

## 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.

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. Detaljplanen är för närvarande överklagad. Produktion har startats och inflyttning är planerad till juni 2016.

#### Familjebostäder, Gyllene Ratten 1 i Fruängen:

Familjebostäder har efter beslut i kommunfullmäktige 2012-11-26 förvärvat bolaget Smebab Deepgreen AB, ett dotterbolag till SKANSKA, 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. Med byggstart under 1:a kvartalet 2013 beräknas projektet stå klart våren 2015.

#### Stockholmshem, Bjällerkransen 5, Västertorp:

Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter. Projektbudget är beräknad till cirka 351 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 husstommar. 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.

#### Stockholmshem, 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 husstommar. Inflyttning bedöms ske från kvartal 4 2014 fram till kvartal 1 2016. 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 markarbeten pågår. Inflyttning bedöms kunna påbörjas under kvartal 4 2015.

Kv. Syllen omfattar ca 240 lgh samt 3-4 st avd. förskola. Möjligheten att inrymma studentlägenheter i projektet ses över för tillfället. Projektet planeras för produktionsstart under 2016.

### **SISAB, Fridhemsskolan, 311,9 mnkr (genomförandeprojekt):**

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. Bygglovets överklagats till länsstyrelsen, vilka förväntas fatta beslut under november 2014. Förutsatt att ett positivt besked kommer från länsstyrelsen i november så förväntas byggnadsarbeten påbörjas under januari 2014. Inflyttning planeras till höstterminen 2016.

### **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. Per 31/12 2013 beräknas Hamnen ha 122 Mkr upparbetat. Budget för 2014 är 224 Mkr.

Båda beloppen avser Hamnens 22,5 procent av totala investeringen. Övrig del, 77,5 procent, bärs av Exploateringskontoret

### **Stockholms Hamn, Stockholm-Norvik Hamn:**

Arbetet med 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.

Ansökan om tillstånd till utbyggnad och drift av Stockholm Norvik lämnades in i februari 2007. Miljööverdom-stolen beslöt i december 2010 att ge tillåtlighet 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. Per 31/12 2013 är 217 Mkr upparbetat i projektet. Budgeterad investering 2014 är 10 Mkr.

### **SGA Fastigheter, Tele2 Arena:**

Projekt Tele2 Arena har pågått sedan 2008, med beslut i kommunfullmäktige den 14 december 2009. I ägardirektiven framgår att bolaget ska ansvara för genomförande av en nya arena i anslutning till Globen i dotterbolaget Stockholmsarenan AB.

Den nya arenan invigdes under sommaren 2013. Arbetet med att åtgärda besiktningsarbeten pågår och beräknas till största del vara klara under första kvartalet 2014. En slutrapport för projektet kommer då att överlämnas till styrelsen. Budgeterad investeringsvolym bedöms in-nehållas.

## **Planeringsprojekt över 300 mnkr**

### **Svenska Bostäder, Kvarteret Vallgossen 14:**

Beräknad investeringsutgift inkl. förvärv uppgår till ca 435 mnkr. Bolaget har förvärvat Vallgossen 14 (St. Görans Gymnasium) från SISAB. Vi har ett uppdrag att tillföra staden studentbostäder och har för avsikt att bygga ca 250 studentlägenheter.

Detaljplanprocessen pågår och beräknas vara klar hösten 2013. Projektet är blå klassat 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 hösten 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.

### **Svenska Bostäder, Vårbergsvägen:**

Investeringsutgift ca 370 mkr. Utmed Vårbergsvägen i Skärholmen tillskapas mark för bostadsändamål genom ombyggnad av väg och ianspråktagande av befintliga parkeringsplatser. Projektet omfattar 10 á 12 mindre hus i 4-5 våningar innehållande ca 170 lägenheter. Parkeringsbehovet täcks av befintliga p-platser i kombination med nya p-däck och/eller underbyggda

garage. Ärendet till fullmäktige i slutet av 2012. Osäker start för projektet. Projektet tas över av Stockholmshem i den planerade omstruktureringen mellan bolagen.

#### **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.

#### **Svenska Bostäder, Kvarteret Primus:**

Beräknad investeringsutgift ca 300 mkr. Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på ca 120 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättsbostäder i området. Beräknad produktionsstart juli 2015. Sista inflyttning november 2017.

