

Investering  
Exploateringsprojekt  
Jakob Rawicki

Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 361653 Stadshagen – Genomförandebeslut

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

- att dela upp projektet 361653 Stadshagen i två separata projekt för Etapp 1 och Etapp 2, i enlighet med exploateringsens etappindelning
- att byta namn på projektet 361653 Stadshagen till 361653 Stadshagen Etapp 1
- att för projektet 361653 Stadshagen Etapp 1 fatta genomförandebeslut och bevilja upp till 92 mnkr för projektets genomförande
- att bemyndiga verkställande direktören att teckna avtal och göra erforderliga beställningar inom av styrelsen godkänd kostnadsram

Mårten Frumerie  
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson  
Avdelningschef  
Investering

## Sammanfattning

Exploateringsprojektet Stadshagen innefattar skapandet av cirka 1800 nya bostäder, cirka 13 000 kvadratmeter lokalytor, skola, förskola samt plats för idrottsverksamhet. Exploateringen påverkar VA-ledningsnätet och innebär att totalt cirka 5000 meter ledningar behöver flyttas, nyläggas och/eller uppdimensioneras.

Exploateringen har sedan det reviderade inriktningsbeslutet fattades i juni 2020 delats in i två etapper. I dagsläget är det endast aktuellt att genomföra etapp 1 eftersom genomförandet av etapp 2 är villkorat med att ett nytt läge hittas för den befintliga idrottsplats som finns inom planområdet. Innan det är gjort kan etapp 2 inte genomföras.

Detta styrelseärende behandlar etapp 1 som planeras pågå från hösten 2021 till slutet på 2026. Etapp 1 innefattar nybyggnation av bostäder, lokaler och förskola vilket innebär att cirka

3000 meter ledningar kommer behöva nyläggas eller flyttas. Inom ramen för etappen ingår också byggandet av en anläggning för dagvattenrening samt uppdimensionering av befintlig tryckstegringsstation för dricksvatten.

I detta projektärende förslås beviljande av budget på 92 mnkr för genomförande av etapp 1 i exploateringsprojektet Stadshagen. Etappen beräknas generera en inkomst på 44 mnkr.

