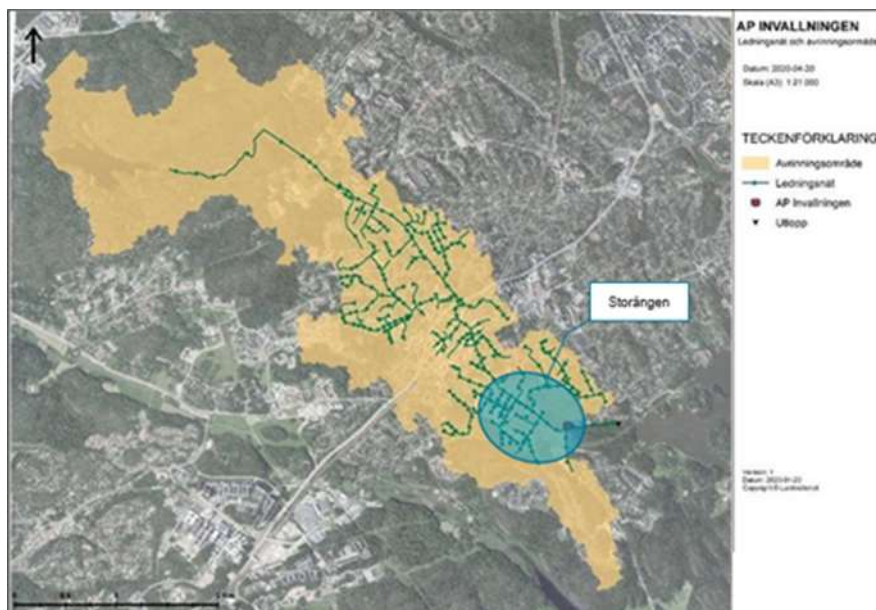


Bild 2. Gul markering visar det område som avrinner till Storängens industriområde.

Det befintliga VA-ledningsnätet i Storängen består, utöver pumpstationen, av lokala ledningar för spill, vatten och dagvatten dimension 400 mm samt huvudledningar dimension 700-2000 mm. Genom området sträcker sig även Huddinge – Fagersjötunneln för spillvatten med dimension 2300x2000 mm.

År 2019 utförde bolaget en kapacitetsutredning av både dag- och spillvattennätet i området som visar att dagvattensystemet inte har den kapacitet som krävs för att uppnå VA-huvudmannens ansvar gällande att klara 30-årsregn utan marköversvämning för känslig bebyggelse i nybyggda områden. Med det nuvarande systemet blir det marköversvämning vid ett 10-årsregn.

För bolaget innebär exploateringen av Storängen att kapaciteten för att hantera dagvatten behöver ökas samtidigt som bostäder och lokaler ska försörjas med VA-serviser vilket kräver utbyggnad av VA-ledningsnätet.

Inom bolaget har separata projekt kontinuerligt initierats i takt med att kommunens planarbete fortskridit. Beslut gällande projekt Fabriken och Förrådet, Sjödalsbacken och Aspen fattades under perioden 2018-2020. Inriktningsbeslut fattades även för projekt Hängbjörken och Etapp 4 av bolagsstyrelsen i september 2024.

När de första projekten, Fabriken och Förrådet respektive Sjödalsbacken, initierades startades de inom bolaget upp som separata projekt. I takt med att fler detaljplaner startats upp har de olika detaljplanernas beroenden av varandra aktualiserats och det är nu tydligt att förändringar i tidplaner och tekniska lösningar inom en detaljplan får konsekvenser för övriga detaljplaner eftersom de utgör delar i samma systemlösning. Ett exempel är att samtliga detaljplaner är beroende av den dagvattenlösning som inryms i detaljplanen för Aspen som ligger längst ner i hela avrinningsområdet. På grund av dessa beroenden förordas framtagande av en övergripande systemlösning som inkluderar alla nu uppstartade detaljplaner inom Storängen.

Huddinge kommun har även indikerat att det finns planer på att exploatera ytterligare ett kvarter i området, Etapp 5. Kommunen har dock meddelat att planarbetet med Etapp 5 kommer påbörjas först om några år. Etapp 5 inkluderas därför inte i föreliggande ärende. Bolaget är beroende av att kunna avleda spillvatten i Dalhemsvägen genom Etapp 5 vilket kravställts i systemhandling och remissvar till Huddinge kommun.

