

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
---------	-------------	---------------------------------	-------------------

Kommunfullmäktige (KF)
 Exploateringsnämnden (ExpIN)
 Exploateringskontoret (ExpIK)
 Fastighetsnämnden (FN)
 Fastighetskontoret (FK)
 Trafiknämnden (TN)
 Trafikkontoret (TK)
 Stadsbyggnadsnämnden (SbN)
 Stadsbyggnadskontoret (SbK)

1 PLANERINGSPROJEKT ÖVER 50 MNKR

Alvik-Akka			
Alvik Strand (183-H9242214) Alvik och Akka står inför möjligheten till en större strukturomvandling i och med att staden och Region Stockholm/SL har avtalat om en flytt av Tvärbanans spårvägsdepå och behovet av att rusta upp tunnelbanan. Även andra delar av Alvik har utvecklingsmöjligheter.	Programmet för Alvik Östra godkändes i SBN 2019-12-12 samt start-PM för första etappen. Inriktningsbeslut i ExpIN under 2021. Alvik Västra vilande. Markanvisning till SISAB samt godkännande av föravtal med JM och Vasakronan. ExpIN 2021. Inriktningsbeslut togs i ExpIN 2022.	Stort omtag i projektet då Vasakronan halverat sin planerade bebyggelse vilket i sin tur lett till att skolan och Alviksberget utgår ur projektet. Planerad granskning 2025. Alvik Västra är vilande. Reviderat inriktningsbeslut planeras under våren 2025.	Då skolan och Alviksberget utgår ur projektet har utgifter och omfattning förändras. Mindre tid har lagts i projektet samt att utredningar pausats vilket lett till lägre inkomster.
Fokus Skärholmen			
Fokus Skärholmen (10012) Fokus Skärholmen (10012) Koncernprojekt för Fokus Skärholmen. Satsning att tillskapa 4 000 nya bostäder i Skärholmen i antagna planer till år 2018. Särskilt fokus på frågor kring social hållbarhet.	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs i KF 2017-09-04 och omfattade då 15 delprojekt i geografin. Reviderat inriktningsbeslut togs av KF 2019-09-02 och innefattar 16 delprojekt. Genomförandebeslut finns för 10 av de 16 projekt som ingår i det gemensamma inriktningsbeslutet.	Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Det finns ekonomiska risker, särskilt i de större projektområdena. Risker i de enskilda projekten får konsekvenser för helhetsekonomi för Fokus Skärholmen. Den initialt snabba tidplanen för planarbeten har medfört att utredningar behövs göras efter antagande och tidplaner för genomförande behöver justeras.
Kråksätra (183-H8001455) Ett av Fokus Skärholmens projektområden. I området provas cirka 50 bostäder i radhus. Befintlig förskola kommer att rivas och behöver i nuläget och projektet har tidigare jobbat med att medge en ny förskola inom	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där ett reviderat inriktningsbeslut för samtliga 16 delprojekt togs i KF 2019-09-02.	Samråd hölls under perioden 2024-12-10 till 2025-02-03, och granskning planeras till Q2 2026.	Avvikelse av utgifter i prognos jämfört med beslut avser utgifter för ny lokalgata som tidigare legat på byggaktören som en kvartersgata. Det innebär ökade utgifter för ledningsförläggningar även ökade kostnader för projektering och riskpåslag. Ökade

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
planområdet men då behovet inte finns i nuläget har detta arbete avbrutits. Markanvisad byggherre är Erik Wallin.			inkomster är sådant som SVOA kommer betala till Staden för ledningsomläggningar som Staden genomför, enligt fördelningskostnader i gällande avtal med SVOA.
Sätra Centrum (183-H8002688) Sätra centrum fastigheter AB har tillsammans med GreenDoor Sätra AB givits markanvisning för att utveckla mark inom sina respektive tomträtter (Högsätra 10 och Djursätra 3) samt del av stadens fastighet Sätra 2:1. Exploateringsidén innebär att en centrumbyggnad på en befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåren rivs, men att däckkonstruktionen bevaras och förstärks. Centrumet öppnas upp då ny bebyggelse placeras runt ett nytt öppet torg ovanpå däck-konstruktionen (t-banespåret) och en tydlig allmän cykel- och gångkoppling möjliggörs över torget från Sätredalsparken. Även en ny gata kommer att behöva anläggas för att säkerställa angöring till nya torget samt tunnelbana. Markanvisning ges inom 4 områden om totalt cirka 415 lägenheter (ca 280 HR och 135 BR) i flerbostadshus, samt tillförsel av ca 7200 kvm BTA lokalyta för handel, kultur, skola.	Markanvisning gavs till två befintliga tomträtthavare i projektet Sätra Centrum, dessa godkändes i ExplN 2018-06-14. Start-PM från SbN togs under våren 2019, samråd skedde våren, 2020 (digitalt samrådsmöte). En tilläggsmarkanvisning till en av tomträtthavarna, GreenDoor Sätra AB, godkändes i ExplN 2021-05-27. Granskning av detaljplanen skedde till den 2021-08-31. Godkännande av detaljplan skett i SbN den 2021-12-09	Initiativtagaren till projektet, centrumägaren gick i konkurs i början av 2024. En konkursförvaltare är idag ansvarig för centrumet (tomträtten). I och med detta är framtiden i projektet osäker. Preliminärt så auktioneras tomträtten ut under 2025 av Kronofogden. För att komma vidare i projektet krävs ny ägare av centrumet, vilken uppfyller kraven i markanvisningspolicyn. Nästa beslut är markanvisning.	Projektet har en avvikelsen mellan nuvarande prognos och det som angavs i inriktningsbeslutet. Avvikelsen beror på att vi idag har en bättre kunskap om kostnader inom projektet om vilka kostnader som finns. En systemhandling för allmän plats har tagits fram och legat till grund för nuvarande kalkylen i prognosen. Men även intäkter i form av byggrätt har setts över och ökat sedan inriktningsbeslutet. Sätra centrum är även en del av det gemensamma inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen. Inom ramen för inriktningsbeslutet för Fokus Skärholmen så har avvikelsen inte varit så stor att en revidering av det beslutet har ansetts behövas.
Ålgrytevägen (183-H8003010) Ingår som delprojekt i Fokus Skärholmen. Framtaget förslag till detaljplan möjliggör cirka 900 bostäder med lokaler i bottenvåning, två byggrätter för ateljéverksamhet, ett område för odlingslotter samt justering av campingverksamhetens område med möjlighet till fler stugor. Projektet innehåller bostäder upplåtna med både hyresrätt och bostadsrätt. Projektet har 4 markanvisade byggaktörer: AB Svenska bostäder, Primula Byggnads AB, Einar Mattsson och Folkhem.	Projektet är i slutet av planera-skedet och ingår som delprojekt i Fokus Skärholmen, där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04 och reviderat inriktningsbeslut i ExplN 2019-04-25. Beslut under 2024: Planen ställdes ut på granskning under våren 2024 (24 april-21 maj 2024). Einar Mattssons markanvisning (kv 2b) förlängdes med 6 månader from 9 juni, genom tilläggsavtal och beslut på delegation. Ett tilläggsavtal till ankarbyggherren Primula har tecknats avseende kv 2a, där en del av byggrätten nu ska bli bostadsrätter, och marken således	Kommande beslutsläge är godkännande av planen i SBN samt beslut om överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut i ExplN. Vidare krävs beslut i KF om antagande av detaljplanen samt godkännande av genomförandebeslut. Genomförandebeslut planeras i ExplN till första halvåret 2025. Förväntad byggstart är tidigast år 2028. Pågående och kommande aktiviteter: Slutversion av beställd kalkyl på systemhandling levereras i januari efter revidering kopplat till skydds- och grönkompensationsåtgärder samt driftsväg	Systemhandlingsprojekteringen är nu färdigställd och en kostnadskalkyl har beställts från Afry. Den uppdaterade kalkylen ligger till grund för prognosen och innebär en ökning på 58 % jämfört med uppskattade utgifter vid tillfället för inriktningsbeslut. Även prognosticerade intäkter har förändrats jämfört med uppskattad nivå vid inriktningsbeslut; bland annat möjliggör nuvarande planförslag 900 bostäder, jämfört med inriktningsbeslutets 500 bostäder. Projektets omfattning och innehåll har därmed förändrats under

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
De två förstnämnda innehar två kvarter inom detaljplaneförslaget med befintlig tomträtt och markanvisades som ankarbyggaktörer i projektet i november 2016. Specifieringar av ankarbyggaktörernas markanvisningar samt markanvisning till Einar Mattsson beslutades i ExplN 2022-06-09. Markanvisning till Folkhem beslutades i ExplN 2022-09-29 efter att bolaget vunnit en tävling på prisanbud. Ytterligare 3 kvarter återstår att markanvisa inom projektet. SISAB hade tidigare markanvisning för fristående förskola om 8 avdelningar men har tackat nej till den och kvarter för förskola inom detaljplanen utgick efter samråd.	friköpas. Beslut om tilläggsavtalet togs i ExplN 2024-06-13.	till tillkommande parkstråk. Tidplanen för genomförandebeslut har förskjutits för att dels hinna omprojektera gata i relation till starkströmsledningen för att säkerställa detaljplanens genomförbarhet, dels optimera ombyggnationen av väggroppen – vilket kommer resultera i reducerade kostnader i genomförandeskedet. Projektet bedömer att mycket tid har sparats i nästa skede genom detaljeringsgraden i systemhandlingen samt att det är ett mer tillförlitligt underlag till genomförandebeslutet. Möjlighet till kostnadsbesparingar ses över löpande i projektet och bedömningen är att kalkylen som kommer att ligga till grund för genomförandebeslut kommer att vara lägre än nuvarande prognos. Kvarvarande aktivitet från systemhandlingsskedet är slutversion av en samordningsrapport som tagits fram gällande starkströmsledningen, tillsammans med Ellevio och Svenska kraftnät. Samordningsrapporten förväntas vara klar i januari 2025. Diskussioner om tecknande av överenskommelse om exploatering pågår med markanvisade byggaktörer inför genomförandebeslut.	planprocessens gång, vilket motiverar den ökade utgiftsnivån men kräver ett reviderat beslut kring projektbudget. Detta planeras ske under året. Risker: Det rådande marknadsläget kan innebära förseningar i projektets övergripande tidplan kopplat till huruvida markanvisade byggaktörer är beredda att teckna överenskommelse om exploatering. Kostnad för servisanslutningar till blivande tomträtter har ökat de senaste åren och riskerar att ytterligare öka innan tidpunkt för betalning av avgiften. Systemhandlingen innehåller en utbyggd cykelbana i planområdets södra del med fortsättning till Björksätravägen, denna kommer troligtvis utgå ur genomförandebeslutet då investeringsnivån är hög och inte bedöms som motiverad utifrån projektet då alternativa cykelvägar finns i området.
Östra Bredäng (183-H8002620) Ett av Fokus Skärholmens projektområden med befintliga tomträttsinnehavare/fastighetsägare. Befintliga småindustrier planeras rivas för att ge plats åt nya bostäder samt lokaler för centrumändamål. Inom projektområdet bedöms cirka 600-900 bostäder kunna tillskapas. Byggherrar är Primula, Magnolia, Verket Fastigheter AB, Svenska kyrkan.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där ett reviderat inriktningsbeslut för samtliga 16 delprojekt togs i KF 2019-09-02. Markanvisning för bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheterna Frimurarorden 2, del av Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1 ExplN 2021-11-25. Markanvisning för bostäder inom Utile Dulci 2 och del av Sätra 2:1 samt Vita Liljan 3-4 togs i ExplN 2022-05-12. Markanvisning för bostäder och lokaler inom Vita Liljan 2 togs i ExplN 2023-12-14. Förnyad markanvisning för bostäder och lokal inom del Urmakaren	Genomförandebeslut planeras att tas i ExplN preliminärt i november 2026.	Efter samråd behövs ev. revideringar av planförslaget som kan ha påverkan på tidplan och ekonomi. Många frågor har utretts inför samråd och riskerna anses ha minskat generellt i projektet, exempelvis hantering av skyfallslösningar. Projektet har en större riskpeng avsatt för att kunna hantera ev hantering av skyfall och ledningsflytt t.ex.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	49 och del av Sättra 2:1 togs i ExplN 2024-06-13. Markanvisning för lokaler inom Frimurareorden 2 togs i ExplN 2024-11-07.		
Hammarby Sjöstad			
Sjöstadshöjden (183-H9251801) Sjöstadshöjden är ett stadsutvecklingsprojekt utpekat i planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Målet med projektet, som också stöds av översiktsplanen, är att länka samman stadsdelarna Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad och övervinna de barriärer som idag trafik och topologi utgör. Projektet kan ge ca 500 bostäder, en förskola och ca 5000 arbetsplatser och markanvisningar har getts till sju byggaktörer.	Start-PM har godkänts av SbN 2019-10-24. Första markanvisningen godkändes av ExplN 2019-10-17 därefter följde fler ärenden under november och december. Fabege har fått markanvisningar på befintliga tomträtter i två omgångar 2020 och augusti 2021. Sammanlagt har sju byggaktörer fått markanvisning; Humlegården, Fabege och NCC för att bygga kontor och hotell och Familjebostäder, SSM, JM och Sveafastigheter för att bygga bostäder. Familjebostäder ska också bygga en förskola. Inom planområdet ingår även två fastigheter som tillhör Fabege med äganderätt. Den 25 november 2021 fattade SbN beslut om att gå ut på plansamråd. Detaljplanesamråd genomfördes i april 2022. Efter samrådet har NCC:s markanvisning utgått och Humlegården valt att inte förlänga sin markanvisning. Reviderat inriktningsbeslut fattades av ExplN 2024-05-25 och KF 2024-09-04.	Kontoret avser att färdigställa systemhandling för allmän plats i februari 2025 och därefter ta fram en kalkyl. Anbudstävling för bostäder (del av tidigare kommersiella kvarter som ändrats till bostadskvarter) är genomförd och markanvisningsavtal planeras tas upp i ExplN 2025-03-27.	En stor fråga för projektet handlar om hanteringen av farligt godstransporter på Hammarbyvägen. Länsstyrelsen har vid kontakt gett positiva signaler till fortsatt planering enligt nuvarande principer. Även Södra länkens skyddszon, planerad arbetstunnel till dagvattentunneln Nya Östbergatunneln och omfattande ledningsomläggningar kan komma att påverka projektets utformning, tidplan, ekonomi och produktionsplanering. Exempelvis så styr tunnelbaneutbyggnadens utdragna tidplan på så vis att föreslagen bro inte kan byggas så länge arbetstunnel i kvarteret Korphoppet är i drift. Projektet gör och kommer fortsatt att göra omfattande utredningar och ansträngningar för att bevara det ekologiska sambandet genom området. Humlegården har valt att inte förlänga sin markanvisning. Kvarter B och delar av kvarter E saknar därmed byggaktör, vilket är en projektrisk. Stor risk för förskjuten tidplan. Avvikelsen i utgifter mot budget beror till viss del på att systemhandlingen pausades och inte kom igång enligt tidplanen. Detta pga. att beslut om planen dröjde i SbN. Andra orsaker till ökade utgifter är dyrare grundläggning för brostöd samt dyrare byggkostnader. Anledningen till att utgifterna inte är lika stora 2024 som prognostiserat är att projektering av systemhandlingen minskat i omfattning, då kvarter B och E inte kunnat detaljstuderas. Kostnaderna behöver flyttas fram och tas då byggaktör finns på plats.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			Avvikelse i intäkter beror på att ersättning har erhållits för inmätning av vägar.
Järvalyftet			
Finlandsgatan (183-H8002622) Omvandling av Finlandsgatan genom Akalla och Husby till stadsgata kantad av bebyggelse. Cirka 1780 bostäder, skola och idrottshall samt utveckling av befintlig kontorsbebyggelse med annan kommersiell verksamhet.	Start-PM i SBN 2018-12-14 för detaljplan Saima 1 m.fl. Inriktningsbeslut i ExplN 2019-09-26. Markanvisningar i samma ärende. Inriktningsbeslut i KF 2020-01-27. Samråd för detaljplan Saima 1 m.fl. genomfördes under hösten 2020. Markanvisning nya bostadstomter i ExplN 2022-09-29 respektive 2023-06-08. Start-PM i SBN 2023-06-15 för de nya bostadstomterna (detaljplan Karis 1 m.fl.).	Projektet är pausat på grund av att det saknas förutsättningar att nå en rimlig täckningsgrad i projektet.	Projektet är pausat på grund av att det saknas förutsättningar att nå en rimlig täckningsgrad i projektet. Avvikelserna vid FP beror på att prognosen anpassats till att projektet är pausat.
Nordvästra Kungsholmen			
Kristineberg 1:10 (183-H8002819)	Tidigare detaljplan för kontor till NCC är upphävd därför måste hela processen tas om. Ny markanvisning/inriktningsbeslut (nytt projektnummer/namn) Kristineberg 1:10 togs i ExplN 2021-09-30. Samråd genomfördes våren -24.	Planarbete pågår. Granskning planeras till våren 2025	Försäljningsintäkterna har minskat p g a minskad byggrätt.
Norra Djurgårdsstaden			
Energihamnen (183-H9394100) Delprojekt i NDS. Området inrymmer idag Stockholm Exergis verksamhet kopplat till Värtaverket, samt andra verksamheter på kortare arrenden. Visionen för framtida disposition av Energihamnen har utretts. Utöver Stockholm Exergis framtida utvecklingsbehov prövas lokalisering av Cementas cementdepå (för att flytta från Lövholmen) och Stockholms Hamnars framtida behov av lagring av bunkerolja, diesel och LNG till fartyg. Kopplingen för gång- och cykel i nord-sydlig riktning behöver förbättras och gatumiljön bidra till en tryggare upplevelse av Norra Hamnvägen. Spårväg City är planerad	Delgenomförandebeslut godkändes av ExplN 2024-03-21. Reviderat inriktningsbeslut godkändes av ExplN 2021-03-11. Inriktningsbeslut fattades av ExplN 2018-06-14. Markanvisning till Stockholm Exergi före detta Fortum, Cementa och Hamnen antogs i ExplN 2017-09-21. SBN beslutade 2017-11-12 om att starta detaljplanarbetet för Energihamnen. Redovisning Samråd samt beslut om granskning SBN 2019-06-13.	Preliminär tidplan: Granskning Q2 år 2025. Antagande KF år vinter 2025. Delgenomförandebeslut planeras tas upp i nämnd under första halvan av år 2025. Genomförandebeslut planeras tas upp i nämnd höst år 2025 beroende av detaljplanens antagande.	Avtalsförhandling pågår mellan Heidelberg Materials Cement Sverige AB och Stockholm Exergi AB gällande samverkansavtal som hänger ihop med cisternflyttsavtal. Dessa avtal är en förutsättning för detaljplanens genomförbarhet i dess nuvarande form. I de fall avtal inte tecknas kommer liggande detaljplaneförslag som planeras för granskning inte tas vidare till antagande. Det finns ett beroende mellan detaljplanerna för Energihamnen och Lövholmen. Heidelberg Materials Cement Sverige AB's flytt till Energihamnen och avetablering av deras verksamhet i Lövholmen bygger på att båda detaljplanerna vunnit laga kraft. Vilka konsekvenserna blir om detaljplanen vinner

