

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Johanna Cedergren

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall AB

Projekt 361078 Gladö Kvarn – Slutrapport

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att Slutrapport Gladö kvarn godkänns

att Slutrapport Gladö kvarn överlämnas till Stockholms Stadshus AB för kännedom.

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Bilaga: Kartbild över Gladö Kvarns detaljplaneområde och dess etappindelning.

Gladö Kvarn

SLUTRAPPORT

Sammanfattning

Gladö Kvarn var ett fritidshusområde med 440 fastigheter. Enligt RUFSS och Huddinge kommuns (Kommunens) dåvarande Översiktsplan 2030 ansågs bebyggelsen vara ett så kallat "omvandlingsområde", där man går från fritidshusområde till mer permanent bebyggelse som kräver utbyggnad av vatten- och avlopp enligt §6 Lagen om allmänna vattentjänster. 2011 antogs detaljplanen för Gladö Kvarn.

Stockholm Vatten ABs (Bolaget) uppdrag som kommunens VA-huvudman har varit att planera och bygga ut ca 16 km vatten- och avloppsledningar inklusive 22 stycken pumpstationer (då området är mycket kuperat). Gladö Kvarn planerades och byggdes ut i fyra etapper. Utbyggnaden påbörjades 2012 och avslutades 2023 till en kostnad om 343 mkr.

VA-anläggningen är nu slutbesiktigad och godkänd och alla fastigheter inom Gladö Kvarn har tillgång till vatten- och avloppstjänster.

Måluppfyllelse

Projektets effektmål var att möjliggöra en omvandling i Gladö Kvarn från ett fritidshusområde till permanentboende samt öka förtätningen i området. Bolagets projektering påbörjades först efter att detaljplanen för området vunnit laga kraft. Planering av VA-anläggningen var därför inte med i tidigt skede och bolaget gavs inte möjlighet att påverka utformningen av anläggningen inom detaljplanen på det sätt som sker idag. Detta resulterade i att VA-anläggningen behövde ytterligare ca 2 km ledning jämfört med vad som initialt bedömts. I övrigt uppfyller anläggningen de krav och förväntningar som fanns i det ursprungliga styrelsebeslutet, motsvarande dagens genomförandebeslut.

Projektets ekonomiska utfall blev 343 miljoner kronor. Utgifterna har upparbetats löpande mellan år 2012 -2022 då slutbesiktning genomfördes. Utfallet är inom ramen för det senaste reviderade genomförandebeslutet från år 2021 på 350 miljoner kronor (prisnivå 202106) men över det ursprungliga styrelsebeslutet från 2012 på 220 miljoner kronor (296 miljoner kronor i prisnivå 2022).

Inkomsterna utgjorde inte en grund för det ursprungliga styrelsebeslutet men blev betydligt högre än förväntat i samband med höjd anläggningsavgift. Hittills har anläggningsavgifterna genererat inkomster på 138 miljoner kronor, vilket är dubbelt så högt som hade varit fallet med den taxan som gällde vid det ursprungliga beslutstillfället. Projektets nettoinvestering rymdes således inom de förväntningar som fanns i samband med det ursprungliga beslutet.

Innehåll

Projekt 361078 Gladö Kvarn – Slutrapport	2
1. Projektbeskrivning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Investeringsstyrning	5
1.3 Intressenter	5
1.3.1 <i>Kommunikation</i>	5
2. Mål och syfte	5
2.1 Åtgärder	5
2.2 Tidplan	5
2.3 Ekonomi	6
3. Organisation	6
4. Måluppfyllelse	6
4.1 Åtgärder	6
4.2 Tidplan	6
4.3 Ekonomi	7
5. Oförutsedda händelser	7
6. Övriga erfarenheter	8
Bilaga 1	9

