

Handläggare

Investering
Projektberedning exploatering
Philip Model

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 410656 Bällstahamn – Reviderat inriktningsbeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att för projekt 410656 Bällstahamn fatta reviderat inriktningsbeslut och bevilja utökning med 5 mnkr till en total om 12 mnkr för planeringsfasen med en indikativ totalbudget om upp till 182 mnkr inklusive framtida kostnadsutveckling.

att bemyndiga verkställande direktören att teckna erforderliga avtal

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Projektet Bällstahamn har initierats för att Stockholms stad planerar cirka 1400 nya bostäder i anslutning till Bällstaviken inom stadsdelen Ulvsunda industriområde.

För Stockholm Vatten AB (bolaget) innebär projektet omläggning av befintliga ledningar samt utbyggnad av nya ledningar för att VA-försörja nya fastigheter inom exploateringsområdet.

Bolaget har tagit fram en programhandling för de VA-tekniska åtgärderna som krävs. Detta har gjorts under samordning av exploateringskontoret. Inom programhandlingen har det identifierats att området har sämre markförutsättningar än antaget samt är kraftigt förorenat och sättningsbenäget. Utöver det har kostnader för entreprenadarbete ökat markant sedan 2020 när inriktningsbeslut fattades samt justering med framtida prisindexrisk har tillkommit. Detta föranleder en revidering av den indikativa totalprognosen. Programhandlingen visar även på behov av en större omfattning av projektering än ursprungligen bedömt vilket innebär en ökning av planeringsbudgeten. Förlängning av tidplanen innebär också ökade kostnader.

Projektet har ett inriktningsbeslut med en beslutad planeringsbudget om 7 mnkr och en indikativ totalbudget om 83 mnkr. Projektet söker nu ett reviderat inriktningsbeslut på 12 mnkr för planerafasen med en indikativ totalbudget inklusive framtida kostnadsutveckling om 182 mnkr.

Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 92 mnkr för anläggningsavgifter, enligt 2026 års VA-taxa, samt cirka 30 mnkr för ledningsflytt. Täckningsgraden blir 92 % av bolagets nettoinvesteringsutgift i prisnivå 2026-05. Antalet lägenheter som planeras är 1400 stycken, och tillsammans med den beräknade lokalytan omräknat till lägenhetsekvivalenter motsvarar det totalt 1500 stycken lägenheter. Detta innebär ett underskott på cirka 5 500 kr per lägenhet.

Bakgrund

Projekt Bällsta hamn har initierats av att Stockholms stad planerar för en detaljplan som möjliggör för cirka 1400 nya bostäder och verksamheter i anslutning till Bällstaviken inom stadsdelen Ulvsunda industriområde.

Sammanfattningsvis innebär det att bolaget inom samma geografiska område behöver utveckla VA-systemet för att möta olika behov:

- Försörja exploateringsområdets nya och förändrade bebyggelse genom flytt- och nyanläggning av VA-ledningar
- Anlägga reningsanläggning för dagvatten som del av LÅP för Mälaren-Ulvsundasjön
- Över tid säkerställa avledning av dagvatten enligt de krav som i nuläget ställs på bolaget i egenskap av VA-huvudman

Bolaget har valt att separera de olika delarna i tre investeringsprojekt, som behandlas i separata investeringsärenden och beslut.

Det finns fördelar med samordning i tid och utförande mellan projekten men också samordningsvinster för att hitta kostnadseffektiva lösningar. De tre projekten som omfattar bolagets samlade åtgärder inom planområdet för Bällsta hamn är:

- 410656 Bällsta Hamn (exploateringsprojekt)
- 2233 LÅP Bällsta Hamn (reningsanläggning för dagvatten)
- 2628 Kapacitetshöjning D2000 Bällsta Hamn (dagvattenkylvert)

Detta ärende och projekt avser det som direkt berörs av exploateringsprojektet Bällsta Hamn och som för bolaget innebär flytt och nyläggning av VA-ledningar inom området för att kunna försörja den nya bebyggelsen. Detta investeringsprojekt har inget direkt beroende gentemot bolagets andra två investeringsprojekt som nämns ovan och kan utföras fristående från dessa.

