

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/41
Dnr KS 2024/250

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Kristen Stralström
Telefon: 08-50829758

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-50829261

Reviderat inriktningsbeslut gällande Stockholm Vatten AB:s projekt Skärholmsdalen

Förslag till beslut

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

1. Reviderad inriktning för Stockholm Vatten AB:s projekt Skärholmsdalen med en investeringsutgift om 640 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Reviderad inriktning för Stockholm Vatten AB:s projekt Skärholmsdalen med en investeringsutgift om 640 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Exploateringen av Skärholmsdalen innefattar skapandet av 800-1100 bostäder, ett vårdboende, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Exploateringen kräver omläggning av befintliga VA-ledningar samt utbyggnad av VA-ledningsnätet.

Exploateringsområdet är komplext och innehåller flera utmaningar för både VA och övrig byggnation. Inom planområdet finns ett större sättningskänsligt område. Under planområdet drivs också arbetet med Förbifart Stockholms tunnlar och Spårväg Syd:s planerade sträckning går i Skärholmsvägen, i projektets östra del. Förbifart Stockholm har en miljödom som reglerar hur mycket projektet tillåts sänka grundvattennivåerna inom sitt påverkansområde vilket kan försvåra genomförandet av SVOAs arbete med ledningsförläggningar.

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

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) genom dotterbolaget Stockholm Vatten AB söker ett reviderat inriktningsbeslut för att dels följa exploateringsnämndens uppdelning och planering för utbyggnad i två etapper och dels för att SVOAs projekt har identifierat betydande kostnadsökningar. Totalkostnaden i prisnivå november 2023 har ökat från 170 miljoner kronor till 460 miljoner kronor, vilket motsvarar 640 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling under projektets löptid till 2029.

De faktorer som påverkat totalkostnaden består främst av det förändrade marknadsläget med kraftigt ökade kostnader. Även omfattningen av entreprenaden, mängden bergschakt, markförstärkning och behovet av provisorier är betydande faktorer.

Projektet drivs av exploateringsnämnden som äger den övergripande tidplanen och är byggherre för entreprenaden. Projektet i sin helhet bedöms vara klart 2033. SVOA beräknar att entreprenaden tillhörande bolaget avslutas 2029.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsprojektet Skärholmsdalen som tillför ett stort antal bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler och förskolor i ett av översiktsplanens fokusområden. Genom att stadsrummet längs Skärholmsvägen utvecklas stärks kopplingen mellan Skärholmen och Sättra.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att de investeringsåtgärder som krävs inom vatten och avlopp för att genomföra projektet Skärholmsdalen är omfattande, och att de beräknade inkomsterna inte täcker utgifterna. De totala inkomsterna för projektet beräknas till 122 miljoner kronor baserat på 2024 års gällande taxor att jämföra med utgifterna om 460 miljoner kronor. Den låga täckningsgraden beror på att anläggningsavgifterna för flerbostadshus är låga jämfört med kostnaden för att bygga ut VA inom detta exploateringsområde. Underskottet i detta exploateringsprojekt kommer leda till att resterande belopp behöver finansieras utifrån den löpande VA-taxan.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA att se över taxorna över tid och med särskilt fokus på anläggningsavgifterna för att uppnå högre kostnadstäckning i exploateringsprojekt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA till att i samarbete med exploateringsnämnden genomlysna projektet

efter besparingsåtgärder. Det är av yttersta vikt att minimera utgifterna i projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att den reviderade projektbudgeten innehåller ökade reserver. Stadsledningskontoret och koncernledningen vill understryka betydelsen av väl underbyggda underlag för nya projekt med tillräckliga riskreserver i tidiga skeden. Då många förändringar har skett som en följd av exploateringsprojektets framdrift konstaterar koncernledningen och stadsledningskontoret att förutsättningarna för projektet inte varit tillräckligt klarlagda från projektstarten.