1. Projektbeskrivning

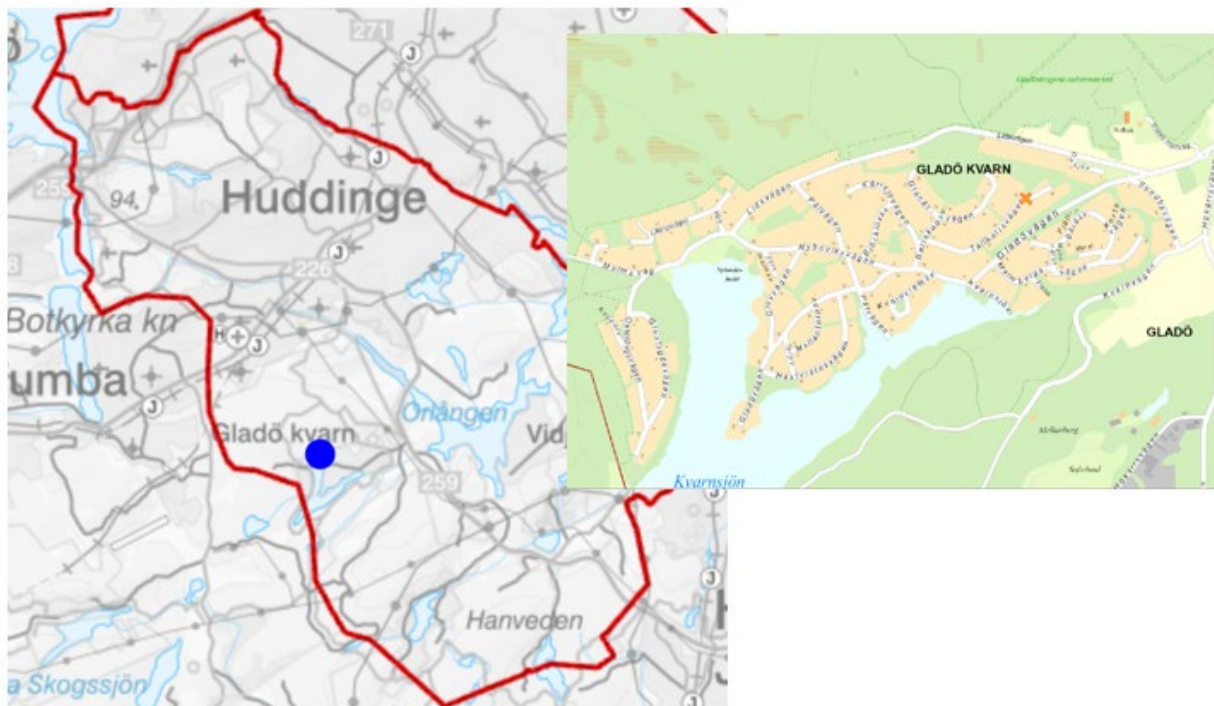
1.1 Bakgrund

Gladö Kvarn är ett exploateringsprojekt initierat av Huddinge kommun.

Området Gladö Kvarn är beläget norr om Kvarnsjön, cirka 4 kilometer söder om Huddinge centrum. Under 1940-talet började området bebyggas med fritidshus som under åren växte i antal och fastigheterna började i allt högre grad även att användas som permanentbostäder. Gladö Kvarn var därmed utpekad som ett så kallat "omvandlingsområde" i både Regional Utvecklingsplan för Stockholm (RUF) och Huddinge kommuns Översiktsplan 2030. Området ingick även i Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram från 2004, då kommunen såg ett stort behov av kommunal VA-försörjning i området. Den ökade andelen permanentbostäder innebar en hög belastning på fastigheternas enskilda vatten- och avloppslösningar, vilket ökar risken för utsläpp av orenat vatten i närliggande natur och vattendrag.

År 2013 antog Huddinge kommun en ny detaljplan för Gladö Kvarn som syftade till att möjliggöra större byggrätter, förtätning och utbyggnad av infrastruktur. Planområdet bestod av 150 hektar naturmark och 440 privatägda fastigheter. Efter genomförd detaljplan beräknade kommunen att området skulle komma bestå av cirka dubbelt så många bostäder genom avstyckning av fastigheter samt uppförande av komplementbyggnader. Först efter antagen detaljplan påbörjade Bolaget detaljprojektering av den nya VA-anläggningen. Bolaget och Kommunen hade vid tiden för projektets start inte samma rutin att samordna utredning och planering i tidiga skeden som man har idag.

I samband med framtagandet av den nya detaljplanen för Gladö kvarn har Bolaget byggt ut kommunalt VA i området.



Figur 1. Geografisk placering Gladö Kvarn, Huddinge kommun.

1.2 Investeringsstyrning

Enligt gällande investeringsstyrning 2013 söktes ett styrelsebeslut för projektets totalbudget. Där redovisades utgiften för både planera- och genomförandefasen som en samlad post. Detta jämfört med dagens rutin där projekten söker inriktningsbeslut för planerafasen med en indikativ totalbudget och därefter genomförandebeslut inför projektets byggskede. I dagens investeringsärenden är kalkylen även redovisad som olika poster för projektering, entreprenad etc.

Beräknade inkomster redovisades enligt då gällande rutin inte i styrelsebesluten.

1.3 Intressenter

De huvudsakliga intressenterna inom projektet har varit Huddinge Kommun som samordnat och drivit planering och utförande, övriga ledningsägare som ingått i planering och utförande samt de boende inom Gladö Kvarn som varit med och planerat placering av sina respektive serviser.

1.3.1 Kommunikation

Inför projektets byggskede hade Huddinge Kommun och bolaget ett gemensamt informationsmöte med de boende i Gladö Kvarn. Fortlöpande information om projektet publicerades på Huddinge Kommuns hemsida. Upphandlad entreprenör informerade kontinuerligt de boende om planerade avstängningar, provisoriska parkeringar, etc.

