

Handläggare

Investering
Exploateringsprojekt
Joacim Rönmark

Till

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Koppling till 361904 Årstafältet Huvudprojekt

Projekt 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3 – Genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projekt 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3 fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 237 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling för projektets genomförande.
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Christian Rockberger

Verkställande direktör

Jenny Bengtsson

Avdelningschef Investering

Sammanfattning

Ärendet avser ett genomförandebeslut för projekt 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3 som är en del i exploateringen av Årstafältet. Exploateringen i sin helhet är planerad att genomföras i 8 etapper, detta ärende avser etapp 2 och 3. Stockholms stad har sedan 2007 arbetat med planeringen av den nya stadsdelen. Totalt är cirka 7000 nya bostäder planerade, varav cirka 2200 bostäder ska byggas inom etapp 2 och 3.

För Stockholm Vatten och Avfall innebär exploateringen av etapp 2 och 3 bland annat att omläggningar av ledningar och utbyggnad av lokalt ledningsnät behöver ske. För att möjliggöra genomförandet av VA-arbetet söker nu bolaget ett genomförandebeslut om 237 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Detta är en ökning om 113 mnkr jämfört den indikativa budgeten vid inriktningsbeslutet. De huvudsakliga skälen till kostnadsökningen är:

- Den indikativa budgeten vid inriktningsbeslutet har indexuppräknats till prisnivå 2023-11 vilket motsvarar 25 mnkr
- Markförstärkningsåtgärder och masshantering 26 mnkr
- Omfattning, ledningar 10 mnkr
- Prisindexrisk 52 mnkr

Erfarenheter av framförallt behov av markförstärkningar och masshantering från den redan utbyggda delen av etapp 1 har tagits hänsyn till i kalkyleringen, förutsättningarna för kommande etapper, 2 och 3, förväntas vara desamma som för etapp 1.

Total inkomst för projektet från ledningsflyttar och anläggningsavgifter beräknas till 121 mnkr.

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga en ny stadsdel på Årstafältet med cirka 7000 bostäder, varav cirka 2200 bostäder inom etapp 2 och 3, se projektets lokalisering i Figur 1.

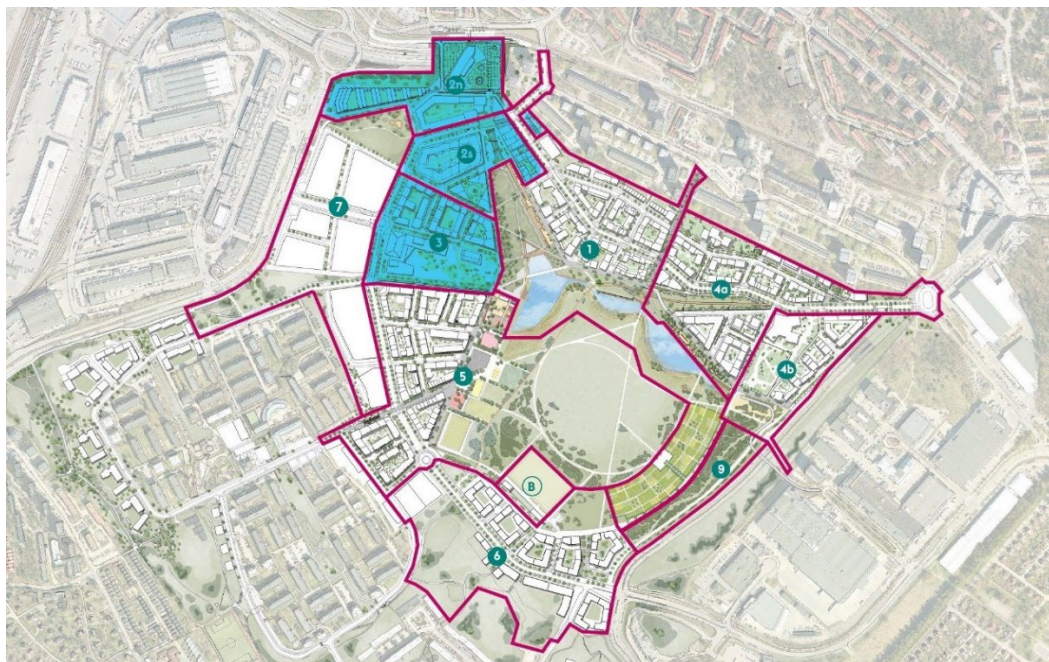
Planen är en viktig del i förverkligandet av Vision 2040 genom utbyggnad av bostäder och service för en växande befolkning. Beslut i kommunfullmäktige om att exploatera Årstafältet fattades ursprungligen 2010. Under 2020 fattades ett reviderat inriktningsbeslut avseende utbyggnaden av Årstafältet i sin helhet och 2022 beviljades genomförandebeslut för Årstafältet etapp 2 och 3.