### Tidigare beslut

Tre av delprojekten har beslut i bolagsstyrelsen sedan tidigare, övriga delprojekt har hittills varit i utredningsskede. För att ge en rättvisande bedömning av de projekt som har beslut sedan tidigare har indexuppräknings av totalprognosen från det senast fattade beslutet genomförts.

<b>Projektnamn</b>	<b>Beslut i bolagsstyrelsen</b>	<b>Omräknat beslutsbelopp till mars 2024</b>
Fabriken och Förrådet	Inriktningsbeslut 2018-06: Projektering 3,6 miljoner kronor; totalprognos 24 miljoner kronor	
	Genomförandebeslut 2020-08: Totalprognos 171 miljoner kronor	217 miljoner kronor
410702 Aspen (410703 AP Invallningen och 410669 Aspen Ledningsnät)	Inriktningsbeslut 2020-08: Projektering 20 miljoner kronor; totalprognos 200 miljoner kronor	254 miljoner kronor
410342 Sjödalsbacken	Inriktningsbeslut 2018-02: Projektering 1 miljoner kronor, totalprognos 5,45 miljoner kronor	
	Reviderat inriktningsbeslut 2021-02: Projektering 1,6 miljoner kronor; totalprognos 9,5 miljoner kronor	11,7 miljoner kronor

### Ärendet

Ärendet avser att förändra projektstrukturen inom exploateringen Storängen genom att skapa ett huvudprojekt med ingående delprojekt samt fatta inriktningsbeslut för huvudprojektet Storängen med en sammanlagd investeringsutgift om 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling, samt för ingående delprojekt Aspen



fatta reviderat inriktningsbeslut med en investeringsutgift om 563 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Bolaget har i sitt ärende även för egen del fattat inriktningsbeslut för Hängbjörken om 103 miljoner kronor och Etapp 4 om 125 miljoner kronor samt reviderat genomförandebeslut för Fabriken och Förrådet om 232 miljoner kronor, totalt 460 miljoner kronor, men då investeringsutgiften inklusive förväntad kostnadsutveckling för respektive delprojekt understiger 300 miljoner kronor föreläggs inte besluten KF för godkännande. Sedan tidigare finns också ett inriktningsbeslut om Sjödalsbacken om cirka 10 miljoner kronor, detta projekt följer ursprunglig budget. Att samla samtliga delprojekt under ett huvudprojekt förenklar uppföljning och bevakning av investeringar kopplat till exploateringen i Storängen på en övergripande nivå. Något som är nödvändigt för att förbättra styrning, uppnå synergier samt identifiera besparingar.

När projekten för Sjödalsbacken och Fabriken och Förrådet initierades 2018 sågs de två exploateringarna som separata projekt utan direkta beröringspunkter. Efterhand startade Huddinge kommun även upp planarbete för detaljplan Aspen som är avgörande för dagvattenhanteringen i avrinningsområdet.

Inom ramen för Aspen ska bolaget bygga en fördröjningsanläggning och en pumpstation för dagvatten, en förutsättning för att uppfylla åtgärdsnivån inom Fabriken och Förrådet. Eftersom projekten är starkt beroende av varandra togs de år 2020 upp i styrelsen vid samma tillfälle. Sedan dess har ytterligare planarbeten för Hängbjörken och Etapp 4 startats upp. Samtliga påbörjade planer är beroende av dagvattenfördröjning och pumpstation inom Aspen och de VA-tekniska lösningarna för hela området gör att förändringar i tidplan för en detaljplan påverkar budget och tidplan för övriga detaljplaner.

Nedan beskrivs respektive delprojekt i detalj.

### **Sjödalsbacken**

I detaljplan Sjödalsbacken planeras för cirka 240 bostäder, förskola och LSS-boende. Bolaget behöver i projektet bygga 250 meter nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

För VA finns färdiga handlingar framme för ett förfrågningsunderlag, detaljplanen blev dock upphävd i november 2021. I nuläget arbetar Huddinge kommun med att ta fram nödvändiga kompletteringar och planerar för ett antagande under kvartal 1 2025. Kompletteringarna kommer inte påverka den VA-tekniska lösningen.

