

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Jader Veléz Bonilla

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 300669 Bromstensstaden – Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 300669 Bromstensstaden fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja 494 mnkr i investeringsutgift inklusive förväntad kostnadsutveckling för projektets genomförande.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram.
- att hemställa Stockholm Stadshus AB att för egen del godkänna förslaget samt hemställa ärendet till Kommunfullmäktige för beslut

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Exploateringsprojektet "Bromstensstaden" initierades av Stockholms stad år 2003 med syfte att omvandla stadsdelen Bromsten i nordvästra delen av Stockholm från industriområde till blandstad. Exploateringen innebär byggandet av cirka 2500 bostäder, parker, förskola och lokaler för verksamheter och service.

Exploateringen av Bromstens industriområde är uppdelad i två huvudsakliga etapper; Etapp 1, även kallad Kv Tora, och Etapp 2, även kallad Kv Gustav/Gunhild. Detta ärende avser endast Etapp 1, hos bolaget benämnt projekt 300669 Bromstensstaden. För Stockholm Vatten och Avfall innebär projektet om- och nyläggning av VA-ledningsnät samt byggandet av tre fördröjningsmagasin och tre pumpstationer. Den andra etappen av exploateringen, Etapp 2, behandlas inom Stockholm Vatten och Avfall i ett separat projekt 410626 Bromstensstaden Kv Gustav/Gunhild och är utbyggd samt förväntas avslutas under 2024.

Under 2020 beviljade styrelsen för Stockholm Vatten AB ett reviderat genomförandebeslut för projekt 300669 Bromstensstaden men sedan dess har projektets kostnader ökat. För att möjliggöra det fortsatta arbetet söker bolaget därför nu ett nytt reviderat genomförandebeslut om 494 mnkr, inklusive förväntad kostnadsutveckling om 31 mnkr. Detta är en total kostnadsökning om 208 mnkr från det senaste beslutet.

Kostnadsökningen beror främst på pris- och marknadsutveckling sedan det förra beslutet, förseningar som resulterat i stillestånd och forceringar i stadens entreprenader, utökad omfattning och framtagande av handlingar för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet med tillhörande kontrollprogram.

Total inkomst för projektet från ledningsflyttar och anläggningsavgifter beräknas till 271 mnkr.

Bakgrund

Exploateringskontoret initierade exploateringsprojektet "Bromstensstaden" i nordvästra Stockholm år 2003. Exploateringen syftar till att omvandla Bromstens industriområde till en tät och integrerad blandstad för boende och besökare. När Bromstensstaden är färdigutbyggd beräknas området innehålla cirka 2 500 lägenheter, parker, förskola och lokaler för verksamheter och service. Exploateringen av Bromstensstaden är uppdelad i två etapper, Etapp 1 och Etapp 2. Detta ärende avser Etapp 1 och innefattar cirka 620 lägenheter, se projektområdet i Figur 1.

Beslut i kommunfullmäktige om att exploatera Bromstensstaden fattades ursprungligen 2009. Under 2015 fattades ett reviderat inriktningbeslut avseende Bromstensstaden i sin helhet samt ett genomförandebeslut avseende Etapp 1 för exploateringsnämndens projekt. År 2018 reviderades genomförandebeslutet för Etapp 1.

För Stockholm Vatten AB fattades under 2020 ett reviderat genomförandebeslut om 286 mnkr avseende Bromstensstadens Etapp 1 föranlett av utökat planområde, omfattande och kostsam markförstärkning, komplex VA-projektering, tillkommande pumpstationer samt framtagning av underlag för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet.

En stor del av groventreprenaden i utbyggnaden av området avser Stockholm Vatten och Avfalls anläggningar. För att möjliggöra exploateringen har det krävts utbyggnad av ledningar för vatten, spill- och dagvatten för att ansluta ny bebyggelse till Stockholm Vatten och Avfalls VA-ledningsnät. Exploateringen har också inneburit omläggning av befintliga huvudledningar för dag- och spillvatten, utbyggnad av tre nya fördröjningsmagasin för dagvatten samt tre avloppspumpstationer. Eftersom marken inom planområdet till största del består av lera har omfattande markförstärkning krävts. Både KC-pelare och pålade plattor har varit nödvändigt längs med samtliga ledningssträckor. Med hänsyn till markförhållandena och vattendomen har även samtliga schakter varit tvungna att tätas vilket resulterat i betydande spont- och jetinjekteringsarbeten.

