

Stora projekt och investeringar

I det följande redovisas bolagskoncernens genomförande- och planeringsprojekt över 300 mnkr.

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Svenska Bostäder, Kvarteret Plankan 24:

Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 370 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och ett s.k. miljonprogramsbygge. I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som nu upprustas etappvis. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad på taken. 119 lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. 50 av dessa kan betecknas som små ungdomslägenheter. Produktion har startats och inflyttning är planerad till juni 2016.

Familjebostäder, Pendlaren 1, Älvsjö:

Pendlaren omfattar förvärv av bolag med tillhörande nyproduktion av 104 lägenheter och fem lokaler på tomträtten i Älvsjö Centrum. Projektet, som startade i november 2011, omfattar 9230 m² uthyrbar area och genomförs som en totalentreprenad av Maxera Bostads AB. Produktionskostnaden, inkl index och köpeskilling för aktiekapitalet, uppgår till 311 mnkr. Tillträdet skedde 2012-06-14 efter godkännande av kommunfullmäktige. Inflyttning skedde under hösten 2013.

Familjebostäder, Gyllene Ratten 1 i Fruängen:

Familjebostäder har efter kommunfullmäktigebeslut 2012-11-26 förvärvat bolaget Smebab Deepgreen AB, ett dotterbolag till SKANSKA i januari 2013, med tillhörande nyproduktion på tomträtten vid Södertäljevägen i Fruängen. Projektet omfattar 166 lägenheter, en affärslokal och garage med 65 platser samt 70 markparkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 12 161 kvm. Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Byggstart skedde 1:a kvartalet 2013 och projektet bedöms stå klart våren 2015.

Stockholmskem, Bjällerkransen 5, Västertorp:

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter. Projektbudget är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. P.g.a. överklagan till Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen har projektet försenats ca ett halvår. Projektet byggstartades under augusti 2013 och produktion pågår med grundläggning och hus stommar. Inflyttning bedöms ske från kvartal 3 2014 fram till kvartal 1 2017. De mål som är uppställda för projektet kommer att uppnås. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet.

Stockholmskem, Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm:

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 202 st lägenheter, förskola, gruppboende samt garage med 86 platser. Projektbudgeten är 769 mnkr med fortsatt avkastning i balans. Projektet framskrider som planerat och produktionen pågår med grundläggning och hus stommar. Inflyttning bedöms ske från kvartal 4 2014 fram till kvartal 1 2016. Förmedling av bostäderna startades under december med ett stort intresse. Uppsatta projektmål kommer att uppnås. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet.

Stockholmshem, Linaberg 19, Annedal/Mariehäll:

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är 356 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en avkastning i balans. En överklagan skickades in till Mark- och Miljödomstolen som vid möte den 2012-10-19 upphävde planen. Stockholms stadsbyggnadsnämnd överklagade 2012-10-30 Mark- och Miljödomstolens domslut. Med anledning av det inträffade är projektet tillfälligt stoppat. Dom i målet har fastslagits 2013-08-23. Dom medger att detaljplan kan fastställas och arbetet med produktion kan återupptas. En genomlysning av projektet med avseende på utformning samt kalkyl pågår. Produktionsstart planeras till kvartal 3 2014.

Stockholmshem, Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden):

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 12 oktober 2012. Projektet innehåller 146 lägenheter varav 8 st. kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen, förskola samt 4 mindre affärslokaler. Projektbudget är beräknad till ca 400 mnkr och värdet på färdig fastighet till ca 420 mnkr. Detaljplanen vann laga kraft under 2011. Systemhandlingsskedet avslutades i november och bygghandlingsskedet påbörjades i december 2012. Projektet byggstartades under juni 2013 och produktion pågår med grundläggningsarbeten. Första inflyttning planeras till februari 2015. Projektet når f.n. alla uppsatta mål och inga allvarliga risker är identifierade.

Stockholmshem, Golvläggaren och Syllen i Årstadal:

Inriktningsbeslut antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2012. Detaljplanen antogs av SBN i december 2012 och medger nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter samt ca 2000 kvm kompletterande lokaler. Systemhandlingsprojektering pågår och f.n. bedömer vi att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till ca 1 200 mnkr och med en avkastning i balans. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige antogs 2013-04-17. Området är indelat i två utbyggnadsetapper, kv. Golvläggaren respektive kv. Syllen. Kv. Golvläggaren omfattar ca 153 lgh varav 8 st. kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen, 4 avd. förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Projektet byggstartades i september 2013 och mark- samt grundläggningsarbeten pågår. Inflyttning bedöms kunna påbörjas under kvartal 4 2015. Kv. Syllen omfattar ca 240 lgh samt 3-4 st. avd. förskola. I projektet planeras för studentlägenheter. Projektet planeras för produktionsstart under 2016.

