



Inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten AB:s projekt Flemingsbergsdalen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningsbeslut av Stockholm Vatten AB:s projekt Flemingsbergsdalen till en total investeringsutgift om 1 200 mnkr i 2023 års prisnivå godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Åsa Lindhagen

Sammanfattning av ärendet

Huddinge kommun tillsammans med en exploatör planerar för utveckling av en ny stadsdel i Huddinge, Flemingsbergsdalen. Visionen är att skapa *Stockholm South Business District* med syfte att ge bättre bostads- och arbetsplatsbalans mellan södra och norra Stockholm.

Flemingsbergsdalen ligger inom Stockholm Vatten AB verksamhetsområde och samtliga fastigheter inom exploateringen ska VA-försörjas med anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet.

För att möjliggöra VA-försörjning kommer Stockholm Vatten AB att behöva bygga ut det allmänna VA-nätet. Det kommer även krävas uppdimensionering av befintliga ledningssträckor för att säkerställa god framtida kapacitet. Vissa ledningssträckor kan behöva flyttas beroende på de nya gatornas och byggnadernas placering, som ännu inte fastställts av Huddinge kommun. Totalt beräknas projektet innebära utbyggnad, uppdimensionering och flytt av cirka 9 000 meter vatten-, spill- och dagvattenledningar. SVOA planerar därtill att anlägga två dagvattendammar inom området för hantering av dagvatten samt en pumpstation för avledning av spillvatten.

Huvudprojektet söker inriktningsbeslut på 120 mnkr för planerfasen med en totalbudget på 1 200 mnkr. Inkomst för projektet beräknas till 353 mnkr genom anläggningsavgifter och kostnadsreglering med Huddinge kommun.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB ser behovet av att möjliggöra en stor exploatering av kontor och bostäder i södra delen av regionen, samtidigt som de noterar att en stor del av investeringen kommer att behöva betalas av framtida bruksavgifter.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholmsregionen växer. Huddinge kommun har beslutat att utveckla centrala delar av Flemingsberg till ett bostads- och affärsdistrikt vid namn *Stockholm South Business District*. Utvecklingen syftar till att ge bättre bostads- och arbetsplatsbalans mellan södra och norra Stockholm, vilket vi välkomnar. För att möjliggöra detta krävs långsiktiga investeringar i vatten- och avloppsinfrastruktur.

Vi delar Stockholms stadshus AB och stadsledningskontorets bild av att inkomsterna i form av anläggningsavgifter är låga i förhållande till den totala investeringen och att det därför är viktigt att över tid arbeta för att anläggningsavgifterna täcker bolagets kostnader. Givet att projektet beräknas fortgå ända till 2045 är det av central vikt att identifierade risker följs upp och hanteras kontinuerligt.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholm Vatten AB, dnr KS 2023/720-1
2. Protokollsutdrag Stockholm Vatten AB, dnr KS 2023/720-2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Åtgärderna för att säkra god vattenkvalitet inom programmet Stockholms framtida vattenförsörjning är centrala. Vi välkomnar därför projektet i Flemingsbergsdalen.

Vidare konstaterar vi att inkomsterna i form av anläggningsavgifter är låga i förhållande till den totala investeringen. Huvudprojektet söker inriktningsbeslut på 120 mnkr för planerfasen med en totalbudget på 1 200 mnkr. Inkomst för projektet beräknas till 353 mnkr genom anläggningsavgifter och kostnadsreglering med Huddinge kommun.

Givet att kalkylerna är framtagna i prisnivå för 2023 och att projektet ska löpa till 2045, råder det stor osäkerhet kring vad den faktiska kostanden för projektet kommer att bli. Det visar inte minst kostnadsökningarna från de två senaste åren.

Vi instämmer därför i bedömningen att en större del av utgifterna för exploatering över tid behöver täcks av anläggningsavgifter, för att balansera ut kostnader mellan anläggningsavgifter och bruksavgifter.

Med anledning av ovanstående förutsätter vi att bolaget nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften. Vi anser även att bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen ska delges löpande lägesredovisningar fram till dess att projektet är helt genomfört.

