

Kompletterande beskrivning av "Stora projekt"

Investeringsprojekt > 50 mkr

T1 2020

Innehållsförteckning

Sammanfattning: Förändring från senaste prognos	4
1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige	5
Rosenlundsparken	5
Kv Linaberg/Sämjan	5
Örtuglandet	5
Sävlången, Idlången	6
Persikan	6
Nytt HK	7
2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	7
Bottenstocken	7
Fjärdingsmannen	7
Karneolen (Stockholmshus)	8
Hagsätravägen (Stockholmshus)	8
3. Beslutade genomförandeprojekt, tillfälliga bostäder	9
Svedjaren 2	9
Grimsta 1:2	9
Personnevägen, Västberga 1:1	9
Råcksta 1:1	10
4. Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige	10
Karlsbodavägen	10
Bergholmsbacken	10
Stadshagsklippan E1 & E2	11
Konstgjutarvägen	11
Allgunnen	11
Renseriet	11
Rosenstenen	12
Årstafältet Etapp 4	12
Sexmännen	12
5. Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som har antagits av Stockholmskretsens ledning och informerats om i styrelsen	13
Tåjärnet (Stockholmshus)	13
Fotsacken (Stockholmshus)	13

Ullsunda 1:1, Spångavägen	13
6. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen	14
Sparren 9	14
Mullvadsberget 29	14
Linjalen 8	14
Brodösen 6	15

Sammanfattning: Förändring från senaste prognos

Sammanfattande beskrivning av förändringar från föregående prognos.

Stora beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Upprättades inget dokument vid 2019 T3 (föregående prognos) därav inget att rapportera

Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Upprättades inget dokument vid 2019 T3 (föregående prognos) därav inget att rapportera

Beslutade genomförandeprojekt, tillfälliga bostäder

Upprättades inget dokument vid 2019 T3 (föregående prognos) därav inget att rapportera

Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

Upprättades inget dokument vid 2019 T3 (föregående prognos) därav inget att rapportera

Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som har antagits av Stockholmskretsens ledning och informerats om i styrelsen

Upprättades inget dokument vid 2019 T3 (föregående prognos) därav inget att rapportera

Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mkr som godkänts av bolagsstyrelsen

Upprättades inget dokument vid 2019 T3 (föregående prognos) därav inget att rapportera

1. Beslutade genomförandeprojekt, över 300 mnkr, som godkänts av kommunfullmäktige

Rosenlundsparken

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2015-09. Produktion pågår. Beslutad om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2020-03. Utökad budget föranleddes bla av entreprenör som gick i konkurs (se PM tidigare redovisat "bifogat beslut om utökad budget") Rosenlundsparken omfattar 129 lägenheter. Utöver bostäder innefattar projektet också lokaler i bottenplan samt en förskola.

Det föreligger idag inget nedskrivningbehov

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3 2018	Q4 2021	
Budget (ink moms)	451 mkr	662 mkr	Entreprenör i konkurs
Omfattning	129 lägenheter	129 lägenheter	

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2022

Risker: Förskola (Stadsdelsförvaltning) som lämnar projektet – påverkan på lyft av investeringsmoms som är beräknad i budget.

Kv Linaberg/Sämjan

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2012-02. Produktion pågår. Beslutad om utökad investeringsbudget i Bolagsstyrelse 2020-03. Beslut om utökad budget föranleddes av ökad omfattning samt indexuppräknning. Projektet omfattar 370 lägenheter. Utöver bostäder innefattar projektet också garage (196 platser), lokaler i bottenplan samt en förskola.

Det föreligger idag inget nedskrivningbehov

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q3 2018	Q4 2021	
Budget (ink moms)	886 mkr	1 130 mkr	Se reviderat beslut
Omfattning	331 lägenheter	370 lägenheter	Ökad omfattning

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q1 2022.

Risker: Avtal med löpanderäkning med entreprenör kan innebära ökade produktionskostnader

Örtuglandet

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2019-05. Dpl laga kraft vunnit. Bygglov överklagat till LST. Kommer troligen att gå vidare till Mark- och Miljödomstolen. Trolig byggstart Q1 -21. Projektet omfattar 96 lägenheter, utöver bostäder innefattar projektet också

garage.

Det föreligger idag inget nedskrivningbehov

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4 2022	Q4 2022	
Budget (ink moms)	340 mkr	354 mkr	
Omfattning	96 lägenheter	96 lägenheter	

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2023.