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
genom området för att förbinda Värtahamnen med Ropsten.			laga kraft långt före Lövholmen behöver identifieras. Trafikverket har yttrat sig mycket skarpt i Stockholm Exergi ABS tillståndsansökan för bioCCS-anläggningen och menar bla. att anläggningen strider mot riksintresset Östlig förbindelse, inte har stöd i befintlig detaljplan och eftersom kommande plan inte är beslutad finns osäkerheter om planförutsättningar. Projektet har i samråd med Trafikverket sett över vilka frågor som behöver belysas innan detaljplanen går på granskning dock har samförstånd ej nåtts än. I samrådet framkom flera synpunkter på beskrivningen av risker avseende transporter och lagring av farligt gods samt närheten till dessa från den planerade spårvägen. Då beslut om inriktning för kollektivtrafikförsörjning av Norra Djurgårdsstaden saknats har projektet tagit fram en utredning i detaljplanearbetet för att visa på spårvägens genomförbarhet ur Plan- och bygglagens perspektiv. Staden behöver ta ställning till på en övergripande nivå hur mycket hänsyn och förberedande arbeten enskilda projekt ska ta innan beslut på spårväg finns. Totalprognosen för projektet har reviderats i samband med uppdaterad genomförandekalkyl på systemhandling. Omvärldsfaktorer, markförstärkningar, samt ökad omfattning av utbyggnaden av Norra Hamnvägen har fördyrat projektet avsevärt jämfört med den kalkyl som presenterats till projektets reviderade inriktningsbeslut år 2021. Projektets totala inkomstprognos är något högre än den prognos som låg till grund för projektets inriktningsbeslut. Avvikelsen består av vidarefakturerade utgifter till byggaktörerna avseende planarbete.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Hjorthagen övergripande (EXPL40014) Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Hjorthagen planeras att byggas ut med ca 6 500-7 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Området ska inrymma kommersiell och social service framför allt i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.	Program taget i SbN 2003-06-12. Lägesredovisning beträffande markrening i GfN 2003-11-25, med delgenomförandebeslut, utredning, projektering m.m. Ny lägesredovisning i GfN 2004-10-12. Lägesredovisning godkänd i KF 2004-12-14. Ramavtal med Fortum godkänt i KF 2004-06-17. Markanvisningar godkända i GfN 2004-06-22. Planremiss och lägesredovisning i MN 2005-10-27. Inriktningsbeslut NDS (delen Hjorthagen), Genomförandebeslut Norra 1 2009-09-07 i KF. Genomförandebeslut Västra samt sopsugsanläggning 2010-11-29 i KF. Genomförandebeslut infrastruktur (Bobergs gata) 2012-04-02 i KF. Genomförandebeslut för Norra 2 2012-06-11 i KF. Reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen, genomförandebeslut för Gasverksområdet och Ängsbotten i ExplN 2013-12-12. Genomförandebeslut för Gasklocka 3 och 4 i ExplN 2014-02-06. Reviderat inriktningsbeslut ExplN 2013-12-12, KF 2014-04-07. Genomförandebeslut Gasverket ExplN 2013-12-12, KF 2014-04-07. Genomförandebeslut Ängsbotten ExplN 2013-12-12, KF 2014-04-07. Genomförandebeslut Gasklocka 3 o 4 ExplN 2014-02-06. Genomförandebeslut Brofästet KF maj 2015. Genomförandebeslut för Jackproppen ExplN 2016-04-14, KF 2016-06-13. Detaljplanen för bergrumsgaraget har varit på samråd under början av 2017. Reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen, reviderat genomförandebeslut för Gasverket och Bobergsgatan och genomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten i ExplN 2017-08-24, KF 2017-11-06. Genomförandebeslut för Starkströmmen 1 ExplN 2018-11-15. Reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen i	Sammanfattningsvis fortsätter planering, projektering, anläggande och färdigställande i Hjorthagen i stort utan hinder. Pga. marknadsläge och hantering av stora markföreningarna i Kolkajen är det en lägre byggtakt under några år för att sedan öka igen. Detaljplanen för Gasverket östra har varit på granskning, antagande planeras under 2025. Antagande av detaljplan för Terrasskvarteren planeras under 2024, planen delas dock nu i två delar, varav den ena planeras att istället antas under 2025. Planering för Ropsten kan återupptas först då besked kring flera infrastrukturfrågor lämnats från externa parter, bla. gällande utformning av bytespunkt Ropsten från Trafikförvaltningen. Den nya detaljplanen för Ängsbotten har påbörjats. I Hjorthagskransen har planarbete påbörjats för att landa i vilka områden som kan bli aktuella för infillbebyggelse med bostäder. Samråd planeras till våren 2025. Efter samrådet kommer arbetet med fler markanvisningar i området att återupptas.	Föreningarna i mark och vatten i Kolkajen och Ropsten är omfattande och saneringen kommer att ta tid. I nuläget pågår flera olika sprängningar och schaktarbeten med risk för störningar, lukt och avstängningar. Antal parkeringsplatser i Gasverket utreds kopplat till de platser som behövs i bergrumsgaraget för boende och för andra verksamheter. Det kan medföra behov av större trafikåtgärder i bla. Ropsten, för att skapa en bra situation för kollektivtrafiken. Prognosavvikelser mellan investeringsbeslut och totalprognos kommenteras under respektive projekt.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	ExplN 2019-11-14, KF 2020-11-04. Genomförandebeslut för scen i Gasklocka 2 i ExplN 2021-05-21, KF beslut 2021-10-18. Gasklocka 3 o 4 har anvisats efter markanvisningstävling december 2020. Brofästet slutredovisning feb 2022. Genomförandebeslut för Starkströmmen 2 & 4 togs upp i ExplN 2023-02-23, KF beslut 2023-05-08. Markanvisningsavtalet och genomförandeavtalet för för Ellevio togs upp i ExplN 2024-06-13. Rev. inriktningsbeslut för Hjorthagen och reviderat delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten har godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutas i KF 2024-09-23. Genomförandebeslut för Terrasskvarteren Västra togs upp i ExplN 2024-08-22 och ska vidare för beslut i KF.		
Elektriciteten (183-H9290700) Komprimering av ställverk och uppförande av lamellbyggnad. Nybyggnation av 150-200 bostäder samt ca 7 000 kvm kommersiella lokaler. Befintliga ställverket på platsen kan flyttas inom fastigheten Elektriciteten 6 när samtliga tillstånd finns meddelade för alternativ placering samt när finansiering överenskommit och godkänts av berörda parter. Ellevio AB (fd Fortum Distribution AB) ombesörjer avflyttning och nedmontering av befintlig anläggning på platsen. Framtida bebyggelse måste anpassas med nödvändig hänsyn till Värtaverkets verksamhet och skyddsavstånd när parterna är överens om att tomträtten ska inskränkas med syftet att uppföra en lamellbyggnad, som ska utgöra skärmande bebyggelse för framtida bostäder. Ellevio AB är tomträttshavare av fastigheten Elektriciteten 6 i Hjorthagen.	Beslut har fattats i Gfn 2004-05-04 och antagits av KF 2004-06-17 om Ramavtal mellan Stockholms Kommun, Stockholms Hamn, AB Fortum Värme, Fortum Distribution AB. Enligt reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen 2017-08-24 ExplN och 2017-11-06 i KF, beslutades om fortsatta utredningar upp till 165 mnkr för exploatering inom Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. I reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen 2019-11-14 ExplN beslutades om fortsatta utredningar upp till 260 mnkr för exploatering inom Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Beslutet har antagits av KF 2020-11-02 efter att ärendet minoritetsåterremitterats från KF 2020-08-31. Utredning om exploatering inom kv. Elektriciteten i Hjorthagen ingår i samtliga av dessa beslut. Rev. inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts i ExplN 2024-06-13 och ska	Breddning av gatan diskuteras i samråd med Ellevio och Stockholm Exergi. Strukturutredning för bostadsbebyggelse är avslutad och visar att bebyggelse med ca 150-200 lägenheter kan möjliggöras genom komprimering av ställverket. Start-PM för ny detaljplan planeras tidigast kvartal 1 år 2025, efter markanvisning av marken för bostäder. Komprimering av Ellevios anläggning kommer utföras i etapper och färdigställas tidigast år 2026. Anläggningen behöver vara i drift under hela genomförandeskedet. Tidigast byggstart för kommande bebyggelse på platsen för marken som frigörs beräknas till år 2028. Ellevio önskar att en fördelningsstation, som tidigare planerats uppföras inom kv. Starkströmmen, istället uppförs inom lamellbyggnaden i kv. Elektriciteten.	Beslut om ersättning till Ellevio AB har tagits i ett tidigt skede, utan att detaljplanearbete har påbörjats. Ersättning avser tunnel för flytt av kabelanslutningspunkter och inskränkning av tomträtt. Efter detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft kan ersättning betalas till Ellevio, Systemhandling för Jägmästargatan framtas i tidigt skede och avslutats år 2023 innan detaljplanearbete startats. Utredning om riskhantering av angränsande Värtaverket är färdigställd och visar inga större risker för bostäder inom kv. Elektriciteten. Frågan kommer prövas av Länsstyrelsen först i detaljplaneskede. Breddning av hela Jägmästargatan som angränsar till kv. Elektriciteten och Starkströmmen avses möjliggöra gång- och cykelväg. Västra sidan av Jägmästargatan kommer utgöras av förgårdsmark pga. pollarlösningar invid ställverksanläggningen.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	beslutas i KF under hösten år 2024. Markanvisning till Ellevio har godkänts i ExplN 2024-06-13. Genomförandeavtal med Ellevio för ny tunnel avseende flytt av kabelanslutningspunkter har godkänts i ExplN och TfN 2024-06-13. Markanvisning till Ellevio har godkänts i ExplN år 2024. Ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutats i KF 2024-09-23.		
Hjorthagskransen (183-H8002761) Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan befintliga Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. I det fördjupade programmet för Hjorthagen från år 2009 beskrivs det om behovet av att förstärka kopplingar och sambanden mellan ny och befintlig bebyggelse. Ett förstudiearbete har genomförts och för att utreda och identifiera vilka platser som kan exploateras och bevaras Resultatet från förstudiearbetet har identifierat att minst 400 bostäder, centrumverksamhet/kontor och förskoleverksamhet kan uppföras inom området. Utifrån det senaste bebyggelseförslaget kan det uppföras ca 200 bostäder och ca 4600 kvm lokaler utgörande en förskola för 5 förskoleavdelningar, 3000 kvm idrottshall, ca 900 kvm service/kommersiella lokaler och 800 kvm kansli.	Reviderat inriktningsbeslut har fattats i ExplN 2019-11-14 och antagits i KF 2020-11-02 för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, vilket projektet Infill-projekt Hjorthagskransen utgör en del av. Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan befintliga Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. I det fördjupade programmet för Hjorthagen från år 2009 beskrivs det om behovet av att förstärka kopplingar och sambanden mellan ny och befintlig bebyggelse. Ett förstudiearbete har genomförts mellan åren 2020-2021 för att utreda och identifiera vilka platser som kan exploateras och bevaras. Förstudiearbetets syfte är att erhålla en lämplig och effektiv markanvändning inför kommande detaljplanearbete. Utredning om exploatering inom Hjorthagskransen i Hjorthagen ingår i detta beslut. Start-PM för detaljplaneläggning har godkänts i SbN 2022-01-27. Markanvisning för cirka 95-125 bostäder i form av hyresrätter, äldreboende och fem förskoleavdelningar har beslutats i ExplN 2022-06-09. Markanvisning till för nytt kansli vid Hjorthagens IP har beslutats i ExplN 2023-12-14. Rev. inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutats i KF 2024-09-23.	Samråd för detaljplan planeras ske under våren år 2025. Markanvisningar för bostäder planeras ske år 2025 i samband med samråd. Tidigast antagande av detaljplan avses ske år 2027 och byggstart år 2028.	Området Hjorthagskransen innehar höga ekologiska värden med habitatnätverk, rödlistade arter och ekbestånd som behöver beaktas och bevaras. I angrensning till området i äldre delar av Hjorthagen finns byggnader som har hög kulturhistorisk klassificering. Risker finns att inkomsterna kan understiga de planerade beroende av hur stor bebyggelse som kan uppföras i området. Projektet har inget eget investeringsbeslut utan ingår som en del av inriktningsbeslutet för Hjorthagen. Inkomstprognosen för projektet har höjts upp, vilket avser framtida vidarefakturerings av plankostnader till byggaktörer. I jämförelse med reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen år 2019 riskerar projektets inkomster minska. Baserat på medskick från beslut i SbN och ExplN ska det studeras vilka platser och vilken bebyggelse, som kan planläggas och markanvisas inom området. Projektets nettonuvärde förväntas vara positivt.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Kolkajen (183-H8001608) Ca 2000 bostäder och 70 000 kvm kommersiella ytor samt Ropstens kollektivtrafikknutpunkt med service och kontor. Projektet delades i två detaljplaner. En del av bebyggelsen möjliggörs genom stora utbyggnader i vatten. Bussterminal och andra kollektivtrafikfunktioner ska integreras i bebyggelsen i Ropsten.	2015-05-21 togs beslut om start-PM för Kolkajen-Ropsten i SbN. Projektet delades i två detaljplaner. Beslut om att bryta ut Terrasskvarteren ur Kolkajens detaljplan 2022. Terrasskvarteren var på granskning i januari 2023. Kolkajen var på granskning juni till augusti 2023. Överenskommelse med Fortum om värmepumpanläggningen har beslutats i ExplN under december 2016. Reviderat inriktningsbeslut samt genomförandebeslut för marksanering på fastland togs i ExplN 2017-08-24 och KF 2017-11-06. Beslut om markanvisning till AB Abacus Bostad, AB Stockholmshem, Wåhlin Fastigheter AB, Åke Sundvall Projekt AB och ByggVesta AB/Aquavilla Produktion AB, Tobin Properties AB, Kärnhem, AG/RED Bostadsproduktion AB, Serneke och industricentralen togs i ExplN 2017-12-07, 2019-02-14, 2019-12-12, 2020-10-15, 2020-11-12, 2021-04-29 samt 2023-03-23. Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen togs av ExplN 2019-11-14 samt i KF 2020-11-02. Beslut om genomförandeavtal avseende Landanslutning Stockholm för Lilla Lidingöbron togs i ExplN 2019-12-12. Beslut från Markanvisningsutskottet att planen tas upp för godkännande innan ÖK om exploatering tecknas.	Ny granskning av detaljplan planeras utifrån Länsstyrelsens kommentarer i samband med att Mark och miljödomstolen meddelar dom. Vattendomsansökan måste erhållas innan detaljplanen går för antagande. Ny ansökan ska lämnas in oktober 2024. Genomförandebeslut för Terrassen planeras till augusti 2024. Genomförandebeslut för Kolkajen kommer att tas efter det att SbN godkänt detaljplanen. En behovsanalys håller på att tas fram av Trafikförvaltningen gällande kollektivtrafikens behov i Ropsten. Fortsatt planering av Ropsten återupptas då frågor kring östlig förbindelse och kollektivtrafik hanterats.	Projektet ingår i Hjorthagens inriktningsbeslut. Tre delprojekt har brutits ut där man tagit separata genomförandebeslut. Ett för marksanering, ett för landanslutning av lilla Lidingöbron och ett för konstverk. Inget av delprojektens totalprognoser har en betydande avvikelse mot genomförandebeslut. Totalprognosen för hela Kolkajen-Ropsten kommer ses över i samband med revidering av Hjorthagens inriktningsbeslut.
Södra Värtan (183-H9394710) Området bedöms innehålla ca 1 500 bostäder och 156 000 kvm kommersiell bebyggelse med innehåll av fem förskolor samt eventuellt en F-6 skola med tillhörande gymnastiksal. På offentlig platsmark planeras för ca 11 000 kvm nya parker och torg, 600 m tillgängliggjord kajpromenad, 2 000 m nya cykelbanor, 1 600 m nya vistelsegator, 600 m ny boulevard (huvudgata). Den befintliga Södra	Detaljplanearbetet startade år 2015 och var ute på samråd årsskiftet 2016/2017. Södra Värtans inriktningsbeslutet revideras i ExplN 2019-12-12 och i KF 2020-06-15. En lägesredovisning samt beslut om revidering av utredningsbudget gjordes i ExplN 2024-06-13. Trafikverket fattade nedläggningsbeslut för Värtans Östra Bangård 2022-09-26. Södra Värtan är nu indelat i tre etapper; Södra Värtan Norra, Saltkvarteren samt Södra Värtan Södra. För	Utbyggnad av Södra Värtans norra del löper på. Genomförandearbetena planeras färdigställas kring årsskiftet 2025/2026. Arbetet med nedläggning av Värtans Östra bangård löper på. Nu pågår avtalsarbete med TrV gällande inledande utredningar inför att järnvägsplaner kan påbörjas. Parallellt sker förhandlingar med KLTK gällande kompensation för ändringar på deras tennisanläggning som föranleds av behovet av utbyggnad av Värtans Västra	Uthyrningsarbetet för kontoret i Södra Värtan Norra hackar. Det finns risk att byggaktörerna inte tillträder sina byggrätter som planerat. Fördröjs utbyggnaden av Södra Värtan Norra försenar det möjlig utbyggnadsstart av Saltkvarteren som är beroende av kontorsbebyggelsen som bullerskärm. I arbetet med nedläggning av bangården kvarstår flera risker bl.a. ekonomisk överenskommelse med KLTK gällande påverkan på deras fastighet, samt