Kommunen och Bolaget hade löpande ledningssamordningsmöten under framtagning av bygghandlingar samt löpande dialog under byggtiden i gemensamma avstämningsmöten.

2. Mål och syfte

Bolagets projekt syftade till att i egenskap av Huddinge kommuns VA-huvudman tillgodose försörjning av allmänna vattentjänster inom planområdet i enlighet med § 6 i *Lagen om allmänna vattentjänster*.

Lagen om allmänna vattentjänster syftar till att säkerställa att vattenförsörjning och avlopp ordnas i ett större sammanhang där det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. I enlighet med denna lag, kommunens översiktsplan samt dess VA-utbyggnadsprogram skulle bolaget fullfölja sitt uppdrag som VA-huvudman genom att säkerställa vatten- och avloppstjänster inom Gladö Kvarn.

Projektets mål redovisas nedan.

2.1 Åtgärder

Projektet skulle leverera enligt framtaget styrelsebeslut vilket innebar utbyggnad av cirka 14 000 meter VA-ledningar och flertalet pumpstationer. Gladö Kvarn handlades upp och byggdes ut i fyra olika etapper, se bilaga 1 sist i rapporten.

2.2 Tidplan

Nedan redogörs för projektets ursprungliga tidplan.

Planering och projektering	2012-2013
Genomförande	2013-2018

2.3 Ekonomi

Utgift

Bolagets ursprungliga projektbudget var 220 mnkr för både planerings- och genomförandefasen. Styrelsebeslutet var inte fördelat på specifika poster.

Inkomst

Inkomsten redovisades inte i Styrelsebeslutet enligt då gällande rutin. Projektets inkomst utgörs av anläggningsavgifter från nya abonnenter. Gällande VA-taxa vid tiden för Styrelsebeslutet var cirka 100 000 kr per fastighet. Enligt beräknat antal fastigheter i antagen detaljplan hade det genererat en beräknad inkomst på cirka 70 mnkr.

3. Organisation

Projektet initierades av Huddinge kommun i och med antagande av ny detaljplan för området. Kommunen ägde därmed den övergripande tidplanen för planering och genomförande samt ansvarade för upphandling av entreprenör.

Bolaget ansvarade för projektering av VA-anläggningen till kommunens förfrågningsunderlag. Vid tiden för projektet skrev upphandlad entreprenör två kontrakt, ett med Kommunen för gata, belysning och övriga ledningsägare och ett med Bolaget för VA-arbeten. På så sätt var Kommunen och Bolaget byggherre för sina respektive arbeten.

4. Måluppfyllelse

4.1 Åtgärder

Inom projektet utförde Bolaget följande:

- Utbyggnad av 16 000 meter vatten, spill- och dagvattenledningar
- 22 stycken nya pumpstationer för spillvatten.

I Styrelsebeslutet angavs att 14 000 meter ledningar skulle byggas. Utfallet blev cirka 16 000 meter. Vid tiden för styrelsebeslutet hade projekteringen inte påbörjats, vilket gjorde det svårt att kunna ta höjd för exakta ledningssträckor.

4.2 Tidplan

Projektets tidplan enligt styrelsebeslut var 2012-2018. Projektet var färdigbyggt och fick godkänd slutbesiktning 2023. Den förlängda tidplanen beror främst på en entreprenörkonkurs, omtag i entreprenadupphandling inför sista etappen och åtgärdande av defekt ledningssträcka. Se kapitel 6 "Oförutsedda händelser" för mer information.

4.3 Ekonomi

Utgifter

Projektets utfall blev totalt 343 mnkr och krävde två revideringar av styrelsebeslutet. Se tabell nedan. Den första revideringen var på grund av behov av mer omfattande bergschakt och merkostnader i samband med entreprenörkonkursen. Den andra revideringen behövdes på grund av förorenade jordmassor samt hantering av sulfidberg som upptäcktes inom sista etappen. Den totala ledningssträckan utökades också från 14 000 meter till 16 000 meter vilket även ledde till ökade kostnader.

Beslut	Datum	Budget
Styrelsebeslut	2012-12	Indikativ totalbudget 220 mnkr
Reviderat genomförandebeslut	2019-04	Indikativ totalbudget 295 mnkr
Reviderat genomförandebeslut	2021-06	Indikativ totalbudget 350 mnkr
<i>Totalt utfall</i>	<i>2023-12</i>	<i>343 mnkr</i>

Bolagets investeringsbeslut har historiskt, fram till 1 januari 2024, fattats i gällande prisnivå, vilket innebär att framtida prisjusteringar inte varit inkluderade i de budgetar som beslutats för projektet under de år arbetena pågått. En beräkning av kostnadsökningen kopplat till pris- och marknadsutveckling under perioden 2012-12 till 2022-07 visar på en ökning med 35% från prisnivån vid första styrelsebeslutet till projektets slutbesiktning. För projektets ursprungliga budget innebär det en ökning på 76 mnkr, från 220 mnkr till 296 mnkr i indexuppräknings.

