

Investering
Exploateringsprojekt
Björn Carlsson

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

Projekt 302150 Hagastaden Huvudprojekt – Reviderat genomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att för projektet 302150 fatta reviderat genomförandebeslut och bevilja utökning med 112 mnkr till en total om 566 mnkr för projektets genomförande
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram
- att hemställa Stockholm Stadshus AB att för egen del godkänna förslaget samt hemställa ärendet till Kommunfullmäktige för beslut

Mårten Frumerie
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson
Avdelningschef
Investering

Sammanfattning

Exploateringsprojektet Hagastaden har initierats av exploateringskontoret med syfte att skapa en ny stadsdel för att binda ihop Stockholm och Solna kommun, området sträcker sig därför över kommungränsen. Inom Stockholms kommun är projektet uppdelat i tre detaljplaner och kommer innebära byggandet av cirka 3 800 bostäder samt arbetsplatser, förskola, skola och ytor för rekreation. För Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) innefattar projektet byggandet av omkring 24 km ledningar, två tryckstegringsstationer, en avloppspumpstation och ett dagvattenmagasin.

Det här ärendet avser ett reviderat genomförandebeslut för huvudprojektet Hagastaden som i sin tur är uppdelat på 19 delprojekt inom SVOA. Projektets förutsättningar har ändrats och omfattningen ökat sedan genomförandebeslutet år 2014, därför ansöks nu om reviderat genomförandebeslut på 566 mnkr, en ökning med 112 mnkr från tidigare beslut. Ökningen i budget beror på att kommungränsen flyttats, vilket gjort att SVOA:s verksamhetsområde

utökats; att strukturen för östra delen av Hagastaden ändrats; att byggandet av ett dagvattenmagasin tillkommit; samt att tidplanen förlängts från färdigställande 2025 till 2030.

Total inkomst för projektet från ledningsflyttar och anläggningsavgifter beräknas till 234,5 mnkr.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Hagastaden innebär skapandet av ett nytt område genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan vilket bygger ihop Stockholm och Solna. Området har utpekats som angeläget av Kommunfullmäktige och visionen är att Hagastaden ska bli en vetenskapsstad med utrymme för arbetsplatser, forskning, bostäder, kultur och rekreation.

Inom Hagastaden beräknas 6 000 nya bostäder att byggas, varav omkring 3 800 inom Stockholms stad. Det kommer även skapas omkring 50 000 arbetstillfällen, varav cirka 14 000 i Stockholms stad. Projektområdet inom Stockholms Kommun uppgår till cirka 30 hektar, men hela Hagastaden breder ut sig över totalt 96 hektar.

Projektet är indelat i tre detaljplaner, Detaljplan 1, Detaljplan 2 - Östra Kvarteren och Detaljplan 3 - Västra Kvarteren. För översikt över detaljplanerna, se bild 1. Detaljplan 1 antogs 2010, Detaljplan 2 är i granskningsstadium och antagande är planerat till hösten 2022. Detaljplan 3 är i ett startskede och ett antagande är planerat till 2025.



Bild 1. Projektområdet för Hagastaden inom Stockholms kommun och dess uppdelning i detaljplaner.

Detaljplan 1 är störst och innefattar byggandet av omkring 3 100 bostäder och 300 000 kvadratmeter för kontor och handel. För SVOA innefattar arbetet inom detaljplan 1 byggandet av cirka 14 kilometer lokala VA-ledningar (vatten, spill och dagvatten) för att ansluta ny bebyggelse till VA-ledningsnätet. Arbetet innefattar även byggandet av en tryckstegringsstation. Byggfasen för detaljplan 1 påbörjades 2010 och beräknas pågå fram till 2030.

I detaljplan 2, Östra kvarteren, planeras det för 600 nya bostäder samt kontor, studentlägenheter, hotell, äldreboende, idrottsanläggning, skola och förskola. För SVOA innefattar arbetet inom detaljplan 2 byggandet av omkring nio kilometer lokala VA-ledningar, ett fördröjningsmagasin för dagvatten och en spillvattenpumpstation. Därutöver byggs en tryckstegringsstation som kommer ägas av SVOA men bekostas till hälften av Norrvatten eftersom det blir en anläggning på kommungränsen som kan användas av båda parter. Byggstart för detaljplan 2 planeras till 2023 och entreprenadarbeten beräknas pågå fram till 2030.

