

Exploateringskontoret
Uppföljning projektbeslut
Projekt med investeringsbudget mer än 50 mnkr
Avvikelse: > 15 %
Kr

Prognosversion VP 2024

Projektnamn	Projektnr	netto		Avvikelse	Avvikelse %
		Senaste beslut	Senaste prognos		
Hotell kv Ormen T-station Slussen	H8002803	15,000,000	68,100,624	53,100,624	354%
Kv Mårtensdal	H9251734	41,100,000	76,424,573	35,324,573	86%
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4	H8800596	99,000,000	180,041,588	81,041,588	82%
Husby Centrum	H8002535	101,600,000	181,186,681	79,586,681	78%
Sjöstadshöjden	H9251801	754,500,000	1,336,995,148	582,495,148	77%
Kristineberg 1:10	H8002819	70,500,000	116,310,316	45,810,316	65%
Bromstensstaden Gustav och Gunhild (fd. e2)	H8002370	-122,200,000	-200,947,050	-78,747,050	64%
Blackebergsvägen e 1, Islandstorget	H8001661	224,000,000	343,784,559	119,784,559	53%
Sätra Centrum	H8002688	62,700,000	95,887,530	33,187,530	53%
FHR 1a Västra Hagsätra	H8002708	104,200,000	150,349,354	46,149,354	44%
Gasverket	H8001101	961,100,000	1,349,352,196	388,252,196	40%
Hammarbyskogen	H8002669	294,600,000	396,697,524	102,097,524	35%
Kråksätra	H8001455	69,800,000	92,172,781	22,372,781	32%
Bryggvägen	H8000826	93,100,000	119,358,337	26,258,337	28%
Diabilden	H8004024	95,500,000	121,834,546	26,334,546	28%
Älgrytevägen	H8003010	140,400,000	179,103,226	38,703,226	28%
Starkströmmen 1	H8800610	13,100,000	16,409,431	3,309,431	25%
Stadshagen	H8000994	644,900,000	801,109,603	156,209,603	24%
Påsen Godsvagnen	H8001002	39,300,000	48,335,137	9,035,137	23%
Årstastråket övergripande + Etapp 3 Bolidentriangeln	H9233366	623,500,000	747,717,313	124,217,313	20%
Sjöpaviljongen	H8002837	79,100,000	91,940,758	12,840,758	16%
Perstorp	H8001825	105,000,000	120,812,605	15,812,605	15%

I samband med arbetet med verksamhetsplanen så uppdateras lönsamhetskalkylerna för projekt med större avvikelser och översyn påbörjas av dessa projekt.
Översynen syftar till att sänka utgifterna i projekten och vid behov återkomma med ett reviderade beslut.

Kommentar	
Hotell kv Ormen T-station Slussen	Svårigheterna med att bygga på den aktuella platsen innebär att kompensation kommer behöva komma exploatören till del. Försvårande faktorer är: den relativt lilla ytan i byggrätten (få antal hotellrum), Svårigheten med att bygga ovanpå tunnelbana, SJ-tunnel och biljetthall. Svårighet med grund- och stomförstärkning i Trafikförvaltningens anläggning.
Kv Mårtensdal	Avvikelse mellan beslut och prognos beror till största delen på att annat projekt adderats och belastar med utgifter från arbeten utförda innan 2006, men också för att detaljplanens gränser inte överensstämmer helt med nödvändigt arbetsområde.
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4	Inga entreprenadarbeten pågår nu i projektet. För kommande år har en indikativ prognos lagts som visar nivån på behovet av reviderat genomförandebeslut. När omfattningen av resterande arbeten har fastställts, vilket bland annat beror på omfattningen av föroreningar i berget och hur dessa skall hanteras kommer en mer detaljerad redovisning att tas fram som underlag för ett tjänsteutlåtande. Reviderat genomförandebeslut planeras att tas upp i nämnd under kvartal 1 2024.
Husby Centrum	Ingår i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Husby, beslutsbelopp fördelat per projekt.
Sjöstadshöjden	En stor fråga för projektet handlar om hanteringen av farligt godstransporter på Hammarbyvägen. Länsstyrelsen har vid kontakt gett positiva signaler till fortsatt planering enligt nuvarande principer. Även Södra länkens skyddszon, planerad arbetstunnel till dagvattentunneln Nya Östbergatunneln och omfattande ledningsomläggningar kan komma att påverka projektets utformning, tidplan, ekonomi och produktionsplanering. Exempelvis så styr tunnelbaneutbyggnadens utdragna tidplan på så vis att föreslagen bro inte kan byggas så länge arbetstunnel i kvarteret Korphoppet är i drift. Projektet gör och kommer fortsatt att göra omfattande utredningar och ansträngningar för att bevara det ekologiska sambandet genom området. Stor risk för förskjuten tidplan. Planerar för reviderat inriktningsbeslut.