Den beräknade totalbudgeten från inriktningsbeslutet bedöms stå fast. Se bilaga 1 Tabell 7 för utförligare detaljer gällande projektekonomi.

#### Tidplan:

Upphandling: kvartal 2 2025

Entreprenad VA: kvartal 1 2026 – kvartal 1 2027

Avslut: kvartal 2 2027

### **Omfattning reviderat inriktningsbeslut Aspen**

Inom detaljplanen för Aspen planeras för skola, förskola och idrottshall samt ett parkområde för rekreation. Inom parken kommer kommunen anlägga en yta för fördröjning av skyfall och bolaget kommer att anlägga en lösning för fördröjning av dagvatten. Fördröjning av dagvatten kommer ske i en öppen lösning som delas med kommunens yta för skyfallshantering, samt i ett underjordiskt dagvattenmagasin för att uppnå erforderlig kapacitet. Projektering och samordning med Huddinge kommun pågår.

Detaljplanen var på samråd under kvartal 1 2022 och granskning pågår under kvartal 2 2024, antagande planeras till kvartal 4 2024. I dagsläget pågår systemhandlingsprojektering av VA.

Inom ramen för delprojektet behöver även kapaciteten hos den befintliga dagvattenpumpstationen AP Invallningen ökas för att möjliggöra exploateringen och hindra området från att bli översvämmat i framtiden. Vid det tidigare inriktningsbeslutet planerades att den befintliga stationen skulle renoveras för att klara ett ökat flöde på 4 m<sup>3</sup>/s. Förprojekteringen har dock visat att skicket på befintlig station inte medger ombyggnad vilket gör att en helt ny pumpstation behöver byggas. Detta har medfört att kostnaderna ökat, både för planering, projektering och för entreprenaden. Den nya pumpstationen kommer att placeras intill den befintliga som därefter tas ur bruk.

Från den befintliga pumpstationen AP Invallningen leds dagvattnet i dagsläget vidare till Trehörningen genom en utloppsledning från 1975 med dimension 2000 millimeter. När kapaciteten för AP Invallningen ökar till 4 m<sup>3</sup>/s påverkas flödet i ledningen och utloppet till sjön. För att klara det ökade flödet kan ledningen och utloppet behöva byggas om. I nuläget pågår en utredning gällande på vilket sätt det ska utföras. Det undersöks om ledningen ska läggas om som en ledning eller som en mer öppen lösning i form av en kanal. Omläggning av utloppsledningen var inte inkluderad i det tidigare inriktningsbeslutet vilket lett till ökade kostnader.

Kostnadsdrivande parametrar är komplicerad geoteknik i området som kräver förstärkningsåtgärder under ledningarna samt att kapacitetsbehovet gör att det krävs två dagvattenledningar med dimension 2200 millimeter vardera i Sjödalsvägen och vidare österut i fördröjningsytan, vilket kräver stora schakter, samt att erforderlig kapacitet för pumpstationen kräver en stor byggnad med stora pumpar.

Reviderat inriktningsbeslut söks nu för Aspen med en budget för planering och projektering på 46,2 miljoner kronor och en indikativ totalprognos på 563 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling, se bilaga 1 Tabell 4 för utförligare detaljer.

Ytterligare tillkommande kostnadsdrivande faktorer sedan det senaste inriktningsbeslutet är:

- Omläggning av ytterligare 80 meter ledningssträcka.
- I underlaget för tidigare inriktningsbeslut ingick inte att byta de sista 80 metrarna dagvattenledning innan pumpstationen. Det har nu visat sig att ledningen behöver ersättas med två dagvattenledningar och att det är fördelaktigt att sänka vattengångsnivån för att minska risken för marköversvämningar. Ytterligare anledning till att ledningen behöver bytas fram till pumpstationen är att pumpstationen byggs om i sin helhet.
- Utökad projektering med anledning av åtgärder för att hantera höga grundvattennivåer vilket ingår i ansökan om vattenverksamhet.
- Utökade undersökningar och utredningar med anledning av tillståndsprocess för vattendom.
- Till följd av förskjutningar i exploateringsprocessen har tidplanen förskjutits med cirka sex år sedan det senaste inriktningsbeslutet vilket leder till ökade kostnader för resurser för projektledning, projektering och projektstöd.