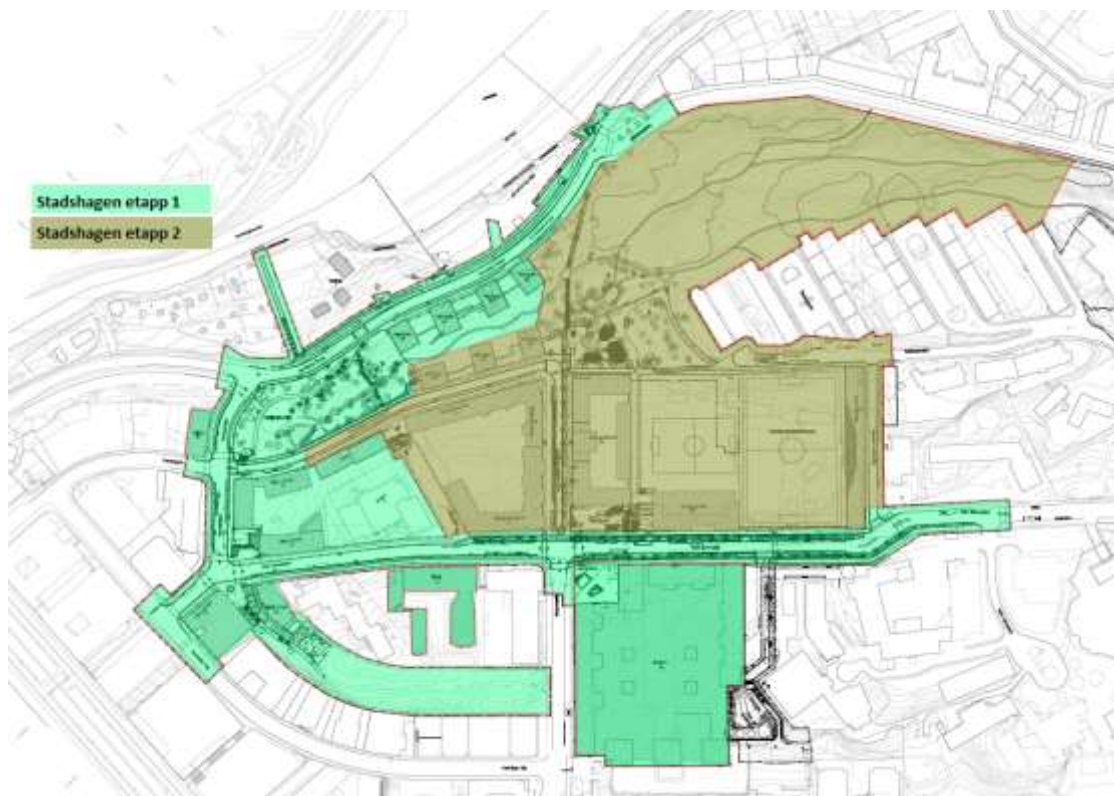
### Bakgrund

Projektet har uppkommit med anledning av Stockholms stads beslut att exploatera området Stadshagen. Exploateringen innefattar i sin helhet skapandet av nya bostäder, skola, förskola, plats för idrottsverksamhet, kontor, vård och lokaler för kommersiell verksamhet vilket både kräver omläggning av befintliga VA-ledningar, utbyggnad av VA-ledningsnätet samt nybyggnad av en dagvattenanläggning för rening av dagvatten från Stadshagen innan det släpps ut i Karlbergskanalen.

Exploateringen har sedan det reviderade inriktningsbeslutet fattades i juni 2020 delats in i två etapper. I detaljplanen finns ett villkor för att etapp 2 (det orangea området på bilden nedan), ska få genomföras. Villkoret är att den befintliga idrottsplatsen flyttas till ett annat läge på Kungsholmen vilket ännu inte lokaliserats. I dagsläget är det alltså enbart aktuellt att genomföra etapp 1 (det gröna i bilden).

I sin helhet omfattar exploateringen cirka 5000 meter ledningar som ska flyttas, nyläggas, uppdimensioneras eller renoveras varav cirka 3000 meter ingår i etapp 1. I denna etapp ingår även byggnation av dagvattenanläggningen med utlopp i Karlbergskanalen.

Etapp 1 av exploateringen kommer innebära att cirka 1000 nya lägenheter, cirka 6000 kvadratmeter lokalyta samt en förskola byggs.



## Tidigare beslut

De tidigare inriktningsbesluten avsåg både etapp 1 och 2.

Inriktningsbeslut 2015-02: Projektering 1,5 mnkr

Inriktningsbeslut rev 2016-06: Projektering 2 mnkr

Inriktningsbeslut rev 2018-01: Projektering 4 mnkr; totalprognos 48 mnkr

Inriktningsbeslut rev 2020-06: Projektering 8 mnkr; totalprognos 121 mnkr

## ÄRENDET

I slutet av maj levereras färdiga förfrågningsunderlag i projektet som har planerad byggstart i september 2021, därför ansöks nu om genomförandebeslut för etapp 1.

Vid ansökan om reviderat inriktningsbeslut i juni 2020 uppskattades totalbudgeten för hela exploateringen till 121 mnkr vilket både inkluderade kostnader för etapp 1 och 2.

Totalbudgeten för etapp 1 har beräknats till 92 mnkr.

I samband med detta ärende skapas ett projektförslag för etapp 2. De upparbetade projekterings- och projektledningskostnaderna kopplade till etapp 2 kommer att flyttas över till det nya projektförslaget i väntan på startskottet för den sista etappen. Ett styrelseärende gällande genomförandebeslut för Stadshagen etapp 2 kommer att lämnas in i samband med att Exploateringskontoret beslutar om genomförande av etappen.

Ett genomförandebeslut för etapp 1 om 92 mnkr efterfrågas nu vilket möjliggör tecknande av genomförandeavtal med Exploateringskontoret och därigenom genomförandet av projektet.

## Alternativa lösningar

### Nollalternativ

Uteblivet genomförandebeslut från Stockholm Vatten och Avfalls (SVOAs) håll får direkta konsekvenser för exploateringen. Det förekommer konflikter mellan befintliga VA-ledningar och planerade ledningar och konstruktioner och kapaciteten i det befintliga nätet är inte tillräcklig för att försörja planerade nybyggnationer. Utan en investering kan exploateringen inte genomföras.