Tidigare har ett större område ingått i ett gemensamt planarbete, området har delats upp där Masugnen 5 och 7 är genomförd, Archimedes och Gjutmästaren 6 och 9 är pågående, se figur 1. Anledningen till uppdelningen var att planerna planerades att utföras vid olika tillfällen.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut 2020-06: Projektering belopp 7 mnkr; indikativ totalbudget belopp 83 mnkr (prisnivå 2020).

ÄRENDET

Ärendet avser ett reviderat inriktningsbeslut på 12 mnkr med en indikativ totalbudget inklusive framtida kostnadsökning om 182 mnkr, en ökning med 5 mnkr för planerfasen för flytt- och nyanläggning av VA-ledningar vid exploateringen av Bällsta hamn.

Sedan inriktningsbeslutet i projektet har en programhandling tagits fram för de VA-tekniska åtgärder som krävs för planerad detaljplan. En del av det arbetet har varit att anpassa ledningsnätet med dimensioner och serviser. Fastighetsindelning har presenterats från staden som har föranlett projektering av servislägen samt uppskattade dimensioner i ledningsnätet. Programhandlingen visar på behov av en större omfattning av projektering än ursprungligen bedömt vilket innebär en ökning av planeringsbudgeten. Förlängning av tidplanen innebär också ökade kostnader.

Vid framtagandet av programhandlingen har det identifierats att området har sämre markförutsättningar än tidigare antaget samt är kraftigt förorenat och sättningsbenäget vilket resulterar i mer markförstärkning än tidigare bedömt. Utöver det har kostnader för entreprenadarbete ökat markant sedan 2020 när inriktningsbeslut söktes samt justering med framtida prisindexrisk har tillkommit. Detta sammantaget föranleder revideringen av den indikativa totalprognosen.

Under Q3 2026 påbörjas en systemhandling som drivs och samordnas av exploateringskontoret.

I det nu gällande inriktningsbeslutet fanns åtgärder på den befintliga större dagvattenkylverten, som går genom området, med som riskpost. Dessa åtgärder har i detta förslag till reviderat inriktningsbeslut brutits ut till ett separat investeringsprojekt (2628 Kapacitetshöjning D2000 Bällsta Hamn) då åtgärderna inte är en direkt följd av exploateringen. Inom programhandlingsarbetet har befintlig dagvattenkylvert konstaterats vara i behov av renovering samt uppdimensionering. Det har även konstaterats att det finns stora fördelar och samordningsvinster att utföra åtgärder på kylverten samordnat med exploateringen. Om inga förnyelseåtgärder görs kommer hantering av befintlig kylvert i nuvarande skick och läge innebära merkostnader för detta projekt till exempel i form av extra pumpning av vatten och förmodad tillkommande spont. Detta hanteras som en projektrisk. Samordning sker mellan projekten i planeringen för att få så kostnadseffektiva lösningar som möjligt i genomförandet. Åtgärder för kylverten hanteras i separat projekt och ärende, 2628 Kapacitetshöjning D2000 Bällsta Hamn.



Figur 2 visar planområdet

Hållbarhetsanalys

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet leds idag via markyta till recipienten Bällstaviken. Området är kraftigt hårdgjort med övervägande industrimark och med få grönytor. Efter exploateringen kommer dagvatten till större del ledas till planerade grönområden och skelettjordar, därefter leds dagvattnet ut till recipienten och belastar inte bolagets ledningsnät. Dagvattensituationen inom planområdet förbättras med projektet.

Solceller

Ej relevant för detta ärende

Övriga hållbarhetsområden av stor vikt för projektet

Marken inom planområdet är förorenad och kommer saneras vilket minskar utläpp till recipient i framtiden.

