

**Handläggare**  
Investering  
Exploateringsprojekt  
Jonas Jonsson

**Till**  
Styrelsen för Stockholm Vatten AB

## Projekt 410028 Centrala Bromma, Riksby – Rapport avseende ekonomiska förutsättningar

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna rapporten

att ge VD i uppdrag att genom samverkan med stadens övriga inblandade parter verka för att de kostnader som utbyggnad av VA-systemen innebär beaktas i de ställningstaganden som görs vid planering av exploateringar generellt och i det här fallet exploateringen av Centrala Bromma specifikt

Christian Rockberger  
Verkställande direktör

Jenny Bengtsson  
Avdelningschef Investering

## Sammanfattning

Bolagetsprojekt 410028 Centrala Bromma – Riksby är en del av det program för centrala Bromma som godkändes av stadsbyggnadsnämnden år 2017. Den aktuella detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 1250 bostäder samt totalt cirka 150 000 kvm verksamhetsyta mm.

Exploateringen innebär stora investeringar för bolaget bland annat i omläggningar av huvudledningar för vatten och avlopp, anläggande av nytt dagvattenmagasin och pumpstation samt utbyggnad av lokalt ledningsnät för vatten och avlopp.

De höga kostnaderna för projektet förklaras bland annat av resultat av geotekniska undersökningar som visat på stora behov av temporära spontarbeten för VA-systemet under byggskedet. Planeringsarbetet i projektet har också konkretiserat de VA-tekniska lösningarna och resulterat i en kostnadsbedömning för planerade anläggningsarbeten baserad på framtagna systemhandling.

Bolaget ser det inte som rimligt att projektet fortsätter att planeras enligt nu gällande utbyggnadsförslag med en indikativ totalkostnad på 1460 mnkr inklusive prisindexrisk och täckningsgrad av VA-taxa på ca 10% utan att de kostnader VA-utbyggnaden medför lyfts för värdering och ställningstagande tillsammans med övriga kostnader för staden förenade med exploateringen av Centrala Bromma.

Projektet beräknas generera inkomster på sammanlagt cirka 209 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling med anledning av ledningsflytt.

Bolaget ser behov av en dialog och samverkan med övriga inblandade av stadens parter avseende tidplan och kostnadsdrivande faktorer i syfte att öppna möjligheter för tekniska lösningar som kan innebära stora kostnadsbesparingar och också möjliga lösningar för bolaget att öka intäkterna.

## Bakgrund

Program för centrala Bromma (Dnr 2010–20840) godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 31 augusti 2017. Programmet syftar till att beskriva hur Brommaplan med stadsdelarna Riksby, Åkeshov och Åkeslund kan utvecklas till en tyngdpunkt innehållande nya bostäder, verksamheter, förskolor, skolor, idrotts- och rekreationsfunktioner samt en förbättrad park- och grönstruktur.

Den 20 februari 2023 fattade Kommunfullmäktige övergripande reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby). Detta syftar till att skapa cirka 4 000 nya bostäder under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Programmet är uppdelat i fyra etapper enligt Figur 1 nedan. Investeringsutgiften för programmet beräknades då till 5 087 mnkr.

Denna rapport avser bolagets delar av exploateringen i Lintadalen i Riksby inom detaljplan för *Riksby 1:13 m.fl. vid Linta gårdsväg i stadsdelen Riksby* (Dnr 2017-16020) vilket representeras av Etapp 1 i Figur 1 nedan. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 1250 bostäder samt totalt cirka 150 000 kvm verksamhetsyta, en ny grundskola, förskolor, cirka 30 000 kvm idrottshallar och ytterligare ytor för idrott utomhus.

Exploateringskontoret inväntar nu antagande av denna första detaljplan och söker därefter genomförandebeslut för att starta detaljprojektering under hösten 2024.

Exploateringsnämndens investeringsutgift för aktuell detaljplan uppgår preliminärt till 2 772 mnkr.



*Figur 1, Översikt av etappindelning för Brommaprogrammet (Riksby). Detta ärende avser området benämnt Etapp 1.*

Bolaget har inom etappen allmänna VA-ledningar utmed Kvarnbacksvägen. I området i övrigt är befintliga VA-ledningar privata och ej anpassade för kommande exploatering.