I den västra delen av Hagastaden, detaljplan 3, planerar staden för cirka 150 nya bostäder som forskar- och talangbostäder samt seniorlägenheter, kontor, hotell, en ny skola och idrottsanläggning. Det kommer för SVOA innebära att cirka 1 400 meter ledningar anläggs. Påbörjandet av byggfasen för detaljplan 3 planeras till 2028 och beräknas pågå fram till 2029.

SVOA påbörjade redan omkring 2003 vissa planeringsarbeten med hänsyn till exploateringen av Hagastaden men det var först 2007 som planeringen blev mer detaljerad. Det första investeringsprojektet med koppling till Hagastaden startades inom SVOA år 2008 och projektet gick då under namnet Norra Station. År 2014 tog SVOA ett mer samlat grepp om Hagastaden och skapade projektets nuvarande upplägg med huvudprojekt och tillhörande delprojekt. Inom SVOA är Hagastaden i nuläget uppdelat på 19 delprojekt varav sex är avslutade, se bilaga 1 för projektnamn och projektnummer på samtliga delprojekt. Fler delprojekt kan tillkomma för detaljplan 2 när detaljprojektering påbörjas. När Hagastaden är färdigbyggt kommer SVOA ha deltagit i omkring 50 olika entreprenader.

Tidigare beslut

Projektet har sedan tidigare ett genomförandebeslut på 401 mnkr (prisnivå januari 2014). Indexuppräknning av beslutet har gjorts och omräknat beslutsbelopp är 454 mnkr. Indexuppräknningen är utförd med relevant entreprenadindexlittera för perioden januari 2014 till januari 2022.

Genomförandebeslut 2014-10: Totalprognos, 401 mnkr (indexuppräknat till 454 mnkr).

ÄRENDET

Ärendet avser reviderat genomförandebeslut för huvudprojekt Hagastaden och dess ingående delprojekt. Under de åtta år som gått sedan det tidigare genomförandebeslutet har flertalet förändringar skett som gjort att projektet blivit dyrare än tidigare beräknat.

Genomförandebeslutet från 2014 grundades på de förutsättningar som redovisades i den fördjupade översiktsplan som togs fram för området, se bild 2 nedan. Sedan dess har förändringar skett i omfattning och struktur. Projektet Hagastaden har fått större utbredning och en längre genomförandetid, vilket påverkat kostnaderna. De mest kostnadsdrivande faktorerna redovisas nedan.



Bild 2. Strukturen som låg till grund för genomförandebeslutet 2014 (fördjupad översiktsplan).

Flytt av kommungräns

Hagastaden byggs intill gränsen mellan Solna och Stockholms kommun. Sedan tidigare genomförandebeslut har kommungränsen flyttats på ett sätt som utökat Stockholms kommun och därigenom SVOA:s verksamhetsområde med cirka 4 hektar, se bild 3.

Kommungränsen har till största del flyttats inom ramen för detaljplan 2, Östra kvarteren, vilket gjort att den påverkats i större utsträckning än detaljplan 1, men även inom detaljplan 1 har kommungränsen flyttats och utökats – bland annat med norra Hagaplan och Eugeniavägen. Både norra Hagaplan och Eugeniavägen hanteras i en separat detaljplan men ingår i projekt Hagastaden.

Flytt av kommungränsen har gjort att kostnaderna för SVOA:s arbeten i Hagastaden ökat. Verksamhetsområdet har utökats, vilket kräver sex till sju kilometer tillkommande ledningsförläggning, ökad planering för dagvattenhantering, samt ökat samarbete med Solna Vatten. Flytten av kommungränsen i kombination med tillkommande kvarter har också gjort att en ny spillvattenpumpstation behöver anläggas vid Annerovägen.



Bild 3. Röd streckad linje illustrerar befintlig kommungräns och grön streckad linje illustrerar ny kommungräns.