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Hamnvägen måste breddas för att kunna lösa trafikförsörjningen genom området och möjliggöra för bra kollektivtrafik. Detta förutsätter att den parallella bangården som tillhör Trafikverket, avvecklas helt. Totalt finns just nu 14 stycken byggaktörer som markanvisats. Det finns även en privat ägd fastighet med kommersiella lokaler som avser utveckla sin fastighet i samband med att detaljplan tas fram. Inom området finns det även tre tomträttshavare varav en av dessa avser utveckla sin fastighet i samband med att ny detaljplan framtas. Södra Värtans ursprungliga detaljplan har inför kommande granskning delats upp i tre stycken delar: Norra, Södra och Mellandelen.	Södra Värtan Norra fattades beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt samt genomförandebeslut fattats i ExplN 2021-05-05 och KF 2021-06-14. Södra Värtans norra detaljplan vann laga kraft 2022-02-03. I och med att genomförandebeslut för Södra Värtan Norra (projektnummer) fattades i KF 2021-06-14 knoppades projektet av från Södra Värtan. Två delprojekt har brutits ut och fått egna genomförandebeslut, 9394730 Södra Värtan, Norra delen och 9394719 Hangövägen..	bangård. Det är svårt att uppskatta det ekonomiska utfallet från denna förhandling. Saltkvarteren utgörs av 4 nybyggnadskvarter samt kvarter Rotterdam och direkt söder om Södra Värtan Norra. Området är inte beroende av nedläggningen av Värtans Östra bangård varför planarbete startats upp för kvarteren. Byggaktörer i Södra Värtan planeras erbjudas markanvisningar inom Saltkvarteren för de byggrätter som utgår på grund av flytt av den planerade F-9 skolan från Saltkvarteren till Södra Värtan Södra. Markanvisningsdialoger inleds så snart trafikeringsscenariot för Frihamnspiren fastställts. Preliminärt kan markanvisningar tas i ExplN i juni 2025. Planering av Södra Värtan Södra går på lågfart i avvaktan på att arbetet med bangårdens nedläggning kommit längre. Stockholm Parkering utreder bergrumsgarage inom kv. Antwerpen. En tillfällig nedfart planeras till bergrumsgaraget för att kunna ta det i drift innan den permanenta nedfartsrampen som ska placeras i Södra Värtan Södra är byggd. Inriktningsbeslut för Södra Värtan kommer revideras under Q2 2025.	de två järnvägsplanerna som TrV ska driva för dels Värtans Västra bangård samt Lunda. Fyra markanvisningar har löpt utan att förlängning har undertecknats av byggaktörerna. Val av programvara och parametrar vid bullersimulering har visat sig ge stor påverkan på beräknad bullerlast på bostadsbyggrätter. Staden och hamnen behöver gemensamt godkänna vilka beräkningsparametrar som ska ligga till grund för bullerkörningar i södra NDS. Ett dimensionerande fartygsscenario har ännu inte fastställts för Saltkvarteren. Dröjer scenariot försenas markanvisningar och planarbetet i den etappen. Projektets totalprognos överstiger det som presenterats till nuvarande inriktningsbeslut från år 2019, både gällande de totala utgifterna och inkomsterna. Även nettoutgiftsprognosen är betydligt högre. Dels har projektets a'-pris kalkyl indexuppräknats, men även betydande utgifter för bangårdsnedläggning m.m. har tillkommit i prognos. Projektet planerar att till nämnd gå upp med ett reviderat inriktningsbeslut, som tidigast i juni 2025.
Valparaiso (183-H9394711) Värtahamnsområdet. Programsamråd genomfördes 2012. Projektet planeras innehålla ca 150.000 kvm kommersiella lokaler och 200 bostäder. Därutöver innehåller projektet många infrastrukturbitar som sammanbindning av Södra och Norra Hamnvägen och anslutningar mot Norra länken.	Inriktningsbeslut som är kopplat till inriktningsbeslut för Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren, togs i ExplN 2009-12-17. Ett omarbetat inriktningsbeslut har behandlats i ExplN 2012-04-19, i KF 2012-05-28. Markanvisning av ankarbyggaktör i ExplN 2022-05-12. Lägesredovisning och revidering utredningsbudget togs i KF 2024-09-23.	Planarbete pågår, samråd planerat till juni 2025. Reviderad utredningsbudget inom befintligt inriktningsbeslut planeras till juni 2025. Förnyat inriktningsbeslut efter samråd planeras till Q1 2026. Projektet planeras pausas i avvaktan bl.a. nedläggning Värtans Östra bangård, byggnation Hamnpåfarten samt överenskommelse med Humlegården om brokoppling till fastigheten Bremen 4. Byggnation planeras till åren 2037-2045.	Projekt Valparaiso är komplext, det har tagit lång tid att ta fram en strukturplan som ExplK, SBK, TK och MF kan ställa sig bakom. Då projektet är omgivet av riksintressen är det viktigt att projektet ställs ut på samråd för att trycktesta om de avvägningar som ligger till grund för planförslaget vinner gehör hos planens remissinstanser. Valparaisos samrådsförslag är framritat med en brokoppling till de privatägda fastigheterna Bremen 2 och Bremen 4. Fastighetsägaren har svängt från att tidigare varit positiv till att nu motsätta sig

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			kopplingen. Valparaiso går fram med en brokoppling till samråd, frågan behöver hanteras innan markanvisningar kan göras. Flera beroenden finns till andra projekt/frågeställningar för att bereda väg för projektet. Bland annat beslut om utbyggnad av Hamnpåfarten, spårväg City etc. Valparaisos bebyggelseförslag är också beroende av bangårdens nedläggning sett till bostadsbyggrätter. Vilken kan preliminärt tidigast vara nedlagd till 2035. Med ExplKs minskade investeringsram och nu pågående prioritering inom projektportföljen är genomförande av projektet ej prioriterat i närtid och därmed prognosen nollad.
Söderstaden			
Slakthusområdet Övergripande (183-H8001587) Program och inriktningsbeslut för Slakthusområdet antogs våren 2017. Målet är en blandad stadsdel med ca 3000 bostäder, 14000 arbetsplatser, verksamheter, handel och service med koppling mot mat, kultur och nöjen enligt vision Söderstaden.	Den 16 december 2024 antog KF detaljplan för Styckmästaren 1 m fl, etapp 4a Slakthusområdet. Detaljplanen möjliggör utveckling av Stockholms Konstnärliga högskola samt lokaler för kontor och centrumändamål. KF tog även genomförandebeslut för utbyggnad av allmän plats och skyfallsmagasin. Detaljplanen fick laga kraft 2025-01-10.	Genomförandebeslut för etapp 2a förväntas gå upp till ExplN respektive DP för godkännande till SBN i mitten av 2025. Besluten för etapp 2a är villkorade av att projektet lyckas nå överenskommelse med berörda byggaktörer om genomförande av detaljplanen. Projektet förbereder för upphandling av arbeten med arbetsgator och ledningar på den östra sidan av området. Bland annat ska Arenavägens norra delar sänkas för att säkerställa skyfallshantering i området och minska barriäreffekten mellan Slakthusområdet och omkringliggande områden. Detta kan föranleda att utgifter som planerats att belasta etapp 2a kan komma att belasta projektet Markberedande istället.	Risker: - I projektets rivnings respektive förberedande arbeten finns risk att påträffa förorenade massor vilket kan påverka kostnaden för ledningsomläggningar negativt. - Antalet bostäder i förhållande till lokalandel har sjunkit vilket inneburit lägre inkomster. Exploateringsgraden i de ännu inte påbörjade etapperna 4b och 5a är avgörande för det samlade ekonomiska utfallet. Exploateringsbar mark i etapp 4b och etapp 5 behöver därför fortsatt säkras så att markytor kan omställas och utnyttjas i så hög utsträckning som möjligt. - Existerande verksamhet med drivmedelshantering behöver omlokaliseras för att målet om antal bostäder och därmed tillräckliga inkomster ska kunna uppnås. - Skyfallshantering och planering av parkytor måste samverka så att Slakthusområdet samlat kan fördröja regnvatten och minska risk för översvämning vid skyfall. - De många befintliga verksamheter som är etablerade inom området är en förutsättning att ta

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			hänsyn till vid kommande entreprenad. Det måste säkerställas att dessa verksamheter med leveranser, sophantering, arbetande och besökare ska kunna vara i drift under utbyggnaden vilket medför ett mer komplext genomförande än normalt. Detta kan leda till både ökade kostnader och ett förlängt genomförande. - Marknadsläget bedöms under 2025 vara fortsatt osäkert vad gäller bedömda inkomster för de kvarter som ska innehålla bostadsrätter. Intresset för att bygga i Slakthusområdet är dock fortsatt starkt men prisnivån är svår att upprätthålla på kort sikt. Avvikelser 2024: - Under 2024 har utfördelning av riskmedel skett från det övergripande projektet till etapperna.
Årstafältet			
Årstafältet huvudprojekt övergripande (183-H8000840) Projektet är ett stadsutvecklingsprojekt, en ny stadsdel med ca 6 500 bostäder, 40 000 kvm kontor tillhörande kommunal service som skolor, förskolor, idrottshallar och ev. en simhall, samt en omdanad park om ca 25 ha. Årstafältet är en del av den centrala stadens utvidgning och stadsdelen kommer att bli tät och varierad med butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Den angivna projektramen avser projektets helhet som den redovisas i inriktningsbeslutet. Genomförandebeslut kommer att redovisas för respektive etapp. Mer om projektet finns här: http://bygg.stockholm.se/arstafaltet	Programsamråd hölls 2010. Därefter har inriktningsbeslut fattats 2010 för att sedan revideras 2012, 2015, 2020 och 2022. I senaste revideringen godkändes totala utredningsutgifter om 610 mnkr, inklusive utgifter för projektering fram till att sista genomförandebeslutet fattas i projektet. Genomförandebeslut finns för etapp 1, 2/3 och 4.	Genomförandet av etapp 1 pågår och beskrivs utförligare inom statusrapporten för etapp 1. Även rivning av Postgården 2 och 4 är påbörjad och genomförs som en förberedelse inför start av förberedande arbeten för etapp 2/3 som ska påbörjas första kvartalet 2025. Projektering pågår för etapp 4 och planarbete för etapp 5 och 6.	Prognosen för projektet som helhet följer det reviderade inriktningsbeslutet från 2022. Dock finns en ökad risk för både ökade utgifter för genomförande av entreprenader i de senare delarna av projektet, samt minskade markpriser baserat på rådande marknadsförutsättningar. Risknivån är fortsatt hög då stora delar återstår att planlägga, handla upp och genomföra. Projektet har en kontinuerlig uppföljning av utgifter och inkomster för att tillräcklig lönsamhet ska uppnås och finansiera utbyggnad av offentliga lokaler.
Årstastråket			
Årstastråket övergripande (183-H9233366)	GfN anvisade 2001-04-03 mark för ca 1 000 lägenheter till JM, SBC och Familjebostäder.	Projektets förutsättningar har förändrats. Arbete pågår för att se över	Dialog pågår mellan Trafikverket och Explo. för att hitta lösningar för projektet kring

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Omfattar 3 000 lägenheter i genomförande eller planskede varav 500 på privat mark i ett bebyggelsestråk längs Bolidenvägen, Johannessovsvägen och längs tvärbanan mellan hållplats Linde och Sandfjärdsgatan. 1 000 lägenheter i genomförande i etapp 1, och del av etapp 2, övriga i detaljplaneringsskede. Genomförande startade 2014 och pågår till ca 2029.	JM har även markanvisning på 100 lägenheter utmed Bolidenvägen. Sbn godkände programförslaget våren 2005. KF godkände 2005-03-07 avtal med Fortum om tunnelförläggning av berörda kraftledningar. Arbetena avslutades 2011/2012. Inriktningsbeslut för hela Årstastråket togs i KF 7 februari 2011. Genomförandebeslut för etapp 1 togs i KF juni 2012. Efter besvär över detaljplanen för etapp 1 om ca 500 lägenheter påbörjades genomförandet 2014-04 och samtliga fastigheter har nu sålts eller upplåtits. Etapp 1 är slutredovisad. Reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut för ytterligare tre detaljplaner (etapp 2) togs i ExplN 2015-11-12 och i KF i februari 2016. Reviderat genomförandebeslut för etapp 2 togs i ExplN 2017-09-21. Ärendet togs av KF 2017-11-27. Ett andra reviderat inriktningsbeslut samt ett reviderat genomförandebeslut för etapp 2 togs i ExplN 2020-04-23. Ärendet togs av KF 2020-09-28. Etapp 1 slutredovisades i ExplN 2020-10-15. 2020-12-17 markanvisades två kvarter i detaljplanen för Vallastråket till Wallenstam och Västbygg. Det tredje och sista kvarteret i Vallastråket markanvisades 2021-09-30 till Besqab. I samband med markanvisningen till Besqab ingick Staden och Stockholmskem avtal som avsåg förbindelse om att Stockholmskem ska tillåta markanvisning och försäljning av sin fastighet. Regleras i avtalet "Överenskommelse om framtida markanvisning"	föresättningarna och hitta en lösning. Oklar tidplan för genomförandebeslut för etapp 3. Beslut beräknas tidigast kunna fattas år 2027.	Södra länkens skyddszon, där Trafikverket tidigare har varit emot intrång i tunneln. Föresättningarna för detta investeringsprojekt är pga. intrångsfrågan oklara. Tidplanen är osäker och entreprenadutgifterna och inkomsterna har därför flyttats fram och det medför en avvikelse mot beslut. För Bolidentriangeln har avvikelse mot tidigare beslut blivit en följd av att projektet ses som ett privatmarksprojekt, vilket medför att staden har minskade utgifter och ökade inkomster jämfört mot beslut. Avvikelse mellan VP2024 och utfall 2024 är en följd av den framflyttade tidplanen som är kopplat till den pågående dialogen med Trafikverket, vilket medför att utgifterna har förskjutits i tid.
Övriga huvudprojekt			
Betongblandaren (183-H8002766) Omvandling av lätt industri och kontor i Mariehäll till bostäder, kontor, skola, handel	Start-PM beslutat i Sbn den 2018-12-14 Kompletterande start-PM beslutat i Sbn den 2023-03-17 Inriktningsbeslut tagit i ExplN	Genomförandebeslut i ExplN preliminärt i januari 2027 Antagande av detaljplan i SBN, preliminärt i mars 2027	Avvikelse nettoutgift följer av att föravtal tecknades i ett sent skede och avtalsstöd

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
och allmän platsmark. Huvudsakligen privatmarksprojekt med Castellum Stockholm AB, PHO Fastigheter AB, Trifam Fastighets AB samt Åke Sundvall som byggaktörer. Mark anvisad till Åke Sundvall som, tillsammans med staden, verkar för ny bebyggelse för kontor	den 2023-04-20 Markanvisningsavtal tecknat 2023-06-21	Försök att att åstadkomma förslag till strukturplan från byggaktörer som kan accepteras av staden. Därefter fortsatt arbete inför samråd	saknades för vidarefakturerings av ExplKs utgifter före avtalen tecknades. Risker- Arbete med byggaktörernas förslag till strukturplan. Staden har hittills inte accepterat förslaget, huvudsakligen på grund av bristfälliga friytor. Osäkerhet kring byggaktörernas beslut om fortsättning i linje med gällande krav. Detaljplanen är beroende av en fungerande lösning för skola, vilket i sin tur är beroende av förhandling mellan byggaktör och SISAB vilket för projektet innebär en risk. På anvisad mark finns idag en fördelningsstation som ägs av Ellevio. Alternativen är att stationen flyttas eller byggs in, vilka båda är beroende av byggaktörens förhandling med Ellevio vilket för projektet innebär en risk.
Björnmossevägen (183-H8002360) Björnmossevägen flyttas för att ge plats för nybyggnad av ca 400 lägenheter, varav 220 Stockholmshus, utmed Björnmossevägens västra sida.	ExplN den 2014-12-11 återremitterade förslag till markanvisning till ExplK. Nämnden önskade blandade bostadsformer utmed Björnmossevägen och bad kontoret återkomma med ett förslag med flerfamiljshus. ExplN den 2017-12-07. Nämnden godkände markanvisning till Svenska Bostäder för 220 lägenheter i Stockholmshus. Inriktningsbeslut. Start-PM i SbN 2017-12-14. ExplN 2018-06-14. Markanvisning till BTH Bygg för byggande av 15 radhus och 75 lägenheter i brf. 2019-01-30 hölls samrådsmöte med allmänheten. Därefter sammanställdes en samrådsredogörelse av handläggare på SbK. SbN fattade den 2020-03-19 beslut enligt kontorets förslag med medskicket att vid omarbetningen av förslaget inför granskning är det viktigt att fokusera på hög kvalitet och genomförbarhet i projektet. I juni 2023 beslutade ExplN om en ny markanvisning i	ExplK behöver se över ekonomin för att projektet ska gå att genomföra. Kontoret har sett över och minskat de kalkylerade utgifterna och kommer nu se över om inkomsterna kan ökas. Projektet kan behöva pausas	

