

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 400 mnkr. Upparbetad volym fram till 2012 uppgår till 13 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och ett är 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. Detaljplanen är för närvarande överklagad.

Familjebostäder, Lusten och Välgången, Kungsholmen: Projektet startade 2009 och omfattar 329 lägenheter/lokaler och färdigställdes i början av 2012, Invigning av området skedde i slutet av september 2011. Total produktionsutgift är 882 miljoner kronor.

Familjebostäder, Pendlaren 1, Älvsjö: Under 2012 förvärvade Familjebostäder ett bolag innehållande ett projekt omfattande 109 lägenheter/lokaler av Maxera Bostad. Pendlaren 1 ligger vid Älvsjö Torg och förvärvet innebär att Familjebostäder utökar närvaron i området. Projektet påbörjades i december 2011 och beräknas vara avslutat under juni månad 2013. Total köpeskilling för projektet är 314 miljoner kronor.

Stockholmshem, Bjällerkransen 5, Västertorp: Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. En mindre bearbetning av projektet har medfört att antalet lägenheter ökat från 274 till 276. Ny projektbudget är beräknad till cirka 351 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. P.g.a. överklagan till Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen (som dock avlog överklagan den 8/8) har projektet försenats ca ett halvår. Inga allvarliga risker är identifierade i projektet. De mål, som är uppställda för projektet kommer att uppnås. Inflyttning bedöms ske under 3:e kvartalet 2014 samt 1:a kvartalet 2015 och sista halvåret 2016 t.o.m. 1:a kvartalet 2017.

Stockholmshem, Tygeln 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm: Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad m.a.o. 202 stycken hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 86 platser. Projektbudgeten är höjd med 20 mnkr till 769 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt ny lönsamhetsberäkning. Projektet framskrider som planerat och f.n. pågår grundläggning samt ombyggnad av f.d. Maria sjukhus. Inga nya stora risker är identifierade och inom projektet görs en genomgång och uppdatering av riskanalysen varje månad. Uppsatta projektmål kommer att uppnås. Projektet beräknas vara slutfört och inflyttat 2015-12-01.

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 inkom 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.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholms Hamn, 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. Överprövning av upphandlingen av projektdelen pir och kaj har ytterligare försenat bygget. Under våren 2013 kan äntligen byggstarten ske. Per 31/12 är 210,0 Mkr upparbetat brutto. Minskat med ersättningen från Exploateringskontoret för 77,5 % av investeringskostnaden är Hamnens del 47,2 Mkr vid årets slut.

Stockholms Hamn, Stockholm-Norvik Hamn: Planeringen inför att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm–Norvik fortsätter. Hamnen planeras som containerhamn och rorohamn. Exploaterad yta: 44 ha. Kajlängd: cirka 1400 m. Antal kajlägen: 7. Maxdjup vid containerkajerna: 16,5 m. Byggstart är beräknad till tidigast hösten 2013 och per 31/12 2012 är 198,8 Mkr upparbetat i projektet. Villkorsprövning pågår i mark- och miljödomstolen.

SGA Fastigheter; Projekt Tele2 Arena: Projekt Tele2 Arena har pågått sedan 2008, efter beslut i kommunfullmäktige den 14 december 2009. I ägardirektiven framgår att bolaget har ansvaret för att genomföra en nya arena i anslutning till Globen i dotterbolaget Stockholmsarenan AB. I dagsläget är arenans stomme, tak och fasad på plats. Installations- och inredningsarbeten inne i arenan genomförs nu på alla plan.

Som tidigare nämnts följer inte projektet ursprunglig tidplan. De direkta kostnader som uppstår för förseningen bedöms täckas av avtalat vite, varför prognosen pekar på att projektet följer budget om 2 480 mnkr (mars 2009 års penningvärde) i enlighet med genomförandebeslut. Investeringsvolym 2012 uppgick till cirka 455 mnkr och totalt har drygt 2 mdkr nu upparbetats i projektet, i löpande värde. För projekt Arenainventarier har 22 mnkr upparbetats.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Svenska Bostäder, Kvarteret Kulla Gulla i Annedal: Investeringsutgiften uppgick till 324 mnkr och projektet är färdigställt. Projektet omfattar 123 bostadslägenheter och är lokaliserat intill befintliga koloniområdet intill Ulvsundavägen. Kvarteret bildar en stadsmässig front i 4-6 våningar mot Ulvsundavägen och är öppet mot öster mot parken med två friliggande punkthus. Projektet byggs delvis som passivhus.

