

## Stora projekt och investeringar

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

### Genomförandeprojekt över 300 mnkr

**Svenska Bostäder, Kvarteret Plankan:** Beräknad investeringsutgift uppgår till ca 400 mnkr. Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och ett s.k. miljonprogramms bygge. 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. Upprustningen har påbörjats. Inflyttning avseende nyproduktion är planerad till 2017-2018.

**Svenska Bostäder, Kvarteret Vallgossen:** 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. 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. Genomförande beslut planeras i kommunfullmäktige augusti 2014.

**Svenska Bostäder, Kvarteret Björnlandet:** Beräknad investeringsutgift ca 505 mnkr. Projektet ligger inom redan lagakraftvunnen detaljplan i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 157 lägenheter. Byggstart försenas dock till 2014 beroende på andra byggnationer i anslutning till kvarteret. Genomförande beslut i kommunfullmäktige februari 2014. Produktion beräknad till hösten 2014 och inflyttning hösten 2017.

**Familjebostäder, Gyllene Ratten 1, Fruängen:** Efter beslut av kommunfullmäktige i november 2012 förvärvade Familjebostäder bolaget Smebab Deepgreen AB år 2012, 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 m<sup>2</sup>. Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Första etappen inflyttas sommaren 2014 och den sista etappen beräknas inflytta under våren 2015.

**Stockholmshem, Bjällerkransen 5, Västertorp:** Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. En mindre omformning av lägenheterna har medfört att antalet lägenheter ökat från 274 till 276. Ny projektbudget är beräknad till cirka 411 mnkr med en fortsatt avkastning i balans. Projektet har försenats ca ett halvår p.g.a.

överklagan till Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen (som dock avslag överklagan den 8/8 2013). Inflyttning bedöms ske under 3:e kvartalet 2014 samt 1:a kvartalet 2015 och sista halvåret 2016. Därefter planeras slutrapport i kommunfullmäktige.

**Stockholmshem, Tygel 1 (f.d. Grimman 6), Södermalm:** Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning är oförändrad, m.a.o. 202 hyreslägenheter, förskola, gruppboende, samt garage med 87 platser. Projektbudgeten är 769 mnkr med fortsatt balans i avkastning och värde enligt lönsamhetsberäkning. Projektet är under produktion och inflyttning planeras i slutet av 2014, samt i början av 2016. Därefter planeras slutrapport i kommunfullmäktige.

**Stockholmshem, Linaberg 19, Annedal/Mariehäll:** Genomförandebeslut antogs av kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektets omfattning har minskats med en lägenhet, vilket innebär 355 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Projektbudget är beräknad till cirka 903 mnkr med en avkastning i balans. Projektet har försenats ca ett och ett halvt år p.g.a. överklagan till Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen. Dom i målet fastslogs 23 augusti 2013. Dom medgav att detaljplan kan fastställas och arbetet kan återupptas. För närvarande pågår arbete med systemhandling. Byggstart är beräknad för första etappen till fjärde kvartalet 2014 och andra etappen tredje kvartalet 2016.

**Stockholmshem, Golvläggaren 1 och Syllen 3 i Årstadal:** Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige 6 juni 2013. Gemensamt omfattar Golvläggaren och Syllen ca 500 bostäder och ca 2 000 kvm kompletterande lokaler. Området är indelat i två utbyggnadsetapper, kv. Golvläggaren respektive kv. Syllen 3. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter varav 8 lägenheter är gruppboende som kommer hyras av stadsdelsförvaltningen, 4 avdelningar förskola samt lokal för livsmedelsbutik. Syllen 3 har sedan senaste rapporteringen utvidgats med ca 100 lägenheter och omfattar numera 185 hyreslägenheter, 165 studentbostäder och en förskola. Problemet med industribuller från SL:s närliggande rangerbangård för tunnelbanan är löst. Projektbudget uppskattas till ca 1203 mnkr med en avkastning i balans. Golvläggaren är för närvarande under produktion och inflyttning bedöms ske under senare delen av 2015. Syllen 3 projekteras nu för bygglov och byggstart bedöms ske under 2015.