Figur 1. Projektets lokalisering i Stockholm, rödmarkerat.

Exploateringen på Årstafältet är planerad att utföras i 8 etapper, genom ett flertal detaljplaner. Stockholms stad har valt att samordna vissa av etapperna och genomföra en gemensam groventreprenad i vilken det bland annat ingår att förstärka marken för att möjliggöra byggnation av gator och ledningar.

Stockholm Vatten och Avfalls projekt, 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3, omfattar stadens etapp 2 norra, 2 södra och etapp 3, se Figur 2. Inom exploateringen planeras och byggs även anläggningar för sopsug, detta sker parallellt i projekt 480011 Årstafältet sopsug huvudprojekt.



Figur 2. Stockholm Vatten och Avfalls projektområde för etapp 2 och 3 blåmarkerat.

Tidigare beslut

Projektet har sedan tidigare ett inriktningsbeslut på 7,2 mnkr med en totalprognos på 123,8 mnkr (prisnivå juni 2021). Indexuppräknning av totalprognosen ger ett omräknat beslutsbelopp på 148,5 mnkr. Indexuppräknningen är utförd med relevant entreprenadindexlittera för perioden juni 2021 till november 2023.

Inriktningsbeslut 2021-06: Projektering 7,2 mnkr, totalprognos 123,8 mnkr (indexuppräknat till 148,5 mnkr)

ÄRENDET

Ärendet avser genomförandebeslut för projektet 410420 Årstafältet Etapp 2 och 3. Inom projektet planeras det för nya lokala spill-, dag-, och vattenledningar för att möjliggöra VA-anslutningar till planerad bebyggelse. För att möjliggöra exploateringen behöver befintliga spill- och dagvattenledningar inom området som kommer i konflikt med planerad bebyggelse läggas om.

Budget för projektet beräknas till 237 mnkr inklusive prisindexrisk. Detta är en ökning om 113 mnkr jämfört den indikativa budgeten vid inriktningsbeslutet. De huvudsakliga skälen till kostnadsökningen är:

- Den indikativa budgeten som beräknades vid inriktningsbeslutet har indexuppräknats till prisnivå 202311 vilket motsvarar 25 mnkr
- Sedan inriktningsbeslutet från 2021 har behovet av markförstärkningsåtgärder blivit mer omfattande och masshanteringen har även blivit dyrare. Bakgrunden till detta är främst erfarenheter från etapp 1, som har visat sig bli betydligt mer omfattande och dyrare i just dessa avseenden, och förutsättningarna bedöms vara desamma för etapp 2 och 3. Åtgärderna beräknas innebära en ökning med upptill cirka 26 mnkr.
- Ledningsomfattningen har dessutom utökats. Staden har planerat ett skyfallsstråk, som kommer utformas som en ränna, ovanför SVOA:s befintliga dagvattenledning. För att säkra SVOA:s tillgänglighet till ledningssystemet har en teknisk lösning som innebär byggandet av ytterligare en dagvattenledning cirka 100 meter i dimension 1600 mm valts. Lösningen innebär en kostnadsökning om cirka 10 mnkr.
- Prisindexrisk 52 mnkr

Dagvatten

I projektet hanteras dagvatten genom gröna växtbäddar och ett skyfallsstråk i form av en ränna i stadsdelstorget och stadsdelsparken, ner mot en dagvattendamm. Dammen, som byggdes i etapp 1, agerar fördröjningsmagasin och samlingspunkt för dagvatten inom hela projektet Årstafältet. Vid kraftig nederbörd används dammen som ett dagvattenmagasin för att fördröja och rena vattnet och minimera risken för översvämningar genom att avlasta ledningsnätet för dagvatten.

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.

Förordad lösning

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval i lösningen för VA-systemet hanterats och beslutats. Projektet har arbetat utifrån de åtgärder, lösningar och valda alternativ som tagits fram i ett tidigt skede. Arbetet med systemhandlingen påbörjades 2009-2010 och inom ramen för detta arbete identifierades de aktuella ledningssträckorna som de mest optimala.

Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att projektet genomförs enligt projekterade handlingar och att ett genomförandebeslut på 237 mnkr (inklusive prisindexrisk), en utökning med 113 mnkr från tidigare beslut, beviljas.