Ledningsläggningen består bland annat av följande:

- Dag- och spillvattenledningar av betong med dimension som uppgår till 1600 millimeter, cirka 2 kilometer totalt.
- Vattenledningar av segjärn med dimension upp till 320 millimeter, cirka 0,8 kilometer.



Figur 1. Projektområdet för etapp 1 Kv Torå, svartmarkerat.

Tidigare beslut

Projektet har sedan tidigare ett reviderat genomförandebeslut på 286 mnkr (prisnivå januari 2020). Indexuppräknning av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 363 mnkr. Indexuppräknningen är utförd med relevant entreprenadindexlittera för perioden januari 2020 till februari 2024.

Genomförandebeslut 2015-12: 45 mnkr
Reviderat genomförandebeslut 2020-01: 286 mnkr (indexuppräknat till 363 mnkr)

ÄRENDET

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut för projektet 300669 Bromstensstaden med anledning av att kostnader har ökat sedan det tidigare beslutet. Projektet är i genomförandefasen och innefattar utbyggnad av ledningsnät, vilket inkluderar ny- och omläggning av ledningar, anläggning av tre stycken fördröjningsmagasin samt tre stycken pumpstationer. Projektet ligger ännu inom sin indexerade beslutade investeringsram, upparbetade kostnader för projektet är 343 mnkr, i förhållande till 363 mnkr som är beslutad budget (prisnivå 202403).

Kostnadsökningarna förklaras till stor del av prisutveckling sedan det förra beslutet, indexuppräknning av tidigare budget till dagens prisnivå motsvarar en ökning om 77 mnkr. Den beräknade prisindexrisken som tar höjd för framtida kostnadsutveckling motsvarar 31 mnkr, Kostnadsökningen för projektet kopplat till prisutveckling summerar därmed till 108 mnkr.

Innehållsmässigt grundar sig den främsta anledningen till fördröjning av projektet i tidspress för framtagande av projekterade handlingar och de påföljder det fått.

Under systemhandlings- och detaljprojekteringskedet har Stockholm Vatten och Avfall varit tvungna att forcera för att hinna med leverans av handlingar till exploateringskontoret vilket har resulterat i brister i det framtagna förfrågningsunderlaget. Dessa brister har behövt åtgärdas i ett senare skede under projektets genomförande. Kostnadsökningen för att åtgärda bristerna i handlingarna beräknas uppgå till cirka 5 mnkr.

Bristerna i det framtagna förfrågningsunderlaget har vidare orsakat förseningar i stadens entreprenader vilket har medfört kostnader för såväl stillestånd som forceringar. Den totala kostnaden för detta beräknas till cirka 40 mnkr.

Till följd av tidspressen beaktade inte projekteringen samtliga relevanta ledningssträckor. Under genomförandeskedet har man därför varit tvungen att öka omfattningen på grund av reviderad projektering. Bland annat har det tillkommit ledningar för anslutning av stadsdelen Solhem. Totalt har det tillkommit cirka 300 meter ledningar vilket inneburit kostnader som uppgår till cirka 30 mnkr.

Ytterligare orsak till kostnadsökningen är framtagning av handlingar för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet samt åtgärder för kontrollprogram under pågående entreprenad.

