

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/67
Dnr KS 2024/414

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Kristen Stralström
Telefon: 08-50829758

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-50829261

Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet etapp 1

Förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet etapp 1 med en investeringsutgift om 1 229 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet etapp 1 med en investeringsutgift om 1 229 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stockholms stad bygger en ny stadsdel på Årstafältet med cirka 7000 bostäder. Årstafältet är en viktig del i förverkligandet av översiktsplanen med bostäder för en växande befolkning och service i söderort. Den nya stadsdelen kopplar samman Östberga med Årsta och är ett led i att utveckla en inkluderande stad. Beslut i kommunfullmäktige om att exploatera Årstafältet fattades ursprungligen 2010.

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 på Årstafältet är planerad att utföras i åtta etapper, genom ett flertal detaljplaner. Staden genom exploateringsnämnden har valt att samordna vissa av etapperna och genomföra en gemensam groventreprenad i vilken ingår bland annat att förstärka marken för att möjliggöra byggnation av gator och ledningar, anläggande av gator och VA för kommande bostäder. Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) kommer att följa den planerade

etappindelning med åtta etapper, med undantag av den första etappen av exploateringen, där anpassningar mot befintligt ledningssystem behöver göras, vilket leder till att SVOAs etapp 1 är betydligt större än exploateringsnämndens.

Detta ärende avser reviderat genomförandebeslut om 1 229 miljoner kronor för SVOAs dotterbolag Stockholm Vatten ABs projekt Årstafältet Etapp 1. Detta är en ökning med 465 miljoner kronor sedan tidigare beslut. De ökade kostnaderna beror främst på prisindexökningar om 167 miljoner kronor samt 298 miljoner kronor relaterat till masshantering, risker kopplade till byte av entreprenör, tidsförlängning av projektet samt flertalet ytterligare mindre förändringar.

SVOA beräknar att inkomsterna i projektet totalt uppgår till 774 miljoner kronor. 737 miljoner kronor av inkomsterna beräknas komma från exploateringsnämnden enligt gällande genomförandeaftal och 37 miljoner kronor i form av anläggningsavgifter från byggaktörer.

Projektet är i genomförandefasen och inkluderar omläggning av befintliga huvudledningar, utbyggnad av en dagvattendamm, anläggning av en tryckstegringsstation och pumpstation samt anläggning av ett nytt lokalt ledningsnät.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett reviderat genomförandebeslut för exploateringen av Årstafältets etapp 1, inom vilket SVOAs projekt till största delen ingår, godkändes av kommunfullmäktige den 28 september 2020. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar vidare att SVOAs projekt är en del av genomförandet av etapp 1 och en grundförutsättning för genomförandet av hela Årstafältet. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA 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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat indexberäkningar i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla i januari 2024. I de nya investeringsanvisningarna ställs särskilda krav på projekt över 1 000 miljoner kronor, bland

annat ska en särskild styrgrupp för projektet inrättas. När det gäller de investeringar som SVOA genomför till följd av exploateringsprojekt kommer detta hanteras genom att SVOA ingår i den stadsövergripande styrgrupp som finns för dessa projekt enligt stadens styrning av stora projekt SSIP.

