

**Stockholms Stadshus AB**  
**Stadsledningskontoret**

Dnr SSAB 2023/71 Ärende 5  
Dnr KS 2023/720

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Kristen Stralström  
Telefon: 0850829758

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 0850829261

## **Inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten AB:s projekt Flemingsbergsdalen**

### **Förslag till beslut**

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

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

B. 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.

### **Sammanfattning**

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.

#### **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

Flemingsbergsdalen ligger inom Stockholm Vatten och Avfall AB:s (SVOA) verksamhetsområde och samtliga fastigheter inom exploateringen ska VA-försörjas med anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet.

För att möjliggöra VA-försörjning kommer SVOA 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 planerafasen med en totalbudget på 1 200 mnkr. Inkomst för projektet beräknas till 353 mnkr genom anläggningsavgifter och kostnadsreglering med Huddinge kommun.

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 bruksavgifter. 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 bruksavgifter.

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 tertiärrapporter samt verksamhetsberättelsen enligt koncernstyrelsens beslutade investeringsanvisningar.

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.

### **Bakgrund**

Huddinge kommun tillsammans med exploatör utvecklar området Flemingsbergsdalen med ambitionen att till år 2050 erbjuda närmare 40 000 nya arbetsplatser, 5 000 nya bostäder och 3 000 nya skol- och förskoleplatser. Visionen är ett *Stockholm South Business District* som syftar till att skapa en bättre balans mellan södra och norra Stockholm. Flemingsberg är utpekad som en regional stadskärna i den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFSS 2050.

För att säkra den tillkommande bebyggelsens VA-försörjning inom Flemingsbergsdalen kommer SVOA att bygga ut nya VA-anläggningar. Totalt innebär projektet för SVOA:s del ny läggning av cirka 9 000 meter VA-ledningar, två dagvattendammar och en pumpstation för spillvatten. Projektet kommer även innebära en del ledningsflyttar men då det i dagsläget är svårt att veta inom vilka sträckor väljer projektet att istället räkna på att 20 procent av den totala ledningsläggningen är på grund av flytt.

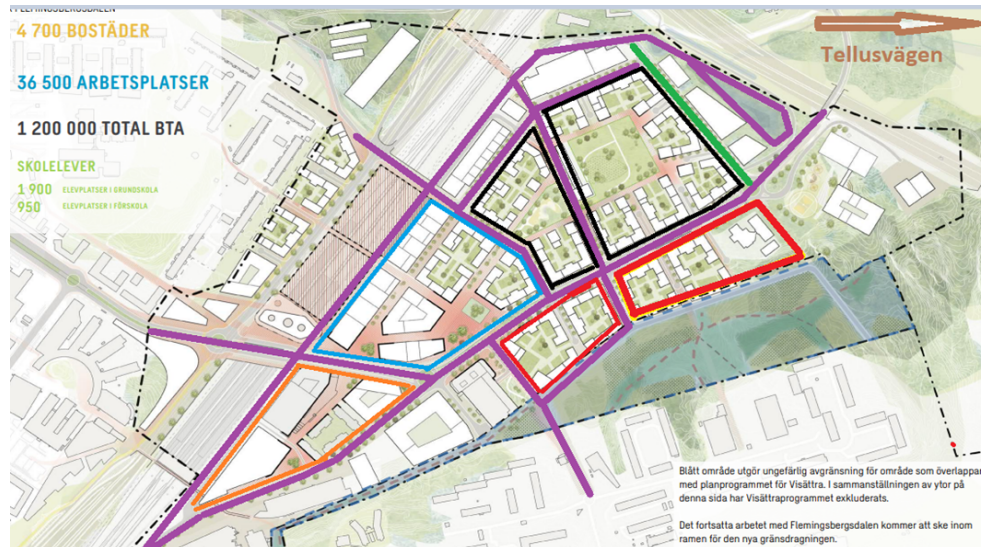
Genomfört projekt kommer att leda till ett stort antal nya kunder för SVOA genom anslutning av nya fastigheter till det kommunala VA-nätet.

Projektet beräknas pågå fram till år 2045 vilket innebär att projektet kan komma att förändras över tid.

### **Delprojekt**

För att få en överblick och förståelse för utvecklingen av hela Flemingsbergsdalen planerar Huddinge kommun framtagande av gemensam systemhandling för utbyggnad av vatten och avlopp, kommunala gator samt övrig infrastruktur inom hela programområdet. Arbetet med systemhandlingen beräknas starta under 2023.

Planering och utbyggnad av Flemingsbergsdalen kommer att ske inom olika delprojekt. Delprojektens omfattning och geografiska avgränsning har definierats av kommunens tidplan för respektive del av exploateringen. Hänsyn har även tagits till utbyggnadsordningen för att VA-systemet ska kunna byggas ut på ett VA-tekniskt korrekt sätt. SVOA:s planerade arbeten, budget och tidplan för delprojekten beskrivs i tabell 1 under rubriken ärende.



Figur 1. Flemingsbergsdalens olika delprojekt.

Jonvägen	Grön
Regulatorvägen m.fl	Lila
Stadscentrum	Blå
Södra Entrén	Orange
Kvarterstaden	Svart
Akkumulatorn & Batteriet	Röd
Tellusvägen	Brun

### Ärendets beredning

Ärendet är berett gemensamt mellan Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### Ärendet

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.

<b>Delprojekt</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Tidplan</b>	<b>Indikativ totalbudget</b>
<b>Jonvägen</b>	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
<b>Regulatorvägen m.fl.</b>	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
<b>Stadscentrum</b>	700 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: Q2 2023 – Q2 2024 Planera: Q3 2024 – Q3 2026 Genomföra: Q4 2026 – Q1 2030	90 mnkr
<b>Södra Entrén</b>	300 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: Q2 2023 – Q2 2024 Planera: Q3 2024 – Q3 2026 Genomföra: Q4 2026 – Q4 2029	40 mnkr
<b>Kvartersstaden Ackumulatorn Batteriet</b>	1000 meter nyläggning av VA-ledningar	Utreda: ca 2033 – 2034 Planera: ca 2034 – 2038 Genomföra: ca 2038 – 2045	130 mnkr
<b>Tellusvägen</b>	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 Orlången via Flemingsbergs våtmarksanläggning. Orlången ingår i Tyresås avrinningsområde. För att uppfylla kraven på rening och fördröjning av dagvatten i och med exploateringen så 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 mnkr 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 SVOAs 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.

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

Indikativ totalbudget för huvudprojektet, inklusive planeringsbudget:

<b>Moment</b>	<b>Indikativ totalbudget</b>
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
<b>Summa:</b>	<b>1 200 mnkr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–04.*

Kalkylen för projektet är framtagen i dagens prisnivå då osäkerheten om framtida prisutveckling är mycket osäker och löptiden är 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 åtgärd som hanteras i projektet. Riskerna kommer att omhändertas och värderas löpande under projekttiden, arbetet inleds med ett riskhanteringsmöte tillsammans med Huddinge Kommun. Detta för att ge en gemensam helhetsbild och förståelse för projektet och där ansvarig utses för att kontinuerligt följa upp och se till att beslutad åtgärd genomförs.

- Tidspress från exploatören 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 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.

### **Synpunkter och förslag**

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 tertiärrapporter 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.

Fredrik Jurdell  
VD

Anette Scheibe Lorentzi  
Vice VD

### **Bilagor**

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

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, VD	2023-08-24
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-08-23