#### Tidplan:

Systemhandlingsprojektering:	kvartal 3 2021 – kvartal 3 2023
Detaljprojektering:	kvartal 3 2024 – kvartal 4 2025
Entreprenad VA:	kvartal 3 2026 – kvartal 1 2031
Avslut:	kvartal 3 2031

#### **Omfattning inriktningsbeslut – Etapp 4 samt Hängbjörken**

##### *Etapp 4*

Inom Etapp 4 planerar Huddinge kommun för cirka 1800 bostäder, förskola, verksamheter och en park. För bolaget innebär det att cirka 350 meter befintliga ledningar behöver flyttas samt att cirka 550 meter nya ledningar behöver anläggas för att försörja fastigheterna.

Kostnadsdrivande parametrar och risker är att det inom planen är komplicerad geoteknik vilket kräver förstärkningsåtgärder. Det är även plana ytor vilket gör det svårt att få till självfallsledningar som kan ansluta till befintliga system nedströms. Grundvattennivån ligger nära markytan vilket gör att grundvattenbortledning blir aktuell under entreprenaden.

Samråd för detaljplanen hölls under kvartal 2 2022, granskning har utförts i juni 2024 och antagande planeras till kvartal 3 2024. Bolaget har hittills utfört en förstudie och systemhandlingsprojektering. Systemhandlingen levererades under kvartal 4 2023.

Bolagsstyrelsen har fattat inriktningsbeslut för delprojektet på 10,8 miljoner kronor för planering och projektering med en indikativ totalprognos på 124 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling. Se bilaga 1 Tabell 5 för utförligare detaljer gällande projektekonomin.

Tidplan:

Systemhandlingsprojektering:	kvartal 3 2022 – kvartal 4 2023
Detaljprojektering:	kvartal 3 2024 – kvartal 3 2025
Entreprenad VA:	kvartal 3 2026 – kvartal 4 2030
Avslut:	kvartal 2 2031

*Hängbjörken*

Detaljplanen för Hängbjörken innebär nybyggnation av cirka 275 bostäder samt en förskola. För bolaget innebär det att cirka 300 meter befintliga ledningar behöver flyttas samt att cirka 200 meter nya ledningar behöver anläggas för att försörja fastigheterna. För att kunna försörja fastigheterna inom Hängbjörken med spillvattenserviser behöver även en spillvatten-pumpstation byggas.

Kostnadsdrivande parametrar och risker är att det inom planen är komplicerad geoteknik vilket kräver förstärkningsåtgärder. Det är även trånga sektioner där många ledningslag ska få plats. Grundvattennivån ligger nära markytan vilket gör att grundvattenbortledning blir aktuell under entreprenaden.

Samråd för detaljplanen hölls kvartal 2 2021, granskning av detaljplanen har skett under maj 2024 och antagande planeras till kvartal 4 2024. Systemhandling levererades i april 2023.

Bolagsstyrelsen har fattat ett inriktningsbeslut för delprojektet på 8,5 miljoner kronor för planering och projektering med en indikativ totalprognos på 103 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling. Se bilaga 1 Tabell 6 för utförligare detaljer gällande projektekonomin.

Tidplan:

Systemhandlingsprojektering:	kvartal 3 2022 – kvartal 2 2023
Detaljprojektering:	kvartal 4 2024 – kvartal 4 2025
Entreprenad VA:	kvartal 3 2026 – kvartal 4 2029
Avslut:	kvartal 1 2030

**Omfattning reviderat genomförandebeslut – Fabriken och Förrådet**

Inom detaljplanen för Fabriken och Förrådet planeras för cirka 1650 bostäder samt förskolor och lokaler. Befintligt ledningsnät inom området behöver dimensioneras

upp och byggas ut för att försörja de nya fastigheterna. Inom projektet planeras för 1800 meter nya ledningar.

Kostnadsdrivande parametrar är att geotekniken är komplicerad vilket kräver förstärkningsåtgärder samt att två stora dagvattenledningar, dimension 1200 – 1800 millimeter vardera, behöver förläggas i Sjödalsvägen i norra delen av området.

Förfrågningsunderlag finns framtaget och i dagsläget pågår förhandlingar mellan Huddinge kommun och exploitörerna innan detaljplanen kan antas. Antagande för detaljplanen planeras till kvartal 4 2024.