Risker: Se kommentar ovan, angående bygglov. Historik med överklagande i planskede utgör risk även med överklagan i bygglov, kan få en påverkan på tider i projektet. Risk även för markförhållanden som kan skapa merkostnader i produktionsskede.

Sävlången, Idlången

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2017-10. Projektet befinner sig i full produktion och där ett av två hus är stomrest. Projektet omfattar 160 lägenheter, förskola och garage. Projektet bedrivs inom egen fastighet.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4 2021	Q2 2022	
Budget (ink moms)	542 mkr	554 mkr	
Omfattning	160 lägenheter	160 lägenheter	

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q3 2023.

Risker:

Persikan

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2018-10. Projektet befinner sig i slutskedet av projektering och Upphandling av markentreprenad pågår tillsammans med SvB som innehar grannkvarteret. Byggstart för markarbeten beräknas ske under hösten 2020. Projektet omfattar 151 lägenheter, förskola, gruppboheter, livsmedelsaffär och garage.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4 2022	Q4 2023	
Budget (ink moms)	710 mkr	710 mkr	
Omfattning	151 lägenheter	151 lägenheter	

Slutrapport i kommunfullmäktige planeras till Q2 2024.

Risker: Markförhållanden – tidigare bussgarage på platsen. Förskola (Stadsdelsförvaltning) som lämnar projektet – påverkan på lyft av investeringsmoms som är beräknad i budget.

Nytt HK

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 2020-05. Planen vann laga kraft 2020-01-11 och projektet befinner sig i slutfasen av projektering. Byggproduktion planeras påbörja med rivning under sommaren. Projektet utförs i CM-upplägg med delade entreprenader och extern byggledning.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q4 2023	Q4 2023	
Budget (ink moms)	470 mkr	470 mkr	
Omfattning	102 lägenheter	102 lägenheter	

Slutrapport i kommunfullmäktige planeras till Q2 2024.

Risker:

2. Beslutade genomförandeprojekt, under 300 mkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Bottenstocken

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-10. Reviderat genomförandebeslut togs 2019-04. Markarbeten (miljösanering) som ökat projektets budget. Projektet är inflyttad och inväntar slutredovisning. Projektet omfattar 75 lägenheter, och är utvecklat inom egen fastighet.

Det föreligger idag inget nedskrivningbehov.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q1 2019	Q1 2020	Inflyttad
Budget (ink moms)	115 mkr (rev 174 mkr)	177 mkr	Markarbeten
Omfattning	75 lägenheter	75 lägenheter	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2020.

Risker:

Fjärdingsmannen

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2018-12. Projektet befinner sig i full produktion och följer tidplan. Projektet omfattar 158 lägenheter fördelade på 115 studentbostäder och 43 ungdomslägenheter åt Shis.

Det föreligger idag inget nedskrivningbehov

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	Q2 2021	Q2 2021	
Budget (ink moms)	290 mkr	290 mkr	
Omfattning	115 + 43 lgh	115 + 43 lgh	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Risker:

Karneolen (Stockholmshus)

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2017-12. Projektet befinner sig i produktion med markarbeten och grund. Projektet omfattar 80 lägenheter. Projektet är ett Stockholmshus. Det föreligger idag inget nedskrivningbehov

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2019 Q4	Q2 2022	
Budget (ink moms)	196 mkr	232 mkr	
Omfattning	80 lägenheter	80 lägenheter	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2022.

Risker:

Hagsätravägen (Stockholmshus)

Genomförandebeslut antogs i bolagsstyrelsen 2019-04. Projektet befinner sig i produktion och byggs med moduler, där ett av två hus har samtliga moduler på plats. Projektet omfattar 102 lägenheter. Projektet är ett Stockholmshus. Det föreligger idag inget nedskrivningbehov

	Genomförandebeslut	Prognos	
Färdigställande, sista inflyttning	Q1 2021	Q2 2021	
Budget (ink moms)	254 mkr	254 mkr	
Omfattning	102 lägenheter	102 lägenheter	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Risker:

3. Beslutade genomförandeprojekt, tillfälliga bostäder

Svedjaren 2

Genomförande beslut togs i bolagsstyrelsen 2018-03. Projektet är inflyttat och färdigställt, återstår slutredovisning.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande	Q4 2018	Q1 2020	Inflyttad
Budget (ink moms)	71,4 mkr	71,4 mkr	
Omfattning	90 moduler. 50 st lgh	90 moduler. 50 st lgh	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2020.

