

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Oscar Lavelid
Telefon: 08-508 29 232

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-508 29 261

Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten ABs utbyggnad av VA-system för Årstafältet Etapp 1

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av Stockholm Vatten AB:s utbyggnad av VA-system för Årstafältet Etapp 1, med en investeringsutgift om 764 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten AB:s utbyggnad av VA-system för Årstafältet Etapp 1, med en investeringsutgift om 764 mnkr, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för Stockholm Vatten AB:s (dotterbolag till Stockholm Vatten och Avfall AB) projekt Årstafältet Etapp 1, som ingår i den första delen av exploateringen av Årstafältet. Exploateringsnämnden har sedan 2007 arbetat med planeringen av den nya stadsdelen där cirka 6 000 nya bostäder är planerade att anläggas. För Stockholm Vatten och Avfall innebär utbyggnaden ett komplext arbete där stora VA-system påverkas av exploateringen samt ett helt nytt VA-system måste anläggas.

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

Exploateringen är planerad att genomföras i 8 etapper. Under hösten 2020 godkände kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut för exploateringsnämndens projekt för etapp 1 av Årstafältet. Inom etapp 1 krävs stora investeringar för att möjliggöra den vidare exploateringen. För Stockholm Vatten och

Avfall innebär dessa investeringar stora omläggningar av huvudledningar och utbyggnad av befintlig dagvattendamm. Med anledning av detta krävs ett reviderat genomförandebeslut på 764 mnkr, en kostnadsökning på 528 mnkr från det tidigare genomförandebeslutet från 2013. Kostnadsökningen beror på ökade kostnader för masshantering och utbyggnad av dagvattendamm samt tillkommande kostnader som inte varit medräknade vid det tidigare beslutet. En alternativ dragning har utretts men bolaget konstaterar att detta alternativ skulle vara tekniskt mycket komplicerat.

Projekt i etapp 1 har sedan tidigare ett styrelsebeslut från Stockholm Vattens AB:s styrelse på 200 mnkr (prisivå september 2013). Då förändringar i projektets omfattning och kostnader nu gör att det överstigit 300 mnkr måste ett reviderat genomförandebeslut godkännas av kommunfullmäktige.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett reviderat genomförandebeslut för Årstafältets etapp 1, inom vilket Stockholm Vatten och Avfalls projekt ryms, godkändes av kommunfullmäktige den 28 september 2020. Stockholm Vatten och Avfalls projekt är en grundförutsättning för genomförandet av hela Årstafältet. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar Stockholm Vatten och Avfall och exploateringsnämnden att tillsammans utforma och genomföra investeringarna så kostnadseffektivt som möjligt, och att arbeta för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av de kommande etapperna i projektet.

Bakgrund

Exploateringsnämnden planerar att bygga en ny stadsdel med cirka 6 000 bostäder på Årstafältet. Planen är en viktig del i förverkligandet av Vision 2040 med bostäder för en växande befolkning och service i söderort. Den nya stadsdelen kopplar samman Östberga med Årsta och är en del i arbetet med att utveckla en inkluderande stad och motverka segregation. Beslut i kommunfullmäktige om att exploatera Årstafältet fattades ursprungligen 2010. Under 2020 har ett reviderat inriktningsbeslut avseende utbyggnaden av Årstafältet i sin helhet samt ett reviderat genomförandebeslut avseende Årstafältet etapp 1 fattats av kommunfullmäktige.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Projekt i etapp 1 har sedan tidigare ett styrelsebeslut från Stockholm Vattens AB:s styrelse på 200 mnkr (prisivå september 2013). Då förändringar i projektets omfattning och kostnader nu gör att det