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	projektet. Beslutet innebar en ny fördelning av byggrätterna i projektet, där SveBos andel minskade och BTHs ökade. Syftet var att ge projektet ekonomisk täckning efter det att den totala volymen minskat till följd av SbNs beslut om ställningstagande efter detaljplanesamråd.		
Bordsvägen (183-H8002537)	Reviderat inriktningsbeslut togs 2024-11-07.	Förhandling om exploateringsavtal pågår med byggaktören. Genomförandebeslut Q2 2025	Utfallet understiger budgeten eftersom arbetet med systemhandling avvaktar genomförandebeslutet .
Brommaplan Grammet (183-H8001440) En av Staden och JM gemensam översyn av projektekonomi har gjorts. Parterna har gemensamt kommit fram till att projektet avslutas i dess nuvarande form då det inte går att hitta finansiering för projektet. Projektet avsåg att på platsen för nuvarande bussterminalen vid Brommaplan och intilliggande fastigheter överdäcka bussterminalen sammanbyggt med handel och ovanpå den nya terminal- och handelsanläggningen bygga bostäder, intill T-banan. Projektet utgick från att två befintliga byggnader som ägs av JM AB rivs, nuvarande hotellet och centrumbyggnaden. Totalt ca 22.000 kvm handel och service samt ca 850 lgh (ca 750 Grammet + 100 Linneduken). Frågan om skyddsavstånd pga lukt och störning från närliggande reningsverk var en väsentlig utredningsfråga. Stockholm vatten jobbar sedan beslut 4 sept-13 med inriktningen att verket ska flyttas. Tidplanen för Grammet var beroende av när miljöbeslut för den utbyggda anläggningen i Henriksdal ges av mark- och miljödomstolen. Stockholm vatten har 2015-07-13 lämnat in ansökan om miljötillstånd till Mark- och miljödomstolen gällande utbyggnaden av Henriksdals reningsverk och tunnlar dit, för att kunna lägga ner Bromma reningsverk,	Utredningsbeslut fattat av ExplN 2010-12-10. Start-PM taget i SBN december 2011. Inriktningsbeslut i ExplN 2012-11-22. 2021-03-11 Slutredovisning har skett, projektet har lagts ner.	2018-02-21 En av Staden och JM gemensam översyn av projektekonomi har gjorts. Parterna har gemensamt kommit fram till att projektet avslutas i dess nuvarande form då det inte går att hitta finansiering för projektet. Som bakgrundsfakta till projektet redovisas nedan några frågor vilka utöver projektekonomi varit utmaningar inom projektet. Det handlar bl.a. om miljöbeslut för Stockholms framtida avloppsrening (SFA) och länsstyrelsen syn på detta i förhållande till antagandet av planen, upplåtelseformsfrågan för bussterminalen med SL samt stadens och SL:s medverkan i gemensamhetsanläggningar. Frågan om kvartermark eller allmän platsmark på övre markplan, m.m.	Det är flera stora frågor som utgör risker i detta projekt. Detaljplanen inte får antas förrän alla miljöbeslut för flytt av Bromma reningsverk, är klara. Komplicerade tekniska konstruktioner kring bussterminal och överdäckning av denna. Medverkan i gemensamhetsanläggningar krävs för både staden och SL. Frågan om upplåtelseform för bussterminalen är olöst. Tomträtt har erbjudits SL. De ekonomiska förutsättningarna för projektet ses över. Följden av slutredovisning är att upparbetade kostnader om ca 19 miljoner utrangeras.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
vilket är en förutsättning för de planerade bostäderna vid Brommaplan. Miljöansökan hanteras av mark- och miljödomstolen. Samordning med SLs planerade upprustning av T-banan är också väsentlig. SL kräver äganderätt i stället för tomträtt på bussterminalsfastigheten. SL har i avvaktan på detta pausat sitt deltagande i plan- och avtalsarbetet.			
Brommaprogrammet (Riksby) (EXPL40038) Programområdet omfattar central Bromma med stadsdelarna Riksby, Åkeslund, Åkeshov samt del av Ulvsunda. Programförslaget omfattar ca 3000-4000 nya bostäder (huvudsakligen i flerbostadshus) samt verksamhetslokaler och kommunal service (bla. idrott, kultur och skolor). Området ska utvecklas till en hållbar och levande stadsmiljö med utgångspunkt i lokala värden och kvaliteter.	Inriktningsbeslut för Riksby togs i ExplN 2019-06-13. Samma dag tog SbN start-PM för detaljplan inom etapp 1. Planarbetet startade under hösten 2019 och inkluderar bostäder, verksamheter, skola, förskolor. KF godkände inriktningsbeslutet 2019-11-04. Kompletterande markanvisningar genomfördes i ExplN 2020-11-12 och 2021-10-21. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2022-12-08.	För mer information se respektive delprojekt inom programmet.	Trafiksituationen i Bromma är en risk. Grundvattennivå, föroreningar och ledningsnedläggning genom området är en risk. Genom projektet ska Stockholm Exergi anlägga sammanbindningsledningen mellan Lövsta och Solna samt uppföra en pumpstation för fjärrvärme. Projektens tidplaner bör samordnas för genomförandet.
Brommaprogrammet (Riksby) Etapp 2 (183-H8002768) Projektet är den andra etappen i Riksby och består av ca 1600 bostäder, grundskola, flertalet nya förskolor. Nya gator, parker och torg kommer att anläggas inom projektet. Utbyggnaden av området ska planeras så det fungerar med pågående verksamhet på Bromma flygplats och med en framtida stadsutveckling i enlighet med översiktsplanens inriktning.	Inriktningsbeslut fattades i KF2019-11-04. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2022-12-08	Markanvisningar i ExplN har skett i februari 2023. Projektet är pausat sedan q1 2024.	Projektet är pausat och prognosen för framtida investeringar och intäkter är därför satt till noll.
Brommaprogrammet (Riksby) Etapp 3 (183-H8003122) Projektet är den tredje etappen i det övergripande projektet och syftar till att knyta ihop den nya stadsdelen i Riksby med befintlig bebyggelse. Etappen omfattar ca 800 bostäder samt nya förskolor. Nya gator behöver anläggas för projektets genomförande.	Inriktningsbeslut fattades i KF2019-11-04. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2022-12-08	.	Projektet har analyserat möjlig exploatering för Riksby etapp 3. Resultatet av analysen innebär en trolig minskad exploateringsgrad. Etappens omfattning är reducerad till cirka 1/5-del jämfört med senast inriktningsbeslut, både vad gäller utgifter och inkomster.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Brotorp (183-H8002954) Nybyggnad av 30 hyresrätter och 60 bostadsrätter, mindre utbyggnad av gata.	Områdesprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck godkändes av SbN 2016-10-27, där ingår 2 av platserna. Inriktningsbeslut är fattat i ExplN 2023-11-09. Start-PM godkändes november 2023.	Samråd pågår till 14 april och genomförandebeslut planeras till tidigast under 2028.	.
Bällsta hamn (183-H8002506) Projektet Bällsta hamn omfattar stadens fastigheter Masugnen 1, Gjutmästaren 3 och Valsverket 10, tomträttsfastigheterna Tackjärnet 1, 3 och 4, samt de privatägda fastigheterna Gjutmästaren 4 och 5. Syftet med projektet är att genom ny detaljplan omvandla området från befintlig industri till i huvudsak bostäder (ca 1300 lgh), kontor, förskolor och en ny grundskola för 630 elever.	2023-08-24 togs inriktningsbeslut i ExplN och föravtal med Niam och Primula godkändes. 2023-11-06 togs inriktningsbeslut även i KF.	Planprocessen startade i början av 2024 och detaljplan planeras gå på samråd under Q3 2025. Under hösten 2024 samt våren 2025 planeras markanvisningar inom fastigheten Valsverket 10. Projektet inväntar ett beslut gällande skolbehovet i norra Bromma innan markanvisningar kan ske för bostäder och en skola alternativt kontor.	Ekonomiska risker som kan påverka projektets ekonomi är utformning/exploateringsgrad, när försäljningsinkomster uppkommer i förhållande till investeringsutgifter för allmän platsmark, bullerpåverkan, markföroreningar, mark- och grundläggningsförhållanden, dagvattenhantering, bygglogistik och masshantering, samt etappindelning. Projektet innebär även att befintliga kajer i dåligt skick behöver rivas och ersättas med nya kajer/strandpark. Detta förutsätter att Mark- och miljödomstolen lämnar tillstånd för vattenverksamhet, vilket även kan påverka projektets tidplan. Sedan inriktningsbeslutet togs har tidsplanen för genomförandet förskjutits, vilket innebär ökade utgifter till följd av indexering i fler år.
Cikadan (183-H8002604) Nybyggnad av ca 140 lägenheter samt lokaler i bottenvåning. Flytt av en gata, nödvändiga ledningsomläggningar samt upprustning av befintliga gator och ett torg.	Inriktningsbeslut ExplN augusti 2020. Nästa steg är genomförandebeslut i ExplN respektive fullmäktige.	Projektet har slutfört systemhandlingsprojektering och mottagit en ny kostnadsbedömning i februari 2024. Projektets prognos har reviderats under våren 2024 utifrån den nya bedömningen. Samråd med stadsledningskontoret har genomförts. Bolaget skrev aldrig under ök om exploatering och drog sig ur projektet. En markanvisningstävling på anbud (budgivning) kommer att utlysas under q1 2025 och förhoppning är att skriva nytt markanvisningsavtal med reviderat inriktningsbeslut i q2 2025. Därefter kommer dp troligtvis att justeras något.	Projektet har mottagit en kostnadsbedömning från SVOA inklusive en förmodad fördelning av kostnadsansvar. Projektet kommer få en större inkomst för vidarefakturerings av kostnader för ledningsarbeten än vad som bedömts i samband med inriktningsbeslutet. Projektet har slutfört systemhandlingsprojektering och mottagit en ny kostnadsbedömning i februari 2024. Projektets prognos har under våren 2024 reviderats utifrån den nya kostnadsbedömningen. Justering av projektbudget blir aktuellt i samband med

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
		Preliminär tidplan är antagande av genomförandebeslut i mitten av 2026. Antagandet av detaljplan i SBN samordnas med fullmäktiges genomförandebeslut.	kommande genomförandebeslut som är nästa steg i arbetet. De ökade utgifterna beror främst på att planerade arbeten visats sig vara dyrare än tidigare bedömning, bland annat på grund av svåra ledningsarbeten, behov av bergschakt och högre standard på Olaus Magnus väg. En stor förändring är också att prognosen nu innehåller mycket större riskpåslag än vid inriktningsbeslutet. Stadens åtaganden, vid ett framtida genomförande, består bl.a. av att utveckla Olaus Magnus plan och Olaus Magnus väg samt att flytta Palandergatan. Ett stort antal ledningar kommer att behöva flyttas för att möjliggöra exploateringen. Projektet har sammanställt och värderat identifierade risker. Hänsyn till ledningar i drift och en komplex trafiksituation är en av flera risker. Exploateringen behöver anpassas till Södra länken som finns inom det markanvisade området. Byggherrens kommande arbeten innefattar sprängning av berg nära trafikförvaltningens och trafikverkets anläggningar, vilket kommer ställa särskilda krav.
Drevern (183-H8003189) Projekt för ca 400 bostäder varav ca 50 bostäder är på stadens mark, resten på privat mark. Ombyggnad av allmänna gator inklusive ledningsomläggningar, anläggande av en skyfallsdamm och marksanering.	SBN godkände 2017-12-14 start-pm för planläggningen. Aktuellt område var inkluderat i start-pm för projekt Gamla Tyresövägen. ExplN beslutade 2021-09-30 om markanvisning för bostäder inom Sköndal 3:1 och föravtal för Drevern 1, Drevern 2 och Dvärgspetsen 1 samt inriktningsbeslut. Ett planförslag var på samråd 2022-11-22 - 2023-01-09. SBN beslutade 2023-06-15 gällande redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av planförslaget.	Projektering av systemhandling för allmän platsmark håller på att slutföras. Granskning av planförslaget planeras under kvartal 2, 2025. ExplN ska fatta beslut om förnyad markanvisning samt reviderat inriktningsbeslut vid sammanträde 2025-02-20.	Projektet behöver ett reviderat inriktningsbeslut då utredningsutgifter i beslutet från 2021 har upparbetats och bedöms bli högre. Även projektets totala utgifter bedöms bli högre.
Enigheten (183-H8002790) Markanvisat för ny högstadieskola till SISAB samt bostäder till PEAB på befintlig	Genomförandebeslut planeras tas under 2025.	Genomförandebeslut, exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering planeras tas upp i ExplN under kvartal 2	Detaljplanen som har varit ute för granskning har mindre byggrätter på stadens mark än uppskattat vid

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
tomträtt. Anläggande av ny allmän plats kopplat till den exploateringen utförs av staden. Som del av planprocessen så utreds också exploatering på kringliggande privata fastigheter.		2025 för att kunna tas upp i KF under kvartal 3 2025.	inriktningsbeslut. Avvikelsen i utgifter beror på att utgifterna är mindre än vad som uppskattades vid inriktningsbeslut, eftersom det uppskattades behöva anläggas fler gator än vad arbetet med detaljplanen landade i. De ökade inkomsterna beror på att delar av investeringarna i allmän plats ska vidarefaktureras till de privata markägare som exploaterar sina fastigheter inom planområdet samt att priset/kvm uppdaterats.
Entré Bagarmossen (183-H8002789) Ca 485 lägenheter ska byggas på 7 platser samt en 6 avdelningars förskola.	Områdesprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck godkändes av SbN 2016-10-27, där Entré Bagarmossen ingår. Inriktningsbeslut är fattat i ExplN 2021-03-17. Start-PM godkändes 2020-12-10 i SbN. Markanvisning om 15 hyresrätter godkändes av ExplN i 2022-12-08.	Samråd planeras 2025-03-25 till 2025-05-12, genomförandebeslut planeras till tidigast under 2028.	Utgifterna är lägre än budget då projektet försenats. Därmed har tidplanen förskjutits och vissa av utgifterna.
Famnen (183-H8002395) Projektet syftar till att bygga ca 200 bostadslägenheter inom centrala Bromma med närhet till tunnelbanan. Markanvisning har skett till AB Svenska Bostäder som avser bygga hyresrätter, samt till Gimle Bostad AB som avser bygga bostadsrätter. Platsen som markanvisats utgör en av de platser, som pekats ut i programmet för centrala Bromma, som möjlig att pröva för förtätning av nya bostäder. Projektet kräver att en helt ny gata byggs. Projektet utreder möjligheten att dra fram gatan över fastigheten Famnen 6 och vidare ned utmed spårområdet. Staden förvärvade 2019 fastigheten Famnen 6 och Dussinet 2.	Markanvisning hyresrätter AB Svenska Bostäder ExplN 2017-12-07. Markanvisning bostadsrätter Gimle Bostad AB ExplN 2020-12-17. Inriktningsbeslut ExplN 2020-12-17. Markanvisning studentbostäder AB Svenska Bostäder ExplN 2022-06-09.	Genomförandebeslut och antagande av detaljplanen är i dagsläget oklart på grund av byggaktörerna.	En uppskattning av projekteringskostnader har gjorts utifrån den framtagna systemhandlingen och redovisas i senaste prognosen och den avviker från inriktningsbeslutet. Avvikelsen mellan inriktningsbeslutet och senaste prognos ligger både i utgifterna och inkomsterna. Utgifterna som minskat beror framförallt på uppskattade mängder och att gång/cykelbana utmed tunnelbanespåret som skulle knyta samman Brommaplans tunnelbanestation med Abrahamsbergs tunnelbanestation har tagits bort. Detta då det visat sig inte vara tekniskt genomförbart och kosta för mycket för att få till. Försäljningsinkomsterna har även minskat och det är för att byggrätterna minskat. Just nu ligger en stor osäkerhet kring kommande beslut då båda byggaktörerna inte är redo för ök om exploatering. Projektet kommer troligtvis pausas. SVOA har efter systemhandlingen inkommit med underlag

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			för kostnader kopplat till nyförläggning i och med att de ska gå i stadens entreprenad. Finns därför nu med som utgifter och inkomster i prognosen. SVOA ska stå för hela den kostanden.
Farstarondellen (183-H8002407) Projektet är beläget vid cirkulationsplatsen mellan vägarna Magelungsvägen, Farstavägen och Hagforsgatan i Farsta. Tanken är att göra kom cirkulationsplatsen till två stycken trevägskorsningar och att därmed möjliggöra yta för exploatering. Cirka 300 bostäder planeras tillföras på platsen. Omfattade arbeten kommer krävas i allmän plats för att möjliggöra exploateringen när dagens cirkulationsplats görs om till två stycken trevägskorsningar.	Utredningsbeslut fattades 2021-02-18. ExplN beslutade 2021-12-16 att tilldela Wallenstam, Byggnadsfirman Erik Wallin och Brabo Stockholm AB markanvisning samt att inriktningsbeslut beslutades för projektet. Detaljplanearbetet startades i kvartal 1 2022. Samråd för detaljplanen hölls sommaren år 2023.	Framtagande av systemhandling för allmän plats pågår. Granskning av detaljplanen planeras ske kvartal 2 2025.	Omfattade arbeten på allmän plats kommer krävas för att möjliggöra exploateringen när dagens cirkulationsplats görs om till två stycken trevägskorsningar. Inom området finns även en större vattenledning som behöver flyttas. Magelungsvägen är dessutom en högt trafikerad väg vilket komplicerar ombyggnaden.
Fejan (183-H8003216) Kriminalvården har inkommit med en markanvisningsansökan avseende ett häkte som genererar ungefär 300 nya arbetsplatser. ExplN investerar i omkringliggande allmän platsmark för att bland annat säkerställa trygga kopplingar till kollektivtrafiken.	Utredningsbeslut fattat på delegation 2024-04-25. Inriktningsbeslut och markanvisning beslutad i ExplN 2024-06-13.	Start-PM planeras 2025.	Prognos uppdaterad utifrån inriktningsbeslut och planerade investeringar i allmän platsmark.
Filipstadsbacken (183-H8004023) Projektet omfattar totala ca 500 lägenheter med lokaler i botten-våning, en bottenvåningsförskola om 4-5 avdelningar och ett LSS-boende. Inom projektet avser staden att uppgradera gatorna i anslutning till den nya bebyggelsen med gångbanor, trädplantering mm. Staden planerar även att rusta upp och utveckla den befintliga lekparken Klippbacken. Vid entrén till pendeltågsstationen kommer staden anpassa befintlig torgbilning till den nya bebyggelsen.	ExplN fattade 2018-06-14 beslut om markanvisning för ca 250-350 bostäder till AB Familjebostäder och ByggVesta AB. Kontoret fattade samtidigt utredningsbeslut på delegation. SbN godkänd start-PM 2020-11-26 omfattande markanvisningsområdena som beslutades 2018-06-14. ExplN beslutade 2022-05-12 att tilldela Heba Farsta AB markanvisning om 70 bostäder. SbN godkände en kompletterande start-PM 2022-06-09. ExplN beslutade 2022-08-25 att tilldela Heba Farsta AB markanvisning om 40 bostäder, att tilldela AB Familjebostäder 100 bostäder och att	Projektet var på samråd under 2024 och inkomna samrådssynpunkter visade att kompletterande utredning krävs. Systemhandlingen beräknas påbörjas kvartal 1 2026. Antagande av detaljplanen och genomförandebeslut beräknas ske under 2027.	Exploateringen påverkas skyfall, buller, närheten till spår, naturvärden, och möjliga parkeringslösningar. Avvikelsen i inkomster beror på att en ersättning för ett ledningsarbete inte längre bedöms aktuell.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	tilldela Nordr 100 bostäder. ExplN fattade även inriktningsbeslut vid samma tidpunkt.		
Fokus Hagsätra Rågsved (EXPL10014) Övergripande områdesplanering som i enlighet med Översiktsplanen syftar till att utveckla Fokusområdet Hagsätra Rågsved. Potentiell förtätning med minst 3000 bostäder utreds med fokus på social hållbarhet. Arbetet har delats in i fem etapper som innehåller ett eller flera projekt. Etapp 1 påbörjad.	Utredningsbeslut togs i ExplN 2016-11-10. Reviderat utredningsbeslut togs i ExplN 2019-11-14. Projektet delas upp i etapp-projekt. Etapp 1a Västra Hagsätra - Reviderat inriktningsbeslut i ExplN 2018-08-23. Etapp 1b Ormkärr - beslut om markanvisning i ExplN 2019-12-12. Etapp 3a Hagsätravägen Stockholmshus - genomförandebeslut på delegation ExplN 2018-10-23. Etapp 4 Bjursätragatan - Inriktningsbeslut i ExplN 2020-11-12. Start-PM i SbN 2020-12-21. Etapp 4a Sätervallen - Genomförandebeslut på delegation ExplN 2016-09-28. Etapp 4b Bjurbäcken - Genomförandebeslut i ExplN 2019-11-14. Genomförandebeslut och detaljplan i KF 2020-03-23. Övrigt Låsgången - Markanvisning i ExplN 2019-12-12. Inriktningsbeslut för FHR 3 Hagsätravägen i ExplN 2021-12-16	Projektet Fokus Hagsätra Rågsved syftar till att genomföra en övergripande områdesplanering för stadsdelarna. Nu slutförs utredningar om kulturlivets arbetspotential. Etapp 1a Västra Hagsätra - planläggs. Etapp 2 Rågsvedsvägen - förarbeten pågår. Etapp 3 Hagsätravägen - förarbeten pågår. Etapp 3a Hagsätravägen - byggnation av 108 lägenheter i Stockholmshus pågår. Etapp 4 Bjursätragatan - planarbete omfattande cirka 550 bostäder (hälften bostadsrätt , hälften i hyresrätt) pågår. Etapp 4a Sätervallen – byggnation av 120 hyresrätter pågår. Etapp 4b Bjurbäcken 330 lägenheter (110 i Stockholmshus samt 220 bostadsrätter).	Projektet är omfattande och består av flera delprojekt som kommer att genomföras under lång tid. Det gör att nya förutsättningar kan uppkomma som försenar projektet.
FHR 2 Rågsvedsvägen (183-H8002765) Del av Fokus Hagsätra Rågsved.	ExplN beslutade om inriktningsbeslut för etapp Rågsvedsvägen 2022-12-08. Inriktningsbeslutet omfattar fortsätta utredningarna upp till 22 mnkr. SbN fattade beslut om start-PM för detaljplanen etapp Rågsvedsvägen västra 2023-11-09.	Planarbetet påbörjades januari 2024 och samråd är planerat till september 2025. Överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut planeras tas upp för beslut i ExplN under kvartal 1, 2028. Detaljplanen planeras gå upp för beslut om antagande kvartal 1, 2028.	Utgifterna för allmän plats kommer fortsatt att bevakas under planprocessen. En inkomst har lagts till i prognosen som avser gemensamma utredningar som byggaktörerna är med och bekostar då de är nödvändiga för planarbetet.
FHR 3 Hagsätravägen (183-H8003161) Del av Fokus Hagsätra Rågsved. Hagsätravägen är den tredje etappen och omfattar cirka 520 nya bostäder och utredning av ny gång- och cykelbro mellan Hagsätra IP och Örby/Högdalen.	Start-PM i SbN 2021 Inriktningsbeslut i ExplN 2021 Markanvisningar i ExplN 2021-2023	Detaljplan bryts upp två delar. Skola utgår då behovet av skolplatser har minskat i elevprognosen. I och med detta behöver ett nytt inriktningsbeslut tas upp under 2025.	Prognosen för utgifter har sänkts något efter att is- och idrottshallen brutits ut till en egen detaljplan och att projektet blivit förskjutet i tid.
FHR 4 Bjursätragatan (183-H8002775) Etapp Bjursätragatan innehåller ca 560 nya bostäder (50% hyresrätter-50% bostadsrätter) i södra Rågsved. Genom ny bebyggelse ska Bjursätragatan bli ett mer	ExplN beslutade om inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan 2020-11-12. Inriktningsbeslutet omfattar fortsätta utredningarna. SbN fattade beslut om start-	Planarbetet pågår och projektet arbetar mot granskning vilket är planerat till våren 2025. Överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut planeras tas upp för beslut i ExplN under kvartal 1, 2026.	Planarbetet omfattar sex byggaktörer på åtta olika platser vilket gör att planarbetet har fått en längre tidplan än planerat. Bostadsvolymerna har minskat under planarbetet vilket har lett till lägre