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

Stockholm den 4 oktober 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att inriktningsbeslut av Stockholm Vatten AB:s projekt Flemingsbergsdalen till en total investeringsutgift om 1 200 mnkr i 2023 års prisnivå återremitteras.
2. Om återremiss faller avstår Sverigedemokraterna från att delta i beslutet.
3. Därutöver anföra följande:

Inriktningsbeslut för Flemingsbergsdalen innebär en förpliktelse för Stockholm stad att delta i den omfattande VA-utbyggnaden i Huddinge kommun. Ärendet har beretts och beslutats av Stockholm vatten och avfall (SVOAs) politiskt tillsatta styrelse. Sverigedemokraterna har inte varit med under beredningsprocessen. Vi saknar tillräcklig information för att kunna bedöma varför bolaget och därmed Stockholm stad i dagsläget ska ingå som majoritetsfinansiär av VA-utbyggnaden i Huddinge. Rimligen bör respektive kommun stå för kostnaden vid VA-dragning eftersom det även är respektive kommun som erhåller vinsterna vid ny exploatering.

Den information vi kunnat läsa oss till i handlingarna är bristfällig avseende finansieringen. Den korta tidsramen inför kommunstyrelsen har medfört att det har varit svårt att inhämta information på annat håll. Sverigedemokraterna föreslår därför att ärendet i första hand återremitteras för att utvecklas med mer information om finansieringen och de ekonomiska konsekvenserna för Stockholm stad. Om förslag till återremiss faller kommer Sverigedemokraterna att avstå från att delta i beslut.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

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

Ärendet

Stockholm Vatten AB (SVOA) arbetar för att möjliggöra den planerade exploateringen Flemingsbergsdalen genom att kapacitetssäkra befintligt VA-nät samt VA-försörjning av tillkommande bebyggelse inom programområdet.

Bolaget söker inriktningsbeslut på 1 200 mnkr för Flemingsbergsdalen som helhet. Varje delprojekt kommer att söka egna genomförandebeslut inför byggstart. De delprojekt där genomförandebeslut överskrider 300 mnkr kommer att beslutas av kommunfullmäktiga, övriga av bolagsstyrelsen.

Nedan beskrivs vad respektive delprojekt innebär för SVOA:s arbeten gällande innehåll, tidplan och indikativ totalbudget.

Delprojekt	Beskrivning	Tidplan	Indikativ totalbudget
Jonvägen	400 meter uppdimensionering av VA-ledningar Nyläggning av dagvattendamm cirka 1700 kvadratmeter	Utreda: Klart Planera: Q2 2023 – Q1 2025 Genomföra: Q2 2025 – Q1 2026	60 mnkr
Regulatorvägen m.fl.	5400 meter nyläggning och uppdimensionering av VA-ledningar Nybyggnad av pumpstation för spillvatten Nyläggning av dagvattendamm cirka 4000 kvadratmeter	Utreda: Klart Planera: Q2 2023 – Q4 2025 Genomföra: Q1 2026 – Q1 2035	760 mnkr
Stadscentrum	700 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: Q2 2023 – Q2 2024 Planera: Q3 2024 – Q3 2026 Genomföra: Q4 2026 – Q1 2030	90 mnkr
Södra Entrén	300 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: Q2 2023 – Q2 2024 Planera: Q3 2024 – Q3 2026 Genomföra: Q4 2026 – Q4 2029	40 mnkr
Kvarterstaden Ackumulatorn Batteriet	1000 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: ca 2033 – 2034 Planera: ca 2034 – 2038 Genomföra: ca 2038 – 2045	130 mnkr
Tellusvägen	800 meter nyläggning av spillvattenledning	Utreda: Q2 2023 – Q4 2023 Planera: Q1 2024 – Q2 2025 Genomföra: Q3 2025 – Q2 2026	120 mnkr

Tabell 1. Delprojektens innehåll, tidplan och budget.

Dagvatten

Recipient för planområdet är sjön Ormlången via Flemingsbergs våtmarksanläggning. Ormlången ingår i Tyresåns avrinningsområde. För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten i och med exploateringen kommer två nya dagvattendammar att anläggas innan vattnet leds vidare till våtmarken. Utredning pågår för att säkerställa om det är SVOA eller Huddinge kommun som har det primära ansvaret för att uppfylla reningskravet inom planprogrammet. I detta ärende har projektet inkluderat hela kostnaden för dammarna inom SVOA:s budget, men Huddinge kommun kan komma att bekosta delar av anläggningarna.

Alternativa lösningar

SVOA är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av SVOA:s ledningssystem.

Inom programområdet för Flemingsbergsdalen kommer SVOA att bygga ut VA-ledningar i områdets befintliga och planerade gator. Total sträcka för ny läggning beräknas till cirka 9 000 meter. SVOA kommer även att anlägga en pumpstation för spillvatten samt två dammar för rening och fördröjning av dagvatten.