Den beräknade totalbudgeten har ökat med 15 miljoner kronor jämfört med budgeten i genomförandebeslutet från 2020 och därför har bolagsstyrelsen beslutat om reviderat genomförandebeslut på 232 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling. Ökningen i totalbudget beror på en något större omfattning av ledningsomläggning för att ge plats åt exploateringen samt att produktionskostnaderna bedöms öka med anledning av att kommunen, byggherrar och bolaget ska bygga samtidigt på en begränsad yta. Se bilaga 1 Tabell 8 för utförligare detaljer gällande projektekonomin.

#### Tidplan:

Upphandling	kvartal 1 2026
Entreprenad VA	kvartal 3 2026 – kvartal 4 2030
Avslut	kvartal 2 2031

#### **Alternativa lösningar**

##### *Nollalternativ*

Projektet är beläget inom bolagets verksamhetsområde och därmed är bolaget skyldigt att ordna med VA-anläggning enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV) när beslut att genomföra detaljplanen fattats av kommunen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av bolagets ledningssystem.

##### *Alternativ 1*

Alternativ 1 innebär att projekten fortsätter med föreslagna och projekterade lösningar som presenterats ovan vilket möjliggör exploateringen i sin nuvarande form och innebär en indikativ totalbudget på 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling. I alternativet ingår förläggning av ledningar för spill, vatten och dagvatten i kvartersgatorna och förläggning av huvudledningar för dagvatten i Sjödalsvägen.

I alternativet ingår även byggandet av en fördröjningsyta för dagvatten samt ett underjordiskt dagvattenmagasin, en pumpstation för spillvatten och ombyggnation av dagvattenpumpstationen AP Invallningen.

## *Alternativ 2*

En alternativ lösning är att Huddinge kommun ser över höjdsättning och markanvändning för samtliga detaljplaner. Om större ytor i detaljplanerna kan upplåtas för fördröjning av dagvatten kan det finnas möjligheter att lägga mindre ledningsdimensioner och minska pumpstationens storlek vilket i så fall skulle kunna bidra till lägre kostnader för VA-arbetena inom exploateringen. För att säkerställa den ekonomiska påverkan alternativet kan ha krävs vidare utredningar. Alternativet kan även ha fördelar avseende elförbrukning i driftskedet vid mindre pumpstation och besparing av material och schakt vid mindre ledningsdimensioner. Under planeringsfasen kommer bolaget ha fortsatta diskussioner med Huddinge kommun och alternativ i VA-projekteringen studeras med syfte att minimera kostnaderna.

## *Förordat förslag*

Ur bolagets perspektiv är alternativ 2, att höjdsättning och markanvändning för samtliga detaljplaner ses över, att föredra. Om större ytor i detaljplanerna kan upplåtas för fördröjning av dagvatten kan det finnas möjligheter att lägga mindre ledningsdimensioner och minska pumpstationens storlek vilket i så fall skulle kunna bidra till lägre kostnader för VA-arbetena inom exploateringen.

För att komma framåt med nödvändiga planeringsarbeten för hela Storängen och inte lägga hinder i vägen för kommunens process föreslås dock att inriktningsbeslut i enlighet med alternativ 1 beviljas, med indikativ total budget om 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Samtidigt förordas att bolaget ges i uppdrag att inför kommande genomförandebeslut för de olika delprojekten i samverkan med Huddinge kommun söka lösningar som kan innebära kostnadsbesparingar eller ökade intäkter, i syfte att förbättra täckningsgrad och den övergripande ekonomin för bolaget i exploateringen av området.

## **Organisation och ansvarsfördelning**

Bolaget ansvarar för och bekostar projektering för samtliga åtgärder på VA-systemet inklusive undersökningar av markmiljö och geoteknik och hydrogeologi som krävs för ledningsförläggning. Bolaget bekostar även nyläggning och uppdimensionering av dag- och spillvattenledningarna samt nybyggnad av spillvattenpumpstation Hängbjörken. Flytt av ledningar bekostas av Huddinge kommun. Enligt avtal kommer Huddinge kommun bekosta 15 miljoner kronor av dagvattenpumpstationen AP Invallningen eftersom den även kommer användas för att pumpa ut skyfallsvatten ur området. Bolaget och Huddinge kommun delar på kostnaden för framtagande av handlingar för ansökan om vattendom.