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
levande, tryggt och säkert stråk. Samtidigt som ny bebyggelse tillkommer möjliggörs investeringar i stadsdelens allmänna ytor.	PM för detaljplanen etapp Bjursätragatan 2020-12-21.	Detaljplanen planeras gå upp för beslut om antagande kvartal 1, 2026.	försäljningsinkomster i projektet. Till följd av detta har utgifterna för planerade investeringar i allmän plats vid inriktningsbeslut behövt minska genom prioriteringar. Inkomsterna är för utredningar som staden beställer och samordnar inom detaljplanen men som byggaktörerna bekostar.
Fokus Husby (EXPL40036) Består av fyra projekt i Husby; Husby Centrum, Dalhagens IP, Oslo 1 och Molde 3-4 och Rogaland. En skola, en idrottshall, ca 1400 bostäder varav 600HR och ca 150 studentbostäder och 650BR. Projekt för Telemark, Halden och Södra Husby har lagts ner och utrangerats. Dalhagens IP väntas också läggas ner.	Projekt Husby C markanvisades i samband med inriktningsbeslut som togs i ExplN 2017-04-06 (KF september 2021) samt 2018. Gemensamt inriktningsbeslut för projekt Dalhagens IP, Halden, Husby C, Rogaland, Oslo 1, Telemark togs i ExplN 2020-08-27. Projekt Oslo 1 och Molde 3-4, projekt Halden och projekt Telemark markanvisades 2017, Projekt Dalhagens IP markanvisades 2018. Projekt Rogaland markanvisades 2020. SBN beslutade 2020 att påbörja planarbete (start-PM) och godkände detaljplanen 2023. Genomförandebeslut för Oslo 1 och Molde 3-4 togs i ExplN 2020-08-27.	Genomförandebeslut för detaljplan Oslo 1 och Molde 3-4 avvaktar beslut i KF i väntan på att exploateringsavtal ska tecknas av byggaktör. Detaljplan Ålesund 1, mfl. för projekt Husby C avvaktar antagande i KF i väntan på att överenskommelse om exploatering ska tecknas av byggaktör, Svenska Bostäder har dock hoppat av projektet. Kvar i projekt Husby C är bara Victoriahem. Detaljplan för Dalhagens IP gällande en skola och en idrottshall är pausad tills vidare, väntas återkallas inom kort. Detaljplan för Telemark och Halden har avslutats och projekten är utrangerade. Detaljplan Rogaland är godkänd av SBN men ligger vilande i KF i väntan på att överenskommelse om exploatering tecknas mellan staden och berörda byggaktörer och genomförandebeslut godkänns av ExplN.	För projekt Oslo 1 och Molde 3-4 finns risk till fördring, kalkyler på systemhandlingen har inte uppdaterats sedan projektet pausade 2020. Svenska Bostäder har hoppat av projekt Husby C och risk att även Victoriahem hoppar av, då måste projektet utrangeras. Planarbetet för Dalhagens IP kommer antagligen avslutas av FSK och SISAB och projektet utrangeras. Projekt Telemark och Halden är avslutade och utrangerade.
Fornkullen (183-H8002848)	Beslut om markanvisning och inriktningsbeslut togs 2021-12-16	.	Projektutgifterna har förskjutits i tid på grund av att planarbetet dragit ut på tiden.
Gjutmästaren 6 & 9 (183-H8003180) Ombyggnation av f.d. Pripps bryggeri för idrott, kultur och bostäder och nybyggnad av kontor, hotell och bostäder. Anläggande av nya allmänna gator, torg och parker.	ExplN har 2023-04-20 godkänt genomförandebeslut och exploateringsavtal för Gjutmästaren 6 etapp 1	.	Osäkerheter som kan påverka projektets ekonomi är utformning, exploateringsgrad, när i tid försäljningsinkomster uppstår i förhållande till investeringsutgifter för allmän platsmark och etappindelningar. Områdets utveckling kommer ske i etapper i flera mindre detaljplaner, vilket kommer påverka projektets omfattning, tidplan och investeringar. Övriga kända risker är buller, markföroreningar, mark- och grundläggningsförhållanden, transporter

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			med farligt gods, dagvattenhantering, bygglogistik, okända ledningar och vattennära byggnation. Dialog förs med berörda aktörer.
Herbariet (183-H8002385) Vid Midsommarkransens gymnasium har Nystad byggt en ny grundskola för årskurserna F-9 och tre nya idrottshallar för skol- och föreningsidrott. I samband med byggnationen bygger Stockholms stad en ny lokalgata, ett nytt torg och breddar gång- och cykelbanan längs Tellusborgsvägen. Projektet är ett så kallat OPS (offentlig privat samverkan) projekt.	* SbN godkände start-PM för detaljplanläggning 2021-04-08. * En avsiktsförklaring för att upplåta del av fastigheten åt byggaktören Nystad Stockholm Idrott och Skolfastigheter AB, för uppförande av idrottshallar för idrottsförvaltningen samt ny grundskola, togs i ExplN, idrottsnämnden, FN samt Skolfastigheter i Stockholm AB:s styrelse under juni 2021. * Ett inriktningsbeslut togs i ExplN 2021-11-25. * Ett genomförandebeslut togs i ExplN 2022-05-12.	Projektet planeras att slutredovisas i ExplN i kvartal 4 2025.	Genomförandebeslutet för projektet togs med en mycket tight tidplan och budget. Enligt senaste prognos överskrider projektets beslutade budget om cirka 17 miljoner kronor.
Hotell kv Ormen T-station Slussen (183-H8002803) Ca 90 hotellrum i 5 vån. Förutsätter påbyggnad på tunnelbanestation Slussen. Även fristående mindre byggnad söder om Mariagränd. Markanvisas ihop med Sjömanshemmet. Kommunal mark. Befintlig detaljplan.	Högsta Förvaltningsdomstolen har meddelat att prövningstillstånd ej kommer att beviljas 2024-06-18, därmed vinner beslutet om att godkänna markanvisningen laga kraft. Inriktningsbeslut med beslut om markanvisning överklagat. ExplN fattade den 20 oktober 2022 ett reviderat inriktningsbeslut för projektet. Hotellbyggrätten och Sjömanshemmet markanvisades till Centria AB. ExplK beslutade i maj 2022 att fyra av de nio deltagande byggaktörerna i jämförelseförfarandet får utveckla sina förslag i steg 2. ExplK beslutade i mars 2022 att hotell kv. Ormen ska markanvisas som direktanvisning genom jämförelseförfarande. Sjömanshemmet får ingå i markanvisningen. Utredningsavtal 2021-04-22 Utredningsbeslut 2020-05-12	Arbete med Trafikförvaltningen och exploatören avseende utredningsavtal pågår.	Svårigheterna med att bygga på den aktuella platsen innebär att kompensation kommer behöva komma exploatören till del. Försvårande faktorer är: den relativt lilla ytan i byggrätten (få antal hotellrum), Svårigheten med att bygga ovanpå tunnelbana, SJ-tunnel och biljetthall. Svårighet med grund- och stomförstärkning i Trafikförvaltningens anläggning.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Högdalens Centrum (183-H8001634) Ca 300 lägenheter (hyresrätter) ska byggas på befintlig markaparkering. Allmänparkering och parkering till bostäderna kommer att lösas i ett underjordiskt garage. Staden kommer att anlägga ett torg och bygga en gata.	ExplN beslutade om reviderat inriktningsbeslut för Högdalen centrum 2022-05-12. Inriktningsbeslutet omfattar fortsätta utredningarna.	Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan ExplK och byggaktören. Därefter ska genomförandebeslut tas i ExplN, preliminärt i juni 2025. Sannolikt vill dock byggaktören invänta stadens nya riktlinjer för parkeringstal innan detaljplanen tas upp för antagande, eftersom de förväntas medföra att byggaktören kan bygga ett mindre garage. KF förväntas besluta om nya riktlinjer i juni 2025. Detta medför också att avtalsarbetet med Överenskommelse om exploatering kan bli förskjutet i tid, och blir beroende av när KF tar beslut om nya riktlinjer. Beslut om godkännande av detaljplanen i SBN har varit planerat till juni/augusti 2025, men förskjuts sannolikt till Q4 2025 eller efter årsskiftet 2025/2026. Genomförandebeslut och antagande av detaljplanen behöver tas upp i KF, preliminärt Q1 2026.	Projektet har begränsade inkomster då projektet enbart omfattar hyresrätter som ska upplåtas med tomträtt. Projektet belastas även med utgifter för utredningar för programarbete för Högdalen som har lagts ner. Utrangering av dessa kostnader kan bli aktuellt och skulle förbättra projektekonomi något. Ledningsomläggningar blir fördyrade. Trafikförvaltningens bemanning och deltagande i ledningssamordning har försenat och fördyrat. Markföröreningar har påträffats vilket medför kostsam hantering. Noggrann uppföljning och styrning görs. Projektet kan behöva stryka vissa poster på grund av det ekonomiska läget.
Klubbacken (183-H8002621) Detaljplanen syftar till att möjliggöra för cirka 150 bostäder, längs Klubbensborgsvägen i Hägersten. Bostäderna planeras bli både bostadsrätter och hyresrätter. Förslaget innehåller punkthus längs Klubbensborgsvägen och vid korsningen med Brådstupsvägen. Detaljplanen drivs av SbK som ett pilotprojekt för byggaktörs drivna detaljplaner.	ExplN beslutade i augusti 2016 att markanvisa för cirka 100 hyresrätter och 60 bostadsrätter till Primula Byggnads AB. Start-PM togs av SbN i november 2020 och planarbetet pågår och var ute på samråd under 2023.	SBK ska gå upp med en samrådsredogörelse i SbN. Projekts omfattning behöver ses över för att minska på utgifterna i allmän platsmark. Efter samrådsredogörelsen kommer kontoret att gå upp med ett reviderat inriktningsbeslut i ExplN.	De totala utgifterna i den senaste prognosen avviker grovt från inriktningsbeslutet främst på grund av ekologiska kompensationsåtgärder samt tvingande åtgärder som behövs för att artskyddsförordningen inte ska utlösas. Omfattningen av utgifterna behöver dock minskas vilket kommer studeras inför reviderat inriktningsbeslut. Projektets tidplan har förskjutits något i väntan på samrådsredogörelsen och därmed har en del utgifter flyttats fram i tiden. Exploateringsgraden har minskat, från 160 lägenheter till endast 100 vilket även påverkar potentiella försäljningsinkomster.
Kärrtorp IP (fd. Örskär) (183-H8002490) Projektet avser planering för cirka 600 bostäder samt en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och befintlig bebyggelse vid Arkövägen samt mellan Nackareservatet och	Reviderat inriktningsbeslut togs i november 2022. Inriktningsbeslut med markanvisning för ca 400 hyresrätter till Svenska Bostäder antogs av ExplN 2015-11-19. Start PM antogs av SbN 2015-11-26. Markanvisning	Granskning av detaljplanen för den södra delen kommer tidigast att ske 2025.	Sedan VP:t har projektet delats i två delprojekt, södra och norra Kärrtorp IP. Tror det spelar in i avvikelsen men även att vi projekterat mer än vi tänkt.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
befintlig bebyggelse vid Vikstensvägen. Området utgörs idag av naturmark. Svenska Bostäder har anvisats 400 bostäder, varav 200 ska prövas som s.k. Stockholmshus. Abacus har anvisas övriga 200 bostäder. En ny förskola (6 avdelningar) planeras också i området.	till Abacus med ca 200 bostadsrätter antogs av ExplN 2016-04-14. Markanvisning till SISAB för förskola antogs av ExplN 2017-05-18. Detaljplanen har varit på samråd t.o.m. 2017-06-16. Ett reviderat inriktningsbeslut har tagits 2022-11.		Vi har valt att dela detaljplanen i två delar, södra och norra delen där vi har för avsikt att stockholmshuset ska kunna prioriteras.
Lövsta Värmeverk (183-H8001648) Planläggning för nytt kraftvärmeverk i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket för att bygga bostäder på denna mark i Hässelby Strand. Avsikten är att Stockholm Exergi ska förvärva marken för kraftvärmeverket i Lövsta av staden och staden.	Utredningsbeslut i ExplN 2011-06-16. Inriktningsbeslut om markanvisning för att etablera en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket och bostadsbyggande på denna mark i Hässelby strand togs i ExplN 2018-04-19 och i KF 2018-06-11. Start-PM för både Lövsta VV och Hässelby VV togs i SbN 2018-05-23. Plansamråd för detaljplanen i Lövsta har genomförts. Redovisningen av samrådet och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Lövstaverket togs i SbN 2020-06-11. Nytt markanvisningsavtal och reviderat inriktningsbeslut för Lövstaverket samt markanvisningsavtal till Stockholm Avfall AB för ny återvinningscentral (åvc) togs i ExplN 2021-10-21. Granskning av detaljplanen har skett under perioden 2022-09-13 - 2022-10-11. Markanvisningsavtal och reviderat inriktningsbeslut togs i KF 2022-05-09.	Stockholm Exergis ansökan om miljötillstånd i Lövsta avslogs i Mark- och miljödomstolen i december 2022. Stockholm Exergi analyserar påverkan på tidplanen. Stockholm Exergi överklagade Mark- och miljödomstolens beslut och fick prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen. Stockholm Exergi avvaktar nu beslut från Mark- och miljööverdomstolen. Fortsatt arbete inför godkännande av detaljplanen avvaktar utfall av miljötillståndprocessen.	Efter att markanvisningen togs i ExplN och KF har Stockholm Exergi reviderat sin utformning av anläggningen. Istället för att anlägga ett transportband över/genom deponierna vill de anlägga hamnen och kajen utmed stranden där Lövstabadet och båtupplägningsplatsen för Lövsta båtsällskap ligger. Markanvisningsavtalet löpte ut år 2020. Ett nytt markanvisningsavtal för Lövstaverket har tecknats, som är frikopplat från Hässelbyverket.
Magelungens Strand (183-H8001938) Magelungens strand ska utvecklas som en sammankopplande länk mellan stadsdelarna Farsta och Fagersjö och Magelungsvägen ska utformas som ett urbant stråk. I samband med utbyggnaden av området förslås en tillgänglig strand- och parkmiljö och att en promenad- och rekreationspassage anläggs längs vattnet. Totalt har 800 lägenheter markanvisats till Maxera Bostads AB, AB Familjebostäder, Folkhem Trä AB, Erik Wallin AB och Primula Byggnads AB.	Inriktningsbeslut är taget i ExplN 2016-10-20 och 800 lägenheter har markanvisats. Reviderat inriktningsbeslut har tagits i december 2022	Projekteringen har avslutats och systemhandlingen är nu klar och granskning har påbörjats. Projektet avvaktar den pågående prioriteringen och arbete sker för att förbättra projektets ekonomi. Det handlar om att utöka exploateringen och göra prioriteringar i investeringar i allmän plats	Projekteringen har fördyrats. Ökade utgifter för ledningsflytt. Trafikbuller, strandskydd och inverkan på ekologiska värden kan få inverkan på ekonomin i form av minskad exploateringsgrad i området. Rådande prognos visar på ökade utgifter beroende på höjda i byggkostnader. Strandnära stabilitet har utretts och bedömningen är att den kan hanteras. Utfallet understiger årsbudgeten eftersom arbetet avvaktar den pågående prioriteringen