Tillstånd för vattenverksamhet krävs eftersom de VA-anläggningar som byggs inom projektet kan innebära påverkan på grundvattennivån under anläggningskedet i och med att grundvatten tillfälligt behöver ledas bort. Ansökan om tillstånd tillsammans med åtgärder för kontrollprogram beräknas påverka kostnaderna med totalt cirka 28 mnkr vilket är en ökning med 22 mnkr från tidigare genomförandebeslut. Framtagande av handlingar för ansökande av tillstånd har kostat cirka 13 mnkr. Resterande 15 mnkr är kopplade till åtgärder för uppföljning av kontrollprogramet under entreprenaden. I vattendomen finns dessutom ett villkor om att kontrollprogramet ska fortgå i 10 år efter anläggningsarbetet färdigställdes. Denna framtida kostnad bedöms uppgå till cirka 20 mnkr och inkluderas inte i investeringsprojektet utan kommer påverka framtida driftbudget.

Staden har valt att bryta kontraktet med tidigare upphandlad entreprenör vilket har lett till att tidplanen för entreprenaden har förlängts med cirka 1 år för genomförande av Etapp 1. Tidsförskjutningen har medfört omkostnader, cirka 2 mnkr, i form av ökad administration för projektorganisationen. Upphandling av en ny entreprenör för att slutföra återstående arbeten har genomförts. Kostnader kopplade till kvalitetsbrister i tidigare entreprenad är upptagna i kända risker i ekonomitabellen.

Upparbetade kostnader för projektet är 343 mnkr, i förhållande till 363 mnkr som är beslutad budget (prisnivå 202403)

Dagvatten

Dagvatten från Bromstensstaden kommer att avledas till Bällstaån som rinner genom planområdet. Bällstaåns avrinningsområde består till stora delar av lera eller hårdgjord mark, vilket försvårar infiltration av regnvatten. Dessutom är planområdet relativt flackt med en hög grundvattennivå och dess stora andel hårdgjord mark medför att avrinning sker betydligt fortare än i naturliga system. Bällstaån är därför särskilt känslig för översvämningar vid kraftiga regn.

För att minska riskerna för översvämningar i Bromstensstaden anlägger projektet magasin för att fördröja dagvattnet. Magasinen hjälper även till att minska risken för översvämningar vid kraftiga regn i anslutning till Bällstaån och Bromsten som helhet.

Nuläge

I nuläget är cirka 95 % av de projekterade VA-ledningarna anlagda. Vidare är två av tre fördröjningsmagasin färdigställda. Samtliga tre pumpstationer har också slutförts och förväntas genomgå slutbesiktning under det andra kvartalet 2024.

Alternativa lösningar

I och med att beslut finns om att området ska exploateras är det inte ett alternativ för SVOA att avstå från att genomföra projektet. Ett reviderat genomförandebeslut är en förutsättning för att koppla ihop de utbyggda ledningarna, inom exploateringen, med de befintliga ledningarna och därmed få ett fungerande ledningssystem.

Förordad lösning

Lösningen som förordras är fortsatt utbyggnad av kvarstående delar av VA-anläggningen enligt framtagna projektering. I detta ingår bland annat anläggandet av ett

fördröjningsmagasin och anläggandet av ledningar för anslutning till befintligt ledningssystem. Dessa delar är en förutsättning för att ansluta den nya bebyggelsen och slutföra projektet.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att ett reviderat genomförandebeslut på 494 mnkr (inklusive förväntad kostnadsutveckling), beviljas. Det är en utökning med totalt 208 mnkr från tidigare beslut varav 31 mnkr utgörs av förväntad kostnadsutveckling och 177 mnkr tillkommit på grund av omfattningsförändringar och indexuppräknings av tidigare beslut.

Åtgärder

De åtgärder som kvarstår är anläggandet av ett fördröjningsmagasin och anläggandet av ledningar för anslutning till befintligt ledningssystem. För att utföra detta kommer det krävas markförstärkning i form av KC-pelare för samtliga delar.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringskontoret driver projektet och är byggherre för entreprenaden. Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för projektering av VA och framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling av utförandeentreprenad, liksom för teknisk kontroll av VA genom byggledning. Kostnader parterna emellan regleras genom genomförandeavtal.