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

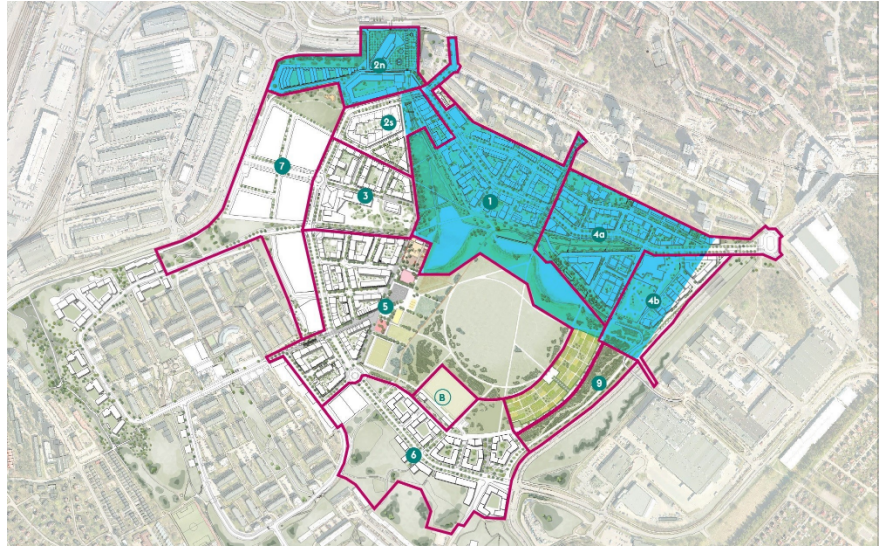
Bakgrund

Stockholms stad bygger en ny stadsdel på Årstafältet med cirka 7000 bostäder, varav cirka 1000 bostäder inom etapp 1. Årstafältet 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 ett led i att utveckla en inkluderande stad och motverka segregation. Beslut i kommunfullmäktige om att exploatera Årstafältet fattades ursprungligen 2010.

Under 2020 fattades reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige (KS 2020/695) avseende Årstafältet etapp 1 för exploateringsnämndens projekt, med en investeringsutgift om 1 720 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisade vid revideringen ett negativt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -527 miljoner kronor. Trots det negativa nuvärdet beslutades att fortsätta med genomförandet av första etappen av Årstafältet då hela Årstafältsprojektet beräknades ha ett positivt nuvärde. De främsta anledningarna till revideringen var fördyrad hantering av massor, ökad omfattning av spontning, anläggning av dagvattendamm samt ökade riskpåslag för ännu inte upphandlade eller projekterade anläggningsarbeten.

Exploateringen på Årstafältet är planerad att utföras i åtta etapper, genom ett flertal detaljplaner. Staden har genom exploateringsnämnden valt att samordna vissa av etapperna och genomföra en gemensam groventreprenad i vilken ingår bland annat att förstärka marken för att möjliggöra byggnation av gator och ledningar, anläggande av gator och VA för kommande bostäder. Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) kommer att följa stadens planerade etappindelning, med undantag av den första etappen av exploateringen, där anpassningar mot befintligt ledningssystem behöver göras.

möjliggöra exploateringen och utbyggnad av dagvattendamm. Dessa åtgärder sträcker sig över ett stort område av Årstafältet vilket medför att SVOAs etapp 1 kommer att inkludera ett större område än stadens etappindelning, se Figur 1.



Figur 1. Etappindelningen för hela Årstafältet Huvudprojekt är markerat med röda gränser. SVOAs projektområde etapp 1 är blåmarkerat.

Tidigare beslut

Ursprungligt genomförandebeslut fattades av styrelsen i Stockholm Vatten AB i september 2013 på 200 miljoner kronor (avser Årstafältet Huvudprojekt, alla etapper).

Ett reviderat genomförandebeslut behandlades i kommunfullmäktige i september 2021. Projektet fick då en reviderad investeringsutgift på 764 miljoner kronor (prisnivå januari 2021). Indexuppräkningsindex av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 838 miljoner kronor. Indexuppräkningsindex är utförd med relevant entreprenadindex för perioden januari 2021 till november 2023.

Ärendet

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut för projekt Årstafältet Etapp 1 då kostnader har ökat sedan det tidigare beslutet. Projektet är i genomförandefasen och inkluderar omläggning av befintliga huvudledningar, utbyggnad av en dagvattendamm, anläggning av en tryckstegringsstation och pumpstation samt anläggning av ett nytt lokalt ledningsnät.

Det blåmarkerade området i Figur 1 är det planområde som ingår i etapp 1, och omfattas av detta reviderade genomförandebeslut. Den beräknade budgeten uppgår till 1 229 miljoner kronor inklusive

indexuppräknning. De främsta skälen till kostnadsökningarna följer nedan.