En uppräknings av beslutet från 2019 om 295 mnkr till gällande prisnivå 2022 medför en ökning om 33 mnkr till 328 mnkr. Det slutliga utfallet om 343 mnkr blev därmed ca 5% över beslutet från 2019 och 2% under det slutliga beslutet från 2021.

Inkomster

Hittills har projektet genererat en inkomst på cirka 138 mnkr. Ytterligare anslutningar kommer att ske löpande i och med nya fastigheter. Inkomsten redovisades inte i styrelsebeslutet enligt då gällande rutin, men enligt beräknat antal fastigheter i antagen detaljplan och då gällande va-taxa hade det genererat en beräknad inkomst på cirka 70 mnkr. Den ökade inkomsten beror på de senaste årens höjning av va-taxan.

5. Oförutsedda händelser

I projektet inträffade tre större oförutsedda händelser som hade påverkan på projektets tidplan, dock med begränsad ekonomisk konsekvens totalt sett.

Entreprenörkonkurs

Under utbyggnad av de första två etapperna gick den upphandlade entreprenören i konkurs. Det ledde till ny entreprenadupphandling, vilket försenade utbyggnaden drygt ett år. Konkursen kom i ett läge där bolaget hade möjlighet att styra om på ett sätt så att de ekonomiska konsekvenserna begränsades.

Avbruten entreprenadupphandling

Kommunens entreprenadupphandling inför sista etappen avbröts. Detta på grund av att endast ett anbud kom in och Kommunen ansåg då att upphandlingen ej blivit konkurrensutsatt. I samband med ny upphandling gjorde Kommunen också omtag i projekteringen. Tillsammans ledde det till ytterligare drygt ett års försening.

Defekt ledningssträcka

I samband med slutbesiktning av sista etappen uppdagades en defekt ledningssträcka. Det visade sig att en av de nylagda ledningarna som var borrarad genom berget hade kollapsat. Detta innebar ytterligare försening på cirka 1,5 år i och med utredning, omprojektering och omläggning.

6. Övriga erfarenheter

Samarbete tidiga skeden

Bolaget påbörjade projektering av den nya VA-anläggningen först när detaljplanen var antagen. Detta då Kommunen och Bolaget vid tiden för projektets start inte hade rutiner kring samordning i tidiga skeden.

Många av projektets utmaningar under byggskedet hade kunnat lösas genom gemensam utredning och planering under projektets tidigare skeden. Exempel på utmaningar var upprättande av servitut utan stöd av u-områden i detaljplanen och flertalet omprojekteringar under byggskede på grund av dålig samordning under planeringsskedet. Idag har Kommunen och Bolaget en bra och tydlig rutin för samarbete i projektens tidiga skeden. Bland annat med strategiska informationsmöten om kommande projekt och samarbete under framtagande av nya program- och detaljplaner. Detta ger bolaget större möjligheter till bättre prognoser, inflytande och planering av den nya va-anläggningen.

Kommunikation

Projektets kommunikation till de boende borde ha samordnats bättre mellan Kommunen och Bolaget och varit mer kontinuerlig. Detta uppmärksammades särskilt vid höjningarna av VA-taxan. De boende informerades om gällande VA-taxa som vid tiden för projektets start låg på cirka 100 000 kr per fastighet. Taxan hade då legat på samma nivåer i många år.

År 2018 infördes årliga höjningar av VA-taxan med 25 procent per år fram till och med år 2021 och därefter cirka 6 procent per år. Då projektet var etappindelad ledde det till att de olika etapperna anslöts under olika år med olika VA-taxor.

Då de boende hade blivit informerade om den gällande VA-taxa vid projektets start på cirka 100 000 kr per fastighet upplevdes höjningen som både oväntad och orättvis mellan etapperna. De boende i sista etappen som fick ta del av alla fyra höjningarna betalade en anläggningsavgift på drygt 257 000 kr.

Kommunen och Bolaget blev beskyllda för missvisande information och bristfällig kommunikation. Detta ledde till stort missnöje bland de boende i Gladö Kvarn. Projektet tog till sig kritiken från de boende och införde under projektets gång både fysiska och digitala informationsmöten och kontinuerlig information i Gladö Kvarns facebook-grupp. Enligt nu gällande rutin ska varje projekt ha en väl utformad kommunikationsplan för att undvika likande situationer.

Bilaga 1

Kartbild över Gladö Kvarns detaljplaneområde och dess etappindelningar

