

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/104
Dnr KS 2024/585

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 Bromstensstaden

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Bromstensstaden etapp 1 med en investeringsutgift om 494 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Bromstensstaden etapp 1 med en investeringsutgift om 494 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Ärendet avser förslag till beslut på reviderat genomförandebeslut för etapp 1 av projekt Bromstensstaden på 494 miljoner kronor, inklusive förväntad kostnadsutveckling. Det reviderade beslutet innebär en utökning med 208 miljoner kr, varav 108 miljoner kronor utgörs av kostnadsutveckling under genomförandetiden.

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

Stadsutvecklingsprojektet Bromstensstaden initierades 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. Bromstensstaden har komplexa markförhållanden och exploateringen kräver omfattande ledningsarbeten och därtill hörande anläggningar såsom fördröjningsmagasin och pumpstationer.

Etapp 1 av projektet som detta förslag till reviderat genomförandebeslut omfattar är i slutskedet. Etapp 2 har en budget på 54 miljoner kronor, och beräknas färdigställas under 2024 inom beslutad budget.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att med Bromstensstaden skapas en tät och blandad stadsbebyggelse med attraktiva bostäder, en mångfald av verksamheter och service, parker och närhet till kollektivtrafik. Bromstensstaden utgör en viktig del för att koppla samman Tensta, Rinkeby och Spånga och därmed bidra till ett Stockholm som håller samman. För att möjliggöra exploateringen av Bromstensstaden krävs utbyggnad av ledningar för vatten, spill- och dagvatten för att ansluta ny bebyggelse till SVOAs ledningsnät. Exploateringen innebär också omläggning av befintliga huvudledningar för dag- och spillvatten, utbyggnad av tre nya fördröjningsmagasin för dagvatten samt tre avloppspumpstationer. Marken inom planområdet består till största delen av lera och en omfattande markförstärkning krävs. Förutsättningarna är utmanande och projektet drivs under flera år.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett nära samarbete, redan i mycket tidiga skeden, är en förutsättning för att använda kommunkoncernens resurser effektivt, och har därför tillsammans med SVOA och exploateringskontoret initierat ett arbete för att ytterligare utveckla samarbetet i stadsutvecklingsprocessen. Det är framför allt i tidiga skeden det finns möjlighet att identifiera knäckfrågor och utmaningar. SVOA ingår nu även i de stadsövergripande styrgrupper som finns för större stadsutvecklingsprojekt. Koncernledningen och stadsledningskontoret understryker vikten av ett fortsatt utvecklingsarbete mellan berörda bolag och förvaltningar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att föreliggande underlag väl beskriver projektet och dess komplexitet med många förändringar i pågående exploatering. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan samtidigt konstatera att tidigare kalkylantaganden och riskreserver inte varit tillräckliga för att möta de förändrade omvärldsförutsättningarna. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget gör en genomlysning av arbetsmetodik och projekt, och understryker vikten av att det arbetet färdigställs.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA att se över sina anläggningsavgifter för att uppnå högre kostnadstäckning i exploateringsprojekt.

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.

Bakgrund

Exploateringsnämnden 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.



Figur 1 Projektområdet för Etapp 1 Kv Tora, svartmarkerat.

inriktningsbeslut avseende Bromstensstaden i sin helhet samt ett genomförandebeslut avseende Etapp 1 för exploateringsnämndens projekt. År 2018 beslutade kommunfullmäktige om ett reviderat genomförandebeslutet för Etapp 1. Bromstensstaden etapp 2 är i slutskedet, budget för etapp 2 är 54 miljoner kronor och beräknas färdigställas under 2024 inom budget.