Inom planeringsarbetet har systemhandling tagits fram under ledning av exploateringskontoret. Kalkyl för planerade anläggningsarbeten baserad på systemhandlingen har tagits fram och bearbetats.

Inom exploateringen planeras och byggs även anläggningar för sopsug, detta sker parallellt i bolagets projekt 480035 *Sopsugsanläggning Bromma Riksby huvudprojekt*.

### Hittills fattade beslut

Projektet har i nuläget inriktningsbeslut på 18,5 mnkr med en totalprognos om 154 mnkr (prisnivå 2020-10). Uppräkning av totalprognosen med relevant entreprenadindex för perioden oktober 2020 till januari 2024 ger ett omräknat budgetbelopp på 190 mnkr.

Inriktningsbeslut 2018-03:

Projektering 4 mnkr; totalprognos 54 mnkr

Reviderat inriktningsbeslut 2020-11:

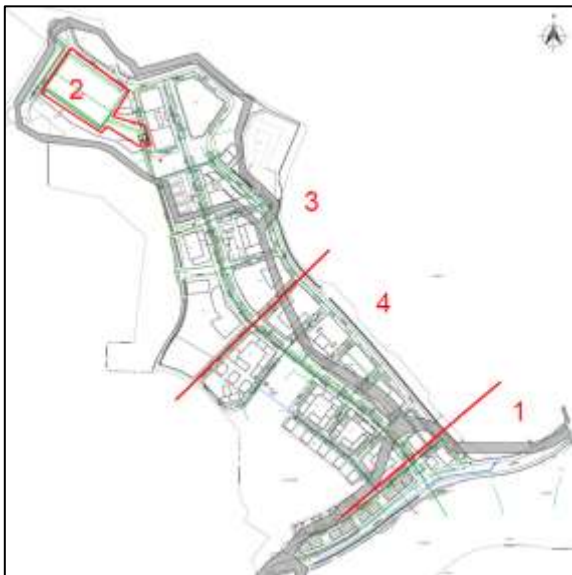
Projektering 18,5 mnkr; totalprognos 154 mnkr

## ÄRENDET

Rapporten avser de ekonomiska förutsättningarna för projekt 410028 Centrala Bromma Riksby. Projektet står inför att ta fram underlag för reviderat inriktningsbeslut då kostnaderna för att genomföra projektet i enlighet med nu gällande tidplan och omfattning inte täcks av tidigare beslutad budget. Inom projektet planeras det för nya lokala spill-, dag- och vattenledningar för att möjliggöra VA-anlutningar till planerad bebyggelse. Till detta hör bland annat ett större underjordiskt dagvattenmagasin och två pumpstationer för dagvatten respektive spillvatten i en gemensam byggnad. För att möjliggöra exploateringen med stadens önskade utformning av kvarter och gator behöver befintliga huvudledningar för vatten och avlopp inom området, som kommer i konflikt med planerad bebyggelse, läggas om.

Inom detta projekt anpassas och dimensioneras VA-systemen genom området även med hänsyn till kommande detaljplaner och utbyggnad inom programmet, exempelvis är ungefär 65% av funktionen i dagvattenmagasin och pumpstationer avsett för kommande utbyggnad i detaljplanerna Riksbydalen och Riksbyhöjden. De kommande detaljplanerna är ännu definierade i detalj men VA-systemen i denna planerade etapp behöver förberedas även för dem.

Exploateringen inom detaljplanen är planerad att utföras i flera olika entreprenader. Exploateringskontoret svarar för planering och samordning av dessa. Bolaget planerar att dela upp bolagets investeringsprojekt i fyra delprojekt, anpassat för kommande entreprenader, för enklare hantering och anpassning till tidplanen. Uppdelningen i delprojekt innebär också att kommande genomförandebeslut kan fattas på bästa aktuella underlag för respektive delprojekt och i tiden nära verkligt genomförande.



Figur 2, föreslagen geografisk indelning i fyra delprojekt (röd besiffring). Grått fält visar tillfällig väg.