SISAB, Fridhemsskolan, 311,9 mnkr:

Fridhemsskolan är idag en F-5 skola med cirka 510 elever. Skolans framtida organisation skall vara F-6 med fem paralleller det vill säga omkring 1155 elever fördelade på 35 klasser samt med integrerade fritidshem för F-3. Dessutom skall det finnas utrymme för 15 grundsärskoleelever. Ventilationen skall i alla klassrum och andra helklassutrymmen dimensioneras för 32 elever och 2 lärare. Ombyggnaden skall utföras på sådant sätt att det senare är möjligt att på ett enkelt sätt inrymma organisationen F-9. Matsalen dimensioneras efter elevantalet. Köket skall även fortsättningsvis kunna leverera mat och skall ha en kapacitet för cirka 1500 portioner. En tillbyggnad utförs på cirka 6 000 kvadratmeter innehållande bland annat gymnastiksal. Genomförandebeslut är taget av utbildningsförvaltningen juni 2013 och SISAB har erhållit beställning på genomförande. Ärendet är beslutat i Kommunfullmäktige 2013-09-02. Bygglov överklagades till länsstyrelsen, vilka avslog överklagan i november 2013. Detta innebär att byggnadsarbetena kommer att påbörjas under januari 2014. Inflyttning planeras till höstterminen 2016.

Stockholms Hamnar, Hamn- och stadsplanering i Värtahamnen:

Ombyggnaden av hamnen möjliggör stadsutvecklingen i Valparaiso och södra Värtahamnen inom norra Djurgårdsstaden. Utbyggt område är 85 000 kvm. Den nya hamnen har fem kajlägen och totalt 1 200 meter kaj. Hamnytan blir totalt 131 000 kvm, vilket är en lika stor yta som hamnen har i Värtan idag. Hamnen får en direkt anslutning till Norra Länken, Spårväg City och handelsplatsen i kvarteret Valparaiso. Under hela ombyggnationen kommer färjetrafiken till och från Värtapiren att fungera kontinuerligt. Ombyggnaden sker i tre etapper och beräknas ta cirka fem år. Sedan januari 2013 har äntligen byggstart skett. Per 31/1 2013 har Hamnen 310 mnkr upparbetat. Av detta har 97 mnkr upparbetats under 2013. Båda beloppen avser Hamnens 22,5 % av totala investeringen. Övrig del, 77,5 %, redovisar Exploateringskontoret.

Stockholms Hamnar, Stockholm-Norvik Hamn:

Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm-Norvik fortsätter. Hamnen planeras som containerhamn och rorhamn. Exploaterad yta: 44 ha. Kajlängd: cirka 1400 m. Antal kajlägen: sju. Maxdjup vid containerkajerna: 16,5 m. Ansökan om tillstånd till utbyggnad och drift av Stockholm Norvik lämnades in i februari 2007. Miljööverdomstolen beslöt i december 2010 att ge tillåtelse till byggande och drift av hamnen samt att återförvisa ärendet till miljödomstolen för fastställande av villkor. Efter att Högsta Domstolen i april 2012 avslagit motparters yrkande om prövningstillstånd har målet återupptagits i mark- och miljödomstolen för fastställande av villkor. Under 2014 sker huvudförhandlingen. Pga den ytterligare utdragna tillståndsprocessen försenas projektet ytterligare. Byggstart kan ske tidigast under 2014. Per 31/1 2013 är 216 mnkr upparbetat i projektet. Av detta har 17 mnkr upparbetats under året. Det ska jämföras med budgeten på 286 mnkr.

Stockholms Hamnar, Kapellskär:

I Kapellskärs Hamn pågår planeringen inför moderniseringen av hamnen vilket innefattar bland annat bygget av en ny pir med två nya färjelägen. Syftet med moderniseringen är att möta marknadens behov samt få en säkrare, effektivare och mer miljöanpassad hamn med bättre arbetsmiljö. De nya färjelägena kommer att kunna ta emot upp till cirka 200 meter långa fartyg. Dessutom muddras hela hamnen för större och mer djupgående båtar. Projektet fick i mars 2013 klartecken i Mark- och Miljööverdomstolens som beslutade att ej medge prövningstillstånd vilket innebär att miljödomen från maj 2012 gäller. Det slutgiltiga genomförandebeslutet togs i Kommunfullmäktige i september i år. Under oktober startade muddringsarbetena. Investeringarna för 2013 är 55 mnkr.