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Norra Folkparksvägen (183-H8002776) Projektet är beläget längs Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö. Projektet innehåller ca 250 bostäder varav cirka 160 föreslås som Stockholmshus. Resterande bostäder ska byggas som bostadsrätter av Byggnadsfirman Viktor Hanson. Tidigare ingick i projektet en planering för SHIS bostäder på en komplex plats som utgjorde en lågpunkt med skyfallsproblematik. Behovet för dessa bostäder bedöms inte längre finnas och projektets utgifter har därför kunnat skalas ner avsevärt då stora investeringar i skyfall inte längre behövs.	Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i ExplN 12 december 2024 med en markanvisning till Stockholmshem för cirka 150-160 hyreslägenheter i form av Stockholmshus. På platsen fanns tidigare en planering för kontor och hotell med Skanska men som utgått ur projektet.	Med den nya inriktningen kommer planförslaget omarbetas för att gå ut på granskning i slutet av 2025. Kommande beslut i ExplN blir genomförandebeslut, vilket planeras att tas upp under kvartal 2, 2026.	I och med det nya reviderade inriktningsbeslutet har projektomfattningen minskat. Lika stora investeringar krävs inte längre för skyfall då en yta inte längre avses exploateras med SHIS bostäder. En minskning har skett i inkomster då en aktör lämnat tillbaka sin markanvisning för kommersiella ändamål. Den kommersiella delen har utgått från projektet men ersatts av cirka 150-160 lägenheter i hyresrätt.
Nytorps gårde (183-H8002662) Projektet syftar till att utveckla Nytorps gårde med nya bostäder, lokaler, förskolor, utbyggd skola, idrottshall samt en utveckling av parken. Antalet bostäder beräknas till cirka 600-650.	SbN fattade 2022-10-20 beslut om att godkänna redovisningen av plansamrådet. Reviderat inriktningsbeslut och markanvisning för badanläggning och parkeringsgarage togs upp i ExplN 2023-04-20. Det reviderade inriktningsbeslutet beslutades av KF 2023-09-25.	Detaljplanen inväntar ett ställningstagande i SbN innan den kan ställas ut på granskning. Granskning kan tidigast ske kvartal 2 2025 förutsatt att ställningstagandet har godkänts.	En kalkyl har tagits fram utifrån systemhandlingens underlag. Den nya kalkylen är inlagd i projektets prognos vilket medfört att förväntade utgifter och inkomster har ökat. Arbete med och översyn av kalkylen och förväntade utgifter och inkomster pågår. Risker: - Förändringar i marknadsförutsättningar - Överklagande av projektet - Skyfall och dagvattenhantering - Markförhållanden och grundvatten - Markpriser - Bygglogistik, teknisk försörjning och tidplan
Riddersvik (183-H8000948) Planläggning för bostäder på gamla Trädskoleområdet. Småhus och mindre flerbostadshus, totalt ca 700 lägenheter. Omläggning av Löfstavägen i ny sträckning. Nya bostadsgator och annan allmän plats i området. Även planläggning av området mellan f.d. Trädskolan och Mälaren som park.	Inriktningsbeslut med markanvisning för ca 50 småhus och ca 50 flerbostadshus till Småa AB togs i ExplN 2013-02-07. Detaljplanearbete med start-PM taget i SbN i mars 2014. Redovisning av programsamråd i SbN 2015-04-14. Markanvisningar för ca 390 bostäder togs efter markanvisningstävling i ExplN 2016-10-20. Redovisning efter plansamråd och ställningstagande inför granskning togs i SbN 2019-06-13. Samråd för detaljplanen har genomförts vid årsskiftet 2018/2019. Justeringar av detaljplaneförslaget har gjorts	Antagande av detaljplanen och genomförandebeslut för exploateringsprojektet beräknas tidigast till våren 2026. Genomförandebeslut för upphandling och saneringsåtgärder i parkområdet har behandlats av ExplN 2024-08-22 och har därefter gått vidare och beslutats i KF 2024-12-02. Saneringen bedöms starta i början av september 2025.	Statsstöd erhålls för marksaneringen i Riddersvik. Stödet täcker utgifterna. För inkomsterna är det en bedömning av hur mycket staden tros kunna få i statsstöd och för utgifterna är det en bedömning av utgifterna för saneringen i parken. En viss skillnad finns mellan inkomster och utgifter eftersom staden inte kan få statsstöd för vissa av de återställningsutgifter som föreslås. De utgifter som staden själv måste betala kommer att tas från driftsbudgeten. Projektet har förskjutits i tid pga att ansökan

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	under hösten 2019. Granskning av detaljplanen har skett i februari-mars 2020. SbN har godkänt detaljplanen den 21 oktober 2021. Markanvisning för 160 bostäder och reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2021-06-17. Ärendet togs i KF 2021-11-08. SBN har gjort ett förnyat godkännande av detaljplanen för Riddersvik 2024-12-12, varvid byggrätten för orangeriet intill Riddersviks Gård tagits bort. Detta har möjliggjort att ExplK kan söka statliga medel för att sanera även denna del.		om statsstöd för saneringsarbetet i parken har dragit ut på tiden.
Samsö (183-H8001574) AB Borätt ska bygga tre flerbostadshus om totalt cirka 140 lägenheter. SISAB, som varit med i planarbetet och planerade för utbyggnad av Kvickentorpsskolan samt nybyggnation av en fristående förskola, har meddelat att de varken kommer bygga ut skolan eller förskolan i närtid men kommer fortsatt få en utökad byggrätt i detaljplanen. Staden kommer att bygga ut en lokalgata som servar de nya bostadshusen, gatan slutar i en vändplan. Staden ska även förbättra standarden på gång- och cykelbanan som går mellan Lingvägen och Farstavägen. För att möjliggöra den nya bebyggelsen kommer en del ledningar att omläggas. Staden kommer även utföra artskyddsåtgärder och grönkompensera för den naturmark som tas i anspråk.	Ett reviderat inriktningsbeslut togs 2024-06-13. Samtidigt förlängdes AB Borätts markanvisning. 2018-05-14 tog nämnden inriktningsbeslut och markanvisning till AB Borätt och SISAB	Genomförandebeslut och beslut om överenskommelse om exploatering antas godkännas i ExplN i mars 2025. Detaljplanen planeras antas av SbN i april 2025. Därefter ska båda besluten godkännas av KF.	Planarkitekten på SBK håller på att bytas ut. Tidplanen för färdigställandet av plankarta och planbeskrivning har skjutit i tiden. Projektet är känsligt då den nya bebyggelsen ligger inom ESBO. Detaljplanen kommer troligtvis på grund av detta att överklagas. Överklagan kommer således att påverka tidplanen med fördröjning som konsekvens.
Skärgårdsskogen (183-H8003192) Ett förslag på ny detaljplan ska tas fram för Skärgårdsskogen i Skarpnäck. Planen ska möjliggöra för cirka 900 bostäder, förskola på sex avdelningar, lokaler för centrumändamål, parkeringshus, gator, park och bevarad naturmark.	Inriktningsbeslut och markanvisningar för projektet beslutades av ExplN 2020-11-12. Samråd för detaljplanen hölls 28 mars - 8 maj 2023.	Projektet befinner sig i detaljplaneprocessen. Januari 2025 togs ett beslut om att pausa projektet som en del i prioriteringsarbetet. Ett reviderat inriktningsbeslut planeras preliminärt till år 2028 och i samband med det kan arbetet i projektet återupptas.	Projektet har pausats som en del i prioriteringsarbetet. Majoriteten av projektets planerade utgifter har tagits bort med anledning av pausen. I samband med uppstart av projektet behöver projektets ekonomi ses över.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Sköndals Centrum (183-H8001637)	Samråd har genomförts och projektet avvaktar nu samrådsredogörelse från SBK	Samråd har genomförts och projektet avvaktar nu samrådsredogörelse och fortsatt arbete med de justeringar som ska göras efter den .	Utfallet understiger årsbudgeten då arbetet med systemhandling avvaktar SBKs ställningstagande efter samråd.
Slakthusområdet Etapp 2a (183-H8001452) Planförslaget möjliggör att området med de äldre byggnaderna aktiveras med nytt innehåll och tillgängliggörs för många. Användning ändras från i huvudsak industri till centrum, småskalig tillverkning, kontor, hotell och tunnelbana. Utöver detta tillkommer också ett nytt bostadskvarter om cirka 80 lägenheter, samt ett nytt kontorskvarter om cirka 7000 kvm BTA. Planen innebär också en sänkning av Arenavägen för att tillskapa en ny stadsgata, samt till- och påbyggnader på fastigheten Arenan 2.	Detaljplanen har varit på samråd och på granskning. Projektet slutför under 2024 arbeten med överenskommelser om exploatering.	Genomförandebeslut för etapp 2a förväntas gå upp till explN respektive DP för godkännande till SBN i början av år 2025. Besluten för etapp 2a är villkorade av att projektet lyckas nå överenskommelse med berörda byggaktörer om genomförande av detaljplanen. Projektet förbereder för upphandling av arbeten med arbetsgator och ledningar på den östra sidan av området. Bland annat ska Arenavägens norra delar sänkas för att säkerställa skyfallshanteringen i området och minska barriäreffekten mellan Slakthusområdet och omkringliggande områden.	Avvikelser inkomster beror på att all vidarefakturerings ännu inte slutförts för år 2024. Avvikelser utgifter beror på att omfördelning mellan projekt inte har slutförts för år 2024. Projektet behöver säkerställa att skyfallshanteringen fungerar kring den nya tunnelbanans norra uppgång. Övriga risker utgörs av att utbyggnad av gator och ledningar kommer behöva göra stora anpassningar mot befintliga pågående verksamheter i Slakthusområdets evenemangskvarter.
Slakthusområdet Etapp 2b (183-H8003089) Planförslaget möjliggör för att cirka hälften av byggnaderna bevaras och ändrar markanvändning från industri till kontor och centrumändamål. Tunnelbaneuppgången för Slakthusområdet Södra ska byggas (detaljplan och järnvägsplan redan beslutad). Planen möjliggör även för planering av ett hundratal bostäder. Markanvändningen ändras från industri till kontor, centrum och bostäder.	ExplN beslutade 2024-04-24 att godkänna föravtal till exploateringsavtal för bostadsändamål med bolaget Hjälpstaktaren 4 AB för den privatägda fastigheten Hjälpstaktaren 4.	Tecknade markanvisningsavtal som går ut ska förlängas. För kvarter där markanvisningsavtal saknas ska sådana tecknas. Detaljplanen planeras att gå till granskning våren 2025.	Aktuella ekonomiska avvikelser på utgifter beror på omfördelningar mellan ingående projekt i Sakthusområdet. Avvikelser på inkomster beror på vidarefakturerings som ännu inte slutförts för innevarande år 2024. Risker inom projektet rör hur buller från pågående musikverksamheter ska undvikas i förhållande till planerade bostäder. Det är viktigt att antalet bostäder inte blir avsevärt färre, bland annat eftersom nya bostäder utgör en väsentlig del av projektets förväntade inkomster.
Slakthusområdet Etapp 3 (183-H8001859) Etapp 3 ligger i sydvästra Slakthusområdet. Detaljplanen möjliggör fem bostadskvarter, ett kontorskvarter, bevarande av ett kvarter för elteknisk anläggning samt anläggande av ny sopsugsterminal. Inom detaljplanen ingår även utvecklingen av ett befintligt parkeringshus som ägs och förvaltas av Trädskolans samfällighetsförening. Den allmänna platsen inom etappen består av ett	ExplN tog 2024-06-13 beslut om markanvisningsavtal till Stockholm avfall AB och om delgenomförandebeslut för att möjliggöra för sopsug belägen i etapp 3. Arbetet med att bygga ut sopsugsystem har även blivit ett eget projekt med eget projektnummer.	Detaljplanen ska på granskning våren 2025. Förhandlingar om överenskommelse exploatering inleds också våren 2025. Detaljplanen planeras att antas slutet av år 2025. Utbyggnad av allmän plats inleds under 2026. Utbyggnad av kvartersmark bedöms pågå 2027-2029.	Avvikelser inkomster beror på vidarefakturerings som inte slutförts för innevarande år 2024. Avvikelser utgifter beror på att arbetet med sopsug blivit ett eget projekt under år 2024 dit utgifter flyttats samt på att planerade utgifter för köp av parkeringsplatser och delrivning av ett garage flyttats fram till år 2025-2026.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
antal lokalgator, tre fickparker samt Södra parken.			
Slättgårdsvägen (183-H8003162) Inom projektet planeras för ca 75 bostäder med kommersiella lokaler i bottenvåningen längst med Slättgårdsvägen. Projektet föreslås ingå i stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen och ska arbeta för att stärka sambandet mellan stadsdelarna Mälarhöjden och Bredäng.	Inriktningsbeslut för godkännandes i ExplN 2023-03-23. Start PM godkändes i SbN 2023-04-20.	Planarbetet pågår och plansamråd planeras under våren 2025. Ett reviderat inriktningsbeslut planeras preliminärt till våren 2025.	Hög opinion och stor överklaganderisk. Planeringens görs i ett område med höga naturvärden och det finns eventuell risk för sulfidberg. Senaste prognosen håller sig inom beslutad ram men kan komma att justeras upp något på grund av fördyringar gällande skyfallslösningar.
Stormhaken (183-H8004048)	Markanvisning för ca 100 lgh BR till Åke Sundvall Projekt AB och inriktningsbeslut taget i ExplN 2022-12-08.	Detaljplanarbetet går långsamt. Byggaktören vill invänta dels stadens nya riktlinjer för parkeringstal, vilket förväntas leda till att storleken på garaget kan minska, och dels en gynnsammare marknad för bostadsrätter. Samråd blir förskjutet till tidigast Q1 2026.	Minskad bebyggelsevolym på grund av trång plats med mycket berg skulle ge lägre försäljningsinkomster. Stora prishöjningar till följd av omvärldshändelser. Anpassning till gång- och cykelvägen längs Önskestråket. På grund av att det är trångt och mycket berg blir det svårt att få till: gatusektion med gång- och cykelväg samt trädplantering, bilparkering i underjordiskt garage och angöring. Svårighet att i tillräcklig utsträckning behålla höga naturvärden eller annars kompensera för att dessa tas bort. Hantering av sulfidberg.
Svandammsplan (183-H8002615) Det fanns tidigare planer på att planera för 40 bostäder invid södra delen av Svandammsparken i stadsdelen Midsommarkransen. Västbygg har lämnat tillbaka sin markanvisning och det saknas förutsättningar att fortsätta planeringen av projektet. Projektet ska pausas.	Inriktningsbeslut fattades i ExplN 2017-11-09.	Det saknas ekonomiska och stadsbyggnadsmässiga förutsättningar att fortsätta planeringen av projektet. Projektet ska pausas.	
Södra Solvallastaden (183-H8002355) Totalt ca 1700-2200 lägenheter varav ca 680 lägenheter på stadens mark samt hotell, skola, förskolor mm. Sannolikt kommer staden att ansvara för utbyggnaden av allmän platsmark inom hela området, vilket finansieras via exploateringsbidrag för den privatägda delen av området.	Inriktningsbeslut godkändes av nämnden 2019-03-07 och togs i KF 2019-06-17.	Markanvisning avseende ny placering av skolan beslutades i ExplN i december 2024. ExplN godkände samtidigt ett reviderat inriktningsbeslut för projektet. Projektet inväntar att ärendet med förslag till reviderat inriktningsbeslut ska tas upp i KF, bedöms ske under våren 2025.	Nettonuvärdet för projektet är positivt, men med investeringarna för skola och förskola inkluderade är nettonuvärdet fortsatt negativt. Risker som kan påverka exploateringsgrad och investeringskostnaderna är: bullersituationen från flygplatsen och övrigt trafikbuller, osäkerhet kring markmiljö och grundförhållanden, närheten till transporter

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
			med farligt gods kan medföra riskreducerande tekniska åtgärder, dyrare åtgärder för hantering av dagvatten, okända ledningar. Avvikelse mot tidigare beslut beror på en uppdaterad kalkyl till prisnivå 2024, vid förra beslutet var prisnivån från 2018. Även inkomsterna i form av exploateringsbidrag och vidarefaktureringar till ledningsägare ökar då investeringskostnaderna ökar.
Valhallavägen (183-H8001349) Området är beläget norr om Valhallavägen mellan Rosalgstull och Odengatan. Här planeras för 500-800 bostäder, skola, idrottshall mm.	Utredningsbeslut fattat av ExplN 2010-02-11. Beslut om tidig markreservation till Areim fattat av ExplN 2011-11 (idrottshall) Beslut om tidig markreservation till Stockholms Byggmästarna fattat av ExplN 2012-05-17 (300 bostäder) Under 2014 togs ett stadsbyggnadsprogram fram för området. Programsamråd hölls sommaren 2014. Inriktningsbeslut i ExplN 2014-08-28.	en översyn av projektets förutsättningar gjordes under 2024.	Projektet kommer inte att återupptas under 2025. Projektet behöver framöver fortsatt samordnas med Roslagsbanans förlängning, som just nu krockar med projektområdet. Stora ledningsflyttar och omdaningar för Valhallavägen kommer behövas.
Vinstavägen (183-H8002409)		Preliminärt samråd maj 2025.	Bostäder planeras i delvis skyfallsdrabbat område vilket föranleder komplexa skyfallsåtgärder i parkmiljön..
Värmdö vid värmeverket (183-H8002477) Projektet omfattar ytor kring korsningen Ågesta broväg - Magelungsvägen i Farsta strand. Ytorna var utpekade för bebyggelse i programmet för Tyngdpunkt Farsta samt ingår i influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling. Runt korsningen planeras för uppemot 500 bostäder samt upprustning av allmän plats. Magelungsvägen och Ågesta broväg anpassas för att bli mer stadsmässiga.	Utredningsbeslut fattades 2015-05-11. ExplN beslutade 2016-02-04 om att tilldela JM markanvisning för ytorna utmed Ågesta Broväg sydväst om Magelungsvägen. SbN har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning den 26 november 2020. ExplN fattade 2020-12-17 inriktningsbeslut samt markanvisade till Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). Detaljplanearbetet startades under våren 2021.	Samråd för detaljplanen planeras ske kvartal 4 2025.	Omfattande utredningar kommer genomföras för kvartersmark och allmän plats. Inom projektområdet finns flertalet befintliga ledningar som kommer behöva flyttas och läggas om. Utgifter för detta är svårt att uppskatta i ett tidigt skede. Projektets utgifter för utredning och projektering har flyttats framåt i tiden till följd av en långsammare detaljplaneprocess. Det har även krävts mer tid för utredning i tidigt skede på grund av komplicerade trafikförhållanden.
Årstaberg – Marman (183-H8002538) Utvecklingsförslaget möjliggör nu cirka 300 hyresrätter samt cirka 24 000 kvadratmeter ljus BTA kontor och handel. En ny tunnelbanestation planeras inom ett kommersiellt kvarter beläget närmast	2024-12-12 togs ett reviderat inriktningsbeslut för projektet.	I juni 2016 tog ExplN inriktningsbeslut och anvisade mark till tre bolag, varav ett var AB Familjebostäder, för att utveckla området mellan Svärdlångsplan och järnvägen i Årstaberg. Förslaget innehöll då 400 hyreslägenheter varav 200 var på stadens	Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge samt kan bidra till en attraktiv knutpunkt och levande stadsdel. Start-PM planeras