Bolagets förslag till beslut

Projektet förordar att inriktningsbeslut till en investeringsutgift om 1 200 mkr godkänns för huvudprojektet Flemingsbergsdalen, för att möjliggöra utbyggnad enligt beskrivningen ovan.

Organisation och ansvarsfördelning

Huddinge kommun ansvarar för att en gemensam systemhandling tas fram. Inom denna systemhandling ansvarar SVOA för vatten och avlopp och Huddinge kommun för gata och allmän platsmark. Projektets upphandlingsform är ännu inte fastställd och diskussion pågår mellan SVOA, Huddinge kommun, exploitören och övriga ledningsägare.

Tidplan

Utredningen för Flemingsbergsdalen påbörjades år 2019. Huddinge kommun beräknar att utbyggnaden i sin helhet ska vara färdigställd till år 2050, varav SVOA:s VA-arbeten beräknas vara klara 2045. Utredning, planering och genomförande kommer att pågå parallellt inom Flemingsbergsdalens olika delprojekt. Tidplaner för respektive delprojekt beskrivs närmare i Tabell 1 i detta ärende.

Ekonomi

Utgifter

Total planeringsbudget för huvudprojekt Flemingsbergsdalen.

Moment	Begärd planeringsbudget
Projektledning	25 mnkr
Projektering	45 mnkr
Geoteknik, Riskanalys	15 mnkr
Oförutsett	35 mnkr
Summa:	120 mnkr

Indikativ totalbudget för huvudprojektet, inklusive planeringsbudget:

Moment	Indikativ totalbudget
Projektledning	40 mnkr
Projektering	60 mnkr
Geoteknik, Riskanalys	20 mnkr
Vibrationsmätning & besiktning	20 mnkr
Byggledning	10 mnkr
Entreprenadkostnad	650 mnkr
Kända risker (20 %)	160 mnkr
Oförutsett (30 %)	240 mnkr
Summa:	1 200 mnkr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–04.

Kalkylen för projektet är framtagen i dagens prisnivå då osäkerheten om framtida prisutveckling är mycket stor och löptiden mycket lång.

Inkomster

Inkomst genom anläggningsavgifter för nya fastigheter beräknas till cirka 172 mnkr, enligt VA-taxa för år 2023.

Inkomst genom anläggningsbidrag för ledningsflytt beräknas till cirka 181 mnkr. Detta enligt gällande avtal mellan SVOA och Huddinge kommun där kommunen bekostar 75 procent vid ledningsflytt. Projektet uppskattar att cirka 20 procent av anläggningsarbetet består av ledningsflytt.

Risker

Nedan beskrivna risker är även upptagna i en separat risklista med tillhörande åtgärder som hanteras i projektet. Riskerna kommer att omhändertas och värderas löpande under projektiden, arbetet inleds med ett riskhanteringsmöte tillsammans med Huddinge kommun. Detta för att ge en gemensam helhetsbild och förståelse för projektet och där ansvar utses för att kontinuerligt följa upp och se till att beslutad åtgärd genomförs.

