

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/61
Dnr KS 2022/743

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Kristen Stralström
Telefon: 0850829758

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 0850829261

Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten AB:s projekt Hagastaden

Förslag till beslut

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

1. Reviderat genomförande av Stockholm Vatten AB:s projekt Hagastaden till en total investeringsutgift om 566 mnkr i 2022 års prisnivå godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderat genomförande av Stockholm Vatten AB:s projekt Hagastaden till en total investeringsutgift om 566 mnkr i 2022 års prisnivå godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsutvecklingsprojekt, där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Stadsutvecklingsområdet sträcker sig över kommungränsen och bygger ihop Stockholm med Solna. Inom Stockholms kommun kommer projektet att innebära byggandet av cirka 3 800 bostäder samt arbetsplatser, förskola, skola och ytor för rekreation. För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) innefattar projektet byggandet av omkring 24 km ledningar, två tryckstegringsstationer, en avloppspumpstation och ett dagvattenmagasin.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Det här ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för Stockholm Vatten AB:s huvudprojekt Hagastaden som i sin tur är

uppdelat på 19 delprojekt. Projektets förutsättningar har ändrats och omfattningen har ökat med 112 mnkr sedan genomförandebeslutet år 2014. Enligt Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens investeringar ska reviderat genomförandebeslut tas vid utgiftsförändringar på 15 % eller mer. Därför ansöks nu om reviderat genomförandebeslut om 566 mnkr. Ökningen i budget beror på att kommungränsen flyttats, vilket gjort att SVOA:s verksamhetsområde utökats; att strukturen för östra delen av Hagastaden ändrats; att byggandet av ett dagvattenmagasin tillkommit; samt att tidplanen förlängts från färdigställande 2025 till 2030.

Total inkomst för projektet från ledningsflyttar och anläggningsavgifter beräknas till 234,5 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att den ursprungliga planeringen av projektet genomfördes i ett tidigt skede. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar vidare att redovisade omfattningsförändringar är nödvändiga för att möjliggöra den planerade stadsutvecklingen i Hagastaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att omfattningsförändringarna och medföljande kostnader är väl beskrivna. Som en följd av omvärldsförändringar med efterföljande ökad kostnadsbild för ingående material vill stadsledningskontoret och koncernledningen betona betydelsen av en ökad kostnadskontroll i pågående projekt.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Hagastaden innebär skapandet av ett nytt område genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan vilket bygger ihop Stockholm och Solna. Området har utpekats som angeläget av kommunfullmäktige och visionen är att Hagastaden ska bli en vetenskapsstad med utrymme för arbetsplatser, forskning, bostäder, kultur och rekreation.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 nya bostäder att byggas, varav omkring 3 800 inom Stockholms stad. Det kommer även skapas omkring 50 000 arbetstillfällen, varav cirka 14 000 i Stockholms stad. Projektområdet inom Stockholms kommun uppgår till cirka 30 hektar, men hela Hagastaden breder ut sig över totalt 96 hektar.

Projektet är indelat i tre detaljplaner, Detaljplan 1, Detaljplan 2 - Östra Kvarteren och Detaljplan 3 - Västra Kvarteren. För översikt över detaljplanerna, se bild 1. Detaljplan 1 vann laga kraft i april 2011, Detaljplan 2 är i granskningsstadiet och detaljplan 3 är i ett startskede.