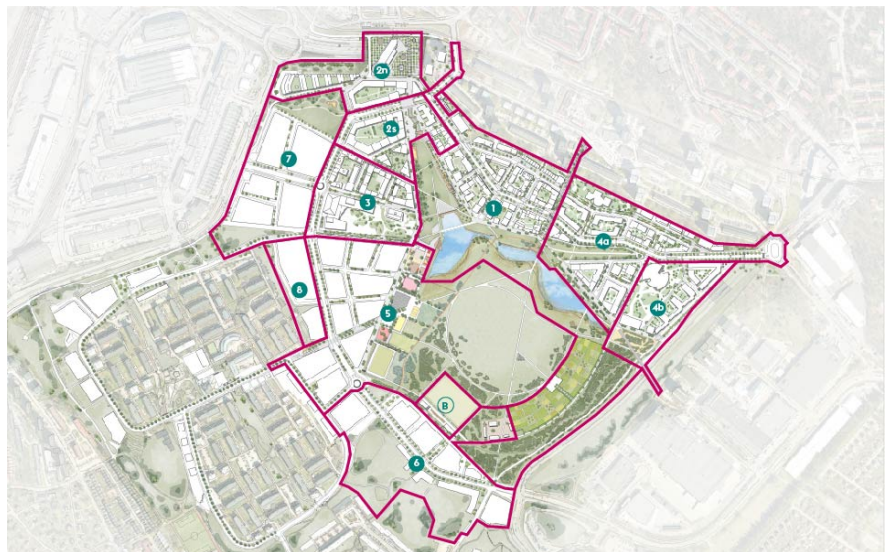
överstigit 300 mnkr måste ett reviderat genomförandebeslut godkännas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Exploateringen på Årstafältet är planerad att utföras i 8 etapper, genom ett flertal detaljplaner, se Figur 1. Exploateringsnämnden har valt att samordna vissa av etapperna och genomföra en gemensam entreprenad. Stockholm Vatten och Avfall kommer att följa stadens planerade etappindelning, med undantag av den första etappen av exploateringen. Se beskrivning av etappindelningen under Lägesredovisning – Etapper inom exploateringen av Årstafältet nedan.



Figur 1. Planerade etapper för exploateringen på Årstafältet.

Under hösten 2020 fattade kommunfullmäktige ett reviderat genomförandebeslut för Årstafältet etapp 1. En stor andel av de övergripande kostnaderna för Årstafältet uppstår under etapp 1 där bl.a. flytt av koloniområde, omläggning av spill- och dagvattenledning, byggnad av dagvattendamm och genomförande av delar av den framtida parken på Årstafältet kommer att genomföras.

Stockholms Stadshus AB

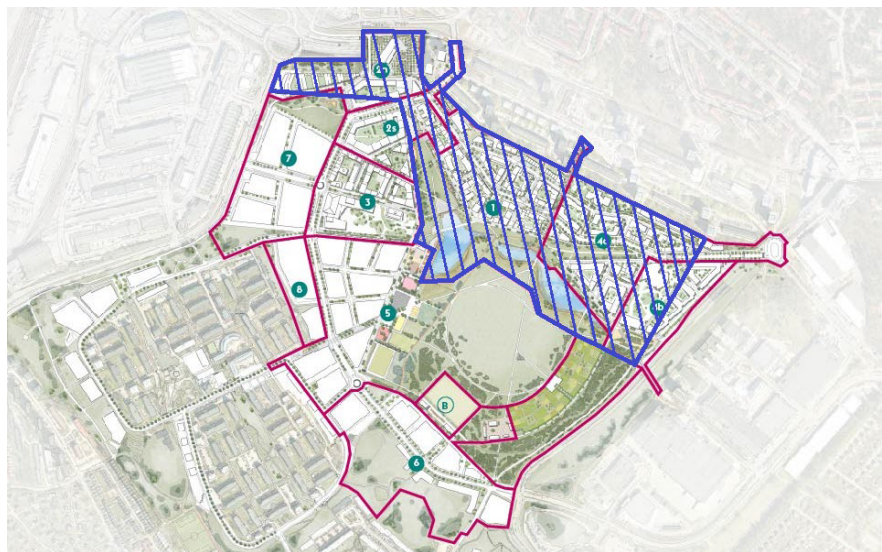
Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

I det reviderade genomförandebeslutet för Årstafältet etapp 1 uppgavs det att hela exploateringen, för etapp 1, i nuläget är beräknad att kosta 1 720 mnkr. Detta motsvarar en kostnadsökning på 721 mnkr från det tidigare genomförandebeslutet från 2015 då

den beräknade budgeten uppgick till 999 mnkr. De främsta orsakerna till de ökade kostnaderna är bl.a. väsentligt ökade kostnader för masshantering, fördyrad projektering, ökade kostnader för genomförande av dagvattendamm och ökade kostnader för genomförande av ledningsarbeten.

Stockholm Vatten och Avfalls kostnadsandel beräknas vara 764 mnkr, vilket är inkluderat i ovannämnd totalbudget på 1 720 mnkr för hela exploateringen inom etapp 1. En stor del av entreprenaden inom denna etapp avser Stockholm Vatten och Avfalls anläggning, främst de stora ledningsomläggningarna och utbyggnaden av dagvattendammen. Dessa åtgärder sträcker sig över ett stort område av Årstafältet vilket kommer att medföra att Stockholm Vatten och Avfalls etapp 1 kommer att inkludera ett större område än stadens etappindelning, se Figur 2.

Exploateringsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall har haft kontinuerliga avstämningar gällande budgeten för hela projektet samt för Stockholm Vatten och Avfalls andel, och främst hur dessa delar relaterar till varandra.