Grimsta 1:2

Genomförande beslut togs i bolagsstyrelsen 2018-09. Projektet pågår, problem med ett bygglov som gör att en etapp är framflyttad, därav senare inflyttning.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande	Q1 2019	Q2 2021	
Budget (ink moms)	81 mkr	81 mkr	
Omfattning	112 moduler, 51 st lgh	112 moduler, 51 st lgh	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

Personnevägen, Västberga 1:1

Genomförande beslut togs i bolagsstyrelsen 2018-12. Projektet håller på att färdigställas med inflyttning innan sommaren.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande	Q4 2019	Q2 2020	
Budget (ink moms)	85 mkr	85 mkr	
Omfattning	108 moduler, 60 st lgh	108 moduler, 60 st lgh	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2020.

Råcksta 1:1

Genomförande beslut togs i bolagsstyrelsen 2019-11. Projektet är påbörjat med markarbeten, upphandling av entreprenör pågår. Projektet följer tidplan.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande	Q2 2021	Q2 2021	
Budget (ink moms)	115 mkr	115 mkr	
Omfattning	154 moduler, 83 st lgh	154 moduler, 83 st lgh	

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2021.

4. Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) över 300 mnkr, som godkänts av eller ska godkännas av kommunfullmäktige

Karlsbodavägen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 161 hyreslägenheter. Den uppskattade projektprognosen var 405 mnkr i november 2015. Detaljplanen är laga kraft vunnen efter överklagan. Pågår arbete med exploateringsavtal. Planerade byggstart 2021

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Inriktningsbeslut	2017-11
<u>Beräknad investering:</u>	471 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	156 st + 5 st gruppstadslägenheter

Bergholmsbacken

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017. Omtag i planarbetet och förändrat antal lägenheter, detaljplan planeras i dagsläget till granskning i augusti 2020 och uppskattning med laga kraft i Q4 2020/Q1 2021.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Inriktningsbeslut	2018-01
<u>Beräknad investering:</u>	545_mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	245 lgh

Stadshagsklippan E1 & E2

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 i dagsläget ca 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 1 005 mnkr. Återstår att hitta placering av fotbollsplan, innan det är klart vet vi inte när byggstart kan vara aktuellt. Pågår arbete med indexjustering, då byggstart är skjuten framåt.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Inriktningsbeslut	2017-11
<u>Beräknad investering:</u>	1005 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	210 + 88 st

Konstgutarvägen

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 90 hyreslägenheter planeras. Samrådsredogörelse augusti 2019. Granskning Q1 2021. Helt nytt förlag med slutet kvarter enligt SBK:s ställningstagande beslutat mitten av mars 2020 , dvs stort omtag.

Inriktningsbeslut	2019-02
<u>Beräknad investering:</u>	350 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	88 st

Allgunnen

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget (omtag i planarbete drar ut på tiden) är granskning planerat till Q1 2021. Fråga kring skyddsrum som måste ersättas är viktigt fråga i planarbetet.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Inriktningsbeslut	2019-02
<u>Beräknad investering:</u>	623 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	230 st

Renseriet

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Projektet har stått still p.g.a. att Castellum bara ska bygga kontor, HSB har förlorat sin option och klarar därför inte sin exploatering samt utdragen utredning om tillgänglighet till Lindeparken. Ny strukturplan måste tas fram. Samråd planeras till Q1 2021, granskning Q3 2021 och antagande i SBN i dec 2021.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Inriktningsbeslut	2019-02
<u>Beräknad investering:</u>	427 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	115 st

Rosenstenen

Samråd aug/sept 2019, Projektet är försenat. Granskning Q3 2020, Antagande Q1 2021 & byggstart 2022. Ny busshållplats ingår i projektet. Ledningsflytt sommaren 2020.

Inriktningsbeslut	2019-03
<u>Beräknad investering:</u>	368 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	80 st

Årstafältet Etapp 4

Projekt vid Årstafältet, inriktningsbeslut taget 2019-09. Samråd planerat till Q3 2020.

Inriktningsbeslut	2019-02
<u>Beräknad investering:</u>	306 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	135 st

Sexmännen

Projekt inom egen fastighet i Svedmyra.