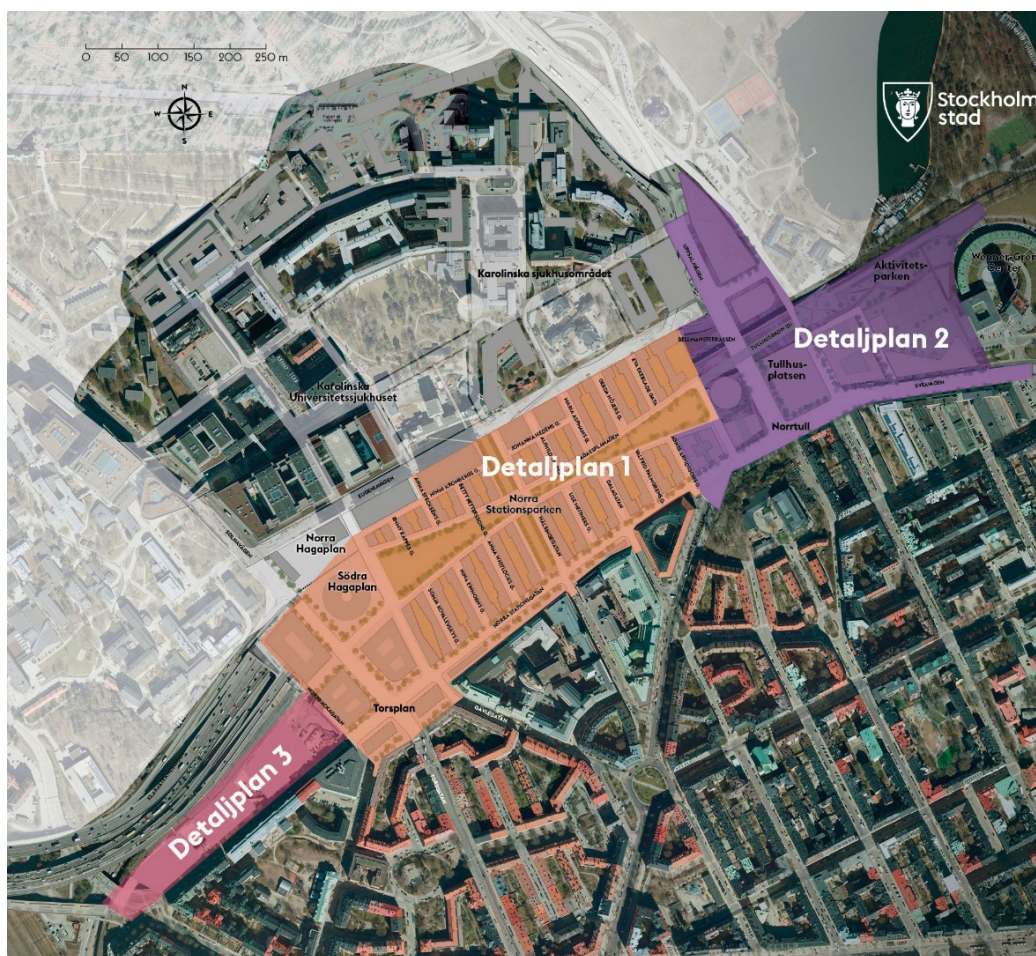


Bild 1. Projektområdet för Hagastaden inom Stockholms kommun och dess uppdelning i detaljplaner.

Detaljplan 1 är störst och innefattar byggandet av omkring 3 100 bostäder och 300 000 kvadratmeter för kontor och handel. För SVOA innefattar arbetet inom detaljplan 1 byggandet av cirka 14 kilometer lokala VA-ledningar (vatten, spill och dagvatten) för att ansluta ny bebyggelse till VA-ledningsnätet. Arbetet innefattar även byggandet av en tryckstegringsstation. Byggsfasen för detaljplan 1 påbörjades 2010 och beräknas pågå fram till 2030.

I detaljplan 2, Östra kvarteren, planeras det för 600 nya bostäder samt kontor, studentlägenheter, hotell, äldreboende, idrottsanläggning, skola och förskola. För SVOA innefattar arbetet inom detaljplan 2 byggandet av omkring nio kilometer lokala VA-ledningar, ett fördröjningsmagasin för dagvatten och en spillvattenpumpstation. Därutöver byggs en tryckstegringsstation som kommer ägas av SVOA men bekostas till hälften av Norrvatten eftersom det blir en anläggning på kommungränsen som kan användas av båda parter. Byggstart för detaljplan 2 planeras till 2023 och entreprenadarbeten beräknas pågå fram till 2030.