## **Tidplan**

Bolagets delprojekt behöver i flera fall utföras parallellt med varandra. Huddinge kommun planerar för att först börja entreprenadarbetena inom detaljplanen för

Fabriken och Förrådet. Det förväntas även bli där som de första boende flyttar in. Innan inflyttning kan ske behöver dock ledningsnätet i Aspen och pumpstation AP Invallningen vara i drift, något som gäller för samtliga detaljplaner. Att entreprenadarbeten för delprojekt Aspen kan påbörjas så att de hinner färdigställas innan första inflyttning i Storängen är därför en förutsättning för hela exploateringen.

Arbete med tid- och skedesplanering sker löpande i samarbete med Huddinge kommun för samtliga detaljplaner inom Storängen.

Projektering och entreprenadarbeten planeras pågå parallellt under några år framöver. Hela exploateringen förväntas vara färdigställd år 2036, VA-arbetena planeras vara klara år 2031.

Planering och projektering: kvartal 3 2020 – kvartal 3 2030

Entreprenadarbeten VA: kvartal 3 2026 – kvartal 1 2031

Avslut: kvartal 1 2030 – kvartal 2 2031

### **Ekonomi**

Den totala budgeten för bolagets huvudprojekt Storängen erhålls genom att summera kalkylerna för samtliga delprojekt vilket ger en totalbudget på 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling. Totalbudgeten framgår av Tabell 1 och är framtagen utifrån prisläget i mars 2024.

Storängen som helhet har flertalet kostnadsdrivande parametrar, däribland pumpstation AP Invallningens kapacitetsbehov och stora ledningsdimensioner till följd av att Storängen är ett instängt område. Dessutom finns behov av markförstärkningar på grund av de geotekniska förutsättningarna i området, behov av täta schakter för att förhindra inträngning av grundvatten, förbipumpning av höga flöden samt hantering av föroreningar i mark, grundvatten och länshållningsvatten.

Majoriteten av de kända risker som har identifierats berör samtliga delprojekt där det byggs VA-ledningsnät. Kostnader för de kända riskerna har därför fördelats ut på respektive delprojekt. I projekt Aspen är en känd risk för pumpstation AP Invallningen dess elanslutning eftersom det är osäkert om tillräcklig kapacitet kan levereras i tid från elnätsleverantören. Ytterligare en känd risk i Aspen som även gäller Etapp 4 är två anslutningar som behöver göras mot befintlig spillvattenkulvert vilka förväntas bli tekniskt komplicerade och därmed kostnadsdrivande. I Aspen finns också utloppsledningen som en känd risk, det är i dagsläget inte känt om utloppsledningen kommer läggas om som en ränna eller en ledning.

Procentsatsen för oförutsett är mellan 20 och 30 procent beroende på hur långt projektet kommit i planeringsarbetet, där siffran är lägre i senare skeden.

Totala posten för kända risker i samtliga projekt uppgår till 89 miljoner kronor och för oförutsett till cirka 118,8 miljoner kronor.

### *Utgifter*

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget för samtliga delprojekt inom Storängen. För respektive delprojekt hänvisas till bilaga 1.

Tabell 1 Summering av bolagets samtliga beräknade kostnader för Storängen för både planering och genomförande.

<b>Delprojekt</b>	<b>Beräknad planeringsbudget</b>	<b>Indikativ totalbudget</b>
Aspen	48 200 000 kr	420 000 000 kr
Etapp 4	10 800 000 kr	100 000 000 kr
Hängbjörken	8 500 000 kr	77 000 000 kr
Fabriken och Förrådet	17 500 000 kr	186 000 000 kr
Sjödalsbacken	1 600 000 kr	9 500 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>86 600 000 kr</b>	<b>792 500 000 kr</b>
Prisindexrisk		241 000 000 kr
<b>Summa:</b>		<b>1 033 500 000 kr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-03.*

#### *Indexuppräknig*

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för ökande kostnader till följd av förväntad kostnadsutveckling. Förväntad kostnadsutveckling för projektet beräknas till 241 miljoner kronor vilket ger en justerad totalbudget på 1 033 miljoner kronor.