Tidplan

Projektering:	Q1 2015 – Q4 2021
Genomförande:	Q2 2020 – Q4 2026
Avslut:	Q1 2027 – Q2 2027

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för Bromstensstaden är i dagsläget beräknad att uppgå till 463 mnkr (prisnivå februari 2024), enligt fördelning i Tabell 1 nedan. Med förväntad kostnadsutveckling motsvarar det 494 mnkr vilket innebär en kostnadsökning på 208 mnkr från tidigare beslutad budget.

Upparbetade kostnader 2024-03 uppgår till 343 mnkr.

Utgifter

Som tidigare har nämnts har framförallt entreprenadkostnaderna ökat sedan tidigare genomförandebeslut. Kostnadsökningen beror främst på förseningar som resulterat i stillestånd och forceringar i stadens entreprenader, utökad omfattning och ansökan om tillstånd för vattenverksamhet samt åtgärder för uppföljning av kontrollprogram under pågående entreprenad.

Kostnadsökningen för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet har inkluderats i posten projektering. Åtgärder för uppföljning av kontrollprogram under pågående entreprenad har lagts till i posten entreprenadkostnad.

Kända risker finns redovisade i risklistan nedan.

Tabell 1. Total projektbudget

Moment	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	4 700 000 kr	2 000 000 kr	6 700 000 kr
Projektering	30 000 000 kr	10 000 000 kr	40 000 000 kr
Tekniskt stöd	1 000 000 kr	1 300 000 kr	2 300 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	4 000 000 kr	1 000 000 kr	5 000 000 kr
Byggledning	6 000 000 kr	2 000 000 kr	8 000 000 kr
Slutbesiktning	500 000 kr	500 000 kr	1 000 000 kr
Entreprenadkostnad	169 300 000 kr	177 700 000 kr	347 000 000 kr
Pumpstationer (3 st)	30 000 000 kr	0 kr	30 000 000 kr
Kända risker	14 500 000 kr	-4 500 000 kr	10 000 000 kr
Oförutsett	26 000 000 kr	-13 000 000 kr	13 000 000 kr
Summa:	286 000 000 kr	177 000 000 kr	463 000 000 kr
Indexuppräknig	77 000 000 kr		
Summa:	363 000 000 kr	100 000 000 kr	463 000 000 kr
Prisindexrisk			31 000 000 kr
Summa:			494 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024–02.

Indexuppräknig

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Förväntad kostnadsutveckling för projektet beräknas till 31 mnkr.

Beräkningar av förväntad kostnadsutveckling i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Tabell 2.

Tabell 2. Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2024	12 %
2025	10 %
2026	8 %

Inkomster

Kostnadsfördelningen mellan exploateringsnämnden och Stockholm Vatten AB följer gällande genomförandeavtal. Vid flytt av befintliga VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten AB 25 % av investeringen och exploateringsnämnden 75 %. Vid nyanläggning av VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten AB 100 % av investeringen.

Bromstensstaden består av både nyläggning och flytt av ledningar med uppdimensionering. Detta innebär att Stockholm Vatten AB kommer att bekosta ca 51 % av investeringen. Resterande ca 49 % bekostas av exploateringsnämnden. Den beräknade inkomsten till Stockholm Vatten AB uppgår därmed till cirka 242 mnkr för flytt av ledningar.

Projektet kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten AB i form av anläggningsavgifter. Den beräknade inkomsten uppgår till cirka 29 mnkr i 2024 års VA-taxa.

Risker

Riskerna har identifierats löpande genom projekt- och projekteringsmöten samt genom övergripande VA-möten och arbetsmöten med exploateringskontoret.

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Kontrollprogram	Att nuvarande kontrollprogram påvisar ytterligare åtgärder eller ökade kontroller under entreprenadtiden	Merkostnader	Kontinuerlig uppföljning av kontrollprogram
Slutbesiktning	Ej godkända slutbesiktningar	Förseningar och ökade omkostnader för projektorganisationen	God dialog med beställaren, Ledningsnät
Omläggning	Ny entreprenör behöver åtgärda nylagda ledningar på grund av kvalitetsbrister	Merkostnader och förseningar	Inmätning och besiktning av utförda arbeten

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt på SVOA i samverkan med exploateringskontoret samt Stockholms stadshus AB.

SLUT