Stockholm Parkering, Stigbergsgaraget:

I december 2011 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om bygget av Stigbergsgaraget. Projektet ingår i det av kommunfullmäktige godkända idékatalog för Stockholm Parkering. Styrelsen godkände 2013-08-28 ett reviderat genomförandebeslut. Revideringen innebär att antalet p-platser ökar från 200 till 294 p-platser. Investeringskosten uppgår till ca 147 mnkr och har ett positivt nuvärde. I prognosen har färdigtidpunkt för projektet satts till 2015.

Stockholm Parkering, Påbyggnad av P-anläggningen i Råcksta:

I oktober 2005 fattade styrelsen ett genomförandebeslut om en påbyggnad av P-anläggningen i Råcksta. Investeringskosten är bedömd till 78 mnkr och kommer att ske som ett P-köp för Vällingbyparkstad.

Stockholm Parkering, Parkeringsanläggning i Hagastaden:

På ett extra styrelsemöte 2013-08-28 godkände styrelsen för Stockholm Parkering för sin del överenskommelsen med Exploateringsnämnden om exploatering avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringskostnaden för genomförandebeslutet av projektet, Norra Stationsgaraget uppgår till 741,5 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Bedömningen är att parkeringsanläggningen ska tas i drift år 2022.

Stockholm Parkering, Torsplansgaraget:

Styrelsen fattade 2013-08-28 ett genomförandebeslut för Torsplansgaraget i stadsdelen Hagastaden. Beslutet innebär att Stockholm Parkering förvärvar uppförd byggnadsstomme från Exploateringskontoret. Bolagets investeringskostnad är bedömd till 68 mnkr.

SGA Fastigheter, Tele2 Arena:

I ägardirektiven framgår att bolaget har ansvaret för att genomföra en nya arena i anslutning till Globen i dotterbolaget Stockholmsarenan AB. Projekt Tele2 Arena har pågått sedan 2008, efter produktion av arenan har genomförts efter beslut i kommunfullmäktige den 14 december 2009.

Tele2 Arena togs i bruk och invigdes under sommaren 2013, i enlighet med den reviderade tidplanen. Under hösten har färdigställandet fortgått och ett slutligt övertagande efter godkänd slutbesiktning väntas under våren 2014. Investeringsprognosen pekar på att projektet inte kommer att överskrida investeringsbudgeten om 2 480 mnkr (mars 2009 års penningvärde) i enlighet med genomförandebeslutet, men slutförhandlingar med totalentreprenör kvarstår. Investeringsvolymen i Tele2 Arena har år 2013 uppgått till cirka 476 mnkr och totalt har 2 517 mnkr nu upparbetats i projektet, i löpande värde. För projekt Arenainventarier, som i princip är helt färdigställt har 110 mnkr upparbetats i löpande värde, varav 88 mnkr i år.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Svenska Bostäder, Kvarteret Vallgossen 14:

Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv uppgår till ca 435 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (S:t Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga ca 250 studentlägenheter. Projektet är blåklassat och innehåller unika arkitektoniska kvaliteter som måste tas om hand på ett mycket ansvarsfullt sätt. Läget är mycket bra för studentlägenheter med sin geografiska närhet till centrala delar av staden och goda kommunikationer. Produktionsstart beräknas till december 2013 och inflyttning slutet 2016.

Svenska Bostäder, Kvarteret Björnlandet:

Beräknad investeringsutgift ca 505 mnkr. Projektet ligger inom redan lagakraftvunnen detaljplan i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 150 lägenheter. Byggstart försenas dock till 2014 beroende på andra byggnationer i anslutning till kvarteret. Ärendet till fullmäktige hösten 2013. Produktion beräknad till våren 2014 och inflyttning våren 2017.

Familjebostäder, Årstastråket:

Årstastråket innefattar markanvisningsavtal för nyproduktion av 333 stycken lägenheter uppdelade på 3 etapper. För en första etappen är detaljplanen nära att vinna laga kraft och innefattar ca 160 stycken lägenheter. Etapp nummer två ska föremål för samråd under 2014 och innefattar ca 95 stycken studentbostäder samt förskola. För den tredje etappen beräknas detaljplanearbete starta år 2014.