### Alternativ 1

Ny- och omläggning av VA-ledningar för etapp 1 genomförs enligt projekterade handlingar. Etapp 2 flyttas över till separat projekt och tas upp för beslut i egen ordning.

## Förordat förslag till beslut

Bolaget förordar att alternativ 1 väljs och genomförandebeslut på 92 mnkr fattas för att möjliggöra genomförandet av etapp 1.

## Åtgärder

Etapp 1 innefattar flytt, nyläggning och uppdimensionering av ledningar i Sankt Göransgatan, Mariedalsvägen och Hornsbergs Strand, en sträcka på totalt cirka 1 kilometer. Utöver det byggs serviser till omkring 9 fastigheter. För att tillgodose dricksvattenbehovet för de tillkommande fastigheterna kommer den nuvarande tryckstegringsstationen att dimensioneras upp.

Inom ramen för projektet byggs även en dagvattenanläggning i Mariedalsparken med syfte att rena dagvattnet från området för att det sedan ska kunna släppas ut i Karlbergskanalen. Utloppet till Karlbergskanalen byggs också i etapp 1.

### **Organisation och ansvarsfördelning**

Projektet genomförs av Exploateringskontoret som är byggherre för entreprenaden. SVOAs delar i projektet drivs av enheten Exploateringsprojekt på avdelningen Investering. Ansvarsfördelningen parterna emellan regleras i ett genomförandevalt.

### **Tidplan**

Den tidplan som redovisades i det senaste inriktningsbeslutet där leverans av förfrågningsunderlag planerades till december 2020 har förskjutits. Leverans av förfrågningsunderlag sker istället i slutet av maj 2021. Planerad byggstart för etapp 1 har förskjutits från augusti 2021 till september 2021. För etapp 2 finns i dagsläget ingen planerad byggstart.

Maj 2021: Leverans av förfrågningsunderlag.  
Juni 2021 – Augusti 2021: Upphandling etapp 1  
September 2021: Planerad byggstart etapp 1  
December 2026: Färdigställande och avslut etapp 1

### **Ekonomi**

SVOA bekostar nyläggning av ledningar, Stockholms stad i form av Exploateringskontoret bekostar 75 % kostnaderna för att flytta befintliga ledningar medan SVOA bekostar resterande 25 %.

Den totala kostnaden för genomförandet av etapp 1 är 92 mnkr, medan kostnaden för etapp 2 indikativt beräknats till 47 mnkr. Slutlig budget för etapp 2 fastställs i samband med genomförandebeslut.

Nedan redovisas utgifter och inkomster för Etapp 1 som ingår i detta ärende, indikativa utgifter och inkomster för etapp 2 som i dagsläget inte har en planerad byggstart samt sammanlagda utgifter och inkomster för Etapp 1 och 2 som är de totala utgifterna för exploateringsprojektet Stadshagen.

## Utgifter

### Etapp 1

Entreprenadkostnaden för etapp 1 är beräknad till 64 mnkr. Kostnader för projektering motsvarar de som upparbetats under planerings- och projekteringsfasen. Budgeten för projektledning inkluderar redan upparbetade kostnader samt kommande projektledningskostnader under genomförandet.

Tabell 1. Beräknad totalbudget Etapp 1

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	-		1 000 000 kr
Projektering	-		3 800 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	-		-
Byggledning	-		2 000 000 kr
Slutbesiktning	-		50 000 kr
Entreprenadkostnad	-		64 000 000 kr
Kända risker	-		7 000 000 kr
Oförutsett (~15%)	-		14 000 000 kr
<b>Summa:</b>			<b>92 000 000 kr</b>

### Etapp 2

Entreprenadkostnaden för etapp 2 uppskattas till 34 mnkr. I etappen inkluderas återstående ledningsarbeten i exploateringsprojektet Stadshagen. Kostnader för projektering motsvarar de som upparbetats under planerings- och projekteringsfasen. Budgeten för projektledning inkluderar redan upparbetade kostnader samt kommande, uppskattade projektledningskostnader under genomförandet.