**Stockholmshem: Töfsingdalen, Östermalm (Norra Djurgårdsstaden):**

Genomförandebeslut antogs i kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet kommer färdigställt att innehålla 141 hyreslägenheter varav 7 lägenheter kommer att hyras av stadsdelsförvaltningen för gruppboende. Därutöver innefattar projektet en förskola och två lokaler. Projektbudgeten är beräknad till ca 420 mnkr. Projektet är under produktion och inflyttning planeras att påbörjas första kvartalet 2015 samt första kvartalet 2016. Därefter planeras slutrapport i kommunfullmäktige.

**SISAB, Kungsholmens grundskola (tidigare Fridhemsskolan):** 310 MNKR.

Kungsholmens grundskola är idag en F-5 skola med cirka 510 elever. Skolans framtida organisation skall vara F-6 med fem paralleller, det vill säga omkring 1 155 elever fördelade på 35 klasser samt med integrerade fritidshem för F-3. Dessutom skall det finnas utrymme för 15 grundsärskoleelever. Ombyggnaden skall utföras på sådant sätt att det senare är möjligt att på ett enkelt sätt inrymma organisationen F-9. Köket skall även fortsättningsvis kunna leverera mat och skall ha en kapacitet för cirka 1 500 portioner. Matsalen dimensioneras efter elevantalet. 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. Ett överklagande av bygglovets har skett till Länsstyrelsen som avslagits och därefter överprövats. Markarbeten startade i början av 2014. Inga förändringar av tidplanen ses i nuläget. Inflyttning planeras till vårterminen 2017.

**Stockholm Vatten, Slussen:** År 2013 startade projektet Slussen. Inledningsvis kommer arbetena att omfatta flytt av befintliga ledningar för att möjliggöra arbeten på Slussen huvudsakliga anläggning. I dagsläget har Stockholm Vatten ej rådighet över tidpunkt eller omfattning för projektet, varför de är utelämnade från denna kalkyl men dess kostnad för perioden 2013 – 2021 beräknas i dagsläget till 400 MSEK. Kalkylen uppdateras successivt då mer information finns tillgänglig.

**Stockholms Hamn, Stockholm Norvik Hamn:** Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm Norvik Hamn fortsätter. Hamnen planeras som container- och rorohamn. Exploaterad yta är 44 hektar, kajlängd cirka 1 400 meter, antal kajlägen 7 samt 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 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. Under 2014 sker huvudförhandlingen. På grund av den ytterligare utdragna tillståndsprocessen försenas projektet ytterligare. Byggstart kan ske tidigast under 2015.

**Stockholms Hamn, Värtapiren:** 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. Ombyggnaden sker under åren 2013-2016.

**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. 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 2013 startade muddringsarbetena.

**Stockholm Parkering, 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.

## Planeringsprojekt över 300 mnkr

**Svenska Bostäder, Kvarteret Primus:** Beräknad investeringsutgift ca 300 mnkr. 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. Inriktningsbeslut planeras i kommunfullmäktige augusti 2014 samt genomförande beslut maj 2015.

**Svenska Bostäder, Kvarteret Albano 1 & 2:** Beräknad investeringsutgift ca 1 420 mnkr. Ett stort projekt enbart bestående av student- och forskarlägenheter med tyngdpunkt på studentlägenheter. Samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Området kan komma innehålla 3D-fastighetsbildningar, där studentlägenheter kommer att placeras på taken ovan undervisningslokaler. Totalt antal lägenheter i dagsläget ca 1 000. Detaljplaneförslaget är antaget av kommunfullmäktige och överklagat till mark- och miljödomstolen. Genomförande beslut planerat i kommunfullmäktige till januari 2015. Produktion beräknad till sommaren 2015 och inflyttning hösten 2018-2019.