Micasa:

Bolaget har erhållit ett markanvisningsavtal, Hjorthagen 1:3, för nybyggnad av äldreboende i norra Djurgårdsstaden. Östermalms stadsdelsförvaltning är beställare för den delen som omfattar ett vård- och omsorgsboende. Arbetet under 2013 har bestått av att genomföra en arkitekttävling samt arbete med detaljplan. Projektet kommer att överstiga 300 mnkr. Projektet är ett utredningsprojekt.

Stockholmshem, Hornslandet (f.d. Norra 2, N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden):

Inriktningsbeslut godkändes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 11 december 2012 och antogs av kommunfullmäktige den 30 maj 2012. Projektet består av ca 152 hyreslägenheter en livsmedelsbutik på ca 1200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med 76 parkeringsplatser. För livsmedelsbutiken är avtal nu tecknat med en operatör. Diskussioner pågår även med stadsdelsförvaltningen om ca 6 speciallägenheter. Projektbudget är beräknad till cirka 517 mnkr med en avkastning i balans. Byggstart beräknas till andra kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. Överklagan till Mark och Miljödomstolen har avslagits. Besked om prövningstillstånd till Mark- och miljööverdomstolen har meddelats. Dom medger att detaljplan kan fastställas och för närvarande pågår projektering av systemhandlingar.

Stockholmshem, Sävlingen, Idlången och Valla Torg, Årsta:

För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras nyproduktion av cirka 310 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlingen, Idlången och Valla Torg, Årsta. Programarbetet har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. Detaljplanen för området har nu delats upp i två områden, 2C (Sävlingen/Idlången) respektive 2D (Valla Torg) och bedöms kunna antagas SBN under första halvåret 2015. Projektkostnad är i detta skede beräknad till ca 850 mnkr. Byggstart beräknas ske under 2016 och första inflyttningarna ca två år senare.

Stockholmshem, Stadshagen 1:1 på Kungsholmen, Stadshagens IP:

Exploateringsnämnden har den 23 augusti 2012 fattat beslut om att anvisa mark för bostäder och tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Tanken är att en tennishall byggs under mark med ovanpåliggande bostäder samt fotbollsplan. Projektet är i ett utvecklingsskede men nuläget indikerar att Stockholmshem kan bygga ca 200 lägenheter på markanvisningen. I projektet utreds förutsättningarna att tillskapa studentbostäder samt bostäder riktade till personer inom näringsliv och forskning som tillfälligtvis behöver bostad i Stockholm. Uppskattad projektkostnad i detta tidiga skede är 680 mnkr. Byggstart kan ske tidigast 2016/17.

Stockholmshem, Rosenlundsparken Södermalm:

I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter med tillhörande parkhus. För parkhuset har en arkitekttävling genomförts under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra ca 130 lägenheter inkluderat parkhuset. Uppskattad projektkostnad i detta tidiga skede är 422 mnkr. Samråd genomfördes 19 mars vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen har dragit ut på tiden och f.n. bedömer vi ett antagande i SBN kan ske under andra halvåret 2014. Med hänsyn till förmodade överklaganden kan en byggstart antas ske i slutet av 2015 och första inflyttningen till ca 2 år senare.

Stockholmshem, Persikan Södermalm:

På sydöstra delen av Södermalm planeras SL:s bussgarage att flyttas till förmån för 820 bostäder. Projektet är i ett tidigt skede och inriktningen är att Stockholmshem ska bygga ca 150 lägenheter, en förskola och livsmedelsbutik inom den nya planen. Start-PM planeras till våren 2014. Väntan på flytt av bussdepån innebär att byggstart tidigast planeras till 2018.

SISAB, Sjöviksskolan (fd. Årstabergsskolan), 405 mnkr:

En ny skola om cirka 11 500 kvm, med sex paralleller F-6, för 1 140 elever alternativt fyra paralleller F-9, för 1 120 elever planeras i Årstaberg. Projektet innebär att skolan byggs delvis på parkmark, vilket kräver en detaljplaneändring. Planarbetet pågår och samrådshandlingar beräknas vara klara under kvartal 2, 2014. Projektet förutsätter en genomförandebeställning samt en godkänd detaljplan. Skolan beräknas vara klar 2018, förutsatt att planen vinner laga kraft och att erforderliga beställningar är klara senast kvartal 1 2015. Projektkostnaden beräknas till ca 405 mnkr. Utbildningsnämnden tog inriktningsbeslut i ärendet 2013-06-13.