För SVOAs dotterbolag Stockholm Vatten AB fattades under 2020 ett reviderat genomförandebeslut om 286 miljoner kronor 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 SVOAs anläggningar. För att möjliggöra exploateringen har det krävts utbyggnad av ledningar för vatten, spill- och dagvatten för att ansluta ny bebyggelse till SVOAs ledningsnät. Exploateringen har också inneburit omläggning av befintliga huvudledningar för dag- och spillvatten, utbyggnad av tre nya fördröjningsmagasin för dagvatten samt tre avloppspumpstationer. Då marken inom planområdet till största del består av lera har omfattande markförstärkning krävts. Både kalkcementpelare (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 (grundförstärkningsmetod där solida pelare skapas i jorden genom att jord eroderas bort med en jetstråle och ersätts med cementsuspension).

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.

Tidigare beslut

Det första genomförandebeslutet togs i december 2015 om 45 miljoner kronor i Stockholm Vatten ABs styrelse följt av ett reviderat genomförandebeslut i januari 2020 på 286 miljoner kronor (prisnivå januari 2020).

Ärendet

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut för projekt Bromstensstaden, Etapp1, på 494 miljoner kronor (inklusive

förväntad kostnadsutveckling). Det är en utökning med totalt 208 miljoner kronor från tidigare beslut. Utökningen består av kostnadsutveckling under genomförandetiden om totalt 108 miljoner kronor och ytterligare 100 miljoner kronor relaterat främst till tillkommande arbeten samt brister i förfrågningsunderlag som en följd av tidspress. .

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

Kostnadsökningen för att åtgärda brister i handlingar kopplat till systemhandlingsskedet och detaljprojekteringsskedet beräknas uppgå till cirka 5 miljoner kronor.

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 miljoner kronor.

Under genomförandeskedet har bolaget behövt öka omfattningen på grund av den reviderade projekteringen. 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 miljoner kronor.

Tillstånd för vattenverksamhet krävs eftersom de VA-anläggningar som byggs inom projektet kan innebära påverkan på grundvattennivån under anläggningsskedet i och med att grundvatten tillfälligt behöver ledas bort. Ansökan om vattendom har också gett upphov till kostnadsökningar. Handlingar för ansökan om tillstånd för vattenverksamhet samt åtgärder för kontrollprogram under pågående entreprenad behövde utarbetas. Ansökan om tillstånd tillsammans med åtgärder för kontrollprogram beräknas påverka kostnaderna med totalt cirka 28 miljoner kronor, vilket är en ökning med 22 miljoner kronor från tidigare genomförandebeslut. Framtagande av handlingar för ansökande av tillstånd har kostat cirka 13 miljoner kronor. Resterande 15 miljoner kronor är kopplade till åtgärder för uppföljning av kontrollprogrammet under entreprenaden. I vattendomen finns dessutom ett villkor om att kontrollprogrammet ska fortgå i 10 år efter anläggningsarbetet färdigställts. Denna framtida kostnad

bedöms uppgå till cirka 20 miljoner kronor 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 miljoner kronor, 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.

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 procent 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.

Kvarvarande 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 för genomförandet
Exploateringsnämnden driver projektet och är byggherre för entreprenaden. SVOA genom sitt dotterbolag Stockholm Vatten AB 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: kvartal 1 2015 – kvartal 4 2021
Genomförande: kvartal 2 2020 – kvartal 4 2026
Avslut: kvartal 1 2027 – kvartal 2 2027

Ekonomi

Den totala projektbudgeten för Bromstensstaden är i dagsläget beräknad att uppgå till 463 miljoner kronor (prisnivå februari 2024), enligt fördelning i Tabell 1 nedan. Med förväntad kostnadsutveckling motsvarar det 494 miljoner kronor vilket innebär en kostnadsökning på 208 miljoner kronor från tidigare beslutad budget, varav 108 miljoner kronor kopplad till prisutveckling.

Upparbetade kostnader i mars 2024 uppgår till 343 miljoner kronor.

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.

Tabell 1 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 miljoner kronor.

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 SVOA följer gällande genomförandeavtal. Vid flytt av befintliga VA-ledningar bekostar SVOA 25 procent av investeringen och exploateringsnämnden 75 Procent. Vid nyanläggning av VA-ledningar bekostar SVOA 100 procent av investeringen.