**Svenska Bostäder, Kvarteret Kristineberg:** Beräknad investeringsutgift ca 450 mnkr och ca 150 lägenheter. Invid E4 i höjd med Lindhagen frigörs mark i samband med ombyggnad av av- och påfarter till Essingeleden. Planerat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige juni 2015. beräknad produktionsstart är våren 2016. Inflyttning våren 2019. Länsstyrelsen har överklagat detaljplan då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter.

**Svenska Bostäder, Årstafältet:** Beräknad investeringsutgift ca 475 mnkr. Staden har markanvisat ett stort kvarter och ett mindre kvarter. Planen är att studentbostäder till ett antal av ca 120 blandas med ca totalt 80 vanliga lägenheter. Ytterligare en del finns i kv. Ätten 5 för vilken bolaget redan har tomträtten. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. Sannolikt kommer projektet delas i mindre investeringar var och en underskridande 300 mkr. Ärendet beräknas upp i fullmäktige i början av 2015 med en beräknad produktion juni 2015 och inflyttning hösten 2018.

**Svenska Bostäder, Kvarteret Persikan:** Beräknad investeringsutgift 425 mnkr. Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som skall rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 150 lägenheter. Planerad produktionsstart sommaren 2018. Planeras till kommunfullmäktige under 2017.

**Familjebostäder, Kabelverket, Älvsjö:** Styrelsen fattade i mars 2014 beslut om förvärvet och om inriktning av Kabelverket 2 och 7, tillika inriktningsbeslut för nya bostäder. Kommunfullmäktige förväntas fatta beslut i ärende under våren 2014. Familjebostäder har tillsammans med JM AB, förvärvat fastigheten Kabelverket 7 och delar av fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Familjebostäders andel som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar i färdigt skick minst 450 nya lägenheter. Fastigheterna ligger i ett större programområde och ingår i den första detaljplanen av sammanlagt tre. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser bidrar till att ge området stadskvaliteter, samtidigt som

det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreativsmöjligheter. Första inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2016. Den totala investeringskostnaden för Familjebostädernas del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 300 miljoner kronor.

**Micasa, 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. Projektet är ett utredningsprojekt. Utredning av de ekonomiska förutsättningarna pågår. I avvaktan på ytterligare beslut har projektet inte budgeterats för 2015-2017.

**Stockholmshem, Hornslandet (f.d. Norra 2), Östermalm (Norra Djurgårdsstaden):** Inriktningsbeslut godkändes av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 11 december 2012 och antogs av kommunfullmäktige den 30 maj 2012. Projektet omfattar 152 hyreslägenheter, en livsmedelsbutik på ca 1 200 kvm, tre mindre affärslokaler samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Avtal för livsmedelsbutiken är tecknat med en operatör. Projektet kommer även att innefatta 6 gruppboendestäder som stadsdelsförvaltningen avser att hyra. Projektbudgeten är beräknad till cirka 540 mnkr med en avkastning i balans. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige beräknas antas under våren 2014. Planerad byggstart är i dagsläget sista kvartalet 2014 och inflyttning bedöms att ske under 2017.

**Stockholmshem, Sävlången, Idlången, Årsta:** Vid Årstastråket bidrar Stockholmshem med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Stadsbyggnadskontorets programarbete har dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen. För närvarande planeras samråd till tredje kvartalet 2014 och erhållande av inriktningsbeslut från kommunfullmäktige under fjärde kvartalet 2014. Projektkostnaden är i detta skede beräknad till ca 450 mnkr. I dagsläget pågår programprojektering. Byggstart kan preliminärt beräknas ske 2016 och en första inflyttning ca två år senare.