#### *Inkomster*

Flytt av ledningar kommer ske i Etapp 4, Hängbjörken och Sjödalsbacken, kostnaden för flytt av ledningar regleras enligt avtal med Huddinge kommun. Inkomst i Etapp 4 uppskattas till 15 miljoner kronor, i Hängbjörken till 10 miljoner kronor och i Sjödalsbacken till 3 miljoner kronor. I Aspen beräknas inkomsten till 15 miljoner kronor vilket ger en total inkomst på 43 miljoner kronor. Inkomst från ledningsflytt och pumpstation uppgår till cirka 50 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 148 miljoner kronor enligt 2024 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 19 procent av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-03. Antalet lägenheter som planeras är 3 965 stycken, vilket innebär ett underskott på cirka 150 tkr per lägenhet. Framtida höjningar av anläggningsavgifterna innan området är utbyggt förväntas bidra till en ökad täckningsgrad för investeringen.

Alternativet att ta särtaxa för anläggningsavgifterna bedöms av bolagets jurister inte vara möjligt. Kostnaderna behöver avvika beaktansvärt från andra fastigheter och områden inom verksamhetsområdet. Bolaget har nu många områden med liknande eller sämre täckningsgrad vilket gör att det inte går att hävda att Storängen är ett särförhållande och att det därmed är berättigat med särtaxa.

#### **Risker**



Riskerna har tagits fram av bolagets projektgrupp i samarbete med Huddinge kommun. Riskerna har identifierats genom en riskworkshop samt på löpande projekt- och projekteringsmöten. Riskarbete fortgår löpande. En sammanställning av de största riskerna återfinns i bolagets tjänsteutlåtande (bilaga 1) under rubriken risker.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2024 följande.

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

1. Inriktning för sammanläggning av tidigare beslutade delprojekt för Stockholm Vatten ABs projekt Storängen med en sammanlagd investeringsutgift om 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling, varav 563 miljoner kronor avser reviderad inriktning för delprojekt Aspen, godkänns.
2. Stockholm Vatten AB uppmanas att inför kommande genomförandebeslut för respektive delprojekt arbeta med lösningar som innebär en lägre investeringsutgift i kombination med ökade inkomster.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktning för sammanläggning av tidigare beslutade delprojekt för Stockholm Vatten ABs projekt Storängen med en sammanlagd investeringsutgift om 1 033 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling, varav 563 miljoner kronor avser reviderad inriktning för delprojekt Aspen, godkänns.
2. Stockholm Vatten AB uppmanas att inför kommande genomförandebeslut för respektive delprojekt arbeta med lösningar som innebär en lägre investeringsutgift i kombination med ökade inkomster.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

*Reservation* av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

*Särskilt uttalande* av Karin Wanngård m.fl. (alla S), Thomas Ehrnström m.fl. (alla V) och Martin Hansson (MP), se Reservationer m.m.

*Suppleantyttrande* av Nike Örbrink (KD) som instämde i reservation anförd av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L).

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 december 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholm Vatten ABs huvudmannaskap för vatten och avlopp innebär att bolaget har ett lagstadgat krav att tillgodose behovet av vattentjänster, trots att exploateringen sker utanför Stockholms stads gränser. Investeringen är en förutsättning för den kommande detaljplanen och exploateringens genomförande. Genomfört projekt innebär cirka 4 000 nya abonnenter för bolaget.

