

**Handläggare**

Investering  
Exploateringsprojekt  
Mats Ohlsson

**Till**

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

**Projekt 302390 Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna -  
Huvudprojekt – Reviderat genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 302390 Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna – Huvudprojekt fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja 558 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

Stockholms stad har beslutat att exploatera området kring Hjorthagen, Värtan och Frihamnen och bilda den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsområdet uppgår till 236 hektar och ingår i stadens satsning på en miljöprofilerad stadsdel. Inom hela Norra Djurgårdsstaden planeras det för totalt 12 000 nya bostäder, 35 000 arbetsplatser samt för utbyggnad av spårväg och hamnverksamhet vid Värta- och Frihamnen.

Det här ärendet innefattar huvudprojekt Norra Djurgårdsstaden, norra delarna som omfattar utbyggnaden av VA-ledningsnätet inom samtliga stadens delprojekt norr om Lidingövägen. I denna del planeras det för ca 6000 bostäder och arbetsplatser. Huvudprojektet för de norra delarna är i sin tur uppdelat i 16 delprojekt inom Stockholm Vatten och Avfall. Utbyggnaden av VA-ledningsnätet inom Norra Djurgårdsstadens södra delar ingår i ett annat huvudprojekt.

Ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för huvudprojektet 302390 "Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna – Huvudprojekt". Projektets förutsättningar och omfattning har förändrats mot vad som bedömdes vid det reviderade genomförandebeslutet år 2015, därför ansöks nu om reviderat genomförandebeslut på 558 mnkr, inklusive förväntad kostnadsutveckling om 75 mnkr. Det ger en total kostnadsökning om 208 mnkr från tidigare beslut.

Ökningen i budget beror på ändrad omfattning, försenade tidplaner och många omtag gällande projektering och därmed ökade kostnader för bland annat arbete och material. Vidare påverkas budgeten till mycket stor del av det förändrade marknadsläget och de prisökningar som skett den senaste tiden.

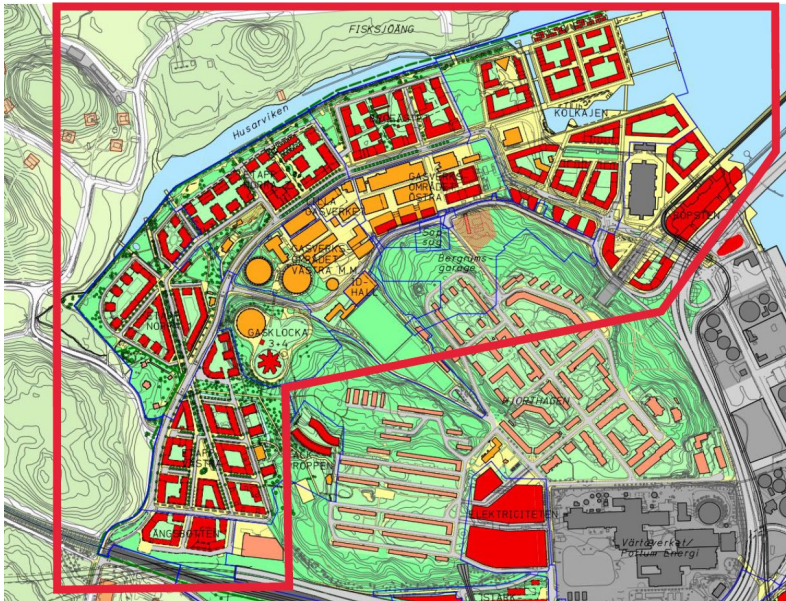
Projektet beräknas generera inkomster till bolaget om ca 160 mnkr.

## Bakgrund

Omkring år 2000 började exploateringskontorets planeringen för att exploatera området kring Hjorthagen, Värtan och Frihamnen och bilda den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden (NDS). När hela området på 236 hektar är utbyggt kommer cirka 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser ha skapats. Dessutom kommer ny spårväg och hamnverksamheten i Värta- och Frihamnen ha utvecklats.