- Kostnaderna för masshantering har blivit dyrare och mer omfattande än vad som tidigare räknats med; det är framförallt mängden massor med förhöjd salthalt som ökat. Dessa naturligt förekommande förorenade massor behöver köras iväg till deponi. I tidigare beslut bedömdes kostnaden till 56 miljoner kronor för masshantering vid ledningsschakt. Denna bedömning har visat sig vara i underkant då upparbetade kostnader för masshanteringen numera uppgår till närmare 130 miljoner kronor vilket innebär en ökning med 74 miljoner kronor.
- Exploateringsnämnden har efter tvist valt att bryta kontraktet med tidigare upphandlad entreprenör vilket har lett till att tidplanen för entreprenaden har förlängts med cirka två år för genomförande av Etapp 1. Tidsförskjutningen har medfört omkostnader, cirka 15 miljoner kronor, i form av ökad administration för SVOAs projektorganisation. Upphandling av en ny entreprenör för att slutföra återstående arbetena har genomförts. Den nya entreprenören har i sin prisberäkning inkluderat riskfaktorer avseende ansvar och avgränsningar, gentemot den tidigare entreprenören. Detta tillsammans med förändrat marknadsläge har lett till en ökning av de totala kostnaderna, och bedömningen är att det beloppet uppgår till 85 miljoner kronor.
- De geotekniska förutsättningarna har visat sig vara sämre än förväntat. Åtgärder såsom spontning har ökat ytterligare, dels i omfattning och dels i pris, i förhållande till tidigare beslut. Längs med vissa ledningssträckor, där det inte varit möjligt att förstärka marken, har exploateringsnämnden istället varit tvungen att anlägga betongplatta under ledningarna. Geotekniska förutsättningar var med som en känd risk i föregående beslut. Den tidigare reserverade risken har fallit ut och har blivit dyrare än förväntat. Utökningen uppgår till drygt 40 miljoner kronor.
- Den höga kostnadsutvecklingen sedan senaste beslut har påverkat projektet med cirka 74 miljoner kronor. Fram tills projektet färdigställs i slutet av 2026 förväntas ytterligare prisökningar relaterat till kostnadsutveckling om 93 miljoner

kronor. Sammantaget leder detta till att kostnadsutvecklingen sedan 2021 fram till 2026 kommer motsvara en merkostnad om cirka 167 miljoner kronor.

Nuläge

I nuläget är cirka två tredjedelar av de projekterade VA-ledningarna anlagda. Dagvattendammen är i princip färdigställd. Den nya entreprenören väntas påbörja kvarstående arbeten inom kort. Bland kvarstående arbeten ingår bland annat anläggande av en tryckstegringsstation för vatten och en pumpstation för dagvatten.

Omfattning

Årstafältet Etapp 1 innefattar byggandet av ett nytt lokalt ledningsnät med spill-, dag-, och dricksvattenledningar för att ansluta ny bebyggelse. Projektet innefattar även omläggning av befintliga huvudledningar med dimensioner upp till 2000 millimeter i diameter. Därutöver byggs en ny dagvattendamm cirka 1,8 hektar, en ny tryckstegringsstation för vatten och en ny pumpstation för dagvatten.

Ledningsläggningen består av följande:

- Avloppsledningar (dag- och spillvatten) med dimension som uppgår till 1200 millimeter, cirka 7 kilometer.
- Avloppsledningar (dag- och spillvatten) med dimension mellan 1400-2000 millimeter, cirka 2 kilometer.
- Dricksvattenledningar av segjärn med dimension upp till 800 millimeter, cirka 4,5 kilometer.
- Huvudvattenledningar av stål med dimension 800 millimeter, cirka 600 meter.

Dagvattendammen

I etapp 1 leds regnvattnet från gator och allmänna ytor genom gröna växtbäddar och en skyfallsränna över det nya stadsdelstorget och stadsdelsparken till den nya dagvattendammen. Dammen fungerar inte bara som avrinningssystem för dagvatten från de nya kvarteren utan tjänar även som fördröjning och rening av betydande vattenflöden från omgivande stadsdelar. Dammen täcker en yta av cirka 18 000 kvadratmeter och har ett medeldjup på 1,8 meter men det djupaste stället når 3,3 meter.

Sammanfattningsvis har den anlagda dagvattendammen som syfte att fördröja nederbörd och avlasta dagvattensystemet. Vid kraftig nederbörd fungerar dammen som ett dagvattenmagasin för att fördröja och minska risken för översvämningar. Den beräknade kostnaden för dammen uppgår till 135 miljoner kronor.



Figur 2. Bild över dagvattendammen, orangemarkerat.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringsnämnden driver projektet och är byggherre för entreprenaden. SVOA 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. Regelbundna möten för avstämning av ekonomi samt kostnadsfördelning genomförs kontinuerligt.

Tidplan

Projektering: kvartal 2 2015 – kvartal 3 2018
Genomförande: kvartal 4 2018 – kvartal 3 2026
Avslut: kvartal 4 2026 – kvartal 1 2027

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för Etapp 1 är i dagsläget beräknad att uppgå till 1 136 miljoner kronor (prisnivå november 2023), enligt fördelning i Tabell 1 nedan. Indexuppräknat fram till projektavslut motsvarar det 1 229 miljoner kronor. Detta innebär en kostnadsökning på 465 miljoner kronor från tidigare beslutad budget varav indexuppräknningen står för 167,4 miljoner kronor. Upparbetade kostnader 2024-01 uppgår till 714 miljoner kronor.