Kristineberg 1:10	Utgifter och ersättningar för ledningar har ökat i projektet. Utgifterna har också ökat på grund av det allmänna påslaget på byggkostnader. Ny kalkyl är upprättad och projektet är lönsamt.
Bromstensstaden Gustav och Gunhild (fd. e2)	Programförslaget innebär omfattande om- och utbyggnad av ny infrastruktur som, på grund av extremt svåra grundläggningsförhållanden, kräver stora ekonomiska åtaganden för staden. Under arbetet med en systemhandling (förprojektering) för allmänna anläggningar inom programområdet har framkommit att befintliga va-ledningar måste läggas om för att gatorna ska kunna grundförstärkas och höjas samt att befintlig avloppspumpstation bör ersättas med två nya. Det har också framkommit att marken måste höjas ytterligare på grund av översvämningsrisk från Bällstaån till följd av framtida klimatförändringar och planerade exploateringsprojekt uppströms. Totalprognosen har sänkts jämfört med senaste beslutet. Det beror främst på att utförda arbeten och åtgärder som staden gjort åt Stockholm Vatten skett tidigare än prognostiserats och lett till att utgifterna vidarefakturerats tidigare.
Blackebergsvägen e 1, Islandstorget	Det finns en risk för att tidplanen för genomförandet kan bli påverkad av vad som händer i "Blackebergsvägen etapp 2-3" då detaljplanen inte vunnit laga kraft än. Den framtagna kalkylen visar att utgifterna dubblerats sedan genomförandebeslutet godkändes i KF år 2017. Detta beror på att projekteringen har dragit ut på tiden p.g.a. av nya förutsättningar samt ökat prisläge. SVOA:s nya ledningsdragning är en stor post vilken inte fanns med i genomförandebeslutet. Även förstärkning av tunneltaket har blivit dyrare än vad som presenterats i tidigare kalkyl. Utgifterna för gata och ledningar har också ökat. Inkomsterna har ökat marginellt i sammanhanget. Tomträttsavgälden i Blackeberg har halverats sedan genomförandebeslutet togs.
Sätra Centrum	Projektet har ökade utgifter för genomförandet av projektet i förhållande till inriktningsbeslutet. Ökningen under 2023 beror exempelvis på ökade utgifter för SVOA:s ledningar, utgifter för tillfälliga anläggningar som krävs under byggske och samt att drift under byggske lags till i kalkylen. En av projektets största risker för att tappa framdrift i projektet är det nuvarande ekonomiska läget. Särskilt då kopplat till den ena byggaktörens/tomträttshavarens genomförandeförmåga av projektet. Ingår i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.
FHR 1a Västra Hagsätra	Projektet är omfattande och består av flera delprojekt som kommer att genomföras under lång tid. Det gör att nya förutsättningar kan uppkomma som förseñar projektet. Senaste utgiftsprognosen har ökat. Detta beror framförallt på att projektet kommit längre och omfattningen nu är mer kartlagd. Även beräknade inkomster har ökat jämfört med tidigare beslut vilket beror på att mer omfattande gemensamma utredningar behövt genomföras, vilket också medfört större belopp för vidarefakturerings.
Gasverket	Projektets utgiftsprognos överstiger nuvarande genomförandebeslut då den är baserad på en ny detaljplan. Ett reviderat genomförandebeslut planeras att tas upp i nämnd under kvartal 1 2024, i samband med tjänsteutlåtande om antagande av Gasverket Östras detaljplan.
Hammarbyskogen	Ökade utredningsutgifter på grund av komplexitet i projektet. När projektets nya tidplan sätts kommer ekonomin att ses över och ett reviderat inriktningsbeslut att tas upp. Ny kalkyl är upprättad och projektet är lönsamt.
Kråksätra	Skillnaderna mellan nuvarande prognos mot beslut är att nuvarande prognos har tagit med utgifter för nya lokalgatan, shared space yta. Det innebär ökade ledningsutgifter, även ökade påslag för detaljering och projektering. Ingår i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Ny kalkyl är upprättad och projektet är lönsamt.
Bryggvägen	Skälet till de ökade utgifter är främst att genomförandet blivit mer komplicerat än vad man kunnat förutse. Komplexiteten beror på att Bryggvägen, vilket var den enda vägen in och ut till området, revs och byggdes upp i ett nytt läge med omfattande ledningsomläggning samtidigt som sju byggaktörer genomförde sin bostadsentreprenad. Detta ledde till långa ställtider och stora utgifter i provisorier för stadens entreprenad. För att minska påverkan gjordes stora samordningsinsatser mellan parterna och ett bygglogistikcenter upprättades.
Diabilden	Reviderat beslut avvaktar tvist med hävd entreprenör.
Ålgrytevägen	I nuvarande prognos ingår utgifter för att Stora sällskapets väg västerut övergår i ExplKs regi (istället för kvartersgata som idag) och byggs om. Utredning pågår för att låta Stora sällskapets väg fortsatt vara kvartersgata då den enbart leder till Bredängs camping. Invid anläggs en gc-bana på allmän platsmark. Lösningen kan minska utgifterna väsentligt. En utbyggd cykelbana mellan triangeltomten och korsningen mellan Ålgrytevägen/Björksättravägen ingår och som utretts efter samråd. Ingår i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen. Ny kalkyl är upprättad och projektet är lönsamt.
Starkströmmen 1	Utgifterna för marksanering har utfallit högre än kalkylerat.