**Stockholmshem, Valla Torg, Årsta:** Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävlången och Idlången, planerar Stockholmshem ytterligare 150 hyreslägenheter. Även här har stadsbyggnadskontorets programarbete dragit ut på tiden bl.a. beroende på trafiksituationen kring snabbspårvägen, vilket medför att samråd f.n. planeras till första kvartalet 2015 och erhållande av inriktningsbeslut från Kommunfullmäktige andra kvartalet 2015. Projektkostnaden är i dagsläget beräknad till 430 mnkr. I dagsläget pågår programprojektering. Byggstart bedöms först kunna ske under 2017 och därmed beräknas inflyttning ske ca två år senare.

**Stockholmshem, Stadshagens IP, Kungsholmen (Stadshagen 1:1):** Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar 200 hyreslägenheter samt en tennishall under mark och en fotbollsplan i marknivå. Beslut om Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 och samråd planeras till första kvartalet 2015. Inriktningsbeslut planeras efter samråd. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 689 mnkr. Byggstart kan tidigast beräknas ske 2018.

**Stockholmshem, Rosenlundsparken, Södermalm:** I Rosenlundsparken planeras ett nytt bostadskvarter och ett parkhus. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013. Totalt kommer Stockholmshem att uppföra 131 lägenheter, inkluderat parkhuset.

Samråd genomfördes 19 mars 2013 vilket resulterade i en stor mängd synpunkter. Sammanställningen och remissredogörelsen har dragit ut på tiden och f.n. kan ett antagande i Kommunfullmäktige antas ske hösten 2014. För närvarande pågår arbetet med systemhandling. Uppskattad projektkostnad i detta skede är 422 mnkr. Byggstart kan därav beräknas till slutet av 2015 och första inflyttningen ca två år senare. En väsentlig risk i projektet är oenigheter kring bussgatan.

**Stockholms hem, Persikan, Södermalm:** På sydöstra delen av Södermalm planeras SL:s bussgarage att flyttas till förmån för 820 nya bostäder. Projektet är i ett tidigt skede och inriktningen är att Stockholms hem ska bygga ca 150 lägenheter, en förskola och en livsmedelsbutik inom den nya planen. Start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014. Väntan på flytt av bussdepån innebär att byggstart tidigast kan ske 2018 och inflyttning ca två år senare.

**Stockholms hem, Lugnet 3, Hammarby sjöstad:** Projektet omfattar 102 hyreslägenheter i Hammarby sjöstad. Flytten av reningsverket i Bromma till Henrikdalsberget kan komma att påverka projektets tidplan. Länsstyrelsen kräver nu även en miljöutredning avseende reningsverkets flytt och eventuell påverkan på bostäderna intill. Även grundläggningen för förlängningen av tvärbanan som är planerad klar 2016 kan komma att inverka på tidplanen. Samrådsredogörelse ägde rum den 14 januari 2014 och ett inriktningsbeslut från styrelsen är planerad till hösten 2014. Dessa faktorer innebär att byggstarten först bedöms kunna ske 2016 och därmed inflyttning under slutet av 2017. Projektkostnaden beräknas till 314 mnkr.

**SISAB, Sjöviksskolan (tidigare Årstaberghsskolan):** 405 MNKR. En ny skola planeras i Årstabergh, Liljeholmen. SISAB har ansökt om markanvisning hos Exploateringskontoret. Platsen där skolan initialt planerades är parkmark, således måste befintlig detaljplan ändras. En alternativ placering har utretts där skolan delvis ligger i kvarteret Packrummet i söder, för att hantera riskavståndet till järnvägen. Byggnaden beräknas för 1 200 elever. Projektet är i ett tidigt skede. Detaljplanearbete pågår för den nya placeringen. Samrådshandlingar beräknas vara klara under kvartal 2 2014. Projektet förutsätter en genomförandebeställning samt en godkänd detaljplan. Förutsatt att detaljplanearbetet fortlöper enligt plan och att en genomförandebeställning kommer kv 1 2015 så beräknas skolan vara klar för inflyttning 2018.

**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. SISAB 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.