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 ökningen av skuldsättningen, ett nära samarbete mellan bolaget och kommunen är av yttersta vikt för att säkerställa det perspektivet under projektets genomförande.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på att bolaget nu samlar samtliga delprojekt kopplat till exploateringen i Storängen under ett huvudprojekt. Det förenklar uppföljning och bevakning av investeringarna i området på en övergripande nivå. Sammanläggningen av de ingående delprojekten bidrar också till att effektiviseringar och besparingar kan göras med anpassningar i projektet som helhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att inkomsterna i form av anläggningsavgifter är mycket låga i förhållande till den totala investeringen. Detta leder till att en stor del av investeringen kommer betalas av framtida brukningsavgifter. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att det i ärendet för VA-taxa 2025 som behandlades av bolagets styrelse den 19 september 2024 planeras för en höjning med 33 procent av anläggningsavgifterna. Denna höjning kommer bidra till att öka inkomsterna i projektet fram till respektive genomförandebeslut. Det är angeläget att ett sådant arbete fortgår inom exploateringsprojekt i såväl Huddinge kommun som i Stockholms stad.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att det ur bolagets perspektiv skulle vara fördelaktigt om Huddinge kommun ser över höjdsättning och markanvändning i detaljplanerna för att möjliggöra större ytor för fördröjning av dagvatten. Detta kan minska behovet av stora ledningsdimensioner och en omfattande pumpstation, vilket skulle kunna sänka kostnaderna för VA-arbetena och minska driftskostnader för el samt material- och schaktbehov. Vidare utredningar behövs för att klargöra den ekonomiska påverkan. Koncernledningen uppmanar bolaget att i samarbete med Huddinge kommun arbeta med lösningar för kostnadsbesparingar och ökade intäkter inför kommande genomförandebeslut för att stärka såväl delprojektens ekonomi som projektets ekonomi som helhet.

Koncernledningen uppmanar Stockholm Vatten AB att inför kommande genomförandebeslut för respektive delprojekt och för projektet som helhet arbeta med lösningar som innebär en lägre investeringsutgift i kombination med ökade inkomster.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat indexberäkningar i sitt beslut och efterlever därmed de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla i januari 2024.

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



## Reservationer m.m.

### Stockholms Stadshus AB

Reservation av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L)

1. Att delvis godkänna förslag till beslut.
2. Att därutöver anföra

I Huddinge kommun omvandlas Storängens industriområde till ett nytt bostadsområde med cirka 4000 bostäder. Planarbetet är uppdelat i olika kvarter och inleddes 2017.

Ett av ärendets syften är att föreslå att ett reviderat inriktningsbeslut fattas för ingående delprojekt Aspen med en investeringsutgift om 563 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling jämfört med tidigare beslutsbelopp omräknat till 254 miljoner kronor i kostnadsläge mars 2024. Mot bakgrund av den mycket stora kostnadsökningen ser vi ett behov av att Stockholm Vatten och Avfall AB löpande analyserar, rapporterar och genomföra kostnadsbesparande åtgärder i projektet fram till dess färdigställande.

Stadsledningskontoret noterar att anläggningsavgifterna är mycket låga i förhållande till den totala investeringen i projektet. Det leder till att en stor del av investeringen kommer att betalas av framtida brukningsavgifter. Vi anser vi att bolaget ska se över sina anläggningsavgifter för att uppnå högre kostnadstäckning i framtida exploateringsprojekt. Detta är särskilt viktigt att påpeka i det här ärendet eftersom projektet genomförs i Huddinge, medan brukningsavgifterna i huvudsak betalas i Stockholm. Överhuvud är det viktigt att bolaget får tillräcklig insyn, kontroll och påverkansmöjligheter i projektet för att tillvara ta stadens intressen.

Särskilt uttalande av Karin Wanngård m.fl. (alla S), Thomas Ehrnström m.fl. (alla V) och Martin Hansson (MP)

Stockholms stad har genom Stockholm Vatten AB huvudmannskapet för vatten och avlopp för Huddinge kommun, och därmed ett lagstadgat ansvar att tillgodose och säkerställa behovet av vattentjänster. Det lagstadgade ansvaret regleras av lagen om allmän vattentjänst.

I det här ärendet omvandlar Huddinge kommun Storängens industriområde till ett nytt bostadsområde med drygt 4000 bostäder. Det medför en total investeringsutgift om 1 033 miljoner kronor för Stockholm Vatten och Avfall, och som koncernledningen konstaterar är inkomsterna i form av anläggningsavgifterna mycket låga i förhållande till den totala investeringen. Detta trots att staden nyligen fattat beslut om höja anläggningsavgifterna med 33 procent.

Vi anser att det i grunden inte är en rimlig ordning att ett av Stockholm stads bolag ska behöva bära stora investeringsutgifter för exploateringsprojekt som genomförs av andra kommuner, om intäkterna för bolaget inte är skäliga i förhållande till den totala investeringen. Det är därför mycket angeläget att, som koncernledningen också skriver i sitt tjänsteutlåtande, ser över samarbetsformerna för att säkerställa stadens insyn, kontroll och påverkansmöjligheter i detta och andra liknande projekt.