Svenska Bostäder, Kvarteret Vallgossen 14: Beräknad investeringsutgift inkl förvärv uppgår till 410 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St Görans Gymnasium) från SISAB. Svenska Bostäder har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga ca 250 studentlägenheter. Start pm kommer att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i april och färdig detaljplan beräknas vara klar hösten 2013. 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. Produktion beräknas till maj 2013 och inflyttning nov 2016.

Svenska Bostäder, Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift om ca 1 450 mnkr. Ett nytt universitetsområde med undervisningslokaler samt student- och forskarlägenheter planeras i Albano, norr om Roslagstull, mellan Tekniska Högskolan och Stockholms universitet. Svenska Bostäder har förhandlat fram preliminära avtal med Stockholms stad respektive Akademiska Hus Stockholm AB avseende exploatering av Albano, där det planeras universitetslokaler och ca 1000 student- och forskarlägenheter. Avtalsförslaget innebär bl. a att bolaget förvärvar mark för sammantaget 850 student- och forskarlägenheter. Avsikten är att Svenska Bostäder ska bygga ytterligare ca 150 student- och forskarlägenheter på mark som disponeras av andra markägare (Statens Fastighetsverk/Kungliga Djurgårdsförvaltningen respektive Fysikhuset Stockholm KB), under förutsättning att överenskommelse om tomträttsupplåtelse respektive markförvärv kan träffas med dessa markägare.

Familjebostäder, Gyllene Ratten, Fruängen: Under juni tecknades avtal med Skanska om förvärv av ett projekt omfattande 166 lägenheter. Projektet följer stadens program för ekologiskt byggande. Inflyttning beräknas ske i december 2014. Affären fullföljdes i början av januari 2013 efter beslut i kommunfullmäktige under november månad. Total köpeskilling för projektet är 396 miljoner kronor.

Stockholmshem, Golvläggaren och Syllen i Årstadal: Inriktningsbeslut antogs av kommunfullmäktige den 7 maj 2012. Stockholmshem planerar för nyproduktion av cirka 400 hyreslägenheter med ca 2000 kvm kompletterande lokaler. Detaljplanen antogs av SBN i december 2012, men tiden för eventuellt överklagande har ännu inte gått ut. Systemhandlingsprojektering pågår och f.n. bedöms att projektets mål kommer att uppnås. Projektbudget uppskattas till ca 1100 mnkr och med en avkastning i balans. Problemet med industribuller från SL's närliggande rangerbangård för tunnelbanan är löst. Byggstart är bedömd till hösten 2013 och inflyttning bedöms kunna påbörjas under 2015. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas till sommaren 2013.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholmshem, Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden): Underlag för genomförandebeslut är skickat till SLK för ett antagande i kommunfullmäktige, troligtvis i februari 2013. Projektet innehåller f.n. 146 hyreslägenheter varav 8 stycken kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen 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 når f.n. alla uppsatta mål och inga stora risker är identifierade. Byggstart beräknas till våren 2013 och inflyttningar påbörjas under första halvåret 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholmshem, "Norra 2" (N15), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden): Inriktningsbeslut godkändes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 11 december 2012. Projektet består av ca 152 hyreslägenheter en livsmedelsbutik på ca 1200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med 76 parkeringsplaster. 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 tredje kvartalet 2014. Inflyttning bedöms ske under andra halvåret 2016. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. För närvarande pågår projektering av

systemhandlingar. Inriktningsbeslut skickas preliminärt upp för beslut i kommunfullmäktige i början av 2013.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stockholms hem, Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta: För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras nyproduktion av cirka 260 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta. SBK's programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen så f.n. bedöms att ett antagande i SBN kommer första halvåret 2015. Projektkostnad är i detta skede beräknad till ca 650 mnkr. Byggstart beräknas ske 2016/17 och första inflyttningarna ca 2 år senare.

Stockholms Hamn, 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. Tidpunkten för start och genomförandet är beroende på när nödvändiga tillstånd är klara. Under 2013 fortsätter arbetet med den del av projektet som inte är tillståndspliktigt. Detta innefattar mottagning av svart- och gråvatten från färjeläge 3 och 4 samt anslutning av färskvatten och förberedelser inför elanslutning. Nuvarande beräkningar pekar på byggstart av huvudprojektet till tidigast slutet av år 2013.