I den västra delen av Hagastaden, detaljplan 3, planerar staden för cirka 150 nya bostäder som forskar- och talangbostäder samt seniorlägenheter, kontor, hotell, en ny skola och idrottsanläggning. Det kommer för SVOA innebära att cirka 1 400 meter ledningar anläggs. Påbörjandet av byggfasen för detaljplan 3 planeras till 2028 och beräknas pågå fram till 2029.

SVOA påbörjade redan omkring 2003 vissa planeringsarbeten med hänsyn till exploateringen av Hagastaden men det var först 2007 som planeringen blev mer detaljerad. Det första investeringsprojektet med koppling till Hagastaden startades inom SVOA år 2008 och projektet gick då under namnet Norra Station. År 2014 tog SVOA ett mer samlat grepp om Hagastaden och skapade projektets nuvarande upplägg med huvudprojekt och tillhörande delprojekt. Inom SVOA är Hagastaden i nuläget uppdelat på 19 delprojekt varav sex är avslutade. Fler delprojekt kan tillkomma för detaljplan 2 när detaljprojektering påbörjas. När Hagastaden är färdigbyggt kommer SVOA ha deltagit i omkring 50 olika entreprenader.

Tidigare beslut

Projektet har sedan tidigare ett genomförandebeslut på 401 mnkr (prisnivå januari 2014). Indexuppräknning av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 454 mnkr. Indexuppräknningen är utförd med relevant entreprenadindexlittera för perioden januari 2014 till januari 2022.

Genomförandebeslut 2014-10: Totalprognos, 401 mnkr (indexuppräknat till 454 mnkr).

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut för SVOA:s huvudprojekt Hagastaden och dess ingående delprojekt. Under de åtta år som gått sedan det tidigare genomförandebeslutet har flertalet förändringar skett som gjort att projektet blivit dyrare än tidigare beräknat. Enligt Stockholms Stadshus AB:s tillämpningsanvisningar avseende bolagens investeringar ska reviderat genomförandebeslut tas vid utgiftsförändringar på 15 % eller mer.

Genomförandebeslutet från 2014 grundades på de förutsättningar som redovisades i den fördjupade översiktsplan som togs fram för området, se bild 2 nedan. Sedan dess har förändringar skett i

omfattning och struktur. Projektet Hagastaden har fått större utbredning och en längre genomförandetid, vilket påverkat kostnaderna. De mest kostnadsdrivande faktorerna redovisas nedan.

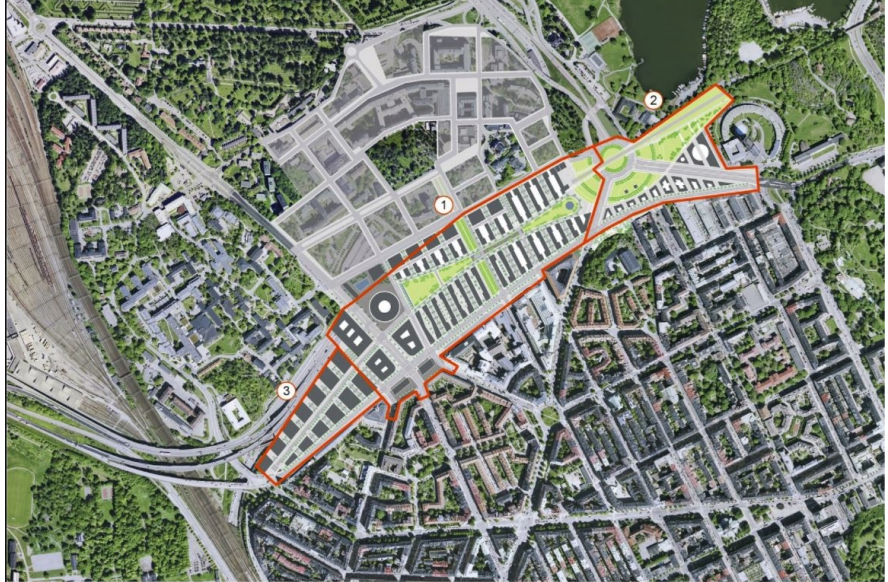


Bild 2. Strukturen som låg till grund för genomförandebeslutet 2014 (fördjupad översiktsplan).