- Tidspress från exploitören som skyndar på detaljplaner innan färdigställd systemhandling. Att påbörja byggnation inom vissa detaljplaner innan hela programområdet är utrett i en systemhandling riskerar leda till ett icke-hållbart VA-system då de olika delområdena är beroende av varandra.
- Diskussion gällande upphandlingsform pågår mellan Huddinge kommun och exploitören. Om utfallet av denna diskussion innebär att SVOA behöver upphandla egna entreprenörer, kan det innebära komplex samordning vilket kan påverka tidplaner, kvalitet och kostnader.
- Den totala utbyggnaden/stadsutvecklingen av Flemingsbergsdalen beräknas pågå till år 2050. Finns risk för ändringar i omfattning/tidplan/kostnad under denna långa tidsperiod.
- Det finns risk att markförstärkningsåtgärder krävs på grund av svåra geotekniska markförhållanden. Projektet har inkluderat detta i budgeten under kända risker, då man i dagsläget ännu inte utfört någon geoteknisk utredning.
- Yta för den större dagvattendammen har ej kunnat fastställas av Huddinge kommun. Detta då markåtkomst för den tänkta placeringen av dammen inte ges förrän tidigast år 2040, på grund av gällande kontrakt med fastighetsägaren. Därav har utredningen av dammen ännu ej kunnat påbörjas. Det kan i sin tur leda till tidsförskjutningar för projektet, exempelvis svårigheter med att hitta lämplig markyta.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 4 september 2023 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningsbeslut av Stockholm Vatten AB:s projekt Flemingsbergsdalen till en total investeringsutgift om 1 200 mnkr i 2023 års prisnivå godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningsbeslut av Stockholm Vatten AB:s projekt Flemingsbergsdalen till en total investeringsutgift om 1 200 mnkr i 2023 års prisnivå godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande av Gustav Johansson m.fl. (M) och Jan Jönsson (L) samt tjänsteuttrande från Fredrik Bergström (KD), se Reservationer m.m.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 7 september 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Inriktningsbeslutet gäller en exploatering utanför Stockholm Stads gränser men där SVOA har huvudmannaskapet för vatten och avlopp. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser behovet av att möjliggöra en stor exploatering av kontor och bostäder i södra delen av regionen.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att inkomsterna i form av anläggningsavgifter är låga i förhållande till den totala investeringen. Detta leder till att en stor del av investeringen kommer betalas av framtida brukningsavgifter. Koncernledningen och stadsledningskontoret vill över tid se att en större del av utgifterna för exploatering täcks av anläggningsavgifter, detta för att bättre balansera vilka kostnader som fördelas mellan anläggningsavgifter och brukningsavgifter.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att inriktningsbeslutet för hela exploateringsområdet tas samtidigt men att genomförandebeslut för respektive delprojekt planeras tas separat. Detta innebär att endast delprojekt där genomförandebeslut som överstiger 300 mnkr tas upp till koncernstyrelse och kommunstyrelse och beslutas av kommunfullmäktige, resterande delprojekt som understiger 300 mnkr beslutas av bolagsstyrelsen. Koncernledningen uppmanar bolaget att följa upp huvudprojektet Flemingsbergsdalen som en helhet. Koncernledningen tillser att uppföljning sker mot huvudprojektet Flemingsbergsdalen som en helhet i samband med bolagskoncernens tertialrapporter samt verksamhetsberättelsen enligt koncernstyrelsens beslutade investeringsanvisningar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar vidare att inriktningsbeslutet omfattar VA-arbeten som beräknas pågå till 2045. En genomförandeperiod på 20 år innebär att det finns stor risk för ändringar i omfattning, tidplan och projektbudget. Den långa genomförandeperioden innebär även möjlighet till successiv höjning och ökad täckningsgrad för anläggningsavgifterna i enlighet med bolagets målsättning. Ur

det perspektivet är det bra att beslut om genomförande tas separat för respektive delprojekt. Bolaget uppmanas att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att identifierade risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Koncernledningen är medveten om att kalkylerna är framtagna i prisnivå gällande 2023. Kostnadsökningen har varit mycket stor senaste 2 åren från att historiskt legat runt 2-5 % per år till nu 10-15 %. Prognoser för framtida utveckling är mycket svåra att göra i projekt med längre löptider, bolaget har fått i uppgift att ta fram lämpliga index för kostnadsutvecklingen att använda sig av senast till årsskiftet 2023-2024 då de av koncernstyrelsen beslutade reviderade investeringsanvisningarna börjar gälla. Då dessa index ännu ej är framtagna och osäkerheterna är stora används just nu dagens prisnivå som referens i inriktningsbeslutet.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Gustav Johansson m.fl. (M) och Jan Jönsson (L) samt suppleantyttrande från Fredrik Bergström (KD)

Vi konstaterar att inkomsterna i form av anläggningsavgifter är låga i förhållande till den totala investeringen. Huvudprojektet söker inriktningsbeslut på 120 mnkr för planerfasen med en totalbudget på 1 200 mnkr. Inkomst för projektet beräknas till 353 mnkr genom anläggningsavgifter och kostnadsreglering med Huddinge kommun. Kalkylerna är dessutom framtagna i prisnivå gällande 2023. Kostnadsökningen har varit mycket stor senaste 2 åren från att historiskt legat runt 2-5 % per år till nu 10-15 %.

Moderaterna instämmer därför i Stadsledningskontorets bedömning att en större del av utgifterna för exploatering över tid behöver täcks av anläggningsavgifter, för att balansera ut kostnader mellan anläggningsavgifter och bruksavgifter.

Mot bakgrund av ovanstående förutsätter vi bolaget nu stärker sitt arbete med kostnadskontroll och söker kostnadsbesparande åtgärder för att hålla ned investeringsutgiften. Vi anser även att bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen ska delges löpande lägesredovisningar fram till dess att genomförandet i sin helhet är klart."