Besked om studentlägenheter inväntas. Samråd planerat till aug 2020 kommer troligen skjutas upp p.g.a. ett nytt föravtal krävs med Explo om fördelning kostnader för breddning av Enskedevägen

Inriktningsbeslut	<u>2019-02</u>
<u>Beräknad investering:</u>	430 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	170 st

5. Planeringsprojekt (utrednings- eller inriktningsbeslut) under 300 mnkr, som har antagits av Stockholms hems ledning och informerats om i styrelsen

Tåjärnet (Stockholmshus)

Projektet omfattar ca 100 hyresrätter i Stockholmshus. Det är fyra punkthus som placeras med en privat bostadsgård emellan byggnaderna. Det är ett mobilitetsprojekt med stora satsningar på cykling.. Inget garage, mobilitetsåtgärder aktuella. 16 p-platser inkl bilpoolsplatser. Pågår arbete med exploateringsavtal, planerad byggstart 2021/22, granskning plan prel årsskiftet - 20/-21.

Inriktningsbeslut/Projektbudget	LG 2020-01-28
<u>Beräknad investering:</u>	280 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	108 st

Fotsacken (Stockholmshus)

Ledningsflytt (el och ev. fjärrvärme) måste ske först innan byggstart. Laga kraft vunnen detaljplan. Preliminärt tillträde mark Q3 2020, byggstart Q1 2021. Arbeten pågår med projektering

Inriktningsbeslut/Projektbudget	LG 2020-05-05
<u>Beräknad investering:</u>	290 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	91 st

Ulvsunda 1:1, Spångavägen

Längs Spångavägen föreslås 75 hyreslägenheter byggas i flerbostadshus i kollektivtrafiknära läge. Byggnaderna föreslås bli fyra till fem våningar höga och få sadeltak och träfasader med entréer ut mot Spångavägen. Projektet är markanvisat, tidigare Stockholmshus, men på grund av minskat projekt blir det ett "vanligt" projekt.

2020-03-25: Samråd klart. Granskning sep 2020 med planerat antagande under hösten Q4 2020.

Inriktningsbeslut/Projektbudget	LG 2019-04-09
<u>Beräknad investering:</u>	242 mkr
<u>Antal lägenheter:</u>	75 st

6. Beslutade (Ombyggnad) genomförandeprojekt, under 300 mnkr, som godkänts av bolagsstyrelsen

Sparren 9

Fastigheten Sparren 9 är byggd 1947 och utgörs av ett kvartershus på Brännkyrkagatan 118 Södermalm. Projektet avser ombyggnad (stambyte) av 29 lägenheter som omfattar badrum och nya kök. Två mindre lägenheter görs om till en och en fd. förskola samt vindsvåning byggs om till 5 nya lägenheter. Renovering tak/fasad och nya fönster ingår. Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q1 2021.

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020-09-30	2020-12-31	
Budget (ink moms)	58 mkr	58 mkr	
Omfattning	33 lgh	33 lgh	

Mullvadsberget 29

Byggnaden som ingår är en del i en mer omfattande kvartersbebyggelse vid Kristenhovsgatan/Hornsgatan Södermalm. Fastigheten är byggd under 40- och 50-talet. Projektet avser ombyggnad (stambyte) 151 lägenheter och omfattar nya badrum och kök. Tilläggsisolering vind och nya ytskikt/belysning i allmänna utrymmen ingår. Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q3 2020

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2019-02-05	2020-05-31	Fuktutredning/-åtgärder 2018-2019.
Budget (ink moms)	111 mkr	116 mkr	
Omfattning	151 lgh	151 lgh	

Linjalen 8

Projektet beställdes som en framtagning av en programhandling för en matbutik i garaget under fastigheten Linjalen 8. 2013 skrevs ett kontrakt med ICA vars behov medförde en utvidgad kartläggning som berörde samtliga hyresgäster i fastigheten. Förseningar i projektet har medfört att hyrestiden flyttats fram till att gälla from 2020-10-14. Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q4 2020

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2018-10-01	2020-10-14	Bygglov och hyresnämndärenden 2017-2019
Budget (ink moms)	145 mkr	145 mkr	

Omfattning	3 632 kvm	3 632 kvm	Kontrakt ICA from 2020-10-14
------------	-----------	-----------	------------------------------

Brodösen 6

Projektet avser smalhusupprustning av 54 lägenheter och omfattar nya badrum och kök. Vinden tilläggs isoleras och trygghetspaketet ingår för allmänna utrymmen. Gemensamhetslokal och intern lokal byggs om till två nya lägenheter.

Slutrapport i bolagsstyrelsen planeras till Q2 2022

	Genomförandebeslut	Prognos	Kommentar
Färdigställande, sista inflyttning	2020-12-31	2021-12-31	Komplicerad upphandling
Budget (ink moms)	85 mkr	85 mkr	
Omfattning	56 lgh	56 lgh	