Flytt av kommungräns

Hagastaden byggs intill gränsen mellan Solna och Stockholms kommun. Sedan tidigare genomförandebeslut har kommungränsen flyttats på ett sätt som utökat Stockholms kommun och därigenom SVOA:s verksamhetsområde med cirka 4 hektar, se bild 3.

Kommungränsen har till största del flyttats inom ramen för detaljplan 2, Östra kvarteren, vilket gjort att den påverkats i större utsträckning än detaljplan 1, men även inom detaljplan 1 har kommungränsen flyttats och utökats – bland annat med norra Hagaplan och Eugeniavägen. Både norra Hagaplan och Eugeniavägen hanteras i en separat detaljplan men ingår i projekt Hagastaden.

Flytt av kommungränsen har medfört att kostnaderna för SVOA:s arbeten i Hagastaden ökat. Verksamhetsområdet har utökats, vilket kräver sex till sju kilometer tillkommande ledningsförläggning, ökad planering för dagvattenhantering, samt ökat samarbete med Solna Vatten. Flytten av kommungränsen i kombination med tillkommande kvarter har också medfört att en ny spillvattenpumpstation behöver anläggas vid Annerovägen.



Bild 3. Röd streckad linje illustrerar befintlig kommungräns och grön streckad linje illustrerar ny kommungräns.

Dagvattenmagasin

För att kunna bygga ut VA i Hagastaden i enlighet med Stockholms stads dagvattenstrategi och möjliggöra för Brunnsviken att nå en god vattenstatus har det varit nödvändigt att anlägga ett dagvattenmagasin inom detaljplan 2, detta gjordes år 2017. Dagvattenmagasinets funktion är att rena och fördröja dagvattnet från Hagastaden innan det släpps ut i Brunnsviken. Dagvattenmagasinet var inte inkluderat i den ursprungliga budgeten.

Ökad omfattning Östra Hagastaden

De förutsättningar som genomförandebeslutet utgick från år 2014 visas i den fördjupade översiktsplanen, se bild 2 ovan. Där redovisas området för detaljplan 2 som en rondell med omkringliggande stadsstruktur. Sedan dess har strukturen förändrats och 2016 presenterades ett program för Östra delen av Hagastaden med en ny och mer omfattande utformning av platsen, se bild 1 och 3.

I och med den förändrade strukturen har behovet av upprustning och förändring för SVOA utökats utanför gränsen för detaljplaneområdet. Systemhandlingen för VA i detaljplan 2 sträcker sig utanför detaljplanegränsen, det beror på att exploateringsnämnden planerar för en ny trafiklösning kring Sveaplan vilket inte behöver ny detaljplan. Det finns även en ny detaljplan för kvarter Getingen där det ska byggas ett hus. Det gör att SVOA:s systemhandling sträcker sig över dessa områden även om de inte ingår i detaljplan 2 för Hagastaden.

Längre genomförandetid

Vid genomförandebeslutet 2014 var planen att färdigställa exploateringen 2025. Denna tidplan har förlängts med cirka fem år vilket innebär ökade kostnader för bland annat planering. Komplexiteten i projektet har lett till flera omtag, vilket också har lett till omfattande utredningar. Komplicerade tekniska lösningar har tagits fram för att bidra till utvecklandet av ett hållbart Stockholm. Detta har gjort att planeringstiden har förlängts.