Bakgrund

Exploateringsprojektet Skärholmsdalen ingår i ett av stadens fokusområden, Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen består av totalt 18 bostadsprojekt i Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Inom Fokus Skärholmen planeras totalt över 4 000 nya bostäder.

Exploateringen av Skärholmsdalen innefattar skapandet av 800-1100 bostäder, ett vårdboende, lokaler för centrumändamål och kontor samt två nya förskolor och utbyggnad av en befintlig förskola. Exploateringen kräver omläggning av befintliga VA-ledningar samt utbyggnad av VA-ledningsnätet.

Exploateringsområdet är komplext och innehåller flera utmaningar för både VA och övrig byggnation. Inom planområdet finns ett större sättningskänsligt område. Projektet kommer behöva göra djupa schakter för ledningsförläggning vilket innebär behov av grundvattenbortledning. Projektet behöver därför söka tillstånd från mark- och miljödomstolen för vattenverksamhet.

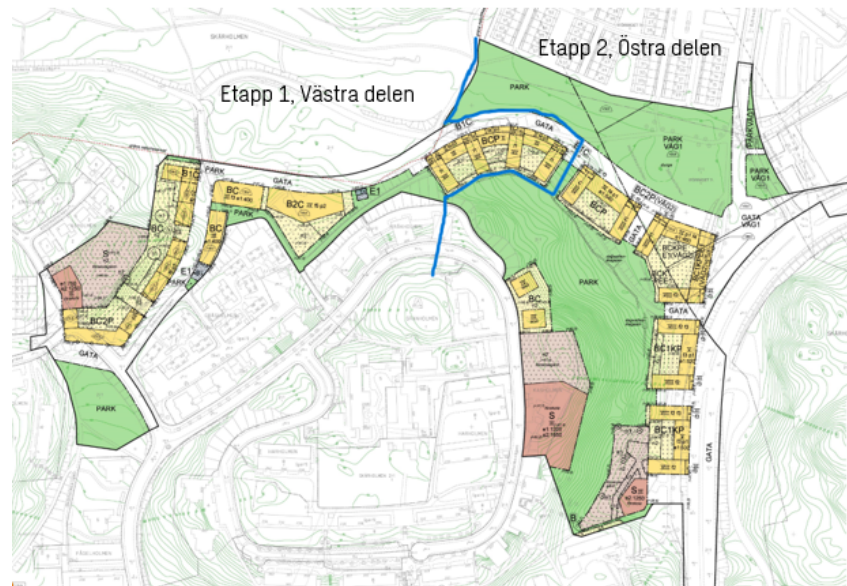
Under planområdet drivs också arbetet med Förbifart Stockholms tunnlars. Förbifart Stockholm har en miljödom som reglerar hur mycket projektet tillåts sänka grundvattennivåerna inom sitt påverkansområde. Då projekten verkar inom samma område kan tillståndsfrågan bli komplicerad.

Spårväg Syd:s planerade sträckning går i Skärholmsvägen, i projektets östra del (Etapp 2). I systemhandlingsarbetet har förutsättningarna varit att "inte omöjliggöra" Spårväg Syd. Projektet inväntar besked avseende Spårväg Syd innan detaljprojekteringen för etapp 2 kan påbörjas.

Med beskrivna förutsättningar har exploateringsnämnden valt att dela upp projektet i två etapper. Etapp 1 utgörs av den västra delen och planeras att genomföras först. Etapp 2 utgörs av den östra delen och påverkas främst av tillståndsansökan för vattenverksamhet samt

besked avseende Spårväg Syd. Etapperna kommer genomföras fristående från varandra vilket i senare skede innebär en uppdelning i två separata genomförandebeslut, ett för respektive etapp.

För att efterlikna uppdelningen av projektet i två etapper enligt exploateringsnämnden kommer SVOA efter inriktningsskedet att dela upp projektet i två separata genomförandebeslut.



Figur 1 – Detaljplanekarta med etappindelning

Systemhandlingen levererades 2019-07 och detaljplanen vann laga kraft i oktober 2022.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut togs i SVOA:s investeringsråd januari 2017.