Inom Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) är arbetena inom Norra Djurgårdsstaden (NDS) uppdelade inom två huvudprojekt som i sin tur består av olika delprojekt. Det här ärendet avser huvudprojektet för Norra Djurgårdsstadens norra delar, norr om Lidingövägen, vilket motsvaras av det markerade området i Figur 1 nedan. I de norra delarna planeras för ca 6000 av de nya bostäderna. Huvudprojektet för de norra delarna är i sin tur uppdelat i 16 olika delprojekt, vilka i stort sett överensstämmer med exploateringskontorets uppdelning i delprojekt. Utöver det markerade området ingår även en tryckavloppsledning ned till Lidingövägen samt uppdimensionering av befintligt avloppsledningsnät i Lidingövägen.

De första VA-ledningarna som byggdes inom Norra Djurgårdsstadens norra del började utföras redan 2009 och den första inflyttningen till bostäder skedde 2012. I nuläget är 13 av de 16 delprojekten färdigbyggda. I de tre återstående delprojekten pågår fortfarande planering, projektering och byggande.



Figur 1. Projektområdet för huvudprojektet.

### Tidigare beslut

Projektet har sedan tidigare ett reviderat genomförandebeslut på 350 mnkr (prisnivå oktober 2015). Indexuppräknig av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 502 mnkr. Indexuppräknig är utförd med relevant entreprenadindex för perioden oktober 2015 till april 2024, för att motsvara prisnivå 2024.

Genomförandebeslut 2012-11-08:	130 mnkr
Reviderat genomförandebeslut 2015-10:	350 mnkr (indexuppräknat till 502 mnkr)

### ÄRENDET

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut för huvudprojektet 302390 "Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna – Huvudprojekt" och dess ingående delprojekt. Under de drygt 8 år som gått sedan det förra reviderade genomförandebeslutet har flertalet förändringar skett som gjort att projektet kommer att bli dyrare än tidigare beräkning.

Kostnadsökningarna förklaras till stor del av prisutvecklingen sedan det förra beslutet år 2015, indexuppräknig av tidigare budget till dagens prisnivå motsvarar 152 mnkr.

Ökningen i budget beror utöver prisutveckling på ändrad omfattning, försenade tidplaner och många omtag gällande projektering och därmed ökade kostnader för bland annat arbete och material. De faktorer som påverkat kostnaderna beskrivs mer ingående nedan.

#### Ökad omfattning

Arbeten med att utöka kapaciteten på befintligt avloppsledningsnät i Lidingövägen har tillkommit inom huvudprojektet sedan det reviderade genomförandebeslutet år 2015. Detta har utförts då hydrauliska simuleringar visat att den kombinerade avloppsledningen i Lidingövägen hade för låg kapacitet för att ta emot avloppsvattnet från Norra Djurgårdsstaden. Bland annat har en ny separat spillvattenledning som tar emot avloppet förlagts i Lidingövägen. Den totala kostnaden för detta beräknas till cirka 72 mnkr.

### Längre genomförandetid

Vid tiden för det senaste genomförandebeslutet var det tänkt att utbyggnad av VA-ledningsnätet inom samtliga delprojekt skulle vara utförda år 2021. Slutdatum för det sista delprojektet, NDS (Norra Djurgårdsstaden) Kolkajen-Ropsten, är nu framflyttat till cirka 2033, enligt senaste besked från Exploateringskontoret. Att projekt försenas påverkar kostnader för projektledning och projektering eftersom det bland annat kräver omstarter och löpande planering.

### Omprojektering och ändring av detaljplaner

Inom några av projekten, främst NDS Gasverket, NDS Bobergsgatan etapp 2 och NDS Kolkajen-Ropsten har många omtag när det gäller projektering och struktur på detaljplaner uppstått.