Innehållet i de olika delprojekten kan översiktligt beskrivas enligt nedan:

Delprojekt	Benämning	Innehåll
1	Kvarnbacksvägen	omläggning av befintliga huvudledningar
2	Pumpstation och dagvattenmagasin	dagvattenmagasin och pumpstationer för spill-och dagvatten
3	Dp Linta gårdsväg, norra delen	nyläggning av lokalt ledningsnät, avrinning mot norr
4	Dp Linta gårdsväg, södra delen	nyläggning av lokalt ledningsnät, avrinning mot söder

Sedan tidigare inriktningsbeslut har bolagets tekniska lösningar konkretiserats och samordnats med övrig planerad infrastruktur i området. Exempelvis har ledningar dimensionerats och pumpstationens placering bestämts. Omfattningen på nödvändiga geotekniska åtgärder har tydliggjorts och visat sig vara mycket omfattande. Mycket stora kostnader ligger i markförstärkning och tillfällig spont för ledningsarbeten.

I det utförda planeringsarbetet har kostnadsbedömning av de planerade anläggningsarbetena gjorts baserat på framtagen systemhandling. Representanter från exploateringskontoret och Bolaget har haft löpande avstämning kring kostnaderna och hur de ska fördelas mellan parterna.

Total budget för projektet beräknas till 1 460 mnkr inklusive prisindexrisk. Detta är en ökning om 1 306 mnkr jämfört den indikativa budgeten vid tidigare inriktningsbeslut. De huvudsakliga skälen till kostnadsökningen är:

- Entreprenadkostnaden har beräknats avsevärt högre än tidigare bedömningar. Byggherrekostnaderna ökar i samma grad. Kostnadsökningen för entreprenadkostnader fördelas på följande huvudpunkter:
  - Behov av temporära sponter och andra geotekniska åtgärder har blivit tydligare efter att geotekniska undersökningar har genomförts. Utförd stabilitetsutredning visar på behov av mycket omfattande arbeten med temporära sponter för VA-ledningsarbetena. Tidigare identifierad känd projektrisk har därmed fallit ut och visat sig vara avsevärt större än tidigare bedömning. Åtgärderna beräknas innebära en kostnad om cirka 320 mnkr.
  - Kostnad för utbyggnad av VA-ledningssystemet förefaller tidigare varit beräknad i underkant. Entreprenadkostnaden är nu beräknad till cirka 230 mnkr, en kostnadsökning om cirka 170 mnkr.
  - Utformning av pumpstationer har studerats ytterligare. Det underjordiska dagvattenmagasinet har storleksberäknats för att flöden ska kunna hanteras på ett rimligt sätt. Anläggningen med pumpstation och magasin är beräknad till en entreprenadkostnad om 145 mnkr vilket innebär en ökning om 137 mnkr.

- Kostnaden för risker och oförutsedda poster har ökat. Dels är de kända riskerna rörande grundläggning och förstärkningsarbeten mer omfattande och dels är posten oförutsett en procentsats beräknad på en ökad bas. Ökningen redovisas till 135 mnkr.
- Större insatser än tidigare förutsatts för projekt-och byggledning samt projektering bedöms krävas pga ändrad omfattning och tidplan. Detta motsvarar en kostnadsökning om cirka 54 mnkr.
- Budget har ej tidigare omfattat prisindexrisk vilken är beräknad till 490 mnkr.

Projektet är i planeringskede och i det fortsatta arbetet kommer stort fokus ligga på att detaljstudera och optimera de geotekniska åtgärderna i samarbete med exploateringskontoret.

### **Dagvatten**

I dagsläget leds dagvatten för den södra delen av området mot Lillsjön. Avvattning av den norra delen av området sker idag genom flygplatsens ledningssystem med anslutning mot kommunala ledningar norr om Bromma flygplats med utlopp i Bällstaviken. Befintliga ledningar är ej anpassade för utökade flöden från exploateringen. Bolaget har inte rådighet eller åtkomst till flygplatsområdet för att genomföra åtgärder på ledningsnätet, och har i nuläget inte fört några diskussioner med Swedavia om att få tillgång till markytor. Bedömningen har hittills varit att det inte är en rimligt väg att gå att stänga av flygtrafiken för arbeten på ledningsnätet.

För att hantera dagvattensituationen och avvattning av den norra delen planeras för att bygga en ny dagvattenlösning för området med hantering i gröna växtbäddar i gaturummet innan anslutning mot bolagets ledningsnät. Dagvatten från den norra delen leds till ett dagvattenmagasin, anpassat för kommande etapper inom programmet, för vidare pumpning till Lillsjön. Pumpningen behövs för att flödet inte ska ledas genom flygplatsområdet och på så sätt har bolaget åtkomst till ledningssystemet som belastas av exploateringen.