Stadshagen	Ny 11-spelsplan på annan plats ska vara klar innan Stadshagens IP kan stängas för ombyggnad. Etapp 1 av detaljplanen är påbörjad, ca 1 100 lägenheter och delar av allmänplatsmarken. Etapp 2, ca 600 lägenheter, skola och ny idrottsplats, är beroende av att ny 11-spelsplan är färdigställd. Avvikelse mellan beslut och totalprognos beror på att genomförandet delats upp på två etapper. Etapp 1 har vid upphandling av entreprenad visat sig dyrare än när genomförandebeslut togs. Inför etapp 2 kommer ett ärende om reviderat genomförandebeslut tas fram. Avvikelse för inkomster beror på att ledningsbolagen fakturerats tidigare än planerat.
Påsen Godsvagnen	Slutredovisning av projektet utreds för närvarande.
Årstastråket övergripande + Etapp 3 Bolidentriangeln	Trafikverket tillåter inga intrång i Södra länkens skyddszon och arbete för att lösa detta pågår. Förutsättningarna för detta investeringsprojekt är p.g.a. intrångsfrågan oklara. Tidplanen är osäker och entreprenadutgifterna och inkomsterna har därför flyttats fram och medför en avvikelse mot beslut. Översyn av projektets ekonomi när Trafikverket tagit beslut.
Sjöpaviljongen	Projektet har dragit ut på tiden vilket inneburit att utgifterna flyttat fram några år och indexerats upp. Prognosen kommer ses över. Ny kalkyl är upprättad och projektet är lönsamt.
Perstorp	Avvikelsen mellan prognos och beslut beror delvis på byte av entreprenör (2 gånger) samt en allmän fördyring och mer komplext genomförande. Förhöjda halter över gränsvärdena påträffades i marken som återlämnats till ExplN och som nu sålts vidare. Marken är sanerad och kompletterande rivning har utförts vilket ökat utgifterna i projektet. Avvikelse har uppstått i prognos VP2024 så projektekonomi kommer ses över.