Den östra delen av delprojektet NDS Gasverket har delvis ändrat karaktär, bland annat har ett underjordsgarage tillkommit under större del av ytan, varför utformningen av VA-ledningsnätet har fått ändras om mot vad som tidigare föreslagits.

Inom delprojektet NDS Bobergsgatan har två olika förfrågningsunderlag projekterats fram för entreprenaden E-361, eftersom den planerade Bobergsgatan ändrat karaktär. Det första förfrågningsunderlaget färdigställdes i början på 2022 och det sista 2024. Entreprenaden är nu under upphandling.

När det gäller delprojektet NDS Kolkajen-Ropsten har systemhandling tagits fram två gånger på grund av ändrad struktur på detaljplanen. Nedan visas grovt den förändring som skett mellan de bägge systemhandlingarna.



*Figur 2. Detaljplan för Kolkajen. Till vänster samrådshandling från 2016. Till höger granskningshandling från 2023. Illustrerar ändring.*

En första systemhandlingsprojektering utfördes 2018 baserad på den struktur som fanns i samrådshandlingarna för detaljplanen och en andra systemhandlingsprojektering 2023 baserad på den ändrade strukturen enligt granskningshandlingarna. Detaljplanen ska ånyo ut på en granskning under 2024.

Enligt de tidigare samrådshandlingarna skulle en konstgjord ö skapas inom detaljplanen. Detta är nu i granskningshandlingen ändrat så att befintlig kajlinje flyttas ut en bit ut i sjön, se Figur 2 ovan.

### **Nuläge**

Arbete med planering, projektering och genomförande återstår endast i 3 av de 16 delprojekten, övriga är färdigbyggda. De delprojekt inom vilka VA-anläggningarna ännu inte är helt färdigprojekterade och byggda är NDS Gasverket, NDS Bobergsgatan etapp 2 och NDS Kolkajen-Ropsten.

Upparbetade kostnader 2024-03 uppgår till 323 mnkr.

### **Dagvatten**

Dagvattenhanteringen på allmän plats i inom det aktuella projektområdet sker genom växtbäddar med träd för rening av dagvatten. Eftersom området ligger i direkt närhet till recipient och att ledningsnätet succesivt byggs ut och anpassas till exploateringen föreligger inte något ytterligare fördröjningsbehov.

Skyfallshantering sker genom att höjdsättning inom planområdet medger säker ytlig avledning av skyfallsflöden i gatunätet ut till recipient, utan instängda lågpunkter där vatten riskerar att bli stående och skada bebyggelse.

### **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 det övriga ledningsnätet och därmed få ett fungerande ledningssystem.

### **Förordat förslag till beslut**

Bolaget förordar att huvudprojektets återstående delar ges förutsättningar att utföras genom att ett reviderat genomförandebeslut på 558 mnkr (inklusive förväntad kostnadsutveckling), beviljas. Det är en utökning med totalt 208 mnkr från tidigare beslut varav 75 mnkr utgörs av förväntad kostnadsutveckling och 133 mnkr tillkommit på grund av omfattningsförändringar och indexuppräknings av tidigare beslut.

### **Åtgärder**

Totalt har hittills cirka 14 km avloppsledningar (spill- och dagvattenledningar) och cirka 8 km vattenledningar, varav cirka 1,3 km är en huvudvattenledning, byggts. Utöver detta har 3 stycken avloppspumpstationer uppförts.

Nedan redogörs för det som återstår att byggas per delprojekt:

#### NDS Gasverket

Inom delprojekt NDS Gasverket är VA-ledningarna inom halva projektytan, den västra delen, färdigbyggda medan planeringen för VA-ledningarna inom den östra delen ännu är i systemhandlingsfas. Detaljplanen för den östra delen har ännu inte vunnit laga kraft.

Inom delprojektet återstår byggnation av cirka 750 meter VA-ledningar varav cirka 200 meter är vattenledningar och cirka 550 meter är avloppsledningar.

