

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/105
Dnr KS 2024/586

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 Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna

Förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
- Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna med en investeringsutgift om 558 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
- Genomförandet av Stockholm Vatten ABs projekt Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna med en investeringsutgift om 558 miljoner kronor inklusive förväntad kostnadsutveckling godkänns.
 - Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Ärendet avser förslag till beslut om reviderat genomförandebeslut om 558 miljoner kronor för Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) huvudprojekt Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna och ingående delprojekt.

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

Exploateringsnämnden påbörjade planeringen för Hjorthagen, Värtan och Frihamnen i syfte att bilda den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden år 2000. När hela området på 236 hektar är utbyggt

kommer cirka 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser ha skapats. I exploateringsnämndens projekt är SVOAS arbeten uppdelade i två huvudprojekt som i sin tur består av olika delprojekt. Ärendet omfattar huvudprojektet norra Djurgårdstadsens norra del där cirka 6000 av de nya bostäderna uppförs.

De första VA-ledningarna som byggdes inom Norra Djurgårdstadsens 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 exploateringsnämndens arbete med planering, projektering och byggande.

Under arbetet med stadsutvecklingen har det blivit nödvändigt med omtag vilket också föranleder behovet av ett reviderat genomförandebeslut. Planeringsförutsättningarna har ändrats inom bl.a. NDS Gasverket, NDS Bobergsgatan etapp 2 och NDS Kolkajen-Ropsten. Med detta följer även ändrade förutsättningar för planering och projektering av VA-ledningar och därtill hörande anläggningar.

Förslaget till reviderat genomförandebeslut om 558 mnkr innebär en utökning med 208 mnkr, varav 75 mnkr utgörs av index, dvs. bedömning av en framtida kostnadsutveckling till projektets färdigställande. Sammantaget beror kostnadsökningarna på längre genomförandetid, omprojekteringar av detaljplaner samt behov av ny separat spillvattenledning som förlagts i Lidingövägen. Under de drygt åtta år sen det förra reviderade genomförandebeslutet togs har även prisutvecklingen varit hög.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att Norra Djurgårdstaden tillhör ett av stadens större stadsutvecklingsområden. Projektet har en hög grad av komplexitet samt drivs och utvecklas under många år. Det finns goda skäl till att projektet i delar kan behöva förändras. Detaljplaneprocessen med samråd och granskning där synpunkter inhämtas från myndigheter och andra aktörer är en del i arbetet med att utveckla projekten. Staden har också höga ambitioner med Norra Djurgårdstaden, såväl som besöksmål och boendemiljö som föredöme för hållbart stadsbyggande.

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 noterar att bolaget nu har inkluderat indexberäkningar i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla i januari 2024.

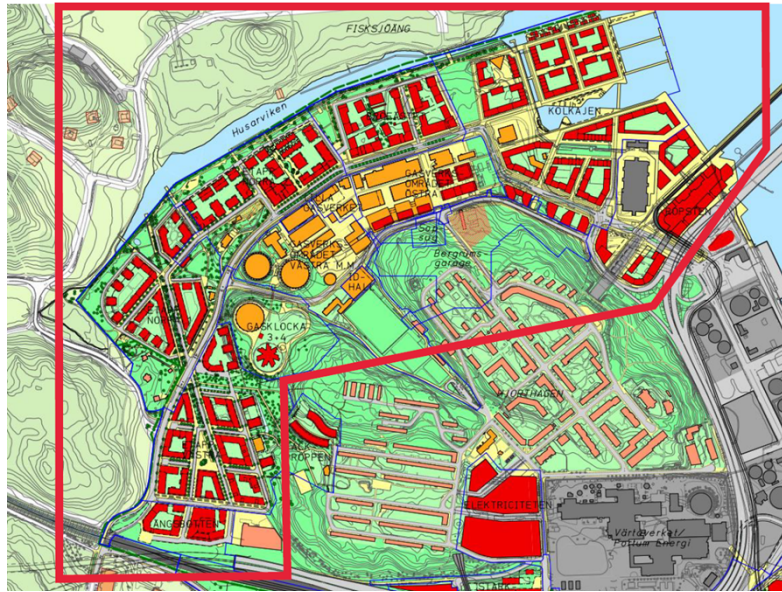
Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att fortsätta utveckla arbetet med att uppnå högre kostnadstäckning i exploateringsprojekt.

Bakgrund

Omkring år 2000 började exploateringsnämndens planering för att exploatera området kring Hjorthagen, Värtan och Frihamnen och bilda den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. När hela området på 236 hektar är utbyggt kommer cirka 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser ha skapats.

Inom SVOA är arbetena inom Norra Djurgårdsstaden 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 cirka 6 000 av de nya bostäderna. Huvudprojektet för de norra delarna är i sin tur uppdelat i 16 olika delprojekt, vilka i stort sett överensstämmer med exploateringsnämndens 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

Första genomförandebeslutet fattades av Stockholm Vatten ABs styrelse i november 2012, projektbudgeten var då 130 miljoner kronor. I oktober 2015 togs ett reviderat genomförandebeslut i Stockholm Vatten ABs styrelse på 350 miljoner kronor (prisnivå oktober 2015). Indexuppräknings av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 502 miljoner kronor. Indexuppräkningsen är utförd med relevant entreprenadindex för perioden oktober 2015 till april 2024, för att motsvara prisnivå 2024. Ärendet har inte hemställts till kommunfullmäktige för beslut trots att det överstigit 300 miljoner kronor .