Budget beslutades för ledningsutredningar om 300 000 kronor, med prognos för projektets totalkostnad om 24 miljoner kronor (prisnivå 2017).

Reviderat inriktningsbeslut i Stockholm Vatten AB:s styrelse 2019-06: Utredning och planering 2,5 miljoner kronor, totalkostnad för projektet uppskattades då till 133 miljoner kronor (prisnivå 2019), vilket motsvarar 3,2 miljoner kronor för utredning och planering samt 170 miljoner kronor i prisnivå november 2023.

Ärendet

Ärendet avser reviderat inriktningsbeslut för projekt Skärholmsdalen.

SVOA söker ett reviderat inriktningsbeslut dels för att följa exploateringsnämndens uppdelning och planering för utbyggnad i två etapper och dels för att projektet har fått kostnadsökningar.

Kostnaden för planeringsskedet ökar från beslutad budget om 3,2 miljoner kronor till 33 miljoner kronor i prisnivå november 2023. Samtidigt har även totalkostnaden i prisnivå november 2023 ökat från 170 miljoner kronor till 460 miljoner kronor, motsvarande 640 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling fram till SVOAs projektavslut 2029.

De främsta orsakerna till kostnadsökningen i planeringsskedet är att ökad förståelse för projektets omfattning och komplexitet, har inneburit ökat behov av utredningar, längre projekteringsfas avseende systemhandling och detaljprojektering, samt även ökad kostnadsnivå med anledning av fyra års försening vid antagandet av detaljplanen. Det har även inneburit behov av en projektorganisation som ska verka under längre tid. Utöver detta har kostnadstunga risker samt oförutsett tillkommit.

Detaljprojekteringen pågår för etapp 1 och leverans av förfrågningsunderlag beräknas till årsskiftet 2024/2025. I etapp 2 inväntar projektet besked kring Spårväg Syd före start av detaljprojekteringen.

I etapp 1 av exploateringen planeras cirka 3 200 meter spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar att byggas för att försörja cirka 600 nya lägenheter, cirka 900 kvadratmeter lokalyta, ett vårdhem om 60 lägenheter samt en förskola.

I etapp 2 av exploateringen planeras cirka 4 600 meter spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar att byggas till cirka 450 nya lägenheter, cirka 2 300 kvadratmeter lokalyta samt en ny förskola och utbyggnaden av en befintlig förskola.

I sin helhet omfattar projektet cirka 7 800 meter ledningar som ska flyttas och nyläggas.

Organisation och ansvarsfördelning

Projektet drivs av exploateringsnämnden som äger den övergripande tidplanen och är byggherre för entreprenaden. Inom SVOA agerar avdelningen Investering beställare. Ansvarsfördelningen mellan SVOA och exploateringsnämnden regleras i ett genomförandeavtal.

Tidplan

Projektets tidplan har förskjutits sedan det reviderade inriktningsbeslutet från juni 2019 där byggfasen planerades till att pågå mellan 2021 – 2025. I nuläget planerar exploateringsnämnden att byggfasen för etapp 1 sker mellan åren 2025 – 2030 och för etapp 2

mellan åren 2025 – 2031. Dock har höjd inte tagits för tillståndsansökan för vattenverksamhet i tidplanen för etapp 2, vilket innebär att en mer trolig byggfas för etapp 2, är mellan åren 2027 – 2033 som redovisas nedan. SVOA beräknar att arbeten kopplade till bolagets projekt färdigställs under 2029.

Etapp 1

Planering och projektering kvartal 2 2023 – kvartal 4 2024

Genomförandebeslut kvartal 4 2024 – kvartal 1 2025

Upphandling kvartal 1 2025

Entreprenadstart kvartal 2 2025

Byggfas 2025 – 2030

Etapp 2

Projekteringsstart tidigast kvartal 1 2024

Genomförandebeslut kvartal 2 2027

Entreprenadstart tidigast kvartal 3 2027

Byggfas tidigast 2027 – 2033

Ekonomi

Kostnaden för etapp 1 bedöms till 200 miljoner kronor och för etapp 2 till 260 miljoner kronor. Tillsammans bedöms kostnaden uppgå till 460 miljoner kronor. Uppräknat med prisindexrisk (se avsnitt Indexuppräknings nedan) motsvarar det 640 miljoner kronor.