Nuläge

Vid årsskiftet 2021-2022 hade 301 mnkr upparbetats i projektet.

För detaljplan 1 är majoriteten av ledningsarbetena färdigställda, 11 600 meter ledningar av totalt cirka 14 000 meter ledningar är byggda. Det kvarstår fortfarande arbeten inom området kring Torsplan, Norra Stationsparken, Eugeniavägen och norra Hagaplan.

För detaljplan 2 har systemhandlingen nyligen levererats och detaljprojektering till viss del påbörjats för de entreprenader som avser förberedande arbeten. Genomförandefasen för uppdimensionering av befintligt kombinerat avloppsledningsnät inom detaljplan 2 planeras till hösten 2022. Detaljplan 3 är fortfarande i ett tidigt skede och starten av projektering för systemhandling planeras till 2023.

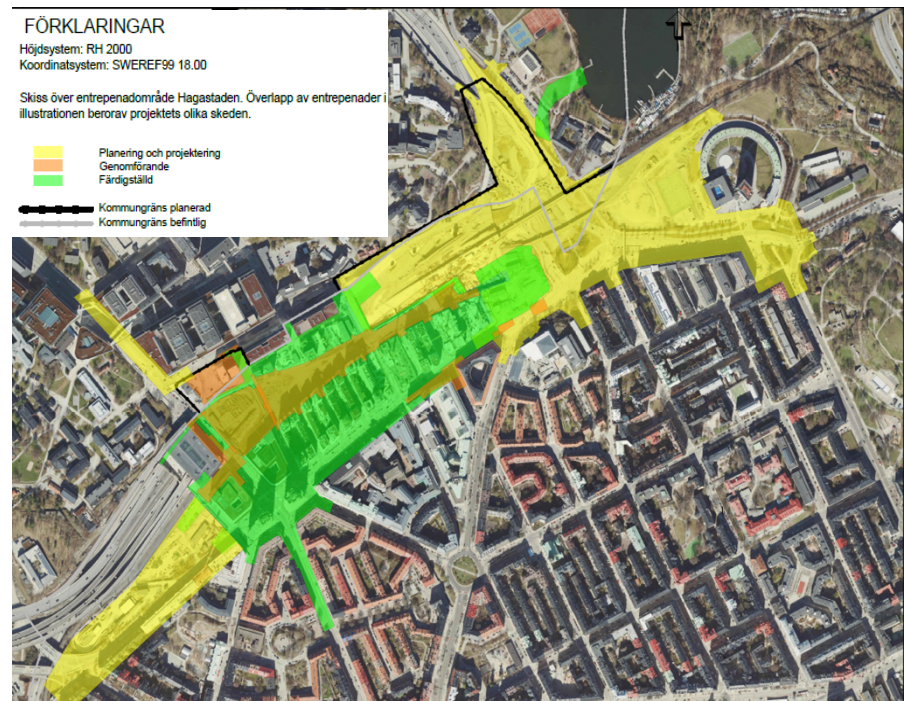


Bild 4. Nuläge för kvartersutbyggnad

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringsnämnden driver projektet och är byggherre för entreprenaderna. SVOA ansvarar för projektering av VA och framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling av utförandeentreprenader, liksom för teknisk kontroll av VA genom byggledning. Kostnader parterna emellan regleras i detaljplan 1 genom genomförandeavtal för respektive entreprenad. I detaljplan 2 och 3 kommer kostnaderna istället regleras enligt överenskommen rutin mellan exploateringsnämnden och SVOA.

Tidplan

Hagastaden är ett komplext stadsutvecklingsprojekt som innefattar många aktörer och beroenden. Projektet tar kontinuerligt fram detaljerade tidplaner för varje skede och delområde. För att visualisera tidplanen tas även skedesplaner fram löpande. Varje detaljplan är uppdelad i flertalet områden som i sin tur kan vara indelade i etapper, det innebär att planerings- och projekteringsfasen kan pågå parallellt med genomförandefasen inom detaljplanerna. I tabellen nedan redovisas nu gällande tidplaner för respektive detaljplan.