Figur 2. Stockholm Vatten och Avfalls projektområde för etapp 1, blåmarkerat.

För att möjliggöra anslutningar till den planerade exploateringen kommer ett helt nytt VA-system att byggas och anpassas till markhöjder, nya och befintliga gator samt andra ledningslag. De lokala VA-systemen kommer att genomföras inom de separata etapperna. Samtliga VA-ledningar och anläggningar som berörs till följd av exploateringen samordnas av exploateringsnämnden i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Nuläge

Projektet befinner sig i nuläget i genomförandefas för de stora ledningsomläggningarna och anläggning av lokalt ledningsnät för den planerade bebyggelsen inom etapp 1.

Under kvartal 1 2020 upptäcktes stora sättningar på nya ledningar som anlagts. I dagsläget genomförs utredningar för att identifiera orsaken till sättningarna. Diskussioner med utförandeentreprenör och Exploateringsnämnden pågår gällande vem som bär ansvar för sättningarna. Hur detta kommer att påverka projektet är i nuläget inte helt klart.

Den ekonomiska påverkan av de påträffade sättningarna är i dagsläget oklar. Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandeentreprenaden och med detta även förhandlingarna med entreprenören.

I dagsläget har problem med de ovan nämnda sättningarna påverkat projektet. Bolaget har studerat en alternativ dragning men problematiken skulle inte underlättas av en alternativ dragning, då markförhållandena är liknande över i stort sett hela Årstafältet. Risker med det andra studerade alternativet är att det hade blivit en mer komplicerad teknisk lösning.

Etapper inom exploateringen av Årstafältet

Nedan redovisas Stockholm Vatten och Avfalls delprojekt inom stadsutvecklingsprojektet Årstafältets etapper. Aktuellt ärende rör Etapp 1. Då tidplanen för de olika etapperna skiljer sig åt har Stockholm Vatten och Avfall för avsikt att gå upp med separata genomförandebeslut för varje etapp, i takt med utbyggnaden och då kalkyleringen kan bli mer träffsäker.

Etapp 1

Projektet är i genomförandefasen och inkluderar stora ledningsomläggningar, utbyggnad av dagvattendamm och anläggning av lokalt ledningsnät.

Det blåmarkerade området i Figur 2 är det planområde som ingår i etapp 1, och omfattas av detta reviderade genomförandebeslut.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Total projektbudget för etapp 1: 764 mnkr.

Etapp 2 norra, 2 södra och 3

Stockholm Vatten och Avfalls projekt Årstafältet Etapp 2 och 3, som omfattar stadens etapp 2 norra, 2 södra och 3, är planerad att gå in i planeringsfasen under kvartal 2 2021.

Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att lägga om befintliga ledningar som krockar med den planerade exploateringen och anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.

Totalprognos för etapp 2 och 3: cirka 123 mnkr.

Etapp 4a och 4b

Stockholm Vatten och Avfalls projekt, Årstafältet Etapp 4, är planerad att gå in i planeringsfasen under kvartal 2 2021.

Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.

Totalprognos för etapp 4: cirka 95 mnkr.

Etapp 5

Planarbete påbörjat hos staden. Planerad byggstart 2025. Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.

Totalprognos för etapp 5: cirka 30 mnkr.

Etapp 6, 7 och 8

Planerad byggstart 2025. Stockholm Vatten och Avfall kommer inom denna etapp att anlägga ett nytt lokalnät för att möjliggöra anslutning av de planerade fastigheterna.

Totalprognos för etapp 6, 7 och 8: cirka 65 mnkr.

Ekonomi

Projektet i etapp 1 har sedan tidigare ett styrelsebeslut från Stockholm Vattens AB:s styrelse på 200 mnkr (prisnivå september 2013). Indexuppräknings av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 236 mnkr. Indexuppräkningsen är gjord med relevanta entreprenadindex för perioden september 2013 till december 2020.

Den totala projektbudgeten för etapp 1 är i dagsläget beräknad att uppgå till 764 mnkr (prisnivå januari 2021), enligt fördelning i Tabell 1 nedan. Det motsvarar en kostnadsökning på 528 mnkr från de tidigare beslutade 236 mnkr.

Upparbetade kostnader i projektet är 214 mnkr.