#### **Familjebostäder, Sandaletten 1 i Älvsjö:**

Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Ny detaljplan skall påbörjas med inriktning på ca 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. I avvaktan på att detaljplanarbetet ska påbörjas och att planen ska vinna laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivas.

#### **Micasa Fastigheter, Hjorthagen 1:3:**

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 2014 består främst av projekteringsarbete. 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 parkeringsplaster. För livsmedelsbutiken är avtal nu tecknat med en operatör. Diskussioner pågår även med stadsdelsförvaltningen om ca 6 speciällägenheter. 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. För närvarande pågår projektering av systemhandlingar. Överklagan till Mark och Miljööverdomstolen har avslagits. Besked om prövningstillstånd till Mark- och miljööverdomstolen väntas under december 2013.

#### **Stockholmshem, Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta:**

För att bidra till stadens utvecklingsområde Årsta planeras nyproduktion av cirka 310 hyreslägenheter med kompletterande lokaler inom kvarteren Sävlången, Idlången och Valla Torg, Årsta. Stadsbyggnadskontorets programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. så f.n. bedömer vi att ett antagande i SBN kommer andra halvåret 2014. Projektkostnad är i detta skede beräknad till ca 850 mnkr. Byggstart beräknas till kvartal 1 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 tidigt skede och inte helt utrett 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 arkitektävling genomförts under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra 123 lägenheter inkluderat parkhuset. 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 hösten 2014. Uppskattad projektkostnad i detta tidiga skede är 422 mnkr. Byggstart kan därav förmodas till 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 november 2013. Väntan på flytt av bussdepån innebär att byggstart tidigast planeras till 2018.

### **SISAB, Årstaberghsskolan, 405 mnkr (inriktningsbeslut)**

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 Årstabergh. Skolan planeras att byggas delvis på parkmark och kräver därför 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 Mkr. Utbildningsnämnden tog inriktningsbeslut i ärendet 2013-06-13.

### **SISAB, Norra Djurgårdsstaden skola, 366 mnkr (utredningsprojekt):**

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 fattas i februari 2014.

**SISAB, Klastorpsskolan, 325 mnkr (utredningsprojekt):**

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.

**SISAB, Trekanten, 360 mnkr (utredningsprojekt):**

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 (utredningsprojekt):**

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 (utredningsprojekt):**

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 Vatten, Västerorts framtida avloppsrening:**

Vid styrelsemötet i september fattades ett inriktningsbeslut avseende Västerorts framtida avloppsrening. Utifrån presenterad utredning beslöt styrelsen att inom investeringsramen 5,4 miljarder kronor det fortsatta arbetet inriktas på alternativ 4; att finna en lösning för Västerorts framtida avloppsrening vid en nedläggning av Bromma reningsverk genom att avloppsvattnet från Bromma och den del av Stockholm som är ansluten till SYVAB leds till Henriksdal, samt att Henriksdals reningsverk utöver anpassningen till ökade flöden byggs om för att klara högre reningsgrad än i dag med hjälp av s.k. biomembranteknik.

Som ett led i det arbetet beslutade styrelsen uppdra till VD att ta fram ekonomiskt underlag och vidta de övriga åtgärder som är nödvändiga för att styrelsen skall kunna besluta om ett genomförande av projektet under våren 2014. VD får inom ramen för uppdraget disponera 75 MSEK.

**Stockholms Hamn, Kapellskär:**

I Kapellskärs Hamn pågår 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 att 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 finansieras via moderbolaget Stockholms Hamn AB och minoritetsägaren Norrtälje kommun. Projektet fick i mars 2013 klartecken i Mark- och Miljööverdomstolen som beslutade att ej medge prövningstillstånd vilket innebär att miljödomen från maj 2012 gäller. Det slutgiltiga genomförandebeslutet togs i Stockholms Kommunfullmäktige och i Norrtälje kommunstyrelse 2013. Under oktober månad 2013 startade muddringsarbetena. Budgeterad investering för 2014 är 224,0 Mkr.

**SGA Fastigheter, Hovet/Ericsson Globe:**

Inga planeringsprojekt över 300 mnkr föreligger för närvarande. En initial utredning avseende utveckling/modernisering av Hovet och Ericsson Globe pågår.