SISAB, Norra Djurgårdsstaden skola, 366 mnkr:

Om- och tillbyggnad av hus 13 i Gasverksområdet till skola för inledningsvis F-6. Skolan kommer att inrymma 760 elever. Skolan dimensioneras för 900 elever för att i framtiden kunna vara flexibel. Markanvisningsavtal och planavtal skrevs med exploateringskontoret respektive stadsbyggnadskontoret i maj/juni 2013. Detaljplaneändring krävs och Stadsbyggnadskontoret gjorde ett start-PM för detta i början av mars 2013. Projektet förutsätter en genomförandebeställning samt en godkänd detaljplan. Vi har fått en beställning från utbildningsförvaltningen på att ta fram handlingar inför samrådet. Handlingar till samrådet ska vara klara till sommaren 2014. Förutsatt att en genomförandebeställning kommer under 2014 beräknas skolan vara klar för inflyttning hösten 2019. Utbildningsförvaltningen kan vilja ha skolan klar till 2020. Inriktningsbeslut förväntas komma i februari 2014.

SISAB, Klastorpsskolan, 325 mnkr:

Rivning av befintlig byggnad, Klastorpsskolan, till förmån för en ny större byggnad. Volymstudie pågår för att utreda möjligheten att bygga skola för 750 elever, förskola 6-8 avdelningar. Projektet förutsätter en genomförandebeställning samt en godkänd detaljplan. Förutsatt att en beställning kommer under planeringsperioden 2014-2016 beräknas skolan vara klar för inflyttning under 2021. Projektet är mycket osäkert.

SISAB, Trekanten, 360 mnkr:

En ny skola med integrerad förskola planeras vid sjön Trekanten, Liljeholmen. SISAB har fått en utredningsbeställning av Utbildningsförvaltningen och en markanvisning av Exploateringskontoret, där det idag är parkmark. SISAB har gjort en volymstudie på en byggnad i två-tre plan. Byggnaden beräknas för 760 elever samt förskola i 6 avdelningar. Projektet är i ett tidigt skede och är osäkert. Befintlig detaljplan måste ändras, planarbetet är

påbörjat och samråd har ägt rum under oktober 2013. Projektet förutsätter en genomförandebeställning senast 2015 samt en godkänd detaljplan. Utifrån detta beräknas skolan vara klar för inflyttning under 2018.

SISAB, Kämpetorpsskolan, 324 mnkr:

Planerad ut och nybyggnad av Kämpetorpsskolan i Älvsjö. Utredningsbeställningen som är utifrån en volymstudie pekar på en kapacitetshöjning med 705 elevplatser. SISAB har levererat en förstudie och inväntar beslut från utbildningsförvaltningen. Projektet kräver samordning mellan Älvsjö stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen samt exploateringskontoret. Evakuering av skolans elever är nödvändig på grund av projektets omfattning. Beräknad inflyttning 2017-06-30.

SISAB, Hagastaden Dp 2, 325 mnkr:

En ny skola med integrerad förskola planeras i detaljplaneområde 2, norr om Rödabergsskolan, i Hagastaden. Utbyggnaden förutsätter en detaljplaneändring. Projektet är i ett mycket tidigt skede och är osäkert. Projektet förutsätter en genomförandebeställning samt en godkänd detaljplan. Förutsatt att en beställning kommer under 2021 beräknas skolan vara klar för inflyttning under 2023. Utredningsbeslut finns, utredningen beräknas kosta 5 mnkr.

Stockholm Parkering, Arenagaraget:

År 2009 fattade styrelsen ett inriktningsbeslut gällande Arenagaraget. Därefter, har SGA Fastigheter och Stockholm Parkering överenskommit om att Stockholm Parkering ska sköta driften av Arenagaraget under en övergångsperiod för att i ett senare läge förvärva Arenagaraget till ett bedömt marknadsvärde.

Stockholm Parkering, P-garage invid Armémuseum:

Ett inriktningsbeslut från år 2000 om ett P-garage invid Armémuseum har aktualiserats under senare tid. Investeringskostnaden är beräknad till 200 mnkr.