### NDS Bobergsgatan etapp 2

Beträffande delprojektet NDS Bobergsgatan etapp 2 återstår byggandet av cirka 1800 meter VA-ledningar varav cirka 900 meter är vattenledningar och cirka 900 meter är avloppsledningar. Drygt 400 meter av vattenledningarna utgörs av den huvudvattenledning som byggts i etapper inom huvudprojektet.

### NDS Kolkajen-Ropsten

I delprojekt NDS Kolkajen-Ropsten har ännu inga VA-ledningar byggts. Inom delprojektet planeras det för cirka 3600 meter VA-ledningar varav cirka 1300 meter är vattenledningar och cirka 1700 meter är avloppsledningar. Dessutom kommer 2 stycken avloppspumpstationer att utföras.

## **Organisation och ansvarsfördelning**

Exploateringskontoret 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.

## **Tidplan**

Norra Djurgårdsstaden 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.

Tidplan för de kvarvarande delarna är enligt följande per delprojekt:

### NDS Gasverket

Detaljplanen för den östra delen av Gasverksområdet väntas vinna laga kraft hösten 2024, därefter kan detaljprojektering av de återstående VA-anläggningarna påbörjas. Utförandet av dessa beräknas kunna ske tidigast 2026, enligt besked från Exploateringskontoret.

### NDS Bobergsgatan etapp 2

Exploateringskontorets entreprenad för utförandet av den sista delen av VA-anläggningarna inom delprojektet är just nu under upphandling. Utförandet kommer att ske under 2024 och 2025.

### NDS Kolkajen-Ropsten

En systemhandling för detta projekt togs fram under 2023. Detaljplanen ska ut på granskning för andra gången under 2024. Enligt senaste beskedet från Exploateringskontoret kommer arbetena med VA-anläggningarna att utföras 2027-2033.

## Ekonomi

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

När det tidigare genomförandebeslutet fattades år 2015 befann sig ett antal av delprojekten, främst NDS Kolkajen-Ropsten, NDS Bobergsgatan etapp 2, NDS Gasverket, NDS Ängsbotten E-329 och Lidingövägen etapp 2, i ett mycket tidigt skede. Sedan dess har delprojekten NDS Ängsbotten och Lidingövägen etapp 2 utförts och kvartersstrukturen har för de övriga delprojekten utvecklats och mer tagit form vilket gjort att det nu blivit möjligt att göra en mer träffsäker budget.

Upparbetade kostnader per 2024-03 uppgår till 323 mnkr.

## Utgifter

Totalt uppskattade kvarvarande utgifter för huvudprojektet är ca 160 mnkr. Då det hittills upparbetats 323 mnkr (2024-03) innebär detta en omräknad totalbudget på 483 mnkr i penningvärde 2024-03.

Omräknat beslutsbelopp vid indexuppräknig av beslutet från 2015 ger en högre summa än vad projektet beräknas kosta i prisnivå 2024-03, därför blir förändringen mellan omräknat tidigare beslutsbelopp och beräknad ny totalbudget negativ.

När det tidigare beslutet fattades år 2015 delades budgeten inte upp i olika kostnadsposter, därför saknas tidigare beslutad budget för respektive kostnadspost och redovisas istället som en totalsumma. Nedan i Tabell 2 redovisas ny beräknad totalbudget för huvudprojektet.

*Tabell 2. Beräknad totalbudget för huvudprojektet*

Moment	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			12 000 000 kr
Projektering			41 000 000 kr
Byggledning			7 000 000 kr
Entreprenadkostnad			388 000 000 kr
Kända risker			9 000 000 kr
Oförutsett			26 000 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>350 000 000 kr</b>	<b>133 000 000 kr</b>	<b>483 000 000 kr</b>
Indexuppräknig	152 000 000 kr		
<b>Summa:</b>	<b>502 000 000 kr</b>	<b>-19 000 000 kr</b>	<b>483 000 000 kr</b>
Prisindexrisk			75 000 000 kr
<b>Summa:</b>			<b>558 000 000 kr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-03*

Nedan beskrivs bedömda kvarvarande utgifter per delprojekt som ännu inte är slutförda.