Utgifter

Som ovan nämnts har ett par tidigare upptagna risker fallit ut i entreprenaden och dessutom blivit dyrare än förväntat.

Den största kända risken som aktualiserats är den ekonomiska risken och osäkerheten kopplad till bytet av entreprenör mitt under pågående projekt. En ny entreprenör har handlats upp för att slutföra de återstående arbetena, och inför denna övergång genomfördes en ingående inventering av lagda ledningar. Det som

återstår att klargöra är hur garantier, ansvar och avgränsningar ska hanteras mellan den tidigare och den nuvarande entreprenören. Riskkostnaden för detta har bedömts uppgå till cirka 40 miljoner kronor.

Övriga kända risker finns redovisade under avsnitt risker i bilaga 1.

Eftersom entreprenaden i projektet kommit relativt långt och drygt två tredjedelar av ledningsnätet är utbyggt har den procentuella andelen för oförutsett reducerats till 3 procent av entreprenadkostnaden.

Moment	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektleddning	8 000 000 kr	6 000 000 kr	14 000 000 kr
Projektering	16 000 000 kr	6 000 000 kr	22 000 000 kr
Byggledning	2 500 000 kr	1 500 000 kr	4 000 000 kr
Slutbesiktning	500 000 kr	500 000 kr	1 000 000 kr
Entreprenadkostnad	637 000 000 kr	368 000 000 kr	1 005 000 000 kr
Kända risker	66 400 000 kr	- 6 400 000 kr	60 000 000 kr
Oförutsett	33 200 000 kr	- 3 200 000 kr	30 000 000 kr
Summa:	763 600 000 kr	372 400 000 kr	1 136 000 000 kr
Indexuppräknning	74 400 000 kr		
Summa: (Prisnivå 2023-11)	838 000 000 kr	298 000 000 kr	1 136 000 000 kr
Prisindexrisken			93 000 000 kr
Summa:			1 229 000 000 kr

Tabell 1. Projektbudget, Kalkylen är framtagen i prisnivå 2023–11.

Indexuppräknning

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Återstående prisindexrisken för projektet beräknas till 93 miljoner kronor.

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

Förväntad indexutveckling	
2024	12 procent
2025	10 procent
2026	8 procent

Tabell 2 Indexutveckling

Inkomster

Kostnadsfördelningen mellan exploateringsnämnden och SVOA 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 SVOA cirka 40 procent av investeringen. Den beräknade inkomsten till SVOA uppgår därmed till cirka 737 miljoner kronor.

Projektet kommer även att innebära inkomster för SVOA i form av anläggningsavgifter för servisavsättning för den nya exploateringen.

Den beräknade inkomsten till SVOA uppgår för etapp 1 till cirka 37 miljoner kronor.

Risker

De största kvarvarande riskerna är kopplade till omläggning av ledningar till följd av entreprenörsbytet. Den nya entreprenören kan tvingas lägga om nylagda ledningar på grund av kvalitetsbrister. Övriga kvarstående risker är svåra geotekniska förhållanden samt förändringar i projektorganisationen som kan leda till bristande information och överlämningar. Det arbetas aktivt med att minimera och motverka konsekvenserna av de kvarvarande riskerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Projekt Årstafältet syftar till att möjliggöra för cirka 7 000 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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett reviderat genomförandebeslut för exploateringsprojekt Årstafältets etapp 1, inom vilket SVOAs projekt till största del ingår, godkändes av kommunfullmäktige den 28 september 2020. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar vidare att SVOAs projekt är en del av genomförandet av etapp 1 och en grundförutsättning för genomförandet av hela Årstafältet. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA 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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat indexberäkningar i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla i januari 2024. I de nya investeringsanvisningarna ställs särskilda krav på projekt över 1 miljard kronor, bland annat ska en särskild styrgrupp för projektet inrättas. När det gäller de investeringar som SVOA genomför till följd av exploateringsprojekt kommer detta hanteras genom att SVOA ingår

i den stadsövergripande styrgrupp som finns för dessa projekt enligt stadens styrning av stora projekt SSIP.

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
- 1b Bilaga till 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