Kostnadsökning

De faktorer som påverkat totalkostnaden består främst av det förändrade marknadsläget med kraftigt ökade kostnader. Även omfattningen av entreprenaden, mängden bergschakt, markförstärkning och behovet av provisorier är signifikanta faktorer. Kända risker har tillkommit i sin helhet. Posten oförutsett som tidigare motsvarade cirka 10 procent av produktionskostnaden är nu beräknad till 30 procent av produktionskostnaden samt 10 procent på projektledning och projekteringskostnaden. Detta då det fortsatt finns stora osäkerheter dels avseende förutsättningarna för etapp 2, dels avseende marknadsläget på bostadsmarknaden och inom bygg- och anläggningsbranschen, vilka kan innebära att projektets genomförande skjuts fram ytterligare.

Kända risker i planeringsbudgeten består främst av risken för att tillståndsärendet för vattenverksamhet även krävs för etapp 1, samt att tillståndsärendet för etapp 2 blir mer komplicerat än beräknat, med höga kostnader som följd. Tillsammans utgör de 70 procent av risksumman. Övrig risk avser tidplaneförändringar, exempelvis försenat besked avseende Spårväg Syd.

Kända risker i totalbudgeten härrör sig till de kvarstående stora osäkerheter som råder kring mängden bergschakt och sulfidberg, tidplaneförändringar samt tillståndsärende vattenverksamhet.

Utgifter

Budget inkl. planeringsbudget:

Moment	Tidigare totalbudget <i>Prisnivå 2019-04</i>	Förändring	Ny totalbudget <i>Prisnivå 2023-11</i>
Projektleddning	2 000 000 kr	5 500 000 kr	7 500 000 kr
Projektering	4 000 000 kr	7 600 000 kr	11 600 000 kr
Geoteknik*	2 000 000 kr	-2 000 000 kr	- kr
Vibrationsmätning, besiktning*	1 500 000 kr	-1 500 000 kr	- kr
Byggledning	1 500 000 kr	2 000 000 kr	3 500 000 kr
Entreprenadkostnad	110 000 000 kr	190 000 000 kr	300 000 000 kr
Kända risker	- kr	45 000 000 kr	45 000 000 kr
Oförutsett	12 100 000 kr	80 300 000 kr	92 400 000 kr
Summa:	133 100 000 kr	326 900 000 kr	460 000 000 kr
Indexuppräknning	37 000 000 kr		
Summa: (Prisnivå 2023-11)	170 100 000 kr	289 900 000 kr	460 000 000 kr
Prisindexrisk			180 000 000 kr
Summa:			640 000 000 kr

Fördelat mellan de båda etapperna:

Moment	Etapp 1	Etapp 2	Totalt
Projektleddning	3 000 000 kr	4 500 000 kr	7 500 000 kr
Projektering	4 100 000 kr	7 500 000 kr	11 600 000 kr
Geoteknik*	0 kr	0 kr	0 kr
Vibrationsmätning, besiktning*	0 kr	0 kr	0 kr
Byggledning	1 500 000 kr	2 000 000 kr	3 500 000 kr
Entreprenadkostnad	126 000 000 kr	174 000 000 kr	300 000 000 kr
Kända risker	26 000 000 kr	19 000 000 kr	45 000 000 kr
Oförutsett	39 400 000 kr	53 000 000 kr	92 400 000 kr
Summa:	200 000 000 kr	260 000 000 kr	460 000 000 kr

Kalkyl baserat på kostnadsläge 2023-11.