Mer grönska kommer in i området, vilket är positivt för den biologiska mångfalden.

Alternativa lösningar

Nollalternativ

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

Förordad lösning

Spill- och dagvattensystemet inom planområdet byggs ut utifrån levererad programhandling för att möjliggöra anslutning av planerade fastigheter, se figur 3. Delar av det befintliga ledningsnätet flyttas för att möjliggöra planerad utformning av allmän platsmark. Ledningsnät för vatten, spill- och dagvatten byggs ut i samtliga gator inom området, mer detaljerad omfattning och utförande tas fram under systemhandlingsprojekteringen. Omfattning beskrivs närmare under åtgärder.



Figur 3 visar planområdet och planerade ledningsarbeten samt förnyelseplanprojekten markerade inom området

Planeringsbudgeten för detta alternativ beräknas uppgå till 12 mnkr med en total indikativ budget om 182 mnkr inklusive framtida kostnadsutveckling.

Förordat förslag till beslut

Projektet förordar att reviderat inriktningsbeslut fattas enligt förordad lösning, baserat på tillgänglig information inför systemhandlingsprojektering.

Åtgärder på den befintliga större dagvattenkylverten i området förordas brytas ut ur projektet och hanteras i separat investeringsprojekt då denna åtgärd inte direkt är driven av exploateringen och utvecklingen av bebyggelse inom planområdet.

Åtgärder

För att möjliggöra anslutning av kommande fastigheter samt säkra en hållbar dagvattenavledning från planområdet planerar projektet följande åtgärder:

- Nyläggning av spillvattenledning: 300 m
- Nyläggning av vattenledning: 250 m
- Nyläggning av dagvattenledning: 150 m
- Flytt av utloppsledning för dagvatten: 250 m
- Flytt av spillvattenledning: 350 m
- Flytt av vattenledning: 370 m
- Serviser till samtliga nya fastigheter

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringskontoret i samråd med bolaget. Bolaget ansvarar för att ta fram handlingar för de VA-tekniska åtgärderna samt kontrollera genomförandet av planerade åtgärder.

Tidplan

Planering och projektering: Q3 2020 - Q3 2030

Genomförande: Q3 2030 – Q2 2038

Avslut: Q1 2039

Ekonomi

Kalkylen baseras på den förstudie, utredningar och programhandling som gjorts. Projektet är i tidigt skede och ytterligare undersökningar samt vidare projektering kommer att utföras.

Bolaget har identifierat ett antal risker som presenteras under rubriken *Risker*. Dessa ligger till grund för posten *kända risker* i tabellen nedan. Då projektet är i tidigt skede har en procentsats på 20 % lagts till i kalkylerna nedan för oförutsedda kostnader.

Planeringsbudget:

Moment	Beslutad planeringsbudget	Förändring	Beräknad planeringsbudget
Projekt- och byggledning	2 000 000 kr	+ 2 000 000 kr	4 000 000 kr
Projektering	3 000 000 kr	+ 1 500 000 kr	4 500 000 kr
Geo, mark och miljö	2 000 000 kr	0 kr	2 000 000 kr
Kända risker	0 kr	+ 500 000 kr	500 000 kr
Oförutsett	0 kr	+ 1 000 000 kr	1 000 000 kr
Summa	7 000 000 kr	5 000 000 kr	12 000 000 kr

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projekt- och byggledning	2 000 000 kr	2 500 000 kr	4 500 000 kr
Projektering	3 000 000 kr	1 500 000 kr	4 500 000 kr
Geo, mark och miljö	2 000 000 kr	0 kr	2 000 000 kr
Entreprenad inklusive material	43 000 000 kr	39 000 000 kr	82 000 000 kr
Kända risker	28 600 000 kr	-16 600 000 kr	12 000 000 kr
Oförutsett	4 400 000 kr	20 600 000 kr	25 000 000 kr
Summa	83 000 000 kr	47 000 000 kr	130 000 000 kr
Indexuppräknig	32 000 000		
Summa (Prisnivå 2026-04)	115 000 000 kr	15 000 000 kr	130 000 000 kr
Prisindexrisk			52 000 000 kr
Summa:			182 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2026-05.