De huvudsakliga skälen till kostnadsökningen är:

- Fördyrad hantering av massor, på grund av höga salthalter, som inte var kända vid det tidigare beslutet. Dessa kostnader beräknas uppgå till cirka 70 mnkr kopplat till dagvattendammen och cirka 56 mnkr kopplat till ledningsschakt.
- Ökade kostnader i förarbete på grund av tillkommande undersökningar, omfattande spontning och andra provisoriska lösningar och anordningar som inte var medräknade i den tidigare budgeten. Kostnaderna beräknas uppgå till cirka 16 mnkr.
- Kostnader för flyttning, demontering och rivning av befintliga ledningar som inte var medräknade i den tidigare budgeten. Kostnaderna beräknas uppgå till cirka 12 mnkr.
- Kostnader för markförstärkning på grund av dåliga markförhållanden som har tillkommit. Kostnaderna beräknas uppgå till cirka 56 mnkr.
- Ökade kostnader i genomförandeentreprenad till följd av sättningar i nyanlagda ledningar.
- Ökade kostnader för byggnadsverk, bl.a. kostnader för platsgjutna brunnar, som inte var medräknade i den tidigare budgeten. Kostnaderna beräknas uppgå till cirka 40 mnkr.
- Ökade kostnader för genomförande av dagvattendamm på grund av grundvattenförutsättningar. Egenskaper som inte var kända vid det tidigare beslutet. Kostnaderna beräknas uppgå till cirka 135 mnkr.

Tidplan

Utifrån rådande kontrakt med entreprenör är projektet, Årstafältet Etapp 1 beräknat, med godkänd förlängning, att vara klart till augusti 2021. Med hänvisning till den pågående diskussionen med entreprenör avseende sättningarna som uppstått beräknas entreprenaden inte vara klar i tid, men hur stor förseningen kommer att bli är ännu inte klart. Entreprenören har begärt förlängning till 2023, men denna förlängning har inte accepterats av Exploateringsnämnden då förhandlingarna om ansvaret för de uppkomna sättningarna ännu inte är klara.

Finansiering

Kostnadsfördelningen mellan Exploateringsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall görs enligt genomförandeavtal. Vissa poster är under omförhandling men förväntningarna är att den slutliga överenskommelsen kommer att innebära att Exploateringsnämnden ska bekosta cirka 60 procent och Stockholm Vatten och Avfall cirka 40 procent av investeringen. Den beräknade inkomsten till Stockholm Vatten och Avfall uppgår i nuläget till cirka 450 mnkr, och investeringsutgiften netto för bolaget till cirka 314 mnkr.

Ledningsomläggningar till följd av möjliga konflikter med den planerade utbyggnaden av tunnelbanan kommer att bekostas till 100 procent av FUT (Förvaltning för Utbyggd Tunnelbana). Projektet kommer även att innebära inkomster för Stockholm Vatten och Avfall i form av anslutningsavgifter för servisavsättning för den nya exploateringen.

Riskpåslag

Projektet har räknat med ett riskpåslag för kända risker och tagit höjd för oförutsedda kostnader, cirka 5 procent.

Projektet har beaktat och arbetat in exploateringsnämndens uppskattade riskpåslag under framtagandet av projektkalkylen. Exploateringsnämnden har beräknat ett riskpåslag utifrån successivmetoden. Metoden innebär att utgifterna för genomförandet skattas utifrån tidigare erfarenheter.

Påslaget för de kända riskerna inkluderar eventuella kostnader kopplad till utbyggnaden av tunnelbanan (beräknad kostnad på cirka 30 mnkr) samt möjliga kostnader kopplade till geotekniska förutsättningar.

Synpunkter och förslag

Projektet Årstafältet syftar till att möjliggöra för cirka 6 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. På Årstafältet finns goda förutsättningar att bygga en levande och hållbar stadsdel med bostäder, service, kultur, idrott och arbetsplatser i ett av gynnsamt läge i stadens södra delar.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett reviderat genomförandebeslut för Årstafältets etapp 1, inom vilket Stockholm Vatten och Avfalls projekt ryms, godkändes av kommunfullmäktige den 28 september 2020. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar vidare att Stockholm Vatten och

Avfalls projekt är en del av genomförandet av etapp 1 och en grundförutsättning för genomförandet av hela Årstafältet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar Stockholm Vatten och Avfall och exploateringsnämnden att tillsammans utforma och genomföra investeringarna så kostnadseffektivt som möjligt och att arbeta för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för genomförandet av de kommande etapperna inom projektet. Då det är ett projekt med hög komplexitet är det angeläget att bolaget arbetar aktivt med kostnadskontroll och prognossäkerhet. Utöver det bedöms riskpåslaget lågt och bolaget uppmanas därför att i dialog med exploateringsnämnden pröva tillämpningen av riskpåslag.

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholm Vatten AB, Årstafältet etapp 1
2. Protokollsutdrag Stockholm Vatten AB, Årstafältet etapp 1

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2021-05-31
Krister Schultz, Vice vd	2021-05-31