Nytt dagvattenutlopp i Lillsjön kommer att utformas med en avslutande del som meandrande dike för att dämpa flödes hastigheten, och därmed risken för grumling, där vattnet möter sjön.

### **Alternativa lösningar**

#### **Nollalternativ**

Bolaget är en avgörande part i möjliggörandet av exploateringen. Exploateringsprojektet kommer inte vara möjligt om inte åtgärder genomförs för anpassning av bolagets VA-ledningssystem.

#### **Alternativ 1**

Under arbetet med projektering och planering av området har olika vägval för VA-systemet gjorts löpande. Projektet har arbetat vidare utifrån dessa åtgärder, lösningar och valda alternativ. I arbetet med systemhandlingen har den aktuella VA-lösningen identifierats som mest optimal givet de förutsättningar som råder med dagvattensituationen, flygplatsområdet som begränsar åtkomst till ledningsnät samt behovet av att planera även för kommande detaljplaner redan i denna första etapp.

Projektet förordar även att projektet delas upp i fyra delprojekt för tydligare styrning och uppföljning av delprojekten samt att genomförandebeslut kan fattas relativt nära i tid för genomförandet av respektive del.

## Alternativ 2

En alternativ lösning är att staden ser över tidplanen för exploateringen och anpassar denna till framtida planer på flygplatsområdet. Då skulle möjligheter öppnas för andra tekniska lösningar som kan innebära stora kostnadsbesparingar

## Bolagets slutsats och förslag

Bolaget ser det inte som rimligt att projektet fortsätter att planeras enligt nu gällande utbyggnadsförslag med en indikativ totalkostnad på 1460 mnkr inklusive prisindexrisk och täckningsgrad av VA-taxa på ca 10% utan att det lyfts för värdering och prioritering tillsammans med stadens övriga kostnader och intäkter för exploateringen. Bolaget föreslår att VD ges i uppdrag att verka för att tidplanen för exploateringen i samverkan med övriga inblandade parter ses över och därigenom. öppnar möjligheter för tekniska lösningar som kan innebära stora kostnadsbesparingar och möjliga lösningar för bolaget att öka intäkterna .

## Åtgärder inom projektet

I planeringsfasen ingår att optimera systemutformningen och att ta fram detaljprojektering för VA-anläggningen samt förfrågningsunderlag för aktuella entreprenader. Tids- och skedesplanering av arbetena pågår.

Genomförandet omfattar i huvudsak följande:

- Flytt av befintliga huvudledningar för avlopp och vatten i Kvarnbacksvägen på en sträcka om cirka 400 meter.
- Nytt lokalt VA-ledningsnät för anslutning av planerad bebyggelse, cirka 4,5 kilometer
- Nytt underjordiskt dagvattenmagasin i betong med ungefärlig volym 8000 m<sup>3</sup>. Pumpstationer för dagvatten respektive spillvatten i gemensam byggnad med pumpkapacitet på 500 l/s respektive 180 l/s. Underjordskonstruktionen för pumpstationerna är cirka 180 m<sup>2</sup> med 7 meters djup och den synliga överbyggnaden omfattar cirka 80 m<sup>2</sup>.

## Organisation och ansvarsfördelning

Exploateringsnämnden driver projektet och är byggherre för entreprenaderna. Bolaget ansvarar för projektering av VA-anläggningen och framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling av utförandeentreprenader, liksom för teknisk kontroll av VA genom bygglösning.

I och med att den indikativa budgeten för projektet överstiger 1 mdkr hanteras investeringsprojektet enligt särskild anvisning genom att bolagets VD ingår i den stadsgemensamma styrgruppen för stora exploateringsprojekt.

## Tidplan

Arbetet utförs enligt stadens övergripande tidplan för projektet och baseras på att detaljplanen antas under våren 2024.

Projektområdet delas upp i fyra delprojekt med tidplan enligt Tabell 1 nedan.