Ärendet

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut om 558 miljoner kronor för SVOAs huvudprojekt Norra Djurgårdsstaden (NDS), Norra delarna och dess ingående delprojekt. Det är en förändring om 208 miljoner kronor, varav framtida kostnadsutveckling står för 75 miljoner kronor, jämfört med tidigare reviderat genomförandebeslut från 2015. Under de drygt åtta år som gått sedan det förra reviderade genomförandebeslutet har prisutvecklingen varit hög och flertalet förändringar skett som gjort att projektet kommer att bli dyrare än tidigare beräkning. Nedan följer en beskrivning av de faktorer som påverkat kostnaderna mest.

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 NDS. Bland annat har en ny separat spillvattenledning som tar emot avloppet förlagts i Lidingövägen. Den totala kostnaden för detta beräknas till cirka 72 miljoner kronor.

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 Kolkajen-Ropsten, är nu framflyttat till cirka 2033, enligt senaste besked från exploateringsnämnden. 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 en 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, 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 tre av de sexton 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 miljoner kronor.

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 successivt 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.

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.

Omfattning

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 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

Exploateringsnämnden 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 exploateringsnämnden.

NDS Bobergsgatan etapp 2

Exploateringsnämndens 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 exploateringsnämnden 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 budget som fångar helheten.

Upparbetade kostnader per 2024-03 uppgår till 323 miljoner kronor.

Utgifter

Totalt uppskattade kvarvarande utgifter för huvudprojektet är cirka 160 miljoner kronor. Då det hittills upparbetats 323 miljoner kronor (mars 2024) innebär detta en omräknad totalbudget på 483 miljoner kronor i penningvärde mars 2024.

Totalbudget för projektet om 350 mnkr beslutades i prisnivå 2015 enligt vid den tidpunkten gällande rutiner. Omräknat beslutsbelopp vid indexuppräknning av beslutet från 2015 ger en högre summa än vad projektet beräknas kosta i prisnivå mars 2024, därför blir förändringen mellan omräknat tidigare beslutsbelopp och beräknad ny totalbudget negativ. Beräknad ny totalbudget är svår att jämföra med den tidigare beslutade då den förlängda genomförandetiden medför en högre indexuppräknning än vad ett beslut enligt ursprunglig tidplan hade inneburit.

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 redovisas ny 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
Summa:	350 000 000 kr	133 000 000 kr	483 000 000 kr
Indexuppräknning	152 000 000 kr		
Summa:	502 000 000 kr	-19 000 000 kr	483 000 000 kr
Prisindexrisk			75 000 000 kr
Summa:			558 000 000 kr

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 miljoner kronor.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt tabell nedan.

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 SVOA 25 procent av investeringen och exploateringsnämnden 75 procent. Vid nyanläggning av VA-ledningar bekostar SVOA 100 procent av investeringen.

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

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 miljoner kronor, varav 37 miljoner kronor redan fakturerats och cirka 111 miljoner kronor 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 exploateringsnämnden.

Största riskerna som är identifierade är fortsatt ändringar i ej antagna detaljplaner, förskjutningar av tidplaner samt den komplexa samordningen inom ett stort stadsutvecklingsprojekt som detta.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt mellan Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge med bra kommunikation och

närheten till Nationalstadsparken. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden, såväl som besöksmål och boendemiljö som föredöme för hållbart stadsbyggande. Stort fokus läggs på att skapa en blandad stad och ett Stockholm för alla.

Under arbetet med stadsutvecklingen har det blivit nödvändigt med omtag vilket också föranleder behovet av ett reviderat genomförandebeslut. Planeringsförutsättningarna har ändrats inom bl.a. NDS Gasverket, NDS Bobergsgatan etapp 2 och NDS Kolkajen-Ropsten. Med detta följer även ändrade förutsättningar för planering och projektering av VA-ledningar och därtill hörande anläggningar. Sammantaget beror kostnadsökningarna på längre genomförandetid, omprojekteringar av detaljplaner samt behov av ny separat spillvattenledning som förlagts i Lidingövägen. Under de drygt åtta år sen det förra reviderade genomförandebeslutet togs har även prisutvecklingen varit hög.

Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att Norra Djurgårdsstaden tillhör ett av stadens större stadsutvecklingsområden. Projektet har en hög grad av komplexitet samt drivs och utvecklas under många år. Det finns goda skäl till att projektet i delar kan behöva förändras. Detaljplaneprocessen med samråd och granskning där synpunkter inhämtas från myndigheter och andra aktörer är en del i arbetet med att utveckla projekten. Staden har också höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden, såväl som besöksmål och boendemiljö som föredöme för hållbart stadsbyggande.

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 konstaterar att det tidigare reviderade beslutet enligt stadens investeringsregler skulle ha hemställts till kommunfullmäktige för beslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget gör en genomlysning av arbetsmetodik och projekt, och understryker vikten av det arbetet.

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

Koncernledningen och stadsledningskontoret kan konstatera att detta exploateringsprojekt likt många andra ej täcker sina kostnader med anläggningsavgifter. Kostnaderna beräknas till 558 miljoner kronor och inkomsterna till totalt 159 miljoner kronor. 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