Dagvattenmagasin

För att kunna bygga ut VA i Hagastaden i enlighet med Stockholms stads dagvattenstrategi och möjliggöra för Brunnsviken att nå en god vattenstatus har det varit nödvändigt att anlägga ett dagvattenmagasin inom detaljplan 2, detta gjordes år 2017. Dagvattenmagasinets funktion är att rena och fördröja dagvattnet från Hagastaden innan det släpps ut i Brunnsviken. Dagvattenmagasinet var inte inkluderat i den ursprungliga budgeten.

Ökad omfattning Östra Hagastaden

De förutsättningar som genomförandebeslutet utgick från år 2014 visas i den fördjupade översiktsplanen, se bild 2 ovan. Där redovisas området för detaljplan 2 som en rondell med omkringliggande stadsstruktur. Sedan dess har strukturen förändrats och 2016 presenterades ett program för Östra delen av Hagastaden med en ny och mer omfattande utformning av platsen, se bild 1 och 3.

I och med den förändrade strukturen har behovet av upprustning och förändring för SVOA utökats utanför gränsen för detaljplaneområdet. Systemhandlingen för VA i detaljplan 2 sträcker sig utanför detaljplanegränsen, det beror på att exploateringskontoret planerar för en ny trafiklösning kring Sveaplan vilket inte behöver ny detaljplan. Det finns även en ny detaljplan för kvarter Getingen där det ska byggas ett hus. Det gör att SVOA:s

systemhandling sträcker sig över dessa områden även om de inte ingår i detaljplan 2 för Hagastaden.

Längre genomförandetid

Vid genomförandebeslutet 2014 var planen att färdigställa exploateringen 2025. Denna tidplan har förlängts med cirka fem år vilket innebär ökade kostnader för bland annat planering. Komplexiteten i projektet har lett till flera omtag, vilket också har lett till omfattande utredningar. Komplicerade tekniska lösningar har tagits fram för att bidra till utvecklandet av ett hållbart Stockholm. Detta har gjort att planeringstiden har förlängts.

Nuläge

Vid årsskiftet 2021-2022 hade 301 mnkr upparbetats i projektet.

För detaljplan 1 är majoriteten av ledningsarbetena färdigställda, 11 600 meter ledningar av totalt cirka 14 000 meter ledningar är byggda. Det kvarstår fortfarande arbeten inom området kring Torsplan, Norra Stationsparken, Eugeniavägen och norra Hagaplan.

För detaljplan 2 har systemhandlingen nyligen levererats och detaljprojektering till viss del påbörjats för de entreprenader som avser förberedande arbeten. Genomförandefasen för uppdimensionering av befintligt kombinerat avloppsledningsnät inom detaljplan 2 planeras till hösten 2022. Detaljplan 3 är fortfarande i ett tidigt skede och starten av projektering för systemhandling planeras till 2023.



Bild 4. Nuläge för kvartersutbyggnad

Åtgärder

Detaljplan 1 innefattar byggandet av cirka 14 kilometer lokala VA-ledningar (vatten, spill och dagvatten) för att ansluta ny bebyggelse till VA-ledningsnätet. Arbetet innefattar även byggandet av en tryckstegringsstation.

Detaljplan 2 innefattar byggandet av omkring nio kilometer lokala VA-ledningar, ett fördröjningsmagasin för dagvatten och en spillvattenpumpstation. Därutöver byggs en tryckstegringsstation i samarbete med Norrvatten.

Detaljplan 3 innefattar totalt cirka 1 400 meter ledningar varav drygt 500 meter ledning infodras med flexibelt foder. Dessutom eventuellt flytt av tillfälliga ledningar till permanent läge i ny kulvert.

Projektet innefattar ett tätt samarbete med Solna Vatten och Norrvatten.

Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringskontoret 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. Kostnader parterna emellan regleras i detaljplan 1 genom genomförandeavtal för respektive entreprenad. I detaljplan 2 och 3 kommer kostnaderna istället regleras enligt ledstångsrutinen mellan Exploateringskontoret och SVOA.

Tidplan

Hagastaden 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.