*Tabell 1, tidplan per delprojekt*

	Planering	Genomförande	Avslut
Delprojekt 1, Kvarnbacksvägen	Q2 2024 - Q3 2026	Q3 2026 – Q1 2029	Q3 2029
Delprojekt 2, Pumpstation och dagvattenmagasin	Q1 2025 - Q2 2027	Q2 2027 – Q4 2029	Q2 2030
Delprojekt 3, Dp Linta gårdsväg, norra delen	Q3 2026 - Q1 2029	Q1 2029 – Q4 2029	Q2 2030
Delprojekt 4, Dp Linta gårdsväg, södra delen	Q3 2026 - Q3 2029	Q3 2029 – Q3 2030	Q2 2031

Ändringar i tidplanen från tidigare beslut beror på att detaljplanen ej antagits som beräknat och att färdigställandet av systemhandlingen förskjutits cirka 2 år.

Arbete med övergripande tidplan pågår och genomförandetiderna kommer troligtvis att justeras.

## Ekonomi

Planeringsbudget är justerad med anledning av projektets ökade tids- och budgetomfattning samt de krav på styrning och uppföljning som bedöms krävas i projektet. Tidigare beslutad planeringsbudget har uppräknats med faktorprisindex för konsulttjänster.

Indikativ totalbudget för den totala utbyggnaden av vatten- och avloppsanläggningen uppskattas till 1 460 mnkr inklusive prisindexrisk. Kalkylen bygger på exploateringskontorets underlag av bedömda kostnader och har bearbetats med avseende på bolagets anläggning. Kalkylen baseras på framtagna systemhandling. Tidigare indikativ totalbudget har uppräknats med entreprenadindex.

En mycket stor del av kostnaderna för bolaget ligger i arbeten för markförstärkning och tillfälliga sponter för ledningsarbeten. Fokus i fortsatt planering ligger på optimering av lösningar och därmed att minska omfattning på bland annat tillfälliga sponter.

Posten oförutsett har satts till 10% av ovanliggande poster.

Upparbetade kostnader 2024-01 uppgår till 13,3 mnkr.



## Utgifter

Planeringsbudget:

*Tabell 2, Planeringsbudget*

Moment	Beslutad planeringsbudget	Förändring	Beräknad planeringsbudget
Projektledning	1 500 000 kr	9 700 000 kr	11 200 000 kr
Projektering	13 500 000 kr	18 000 000 kr	31 500 000 kr
Geoteknik, Riskanalys	2 000 000 kr	0 kr	2 000 000 kr
Kända risker	0 kr	0 kr	0 kr
Oförutsett	1 500 000 kr	3 000 000 kr	4 500 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>18 500 000 kr</b>	<b>30 700 000 kr</b>	<b>49 200 000 kr</b>
Indexuppräknning	2 410 000 kr		
<b>Summa (Prisnivå 2024-01)</b>	<b>20 910 000 kr</b>	<b>28 290 000 kr</b>	<b>49 200 000 kr</b>

Indikativ totalbudget, inklusive planeringsbudget:

*Tabell 3, Total projektbudget*

Moment	Tidigare indikativ totalbudget	Förändring	Ny indikativ totalbudget
Projektledning	2 500 000 kr	11 510 000 kr	14 010 000 kr
Projektering	18 500 000 kr	16 540 000 kr	35 040 000 kr
Byggledning och besiktning	2 600 000 kr	25 420 000 kr	28 020 000 kr
Entreprenadkostnad	86 000 000 kr	627 800 000 kr	713 800 000 kr
Kända risker	22 000 000 kr	68 000 000 kr	90 000 000 kr
Oförutsett	22 400 000 kr	66 730 000 kr	89 130 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>154 000 000 kr</b>	<b>816 000 000 kr</b>	<b>970 000 000 kr</b>
Indexuppräknning	36 000 000 kr		
<b>Summa (Prisnivå 2024-01)</b>	<b>190 000 000 kr</b>	<b>780 000 000 kr</b>	<b>970 000 000 kr</b>
Prisindexrisk			490 000 000 kr
<b>Summa</b>			<b>1 460 000 000 kr</b>

Kalkylen är framtagen i prisnivå 2024-01.