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Svärdlångsplan. Projektet har god ekonomi och Bolaget har presenterat ett utvecklingsförslag som förväntas öka områdets attraktivitet och trygghet.		mark inom befintliga tomträtter och 200 var inom Årsta 1:7 som ägs av AB Familjebostäder. Projektets förutsättning har sedan markanvisningstillfället 2016 förändrats vilket har resulterat i ett nytt utvecklingsförslag som i sin tur ger upphov till ett reviderat inriktningsbeslut. Förändringen beror dels på Trafikverkets långsiktiga planer om att bygga ett nytt Järnvägsspår vid Årstaberg och dels på beslut om att Årstabergs nya tunnelbanestation ska lokaliseras inom projektområdet. Dessutom är AB Familjebostäder numera ensam byggaktör efter att ha köpt befintliga berörda tomträtter inom projektområdet. Utvecklingsförslaget möjliggör nu cirka 300 hyresrätter samt cirka 24 000 kvadratmeter ljus BTA kontor och handel. En ny tunnelbanestation planeras inom ett kommersiellt kvarter beläget närmast Svärdlångsplan. Projektet har god ekonomi och Bolaget har presenterat ett utvecklingsförslag som förväntas öka områdets attraktivitet och trygghet. Ett reviderat inriktningsbeslut togs därför 2024-12-12	
Årstaberg - Svärdlångsplan (183-H8001412) Utveckling av kontor vid Årstaberg söder om Tvärbanan och ombyggnation av Årstabergsvägen för att möjliggöra kontorsbebyggelse och en ny bussterminal utmed Årstabergsvägen.	Start-PM i SBN 2022-03-24 Inriktningsbeslut i ExplN 2020-04-23	Planarbetet pågår. Samråd planeras för kvartal 3, 2025. En ny kalkyl har tagits fram som visar en kraftig ökning av utgifter. En besparingsöversyn har gjorts vilket har lett till ett antal åtgärder samt inkomstökningar. Ett reviderat inriktningsbeslut planeras för Q1 2025	Total prognosen visar betydligt högre utgifter jämfört med inriktningsbeslutet. Det visar sig att markhöjderna för de nya gatorna behöver ändras markant vilket är kostnadsdrivande. Omfattningen har ökat pga. nya gång- och cykelväganslutningar samt att ledningsomläggningen är mycket mer omfattande än vad som bedömdes tidigare. Generellt har entreprenadkostnader blivit mycket högre jämfört med 2020. Besparings- och samfinansieringsutredningar pågår. Det finns risker kopplade till ny- och

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			ombyggnation av gator och stora komplexa ledningsflyttar. Området är inringat av motorväg (Årstalänken), tvärbanespår och järnvägsbroar (Årstabron). Det gör att genomförandet av entreprenaden för allmän plats är mer komplex än vid andra områden. Utöver det finns det risker kopplat till miljöaspekter såsom buller, luftkvalitet och skyddsavstånd för transport av farligt gods. Dessutom finns beroenden till andra projekt såsom kapacitetsåtgärder vid Årstabergsstation och utbyggnaden av tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö.
Önskehemspan (183-H8001104) Projektet omfattar ny bostadsbebyggelse, nya handelsytor och ytor för allmän besöksparkering. Projektet berör fastigheterna Imröret 10, Fotot 2 och Örby 4:1 "Önskehemspan" i Högdalen centrum.	Beslut om Start-PM togs i SBN den 6 april 2022. Inriktningsbeslut, inklusive markanvisning, togs den 12 maj 2022 i ExplN. Nästa beslutstillfälle planeras att bli redovisning och ställningstagande i SBN efter samråd.	Detaljplanen är ute på samråd mellan den 25 mars och 4 maj 2025.	Det finns flera risker som kan påverka tidplan och budget för projektet. Ökade utgifter är en av de största. Översyn av alternativ för att förbättra projektekonomi har genomförts under hösten 2024, vilket resulterat i en förbättring, men behovet av ekonomisk översyn kan komma att uppstå igen. Stadens åtaganden, vid ett framtida genomförande, består till största delen av att uppgradera den södra delen av Önskehemsgatan samt anläggandet av ett torg. Bebyggelsens placering måste ta hänsyn till framkomligheten för bussar och trafikförvaltningens behov av utökad kapacitet i bussterminalen. Föreslagen ändrad trafikföring ska utredas. Projektet är känsligt för minskad exploateringsgrad, särskilt avseende planerade bostadsrätter inom Imröret 10. Eventuell biotopskydd för befintliga träd kan kräva särskild motivering och dispens. En annan risk är fördröjning vid ledningsflytt. Det är en stor utmaning att få fram en höjdsättning på torget som fungerar för både staden och byggaktören. Dyra driftskostnader byggs in när speciallösningar blir aktuella. TK deltar aktivt i projektet och lämnar synpunkter. Avvikelse mot beslut

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			bedöms främst bero på generellt höjt kostnadsläge, fördyrad flytt av elnätstation och dyra övriga ledningsflyttar.
Örbyleden (183-H8002576) Ärendet gäller markanvisningar för stadsutveckling med cirka 1100 bostäder med mera i det obebyggda stråket längs Örbyleden mellan stadsdelarna Stureby och Örby/Bandhagen.	2021-12-09 Start-PM för Örbyleden etapp 1 tagen i SBN 2021-12-16 Markanvisning och inriktningsbeslut för Örbyleden etapp 1 tagen i ExplN	En struktur för ledningssamordning håller på att tas fram.	En trafikanalysen pågår som dragit ut på tiden och nu ser ut att bli klar först efter sommaren 2025. Prognoserna och tidplanen är därför framflyttade. Den ekonomiska avvikelsen beror på att projektet försöker undvika ledningsomläggningar och gatuarbeten för att få en bättre ekonomi. Det finns risk att projektet kan minska pga. brist på mark för ledningar samt skyfall.
Östberga övergripande (EXPL40030) Stadsutvecklingsprojekt som syftar till att bidra till bostadsmålet, stärka kopplingarna mellan Östberga och kringliggande stadsdelar samt öka trivselen och tryggheten. Projektet innehåller nya bostäder och upprustningar av gator och parker.	Ett inriktningsbeslut för hela Östberga godkändes på KF 2020-09-28 med totala utredningsutgifter om 67 mnkr, inklusive utgifter för projektering fram till att sista genomförandebeslutet fattas i projektet. För Östberga centrum har en detaljplan antagits och vunnit laga kraft. Ett genomförandebeslut för centrum med utgifter upp till 9,9 mnkr fattades i samband med det på delegation.	Genomförandebeslut för Östberga centrum fattades 2020. Därefter tillträdde byggaktören 2022 och byggnaden är inflyttad under sommaren 2024. Planarbete för Östberga norra startade när inriktningsbeslutet fattades av KF och planarbetet är avslutat. Dock har arbetet i delprojektet och kommande genomförandebeslut pausats pga. ovillighet från berörda byggaktörer att teckna överenskommelse om exploatering. Planarbetet för Parkstråksslänten är avslutat och genomförandebeslut väntas i KF under början av 2025 efter att ha godkänts i ExplN dessförinnan. För Tussmöteshöjden och Kvarnbacken har markanvisningarna återlämnats av byggaktören varför nya markanvisningar behöver tas upp till beslut i ExplN innan planarbeten kan fortsätta för dem.	Inför kommande genomförandebeslut för Parkstråksslänten som ska fattas under vintern 2024/25 har en översyn gjorts av utgifter och risker kopplade till delprojekten som ingår i projektpaketet för Östberga. Sammanfattningsvis innehålls både nettoutgifter och försäljningsinkomster. Den stora osäkerheten ligger i när byggaktörerna i Östberga norra är beredda att teckna överenskommelser om exploatering. Innan det har skett är tidplanen och försäljningsinkomsterna osäkra. Genom återlämnade markanvisningar finns även en viss osäkerhet i markpriset. Nuvarande prisnivå bekräftas dock i Parkstråksslänten där byggaktören är villig att teckna överenskommelse om exploatering.
Örnsberg (183-H9230120) Markanvisning av 130 hyresrätter och 100 bostadsrätter till Hefab AB. Delvis överdäckning av tunnelbanespår	Reviderat inriktningsbeslut taget i ExplN 2024-09-26, inkl. markanvisning till John Matsson.	Gransktning av detaljplanen Q1 2025. Exploateringsavtal, överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut under Q3 2025.	Inkomster avvikelse: 83% ska faktureras och ledningsinkomsterna har dragits av exploateringsbidraget vilket inte har gjorts tidigare. Dvs i beslutet beräknades exploateringsbidraget utifrån kostnaderna,

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			inte nettot som inkluderar ersättning från ledningsägare. Projektet följer nyligen beslutad projektbudget i rev. inriktningsbeslut. Risker i omfattning av genomförandet vad gäller bl.a. markföroreningar och skyfallsrännan, samt att byggrätten på stadens mark minskar.
Larsboda Strand-Drevviken			
Larsboda Strand-Drevviken (EXPL40019) Området är beläget kring trafikplats Larsboda i Farsta samt invid Sandåkravägen. Gemensam ekonomisk planering sker för Klockelund, Karlsvik strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med projektgemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. I projektet ingår cirka 3 250 bostäder, 2 skolor, förskolor, handel, kontor m.m.	Gemensam ekonomisk planering sker för Klockelund, Karlsviks strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med projektgemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. Program för Larsboda antogs i SbN i juni 2010. Inriktningsbeslut fattat i ExplN 20 januari 2011. Program för Tyngdpunkt Farsta med högre planerad exploatering antogs i SbN juni 2016. Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand togs 7 maj 2018. Genomförandebeslut för Sandåkravägen antogs i december 2017. Markanvisning och föravtal Telestaden antogs genom beslut i ExplN september 2018. Genomförandebeslut för Klockelund antogs av KF i oktober 2018. Genomförandebeslut för Stortorpsvägen antogs i ExplN december 2018. Reviderat genomförandebeslut för Sandåkravägen antogs i ExplN mars 2021. Byggnation pågår i Sandåkravägen och Klockelund. Stortorpsvägen slutredovisades på delegation 2021-11-10. Detaljplanen för etapp 1 i projekt Telestaden vann laga kraft 2022-06-07 och ett genomförandebeslut fattades på delegation i december 2022. Ett reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet behandlades i ExplN 2022-04-21 och KF 2022-06-13.	Projekt Telestaden är indelat i två etapper. Ett genomförandebeslut finns för etapp 1. För etapp 2 kan ett genomförandebeslut fattas när detaljplanen varit ute på granskning. Just nu pågår arbete med att se över förutsättningar för detaljplanerna för Telestaden etapp 2 och Karlsviks strand och det finns för närvarande ingen fastställd tidplan för när plangranskning och genomförandebeslut kan ske.	Då de ingående delprojekten befinner sig i olika skeden finns varierande osäkerheter i beräkningen av utgifter och inkomster. De projekt som befinner sig i planskedet; Karlsviks strand och Telestaden, är behäftade med stora osäkerheter. Den största kan härledas till infrastrukturella förändringar och ledningsomläggningar, anläggningar i anslutning till Nynäsvägen, pågående planprocesser och den planerade grundskolan i Telestaden. Detta kan påverka tid, ekonomi och förutsättningar för genomförande.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Telestaden (183-H8002682) Området är beläget i östra delen av Farsta, sydväst om Nynäsvägen. Projektet är indelat i två etapper, etapp 1 och 2. Här planeras för totalt cirka 1750 bostäder, förskolor, handel m.m. på privat mark och cirka 250 bostäder, skola, livsmedelsbutik och handel på stadens mark. Gemensam ekonomisk planering sker för Telestaden tillsammans med Klockelund, Karlsvik strand, Stortorpsvägen och Sandåkravägen inom projektpaket Larsboda strand. Detaljplanen för etapp 1, Vitsand norra, vann laga kraft 2022-06-07. Etapp 1 innehåller ca 460 bostäder på privat mark,	Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand togs 7 maj 2018. Markanvisning och föravtal för Telestaden (Farsta Stadsutveckling AB) samt markanvisningsavtal för SISAB antogs genom beslut i ExplN september 2018. Detaljplanearbete pågår. Samråd har ägt rum under fjärde kvartalet 2019. Samrådsredogörelse togs 2020-09-24 av SbN. Utbildningsförvaltningen har beslutat att man inte ska hyra in sig i Vitsandsskolan. Vitsandsskolan utgår. Detaljplanen har delats upp i två delar. Vitsand norra är en egen del och godkändes i SbN i december 2021, i KF 2022-05-09 och vann laga kraft 7 juni 2022. Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand, där Telestaden ingår, beslutades i KF den 2022-06-13.	Granskning för den andra detaljplanen är framflyttad och det finns i dagsläget ingen fastställd tidplan för när detta sker. Genomförandebeslut för del två är inplanerat efter granskning av detaljplanen.	Projektet är geografiskt och innehållsmässigt stort med flera komplexa delar. Till följd av projektets storlek har detaljplanen delats, vilket medför ökat behov av samordning och beaktande av konsekvenser. Inom projektet planeras för en grundskola, Mårbackaskolan. Här finns såväl ekonomiska risker som utmaningar med genomförande. Då projektet befinner sig i ett relativt tidigt skede finns även ekonomiska risker avseende förväntade inkomster för kvartersmark och utgifter för nödvändig infrastruktur och allmän platsmark. Projektet arbetar med att se över förutsättningarna för det fortsatta arbetet inom detaljplanen. I väntan på att förutsättningarna är satta är övrigt projektarbete pausat sedan okt 2022. Projektets prognos har uppdaterats för att stämma överens med nuvarande status och beslut i projektet. När projektarbetet återupptas kommer prognos och kalkyl att ses över och vid behov uppdateras efter eventuella förändrade förutsättningar.
Telefonplan, Midsommarkransen, Västberga			
Telefonplan, Midsommarkransen, Västberga (EXPL40002) Projektet omfattar sex etapper av gatuombyggnader kring Telefonplan för att möjliggöra en förtätning av området med cirka 1 700 lägenheter och 40 000 kvm yta för arbetsplatser. De privata och projektägande fastighetsägarna i området ska efter hand, ge exploateringsbidrag till gatuupprustningarna för den del av exploateringen de genomför på egna fastigheter. Projektet medför behövliga kapacitetsökningar samt förbättrad trafiksäkerhet och gatumiljö i	De planerade gatuombyggnadsåtgärderna kring Telefonplan presenterades för Gatu- och FN (GFN) 2004-12-14 i samband med beslut om intentionsavtal med fastighetsägarna i området rörande kostnadsfördelning för gatuombyggnaderna. Intentionsavtalet låg senare till grund för genomförandebeslutet angående investeringsutgifterna för den första etappen av gatuombyggnaderna (G1) som beslutades om i Marknämnden 2005-12-15. Ett genomförandebeslut togs i Marknämnden 2006-02-16 för resterande	Projektet ska slutredovisas. De sista exploateringsbidragen ska inhämtas innan projektet kan avslutas.	Enligt upprättat avtal ska exploateringsbidragen betalas av fastighetsägarna när respektive detaljplan vinner laga kraft. ExplK har dock inte samlat in bidragen såsom det var tänkt och det finns risk att projekten har bytt ägare och att avtalet inte längre anses giltigt. Detta kan skapa svårigheter för kontoret att samla in bidragen.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Telefonplansområdet. Projekten är utbyggda och upprustningarna i gatunätet är klara. Projektet ska slutredovisas.	etapper samt för Ramavtalet som reglerar samtliga etapper.		
Centrala Telefonplan (183-H8003000) ExplK och SbK har tillsammans tagit fram en ny strukturplan som syftar till att möjliggöra en fortsatt utveckling av platsen, där bostäder, kontor, handel och publika ändamål i en tät struktur formar attraktiva, trygga och befolkade stadsrum. En överdäckning av tunnelbanan intill tunnelbanestationen. Sammanlagt innehåller strukturplanen ca 110 000 kvm BTA bebyggelse varav ca 80 000 kvm bostäder/800-1000 bostäder och ca 23 000 kvm kontor vilket bedöms kunna generera ca 1 500 arbetsplatser. Övriga ytor fördelas mellan centrumverksamheter och två förskolor. I planen anges även mark som behöver iordningsställas som allmän plats i form av gator, torg, parker och rekreationsområden för att säkerställa erforderliga friytor och för att uppnå planens syfte. Stadens investeringar består främst av iordningsställande av dessa ytor samt uppbyggnaden av överdäckningskonstruktioner öster om Mikrofonvägen som ska bära upp den allmänna platsen över tunnelbanespåren.	ExplN tog 2021-11-25 ett reviderat inriktningsbeslut med markanvisning för ca 550 bostäder till Amasten Fastighets AB och Stena Fastigheter Stockholm AB. ExplN beslutade samtidigt att anvisa mark för ett mindre antal bostäder, handel och förskola inom del av fastigheten Vinrankan 2 till AB Industricentralen Telefonplan. ExplN fattade 2022-10-20 beslut om markanvisning av två bostadskvarter intill Centrala Telefonplan till Resona Utveckling AB. ExplN fattade 2023-02-23 beslut om markanvisning för kontor ovanpå tunnelbanespåren till NCC Property Development.	Det saknas ekonomiska förutsättningar att genomföra projektets centrala delar och de kommer därför att pausas. Övriga delar (Resonas och Industricentralens bostadsutveckling samt NCC:s kontorsutveckling) kommer att bedrivas som egna detaljplaner och som separata projekt med nya inriktningsbeslut. Ärendet kommer lyftas till ExplN i april 2025. SBK kommer lyfta redogörelse efter samråd till SbN under Q1 2025.	Projektets centrala delar kommer att pausas och tidigare arbete kring detta kommer att paketeras för framtida arbete med platsen. Det saknas ekonomisk genomförbarhet för framtagna struktur med en överdäckning och det finns risk att en framtida planering för platsen aldrig kommer hitta de pengar som behövs för att bygga den överdäckning som är mycket central i planeringen för att överbrygga barriärer.
Vision för City			
Klara City View (från Norrmalm 4:41) (183-H8002190) Kontoret bedömer att ca 15 000 kvm BTA kommersiella lokaler, i huvudsak kontor, men även lokaler för restauranger kan uppföras på platsen. För att möjliggöra för det kommer kontoret att bygga om trafikanläggningen väster om Waterfront Building genom att riva trafikramper, bygga	2016-06-09 fattades ett reviderat utredningsbeslut 2021-09-30 fattade ExplN beslut om markanvisning och godkände för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering. 2021-12-13 godkände KF projektet och gav ExplN, genom ExplK, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 67 mnkr (inriktningsbeslut).	Nästa beslutstillfälle väntas bli ett förnyat/reviderat inriktningsbeslut i Q2 2025. Plansamråd pågick till och med den 20/1 2025. Efter att samrådssynpunkterna har sammanställts kommer kontoret ta upp ett förnyat/reviderat inriktningsbeslut med förslag om att fortsätta med detaljprojektering för tunneldelen av projektet samt tekniska utredningar för att	Projektet kommer att ta fram en ny kalkyl inför reviderat inriktningsbeslut under våren 2025, därmed har väldigt små justeringar gjorts i den senaste prognosen. Projektets utfall för 2024 överskrider VP 2024. Detta beror på att systemhandlingen har behövts dras till en större detaljeringsnivå än planerat, dels för att

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
nya broar samt förlänga Blekholmstunneln så att en byggbar överdäckning skapas. Under våren 2021 genomfördes en anbudstävling på pris. Stenhöga Utveckling 3 AB, som är helägt av Humlegården Fastigheter AB, inkom med det högsta anbudet. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken (överdäckningen) för 82 000 kr per kvm ljus BTA.		möta upp mot planen. En ny kalkyl kommer tas fram för att säkra beslut inför samråd. Nästa beslutstillfälle väntas bli ett förnyat/reviderat inriktningsbeslut i Q2 2025. Just nu pågår plansamråd till och med den 20/1 2025. Efter att samrådssynpunkterna har sammanställts kommer kontoret ta upp ett förnyat/reviderat inriktningsbeslut med förslag om att fortsätta med detaljprojektering för tunneldelen av projektet samt tekniska utredningar för att möta upp mot planen. En ny kalkyl har tagits fram för att säkra beslut inför samråd.	kunna ta fram en ny kalkyl inför beslut om samråd dels för att en detaljplan med en 3D fastighetsbildning kräver en större detaljeringsgrad än en detaljplan enbart i 2D.