Detaljplan 1

Den tidiga planeringen påbörjades redan 2007 och för vissa delar kommer planerings- och projekteringsfasen pågå fram till 2028. Genomförandefasen har för delar av detaljplan 1 pågått sedan 2010 och kommer fortgå fram till 2030. Majoriteten av VA-arbetena bedöms vara färdigställda 2027, därefter kommer fokus främst ligga på justeringar med hänsyn till finplaneringen som utförs i separata entreprenader.

Detaljplan 2

Även för detaljplan 2 påbörjades den tidiga planeringen 2007, en översiktsplan togs fram 2008 och reviderades 2016 när området fick ändrad struktur. 2018 påbörjades arbetet med att revidera systemhandlingen som nu har levererats. Under hösten 2022 påbörjas genomförandefasen för detaljplan 2 för de förberedande VA-entreprenaderna. Förarbetena löper parallellt med detaljprojekteringen som beräknas pågå fram till 2029. Genomförandefasen kommer pågå till 2030.

Detaljplan 3

Tidig planering för detaljplan 3 påbörjades 2007 och en översiktsplan togs fram 2008. Systemhandlingskedet påbörjas först 2023 och projektering kommer därefter pågå fram till 2028 då genomförandefasen påbörjas. SVOA kommer dock genomföra ett förberedande arbete år 2023 när en befintlig kombinerad avloppsledning infodras.

Genomförandefasen inom detaljplan 3 är beroende av utbyggnaden av tunnelbanan (Förvaltning för utbyggd tunnelbana – FUT) som sker inom detaljplanen.

Tidplan	Planering	Genomförande	Avslut
Detaljplan 1	2007 – 2028	2010 – 2030	2030
Detaljplan 2	2007 – 2029	2022 – 2030	2030
Detaljplan 3	2007 – 2028	2023 & 2028 – 2029	2030

Ekonomi

Under rubriken Ärendet beskrivs de förändringar som skett från tidigare genomförandebeslut och hur ekonomin i projektet påverkas.

Den största ekonomiska förändringen har skett i detaljplan 2 där den ökade omfattningen, flytt av kommungräns och dagvattenmagasinet är de största bidragande faktorerna. SVOA:s kostnad för magasinet med tillhörande ledningar fram till utloppet i Brunnsviken var omkring 60 mnkr, vilket inte var inkluderat i den ursprungliga budgeten.

Större delar av ledningsnätet i detaljplan 1 är utbyggt. Den procentuella andelen för oförutsett har därför reducerats till 5 procent av entreprenadkostnaden.

När det tidigare genomförandebeslutet fattades år 2014 befann sig planerna för detaljplan 3, Västra Hagastaden, i ett mycket tidigt skede. Sedan dess har kvartersstrukturen utvecklats vilket gjort att det blivit möjligt att göra en mer träffsäker prognos för vad utbyggnaden av VA kommer kosta inom detaljplan 3.

Inom detaljplan 2 och 3 är en känd risk att de geotekniska förutsättningarna ännu inte är fastställda, därför har höjd tagits i kalkylerna nedan. I detaljplan 3 har geotekniska undersökningar ännu inte påbörjats. I detaljplan 2 har vissa undersökningar utförts men underlaget är ännu inte komplett, höjd tas därför i kalkylen för de kvarvarande delarna. De geotekniska undersökningarna har varit svåra att utföra med hänsyn till den intensiva trafiksituationen i området.

Inom detaljplan 3 finns det även risk för att SVOA tvingas anlägga en kulvert för befintliga ledningar med hänsyn till drift och underhåll vilket skulle bidra till öka kostnaderna.

För detaljplan 1 är en känd risk hanteringen av dagvatten inom Norra Hagaplan. Men hänsyn till topografin i området och den befintliga samt planerade VA-utbyggnaden kan avledningen av dagvatten tvingas ledas till Solna Vatten ledningsnät.

Utgifter

När det tidigare beslutet fattades år 2014 delades budgeten inte upp i olika kostnadsposter, därför saknas tidigare beslutad budget för respektive kostnadspost och redovisas istället som en totalsumma.