Tidplan	Planering	Genomförande	Avslut
Detaljplan 1	2007 – 2028	2010 – 2030	2030
Detaljplan 2	2007 – 2029	2022 – 2030	2030
Detaljplan 3	2007 – 2028	2023 & 2028 – 2029	2030

Ekonomi

Under rubriken Ärendet beskrivs de förändringar som skett från tidigare genomförandebeslut och hur ekonomin i projektet påverkas.

Den största ekonomiska förändringen har skett i detaljplan 2 där den ökade omfattningen, flytt av kommungräns och dagvattenmagasinet är de största bidragande faktorerna. SVOA:s kostnad för magasinet med tillhörande ledningar fram till utloppet i Brunnsviken var omkring 60 mnkr, vilket inte var inkluderat i den ursprungliga budgeten.

Utgifter

När det tidigare beslutet fattades år 2014 delades budgeten inte upp i olika kostnadsposter, därför saknas tidigare beslutad budget för respektive kostnadspost och redovisas istället som en totalsumma.

Summering	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			16 200 000 kr
Projektering			69 000 000 kr
Byggledning			10 800 000 kr
Entreprenadkostnad			411 000 000 kr
Kända risker			10 000 000 kr
Oförutsett (~12 %)			49 000 000 kr
Summa:	454 000 000 kr	112 000 000 kr	566 000 000 kr

Kalkylerna är upprättade i prisnivå 2022-03.

Inkomster

Inkomster i detta projekt inkommer från exploateringsnämnden enligt överenskommelse mellan exploateringsnämnden och SVOA samt anläggningsavgifter. Inkomster kommer även från Norrvatten för den tryckstegringsstation som byggs. Inkomster från exploateringsnämnden beräknas till 80,5 mnkr, inkomst från Norrvatten till 4 mnkr. Från anläggningsavgifterna beräknas inkomsterna till 150 mnkr enligt 2022 års VA-taxa. Siffran inkluderar inkomst från de fastigheter som redan anslutits till VA-ledningsnätet, majoriteten av inkomsterna återstår dock att debitera enligt kommande års VA-taxor.

Risker

Riskerna har identifierats löpande genom projekt- och projekteringsmöten men även genom övergripande VA-möten och arbetsmöten med exploateringsnämnden. En generell risk som inte ingår i bedömningen är hur inflationen påverkar. Projektet ser redan idag ganska kraftiga prisökningar på vissa material som är svåra att bedöma om de är permanenta eller tillfälliga. Tabell med de största identifierade riskerna återfinns i bilaga 1 under avsnitt Risker.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att den ursprungliga planeringen av projektet genomfördes i ett tidigt skede. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar vidare att redovisade omfattningsförändringar är nödvändiga för att möjliggöra den planerade stadsutvecklingen i Hagastaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att omfattningsförändringarna och medföljande kostnader är väl beskrivna. Som en följd av omvärldsförändringar med efterföljande ökad kostnadsbild för ingående material vill stadsledningskontoret och koncernledningen betona betydelsen av en ökad kostnadskontroll i pågående projekt.

SVOA har en historisk hög investeringsnivå med en lång rad omfattande projekt. Investeringarna är nödvändiga för att säkra stadens va-infrastruktur, men det är av yttersta vikt att bolaget nu göra noggranna bedömningar av möjliga prioriteringar i tiden av olika projekt och säkrar att investeringsprojekten hålls inom beslutade budgetramar utan revideringar. Detta för att åstadkomma en så långsiktigt jämn investeringsnivå som möjligt utan stora avvikelser.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Protokollsutdrag Stockholm Vatten AB
2. Tjänsteutlåtande Stockholm Vatten AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-08-16
Krister Schultz, Vice VD	2022-08-16