Tabell 2. Beräknad totalbudget Etapp 2

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	-		500 000 kr
Projektering	-		1 700 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	-		-
Byggledning	-		1 000 000 kr
Slutbesiktning	-		50 000 kr
Entreprenadkostnad	-		34 000 000 kr
Kända risker	-		3 000 000 kr
Oförutsett (~15%)	-		7 000 000 kr
<b>Summa:</b>			<b>47 000 000 kr</b>

Entreprenadkostnaden för hela exploateringen uppskattas till 98 mnkr. Kostnader för projektering redovisar upparbetade kostnader eftersom förfrågningsunderlag för båda etapperna slutförs under maj 2021.

Tabell 3. Beräknad totalbudget Etapp 1 och 2

Moment	Indikativ budget vid inriktningsbeslut	Förändring	Beräknad totalbudget
Projektledning	1 500 000 kr		1 500 000 kr
Projektering	5 500 000 kr		5 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	-		-
Byggledning	1 000 000 kr	2 000 000 kr	3 000 000 kr
Slutbesiktning	100 000 kr		100 000 kr
Entreprenadkostnad	98 000 000 kr		98 000 000 kr
Kända risker	15 000 000 kr	-5 000 000 kr	10 000 000 kr
Oförutsett (~15%)	-	21 000 000 kr	21 000 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>121 000 000 kr</b>	<b>18 000 000 kr</b>	<b>139 000 000 kr</b>

Kostnaden för kända risker har minskat från inriktningsbeslutet eftersom projekteringen nästan är färdigställd. I det reviderade inriktningsbeslutet som fattades 2020-06 inkluderades inte kostnader för oförutsedda händelser, det är främst denna kostnad som leder till en ökning av totalbudgeten.

#### Inkomster

Inkomster i detta projekt inkommer från Exploateringskontoret utifrån den avtalade fördelningen för flytt av befintliga ledningar samt från anläggningsavgifter.

#### Etapp 1

Inkomst från Exploateringskontoret beräknas till 18 mnkr.  
Anläggningsavgifterna för etapp 1 beräknas till 26 mnkr.  
Total inkomst för etapp 1 blir därmed 44 mnkr.

#### Etapp 2

Inkomst från Exploateringskontoret beräknas till 4 mnkr.  
Anläggningsavgifterna för etapp 2 beräknas till 15 mnkr.  
Total inkomst för etapp 2 beräknas till 19 mnkr.

Total inkomst för exploateringen Stadshagen beräknas till 63 mnkr.

## Risker

Risk	Förklaring	Påverkan	Åtgärd
Konjunkturförändringar	Förändrade förutsättningar på t.ex. bostadsmarknaden kan medföra att delar av projektet inte blir av.	Projektet skjuts upp eller förändras. Eventuellt behov av omprojektering skulle innebära ökade kostnader.	Bevakas genom kontinuerlig kommunikation med Exploateringskontoret.
Exploateringskontorets tidplan ändras	Staden äger den övergripande tidplanen	SVOA kan få mer/mindre tid för arbeten i egen regi vilket ökar risken för sämre förutsättningar i genomförande och kan öka kostnader om projektet måste påskyndas.	Bevakas på planerings – och byggmöten
Länsstyrelsen godkänner inte anmälan om vattenverksamhet	SVOA kommer att uppdimensionera en utloppsledning i egen regi	Ärendet måste tas upp i mark- och miljödomstolen. Långa handläggningstider kan medföra att tidplanen rubbas.	Länsstyrelsen kontaktas i ett tidigt skede. Ansökan som lämnas in är utförlig med fullgod information om planerad vattenverksamhet.
Personalbrist	Nuvarande situation gällande covid-19 kan orsaka personalbortfall hos SVOA, Exploateringskontoret och/eller upphandlade entreprenören.	Tidplanerubbningar som kan leda till förlängs tidplan och medföra ytterligare utgifter	God, kontinuerlig kommunikation med Exploateringskontoret och entreprenör.
Ändringar i projektorganisation	Personalförändringar inom SVOA, Exploateringskontoret och entreprenör	Bristande överlämningar kan medföra problem i projektet.	God, kontinuerlig kommunikation med entreprenör. God dokumentation av det arbete som utförs för att underlätta eventuell överlämning.
Geo- och miljötekniska undersökningar stämmer inte	Mängden berg och/eller förorenade massor är större än väntat	Medför ytterligare kostnader	Bevakas

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av SVOAs Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med Exploateringskontoret.

SLUT