Bromstensstaden består av både nyanläggning och flytt av ledningar med uppdimensionering. Detta innebär att SVOA kommer att bekosta cirka 51 procent av investeringen. Resterande cirka 49 procent bekostas av exploateringsnämnden. Den beräknade inkomsten till SVOA uppgår därmed till cirka 242 miljoner kronor för flytt av ledningar.

Projektet kommer även att innebära inkomster för SVOA i form av anläggningsavgifter. Den beräknade inkomsten uppgår till cirka 29 miljoner kronor i 2024 års VA-taxa.

Risker

Riskerna har identifierats löpande genom projekt- och projekteringsmöten samt genom övergripande VA-möten och arbetsmöten med exploateringskontoret. De främsta kvarvarande riskerna är relaterade till det pågående kontrollprogrammet samt att ny entreprenör behöver åtgärda nylagda ledningar på grund av kvalitetsbrister.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt mellan Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att exploateringen av Bromstensstaden utgör en viktig del av arbetet att koppla samman Tensta, Rinkeby och Spånga och därmed bidra till ett Stockholm som håller samman. Med Bromstensstaden skapas en tät och blandad stadsbebyggelse med attraktiva bostäder, en mångfald av verksamheter och service, parker och närhet till kollektivtrafik.

För att möjliggöra exploateringen av Bromstensstaden krävs utbyggnad av ledningar för vatten, spill- och dagvatten för att ansluta ny bebyggelse till SVOAs ledningsnät. Exploateringen innebär också omläggning av befintliga huvudledningar för dag- och spillvatten, utbyggnad av tre nya fördröjningsmagasin för dagvatten samt tre avloppspumpstationer. Marken inom planområdet består till största delen av lera och en omfattande markförstärkning krävs. Förutsättningarna är således utmanande och projektet drivs under flera år.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att det inte är ett alternativ för SVOA att avstå från att genomföra projektet. I nuläget är cirka 95 procent av de projekterade VA-ledningarna anlagda. Vidare är två av tre fördröjningsmagasin och samtliga tre pumpstationer färdigställda. Ett reviderat genomförandebeslut är en förutsättning för att koppla ihop de utbyggda ledningarna med de befintliga och därmed få ett fungerande ledningssystem.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att föreliggande underlag väl beskriver projektet och dess komplexitet med många förändringar i pågående exploatering. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan samtidigt konstatera att tidigare

kalkylantaganden och riskreserver inte varit tillräckliga för att möta de förändrade omvärldsförutsättningarna. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget gör en genomlysning av arbetsmetodik och projekt, och understryker vikten av att det arbetet färdigställs.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att ett nära samarbete, redan i mycket tidiga skeden, är en förutsättning för att använda kommunkoncernens resurser effektivt, och har därför tillsammans med SVOA och exploateringskontoret initierat ett arbete för att ytterligare utveckla samarbetet i stadsutvecklingsprocessen. Det är framför allt i tidiga skeden det finns möjlighet att identifiera knäckfrågor och utmaningar. SVOA ingår nu även i de stadsövergripande styrgrupper som finns för större stadsutvecklingsprojekt. Koncernledningen och stadsledningskontoret understryker vikten av ett fortsatt utvecklingsarbete mellan berörda bolag och förvaltningar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att detta exploateringsprojekt likt flera andra ej täcker sina kostnader vad gäller anläggningsavgifter. Utgifterna i projektet summeras till 494 miljoner kronor och totala intäkter till 271 miljoner kronor, varav anläggningsavgifter står för endast 29 miljoner kronor och resten är ersättning från exploateringsnämnden för flytt av befintliga ledningar. Detta innebär att framtida bruksavgifter behöver täcka upp för de underskott som sker i exploateringsprojektet. Något som över tid kommer leda till ökade VA-taxor. Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar SVOA att se över sina anläggningsavgifter för att uppnå högre kostnadstäckning i exploateringsprojekt.

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.

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
2. Protokollsutdrag Stockholm Vatten AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-06-10
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-06-10