Prisindexrisk

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 52 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Figur 4.

Figur 4. Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2030	5 %
2031	5 %
2032	5 %
2033	5 %
2034	5 %
2035	5 %
2036	5 %
2037	5 %
2038	5 %

Upparbetade kostnader

Projektet har till och med 2026-05 upparbetat 2,1 mnkr.

Inkomster

Projektet beräknas generera inkomster på cirka 30 mnkr till följd av ledningsflytt. Framtida anläggningsavgifter beräknas inbringa cirka 92 mnkr enligt 2026-års VA-taxa. Täckningsgraden från anläggningsavgifter blir 92 % av bolagets nettoinvesteringsutgift i prisnivå 2026-05.

Projektet omfattar byggnation av lägenheter och lokalyta. Antalet lägenheter som planeras är 1400 stycken, och tillsammans med den beräknade lokalytan omräknat till lägenhetsekvivalenter motsvarar det totalt 1500 stycken lägenheter. Sammantaget innebär detta ett beräknat underskott på cirka 5 500 kr per lägenhet.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som kända risker. Miljön är utmanande och de största identifierade riskerna är aktuella i genomförandeskedet. Riskpotten minskar markant då tidigare medtagen risk för omläggning av dagvattenkylverten har brutits ut till det separata investeringsprojektet 2628 Kapacitetshöjning D2000 Bällsta Hamn.

Risk	Påverkan på projekt	Förslag på åtgärd
Förorenad mark (mer förorenad än hittills identifierat)	Påverkar kostnaden för projektet.	Genomföra utökad provtagning.
Länshållning av förorenat vatten krävs. Större mängder vatten än förväntat läcker in i schakt	Påverkar kostnaden och ev tiden om projektet blir stillastående. Reningsanläggning räcker inte till och behöver utökas	Genomföra utökad provtagning för att avgöra metod för rening av länshållning. Riskpost för spont.
Tillstånd avseende vattenverksamhet erhålls inte	Projektet försenas	Inlämning av ärende tidigt under projekteringen
Risk för sättningar på tvärbana	Påverkar kostnaden samt kan vid problem orsaka stopp. Projektet försenas samt eventuella försvarsåtgärder	Utreda tvärbans grundläggning, upprätta kontrollprogram samt söka tillstånd för vattenverksamhet
Osäkerheter i grundläggningsmetod. Omfattning och metod för markförstärkning ej fastställd	Påverkar kostnaden	Säkerställa bergdjup och metod för grundläggning vilket kan minska riskpåslag.
Geotekniska förhållanden annorlunda än förväntat.	Högre kostnader pga. Ökade mängder	Extern granskning av geounderlag för att minimera risk
Exploatering försenas	Ovisst ekonomiskt, dyrare om inflation går upp.	Hålla tät dialog med staden.
Risk att befintlig kulvert är i sämre skick än bedömt och kräver åtgärd.	Påverkar kostnaden och omfattningen av erforderligt arbete om planerat projekt för åtgärder på kulverten försenas eller inte genomförs..	Tät samordning med investeringsprojektet för åtgärder på kulverten, säkerställa att eventuella åtgärder går att genomföra.
Arbetsgång gällande utförande är inte fastställd	Projektet förlängs om det identifieras att genomförandet blir svårare än tänkt	Arbetsmöten under projekteringen med byggledare för avstämning kring genomförbarheten i projekterade lösningar
Omfattning och metod för markförstärkning ej fastställd	Kostnadsdrivande	Dialog med staden under projekteringen

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets investeringsavdelning, enhet Projektberedning exploatering, i samverkan med berörda enheter på Investerings- respektive VA-avdelningen samt med Exploateringskontoret.

SLUT