*Tabell 3. Uppskattade kvarvarande utgifter för delprojekt NDS Gasverket*

<b>NDS Gasverket</b>	<b>Bedömda kvarvarande utgifter</b>
Projektledning	200 000 kr
Projektering	500 000 kr
Byggledning	500 000 kr
Entreprenadkostnad	15 000 000 kr
Kända risker	2 000 000 kr
Oförutsett (~20%)	3 500 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>21 700 000 kr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-03*

*Tabell 4. Uppskattade kvarvarande utgifter för delprojekt NDS Bobergsgatan etapp 2*

<b>NDS Bobergsgatan etapp 2</b>	<b>Uppskattade kvarvarande utgifter</b>
Projektledning	200 000 kr
Projektering	500 000 kr
Byggledning	500 000 kr
Entreprenadkostnad	38 000 000 kr
Kända risker	2 000 000 kr
Oförutsett (~20%)	8 000 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>49 200 000 kr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-03*

*Tabell 5. Uppskattade kvarvarande utgifter för delprojekt NDS Kolkajen-Ropsten*

<b>NDS Kolkajen-Ropsten</b>	<b>Uppskattade kvarvarande utgifter</b>
Projektledning	500 000 kr
Projektering	3 000 000 kr
Byggledning	500 000 kr
Entreprenadkostnad	66 000 000 kr
Kända risker	5 000 000 kr
Oförutsett (~20 %)	14 000 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>89 000 000 kr</b>

*Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-03*



**Prisindexrisk**

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Förväntad kostnadsutveckling för projektet beräknas till 75 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Tabell 6.

*Tabell 6. Förväntad indexutveckling*

Förväntad indexutveckling	
2024	12%
2025	10%
2026	8%
2027	6%
2028	5%
2029	5%
2030	5%
2031	5%
2032	5%
2033	5%

**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.

Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna består enbart av nyläggning vilket innebär att Stockholm Vatten AB står för 100 % av VA-ledningsarbetena. Den beräknade ersättningen till Stockholm Vatten AB för omtag i projektering och systemhandling uppgår till cirka 11 mnkr.

Projektet kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten AB i form av anläggningsavgifter för den nya exploateringen. De totala anläggningsavgifterna uppgår till cirka 148 mnkr, varav 37 mnkr redan fakturerats och cirka 111 mnkr återstår att fakturera, enligt 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
Detaljplaner	Detaljplanen för Kolkajen är ännu inte antagen. Stora omtag och ändringar rörande denna detaljplan har redan tidigare uppstått.	Detta bedöms vara en stor osäkerhetsfaktor, såväl ekonomiskt som tidsmässigt, i nuläget.	Bevakas.
Samordning	Norra Djurgårdsstadens norra delar är ett komplext och stort stadsutvecklingsprojekt där många aktörer med en mängd samband och beroenden ska samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer.	Samordningsproblematik kan innebära att tidplanen rubbas samt innebära ökade kostnader.	Pågående planering och kommunikation med Staden och byggaktörer
Tidplan	Förskjutning av tidplan.	Utdragen tidplan leder till ökade kostnader.	Resursplanering och bevakning.
Oförutsedda hinder i mark	Utförande av VA-ledningar inom detaljplanen för Kolkajen kan försvåras av undermarkskonstruktioner som inte är kända i och invid befintlig kajkonstruktion där VA-ledningarna ska byggas	Ökade kostnader	Bevakas.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Projektberedning Exploatering hos SVOA i samarbete med Exploateringskontoret och Stockholms Stadshus AB.

SLUT