Åtgärder

Inom projektet är det planerat att anlägga nya spill-, dag-, och vattenledningar för att skapa ett nytt lokalt ledningsnät och möjliggöra VA-anslutningar till planerad bebyggelse. För att frigöra mark för den planerade exploateringen är det även planerat att lägga om befintliga spill- och dagvattenledningar inom etapp 2.

Ledningsläggningen består av följande:

- Avloppsledningar (dag- och spillvatten) cirka 3 kilometer
- Vattenledningar av segjärn cirka 1,5 kilometer

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringskontoret ansvarar för framtagning av geo- och miljötekniska undersökningar, dagvattenutredningar och riskanalyser för Årstafältet. 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:	Q2 2021 – Q2 2024
Upphandling:	Q3 2024 – Q4 2024
Genomförande:	Q1 2025 – Q4 2026
Avslut:	Q1 2027 – Q2 2027

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för etapp 2 och 3 är beräknad att uppgå till 185 mnkr (prisnivå 2023-11), och är fördelad enligt Tabell 1 nedan. Med bedömd framtida kostnadsutveckling motsvarar den beräknade totalbudgeten 237 mnkr.

Utgifter

Stockholms stad ansvarar för framtagning av geo- och miljötekniska undersökningar, dagvattenutredningar och riskanalyser för Årstafältet.

Posten kända risker har reducerats i förhållande till tidigare inriktningsbeslut vilket är kopplat till erfarenheter från etapp 1. Tidigare kända risker i form av markförstärkningsåtgärder och masshantering har istället inkluderats i entreprenadkostnaderna.

En känd risk som dock kvarstår är beroendet till Årstafältet etapp 1 som spelar en avgörande roll, då flera lösningar är direkt beroende av dess framsteg. Det innebär att eventuella förseningar i etapp 1 kan spegla av sig på etapp 2 och 3. Denna risk bedöms kunna uppgå till 10 mnkr.

Oförutsedda kostnader bedöms fortsatt vara ungefär desamma, procentuellt, som vid inriktningsbeslutet.

Tabell 1. Total projektbudget

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	2 000 000 kr	1 500 000 kr	3 500 000 kr
Projektering	5 000 000 kr	2 500 000 kr	7 500 000 kr
Byggledning	1 000 000 kr	700 000 kr	1 700 000 kr
Slutbesiktning	200 000 kr	100 000 kr	300 000 kr
Entreprenadkostnad	80 000 000 kr	55 000 000 kr	135 000 000 kr
Kända risker	18 000 000 kr	- 8 000 000 kr	10 000 000 kr
Oförutsett	17 600 000 kr	9 400 000 kr	27 000 000 kr
Summa:	123 800 000 kr	61 200 000kr	185 000 000 kr
Indexuppräknig	24 700 000 kr		
Summa: (Prisnivå 2023-11)	148 500 000 kr	36 500 000 kr	185 000 000 kr
Prisindexrisk			52 000 000 kr
Summa:			237 000 000 kr

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–11.

Indexuppräknig

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 52 mnkr.

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

Tabell 2. Förväntad indexutveckling

Förväntad indexutveckling	
2024	12%
2025	10%
2026	8%

Inkomster

Kostnadsfördelning mellan Stockholms stad och Stockholm Vatten och Avfall görs enligt markavtalet mellan parterna. Vid omläggning av befintliga VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten och Avfall 25 % av investeringen och Stockholms stad 75 %. Vid nyanläggning av VA-ledningar bekostar Stockholm Vatten och Avfall 100 % av investeringen.

Ettapp 2 och 3 består till största delen av nyanläggning och även kapacitetsökning, vilket medför att Stockholm Vatten och Avfall kommer att bekosta 70 % av investeringen. Resterande 30 % bekostas av Stockholms stad. Den beräknade inkomsten till Stockholm Vatten och Avfall uppgår därmed till cirka 71 mnkr.

Projektet kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten och Avfall i form av anläggningsavgifter. Den beräknade inkomsten uppgår till cirka 50 mnkr enligt 2024 års taxa vilket motsvarar en täckningsgrad om 43,8% av bolagets investeringsutgift.

Risker

Här beskrivs de risker som är upptagna i kalkylen som kända risker.

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Tidplan	Flertalet lösningar i projektet är avhängiga av ettapp 1.	Förseningar och därmed ökade omkostnader	Bevakas genom återkommande möten med exploateringskontoret

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Investeringsavdelningens enhet Exploateringsprojekt på SVOA i samarbete med exploateringskontoret.

SLUT