*Tabell 4, Total projektbudget per delprojekt (exkl. prisindexrisk)*

<b>Moment</b>	<b>Delprojekt 1, Kvarnbacksvägen</b>	<b>Delprojekt 2, Pumpstation och dagvattenmagasin</b>	<b>Delprojekt 3, Dp Linta gårdsväg, norra delen</b>	<b>Delprojekt 4, Dp Linta gårdsväg, södra delen</b>
Projektledning	2 580 000 kr	5 940 000 kr	3 010 000 kr	2 480 000 kr
Projektering	6 450 000 kr	14 860 000 kr	7 520 000 kr	6 210 000 kr
Byggledning & besiktning	5 160 000 kr	11 890 000 kr	6 010 000 kr	4 960 000 kr
Entreprenadkostnad	148 940 000 kr	213 470 000 kr	184 130 000 kr	167 260 000 kr
Kända risker	21 000 000 kr	13 000 000 kr	28 000 000 kr	28 000 000 kr
Oförutsett	18 870 000 kr	25 840 000 kr	22 330 000 kr	22 090 000 kr
<b>Summa:</b>	<b>203 000 000 kr</b>	<b>285 000 000 kr</b>	<b>251 000 000 kr</b>	<b>231 000 000 kr</b>
Prisindexrisk	85 000 000 kr	132 000 000 kr	137 000 000 kr	136 000 000 kr
<b>Summa</b>	<b>288 000 000 kr</b>	<b>417 000 000 kr</b>	<b>388 000 000 kr</b>	<b>367 000 000 kr</b>

### Indexuppräknning

Bolaget bedömer att marknadsläget är fortsatt oförutsägbart med risk för fortsatt ökande kostnader till följd av prisindexutveckling. Prisindexrisken för projektet beräknas till 490 mnkr.

Beräkningar av prisindexrisken i projektet baseras på antagande om indexutveckling enligt Tabell 5.

*Tabell 5, Förväntad indexutveckling*

<b>Förväntad indexutveckling</b>	
2024	12%
2025	10%
2026	8%
2027	6%
2028	5%
2029	5%
2030	5%

### Inkomster

Då inkomster i projektet ligger långt fram i tiden har dessa beräknats med samma förväntade indexutveckling som kostnader ovan.

Kostnadsfördelningen för ledningsflytt regleras genom avtal mellan Exploateringsnämnden och Stockholm Vatten AB. Den beräknade inkomsten till bolaget med anledning av ledningsflytt uppgår till cirka 209 mnkr (inklusive förväntad kostnadsutveckling om 87 mnkr).

Projektet kommer även att innebära inkomster för bolaget i form av anläggningsavgifter för den nya exploateringen. Inkomsterna från anläggningsavgifter uppskattas till 84 mnkr enligt

2024 års VA-taxa. Täckningsgraden blir 9,9% av bolagets investeringsutgift i prisnivå 2024-03.

### Risker

Projektet är fortsatt i planeringskede och arbete med riskidentifiering och riskreducering pågår löpande.

Risk	Påverkan	Åtgärd
Spridning av PFAS från tidigare flygplats-verksamhet.	PFAS-förorenat grundvatten riskerar ledas bort i otäta ledningar mot Lillsjön och avloppsreningsverk.	Materialval för rörledningar samt utförande av strömningsavskiljande fyllningar i kritiska avsnitt.
Geotekniska förutsättningar med lös lera i norra och södra delen av området	Merkostnader för grundläggning av ledningar och andra anläggningar	SVOA har fortsatt tät dialog med Exploateringskontoret och dess konsulter kring alternativ för grundläggning och utförande.
Höga grundvattennivåer	Mängden schaktarbeten under grundvattennivån ökar och leder till merkostnader.	SVOA har fortsatt tät dialog med Exploateringskontoret och dess konsulter kring grundvattenhantering och mätning av grundvattenytans nivåer.

Kostnader orsakade av föroreningar, exempelvis PFAS, ska ej belasta Stockholm Vatten AB enligt gällande markavtal.

VA-anläggningen planeras för anslutning av framtida etapper i programområdet. Om planerna för dessa etapper inte realiserar blir anläggningen överdimensionerad.

Hänsyn har inte tagits till framtida planer för Bromma flygplats, som ligger alldeles intill programområdet. Flygfältets arrende går ut 2038 och inom detta projekt planeras inga åtgärder med avseende på detta.

### Ärendets beredning

Rapporten har beretts av bolagets Investeringsavdelning, enhet Exploateringsprojekt i samverkan med exploateringskontoret.

SLUT