**Geoteknisk undersökning, vibrationsmätning och besiktning genomförs av exploateringsnämnden.*

Indexuppräknning

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 180 miljoner kronor.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt nedan tabell:

Förväntad indexutveckling	
2024	12%
2025	10%
2027	6%
2028	5%
2029	5%

Projektet beräknar att SVOA:s entreprenader blir färdigställda under 2029, de sista åren fram till 2033 består av exploateringsnämndens arbete inom området och endast mindre utgifter för SVOA.

Inkomster

Inkomster inkommer från anläggningsavgifter samt från exploateringsnämnden utifrån den avtalade fördelningen för flytt av befintliga ledningar. Den avtalade fördelningen innebär att SVOA bekostarläggning av nya ledningar, exploateringsnämnden bekostar 75 procent av kostnaderna för att flytta befintliga ledningar medan SVOA bekostar resterande 25 procent.

Ettapp 1

Inkomst från exploateringsnämnden relaterat till att befintliga ledningar flyttas, beräknas till 35 miljoner kronor.

Anläggningsavgifterna för flerbostadshusen inom ettapp 1 beräknas till 19 miljoner kronor, baserat på 2024 års taxa.

Total inkomst för ettapp 1 blir därmed 54 miljoner kronor.

Ettapp 2

Inkomst från exploateringsnämnden relaterat till att befintliga ledningar flyttas beräknas till 52 miljoner kronor.

Anläggningsavgifterna för flerbostadshusen inom ettapp 2 beräknas till 16 miljoner kronor, baserat på 2024 års taxa.

Total inkomst för ettapp 2 blir därmed 68 miljoner kronor.

Sammanlagd inkomst för exploateringen Skärholmsdalen uppskattas till 122 miljoner kronor att jämföra med kostnaden för projektet om 460 miljoner kronor i liknande prisnivå.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2022 (KS 2022/124) om exploatering av Skärholmsdalen.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsprojektet Skärholmsdalen som tillför ett stort antal bostäder, ett vårdboende, verksamhetslokaler och förskolor i ett av översiktsplanens fokusområden. Genom att stadsrummet längs Skärholmsvägen utvecklas stärks kopplingen mellan Skärholmen och Sättra.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att de investeringsåtgärder som krävs inom vatten och avlopp för att genomföra projektet Skärholmsdalen är omfattande, och att de beräknade inkomsterna inte täcker utgifterna. De totala inkomsterna för projektet summeras till 122 miljoner kronor baserat på 2024 års gällande taxor att jämföra med utgifterna om 460 miljoner kronor i liknande prisnivå. Den låga täckningsgraden beror på att anläggningsavgifterna för flerbostadshus är låga jämfört med kostnaden för att bygga ut VA inom detta exploateringsprojekt. Underskottet i detta exploateringsprojekt kommer leda till att resterande belopp behöver finansieras utifrån den löpande VA-taxan.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA att se över taxorna över tid och med särskilt fokus på anläggningsavgifterna för att uppnå högre kostnadstäckning i exploateringsprojekt.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA till att i samarbete med exploateringsnämnden genomlysas projektet efter besparingsåtgärder. Det är av yttersta vikt att minimera utgifterna i projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat indexberäkningar i sitt beslut och efterlever därmed de uppdaterade investeringsanvisningarna från koncernstyrelsen som började gälla januari 2024. Prognoser för framtida kostnadsutveckling är svåra att göra i projekt med längre löptider. De antaganden som ligger till grund för detta beslut anses rimliga. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan också konstatera att investeringsbeloppet påverkas väsentligt när hänsyn tas till index i dessa projekt med lång löptid.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget ökat reserven för oförutsedda utgifter för att svara mot kvarstående osäkerhet och risker.

Koncernledningen och stadsledningskontoret vill understryka betydelsen av väl underbyggda underlag för nya projekt med tillräckliga riskreserver i tidiga skeden. Då många förändringar har skett som en följd av exploateringsprojektets framdrift konstaterar koncernledningen och stadsledningskontoret att förutsättningarna för projektet inte varit tillräckligt klarlagda från projektstarten.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporteringar.

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:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-04-24
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-04-23