Detaljplan 1	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			9 000 000 kr
Projektering			35 000 000 kr
Byggledning			6 000 000 kr
Entreprenadkostnad			220 000 000 kr
Kända risker			2 000 000 kr
Oförutsett (~5%)			11 000 000 kr
Summa:	270 000 000 kr	13 000 000 kr	283 000 000 kr

Detaljplan 2	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			6 000 000 kr
Projektering			30 000 000 kr
Byggledning			4 000 000 kr
Entreprenadkostnad			165 000 000 kr
Kända risker			6 000 000 kr
Oförutsett (~20%)			33 000 000 kr
Summa:	145 000 000 kr	99 000 000 kr	244 000 000 kr

Detaljplan 3	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			1 200 000 kr
Projektering			4 000 000 kr
Byggledning			800 000 kr
Entreprenadkostnad			26 000 000 kr
Kända risker			2 000 000 kr
Oförutsett (~20 %)			5 000 000 kr
Summa:	39 000 000 kr	0 kr	39 000 000 kr

Summering	Beslutad totalbudget	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning			16 200 000 kr
Projektering			69 000 000 kr
Byggledning			10 800 000 kr
Entreprenadkostnad			411 000 000 kr
Kända risker			10 000 000 kr
Oförutsett (~12 %)			49 000 000 kr
Summa:	454 000 000 kr	112 000 000 kr	566 000 000 kr

Kalkylerna är upprättade i prisnivå 2022-03.

Inkomster

Inkomster i detta projekt inkommer från exploateringskontoret enligt markavtalet för detaljplan 1 och enligt ledstångsrutinen mellan exploateringskontoret och SVOA för detaljplan 2 och 3 samt anläggningsavgifter. Inkomster kommer även från Norrvatten för den tryckstegringsstation som byggs. Inkomster från exploateringskontoret beräknas till 80,5 mnkr, inkomst från Norrvatten till 4 mnkr. Från anläggningsavgifterna beräknas inkomsterna till 150 mnkr enligt 2022 års VA-taxa. Siffran inkluderar inkomst från de fastigheter som redan anslutits till VA-ledningsnätet, majoriteten av inkomsterna återstår dock att debitera enligt kommande års VA-taxor.

Risker

Riskerna har identifierats löpande genom projekt- och projekteringsmöten men även genom övergripande VA-möten och arbetsmöten med exploateringskontoret. En generell risk som inte ingår i bedömningen är hur inflationen påverkar och vi ser redan idag ganska kraftiga prisökningar på vissa material som vi inte vet om de är permanenta eller tillfälliga.

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Detaljplaner	Detaljplan 2 och 3 är ännu inte antagna. Båda detaljplanerna berör flera riksintressen och främst i detaljplan 2, Östra kvarteren, finns en opinion mot projektet.	Detta bedöms vara de största osäkerheterna, såväl ekonomiskt som tidsmässigt, i nuläget.	Bevakas.
Samordning	Hagastaden är ett komplext och stort stadsutvecklingsprojekt där många aktörer med en mängd samband och beroenden ska samsas på en begränsad yta. Det ställer extra stora krav på samarbetsförmåga hos byggherrar och övriga aktörer.	Samordningsproblematik kan innebära att tidplanen rubbas samt ökade kostnader.	Pågående planering och kommunikation med staden och byggherre.
Norra Hagaplan	Hantering av dagvatten i Norra Hagaplan. Topografin och VA-utbyggnaden i området medför svårigheter i avledningen.	Dagvattnet kan tvingas avledas till Solna Vatten.	Bevakas.
Tidplan	Förskjutning av tidplan.	Utdragen tidplan leder till ökade kostnader.	Resursplanering och bevakning.
Geoteknik	Inom detaljplan 2 är det geotekniska underlaget ofullständigt. I detaljplan 3 har det ännu inte utförts några geotekniska undersökningar.	De geotekniska förutsättningarna kan bidra till ökade kostnader för förstärkning och stabilitetsåtgärder.	I dialog med Staden utföra geotekniska undersökningar i ett tidigt skede.
Kulvertering av VA-ledningar	Befintliga ledningar inom detaljplan 3 kan tvingas anläggas inom kulvert på grund av planerade byggnader.	Kostnader för anläggande av ny kulvert.	Bevakas.

Ärendets beredning

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

SLUT

Bilagor: Bilaga 1. Hagastaden delprojekt