2 GENOMFÖRANDEPROJEKT ÖVER 50 MNKR

Fokus Skärholmen			
Fokus Skärholmen (10012) Fokus Skärholmen (10012) Koncernprojekt för Fokus Skärholmen. Satsning att tillskapa 4 000 nya bostäder i Skärholmen i antagna planer till år 2018. Särskilt fokus på frågor kring social hållbarhet.	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs i KF 2017-09-04 och omfattade då 15 delprojekt i geografin. Reviderat inriktningsbeslut togs av KF 2019-09-02 och innefattar 16 delprojekt. Genomförandebeslut finns för 10 av de 16 projekt som ingår i det gemensamma inriktningsbeslutet.	Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Det finns ekonomiska risker, särskilt i de större projektområdena. Risker i de enskilda projekten får konsekvenser för helhetsekonomi för Fokus Skärholmen. Den initialt snabba tidplanen för planarbeten har medfört att utredningar behövs göras efter antagande och tidplaner för genomförande behöver justeras.
Mälaräng (183-H8002618) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området bedöms cirka 1100 bostäder kunna tillskapas. Grundskola samt förskolor ska också inrymmas inom eller i anslutning till projektet. Byggherrar är HSB (som även varit ankarbyggherre under planarbetet), Botrygg, JM, Stockholmshem, Sveafastigheter, Storstaden bostad, Åke Sundvall och Sagax. SISAB har tackat nej till den fristående förskolan. Ytterligare delområden återstår att markanvisa. Ingår i pilotprojekt för mer generella detaljplaner.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där ett reviderat inriktningsbeslut för samtliga 16 delprojekt togs i KF 2019-09-02. Planen var på samråd oktober 2017. Genomförandebeslut för Mälaräng godkändes av ExplN 2019-04-25 och togs därefter av KF 2019-09-02. Detaljplanen vann laga kraft 2020-08-12. Bygandet av allmän platsmark på Bredängsvägen (etapp 1) påbörjades i maj 2022.	Projektering av resterande Mälaräng (etapp 2) kommer pågå till och med mars 2025. Färdigt underlag för entreprenad etapp 2 beräknas vara klart sommaren 2025. Bygandet av resterande Mälaräng påbörjas tidigast september 2025. Tidplanen kan komma att förskjutas. Delar av planområdet kommer att markanvisas efter antagen plan	Genomförandet kräver samordning med Trafikverket i deras arbete med Förbifart Stockholm. Avvikelse i prognos från senaste beslut över inkomster och utgifter beror av att etapp 2 håller på att ses över och reviderat beslut kommer att behöva lyftas.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Skärholmsdalen (183-H8003026) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området bedöms ca 600-900 bostäder samt förskolor kunna tillskapas. Markanvisade byggherrar inom fokusområdet är: SKB (som även deltar i rollen som ankarbyggherre för området), Danator, Magnolia Bostads AB och ALM Equity. Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	Skärholmsdalen ingår i Fokus Skärholmen, där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04 och reviderat inriktningsbeslut i KF 2019-09-02. Detaljplanen för Skärholmsdalen vann laga kraft den 2022-10-19. Genomförandebeslut för projektet fattades av KF 2022-05-30. Vid samma sammanträde beslutade även KF att godkänna överenskommelse om exploatering med berörda byggaktörer.	Detaljplaneområdet har delats upp i två delar, öst och väst. I öst finns Förbifart Stockholm som projektet måste förhålla sig till. Marken i det östra området består till stor del av lera och omfattande förstärkningsarbeten kommer att behöva göras i den delen. Av den anledningen kommer den västra delen av området att byggas ut först. Västra delen planeras starta under 2025.	Förbifart Stockholm går genom planområdets östra del och långtgående samarbete med Trafikverket kommer att behövas för att utföra både allmän plats och även viss kvartersmark. Närliggande bostadsområde är sättningskänsligt. Spårväg syd planeras att gå i Skärholmsvägen, men det är inte fastställt om och när den kommer byggas ut i denna del. Projektet behöver projektera Skärholmsvägen utan att omöjliggöra för en framtida utbyggnad av spårväg syd. FU för västra etappens groventreprenad förskjuts med ca ett år till årsskiftet 2025/2026 i väntan på att markanvisningar genom jämförelseförfarande genomförs för kvarstående kvarter i den västra etappen. Tidplan för start detaljprojektering av den östra delen förskjuts i väntan på kvarstående markanvisningar i den västra delen. Intäkter från ledningsägare har justerats ned efter detaljprojektering av västra delen samt bättre kunskap om ledningarna i den östra delen efter förnyad programhandling. Utgifterna har minskat pga kostnadsbesparande åtgärder i framför allt den östra delen, t.ex minskad sektion av Skärholmsvägen.
Stångholmsbacken (183-H8003013) Staden ska tillsammans med fem olika lokala byggaktörer (som är tomrättshavare till befintliga fastigheter i området) utveckla Stångholmsbacken till en trygg och levande stadsmiljö med för närvarande ca 330 nya bostäder, lokaler för föreningsverksamhet, en nya förskola med fyra avdelningar, nya parkeringsgarage då befintliga delvis rivs, samt en tryggare trafiklösning och bättre mötesplatser. Exploateringen ska möjliggöra	Projektet ingår i Fokus Skärholmen där inriktningsbeslut togs 2017-09-04 av KF och reviderat inriktningsbeslut av KF 2019-09-02. Avtal och underlag till genomförandebeslut togs 2021-09-30. Genomförandebeslut i ExplN 2021-12-16. Detaljplanen vann laga kraft 2022-11-11.	Byggstart kommer att avvakta och ny tidplan finns ännu inte framtagen.	Samordning är en nyckelfaktor då projektet involverar 6 olika fastighetsägare/byggaktörer. Det finns många beroenden som behöver samordnas under planering och utbyggnad och som medför att projektet kräver att alla aktörer är med. Då byggaktörerna enats om att de inte är villiga att starta projektet avvaktar kontoret med förberedande arbeten och därför har prognosen tagits bort. Underlag för reviderat beslut håller på att tas fram.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
trygghetshöjande åtgärder då fokus ligger på social hållbarhet. Söderholmen (183-H8002363) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området planeras för ca 300 lägenheter, möjlighet till utbyggnad av Söderholmsskolan och förskolor, konstgräsplan samt en upprustning av intilliggande naturområde och badplats. Markanvisade byggherrar är Riksbyggen och SISAB.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04 och reviderat inriktningsbeslut av KF 2019-09-02. Genomförandebeslut och ök om exploatering beslutades 2018-11-15 i ExplN och av KF 8 april 2019. Detaljplanen vann laga kraft den 12 mars 2020.	Stadens entreprenad planeras starta i mars 2025 och beräknas bli klar våren 2027. Upphandling av entreprenör är klar. Söderholmsskolan evakueras under byggtiden till Vårbergsskolan. Riksbyggen planerar att byggstarta när arbeten på allmän plats är klara.	Utbildningsförvaltningen har inte längre samma behov av utbyggnad av skolan och det är inte beslutat när eller vilken omfattning den kommer att byggas. Detsamma gäller utbyggnaden av Båtholmens förskola. Riksbyggen har meddelat att de i nuläget bedömer att de inte kommer kunna byggstarta innan 2028 pga. det rådande marknadsläget. Staden vill att tillträde sker som planerat ändå, dvs. hösten 2027 då arbeten på allmän plats är färdiga. Huvudorsaken till att utgifterna ökat beror på att genomförd entreprenad för vändplan blev dyrare än beräknat. Projektet behövde även hantera skyfallsfrågor under detaljprojekteringen som inte identifierats tidigare vilket bidrog till att projekteringskostnaderna ökade. Projektet har fått högre inkomster än tidigare bedömt till följd av att utgifter från ledningsarbeten i samband med entreprenaden för vändplan har vidarefakturerats till ledningsägare. Entreprenör för stadens grov- och finplanering har nu upphandlats och projektet har en mer exakt uppfattning om kostnaderna. Total prognos avviker ca 12% från beslut från 2018. De ökade utgifterna beror på flera olika orsaker, främst ökade byggkostnader samt oförutsedda utgifter som dykt upp efter genomförandebeslutet togs. Projektet har jobbat med att förenkla arbeten i allmän plats för att hålla nere utgifterna samtidigt som vi försöker uppfylla de åtgärder som beslutats om i Genomförandebeslutet.
Vårbergstoppen (183-H8001107) Exploatering omfattande 164 lägenheter i ungdomsbostad/ hyresrätt, 197	Genomförandebeslut togs i nämnden 2017-10-12. Omfattande 164 lägenheter i ungdomsbostad/ hyresrätt, 197	Finplanering av sista etappen inom gata startade under sent Q4 2024 och förväntas färdigställas under mitten av Q2 2025 i	Projektet innebär omfattande arbeten längs Vårbergsvägen och utbyggnaden måste samordnas med andra projekt i närområdet.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
bostadsrätter samt 36 radhus. Stadens åtaganden gäller ombyggnation av Vårbergsvägen, rivning och utfyllnad av en gångtunnel med erforderliga ledningsflyttar samt ny lokalgata samt separat gång och cykelbana mot parken Vårbergstoppen. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2018. Produktionsstart för stadens arbeten: 2019-04-01-2020-09-30	bostadsrätter samt 36 radhus. Nämndens utlåtande skickades sedan för beslut i KF, och beslut togs i KF 29 januari 2018. 2017-06-08 Ett reviderat inriktningsbeslut för projektet Vårbergstoppen togs i samband med inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen. SbN beslutade i december 2015 att påbörja planarbete (start-PM) för Fokus Skärholmen. 2015-09-24 Markanvisning för 150 lägenheter, bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB samt 110 ungdomslägenheter till Västbygg Projektutveckling i Stockholm AB samt Inriktningsbeslut. 2013-11-14 Markanvisning till Västbygg Projektutveckling i Stockholm AB, 40 radhus. 2022-03-24 tilläggsavtal i ExplN avseende Åke Sundvalls upplåtelseform. Tidigare bara bostadsrätter nu tilläts båda delarna.	samband med att byggherren genomfört fasadbeklädnad av intilliggande bostadshus. Faktiska utgifter förväntas landa under prognostiserad budget, reglering gentemot byggaktör kvarstår. Slutredovisning planeras till hösten 2025.	Inom kvarteren Lomholmen 1 och Viggsholmen 1 har sulfidförande berg upptäckts. Byggstarten blev försenad, men arbetet borde ändå kunna slutföras i tid. Finplanering av gata etapp 1 startade 2022 och utgifter kopplade till etappen har tidigare lagts (park och parkväg, gata och marksanering). Slutreglering för ledningsomläggningen blev dyrare än planerat. En av byggaktörernas entreprenader har försenats vilket har inneburit ökade utgifter.
Vårbergsvägen (183-H8001140) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området bedöms cirka 1500 bostäder kunna tillskapas. Grundskola samt förskolor ska också inrymmas inom eller i anslutning till projektet. Byggaktörer är Svenska Bostäder, Sveafastigheter, Åke Sundvall, Mecon Bostad, Peab Markutveckling AB, Stenhus Fastigheter, Sveaviken Bostad och Byggvesta (som även deltagit i rollen som ankarbyggherre). Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där reviderat inriktningsbeslut togs av ExplN 2018-11-15. Genomförandebeslut för projektet 2020-11-12 och av KF 2021-03-22. Detaljplanen antogs i KF den 13 juni 2022 och fick laga kraft den 5 april 2023.	Projektet förskjutet ett år. Överenskommelse om exploatering med byggaktörer samt genomförandavtal med ledningsägare ska tecknas senast under kvartal 2, 2026.	Årets utgifter har blivit lägre då entreprenad var planerat att handlas upp och påbörjas under hösten men byggstart har förskjutits ett år med anledning av att fördjupade miljöutredningar har behövt göras i projekteringsskedet. Detaljprojekteringen håller på att avslutas och baserad på denna har projektet kunnat ta fram en noggrannare kalkyl för genomförandet. Kostnadsökningen beror dels på allmän prisökning sedan initial kalkyl och dels på tillkommande kostnader för marksanering pga. utökad omfattning som inte varit förväntad utifrån tidigare provtagningar men som upptäckts i sent skede. Arkeologisk utredning kvarstår att utföra före genomförande vilket innebär osäkerheter gällande tidsåtgång och kostnad. Inför byggstart behöver ök om

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			exploatering träffas med byggaktörerna i projektet.
Hagastaden			
Hagastaden (183-H9280400) Hagastaden är ett av KF utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt där ett nytt område skapas genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Visionen anger att Hagastaden ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. Stadsutvecklingsområdet sträcker sig över kommungränsen och bygger ihop Stockholm med Solna. Den första detaljplanen antogs av KF i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslutet. Inom Hagastaden beräknas 6000 bostäder att byggas, varav drygt 3000 i Stockholms stad. Det kommer att skapas omkring 50 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.	ExplN respektive KF beslutade om inriktning för utbyggnaden i april respektive juni 2007. En fördjupad översiktsplan antogs i KF i september 2008. Reviderat inriktningsbeslut togs i KF mars 2009. Genomförandebeslut togs i ExplN januari 2010 och i KF mars 2010. Den första detaljplanen antogs i KF mars 2010. Reviderat Genomförandebeslut togs i ExplN i augusti 2021. Reviderat Genomförandebeslut togs i KF i december 2021. Detaljplanen för östra Hagastaden godkändes i SbN januari 2023. Följande beslut har tagits: • Markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Naringseiendom AS), Molekylén (Atrium Ljungberg AB), Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB), kvarter 15 (Atrium Ljungberg AB), Forskaren (Vectura Fastigheter), Sorbonne (Castellum), kvarter 16 (NCC), Pisa (Atrium Ljungberg), Sveaplan (Fabège), kvarter 38 N (Humlegården), kvarter 39 (Vectura), kvarter Ribosomen (Humlegården) samt kvarter Genen (Erik Wallin AB). Markanvisningsavtal för kvarter 16 har ej förlängts. • Markanvisningsavtal för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen och Analysen (Einar Mattsson Projekt AB), Enzymet och Proteiniet (Veidekke Bostad AB), Kromosomen (Ikano Bostad AB), Helix och Innovationen (Oscar Properties AB), Algoritmen (Familjebostäder AB), Oxford och Coimbra (Erik Wallin AB), Bologna och Humboldt (Folkhem Trä AB), Lysosomen	Kvarteren i de centrala delarna planeras att vara färdigställda i sin helhet under 2025 förutom kvarteret Genen som planeras att påbörjas under år 2026 och färdigställas år 2027. Mark och finplaneringsarbeten i de norra delarna av Hagastaden fortgår. Tillträde av kvarteret Sorbonne 2 planeras hösten 2025. Under våren 2025 planeras överenskommelse om exploatering för kvarteret Getingen att behandlas i ExplN samt i KF. Under 2025 förväntas detaljplanen för östra Hagastaden samt kvarteret Getingen att vinna laga kraft. De första entreprenaderna inom östra Hagastaden har påbörjats och förväntas ha en fortsatt hög aktivitet kommande år, under år 2025 är det fokus på trafikomläggningen av Norrtull. Byggstart av de första kvarteren i östra Hagastaden planeras att påbörjas år 2027. Samråd samt åtgärdandet av granskningssynpunkter för västra Hagastadens detaljplan pågår till våren 2026. Antagandet av detaljplanen i KF samt lagakraft vunnen detaljplan för västra Hagastaden förväntas att ske under våren år 2027.	

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	(SKB) (flytt av markanvisning från Ribosomen), kvarter 11 och 12 (HSB), kvarter 13 (SVEBO och MICASA), Organellen (Besqab), Greifswald och Harvard (Castellum), Ribosomen (Humlegården), Stanford och Cambridge (Atrium Ljungberg), kvarter 38 N (Humlegården), Kvarter 38 S (Seniorgården) samt kvarter 39 (Vectura) • Markanvisningsavtal gällande skola och idrott: kvarter 14 (SISAB) • Markanvisningsavtal gällande idrottshall och kontor, kvarter 37 (Vectura) • Avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren, Sorbonne, Pisa, Genen, Ribosomen och kvarter 11-12. • Avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix, Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Bologna, Humboldt, Organellen, Lysosomen, Greifswald, Harvard, Cambridge, Stanford, kvarter 13N (vård och omsorgsbostäder), 13S (studentbostäder), Ribosomen och kvarter 12. • Avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB). • Försäljning av Torsplansgaraget till Stockholms Stads Parkerings AB. • ExplN och TN beslutade i mars 2023 om förändrat väghållaransvar och väghållningsområde för del av Uppsalavägen. • ExplN beslutade i december 2023 om överlåtelse av avsättningsmagasin för dagvatten till Stockholm Vatten AB.		
Hammarby Sjöstad			
Fredriksdal (183-H9251735)	Bostäderna är helt inflyttade. Bussgaraget invigt och kontor och lokaler är uthyrda.	Fredriksdals trafikplats ska byggas om för att anpassas till nya trafikflöden. Tidplanen för	Tidplan för kommande ombyggnad av Fredriksdals trafikplats är fortsatt osäker då

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Inom kvarteret Fredriksdal i Hammarby Sjöstad har SL byggt en ny bussdepå på mark som förvärvats från staden. Denna ersätter befintlig depå i kvarteret Persikan på Södermalm. Skanska har byggt ca 370 lägenheter på mark som delvis förvärvats från staden. Skanska har också byggt ca 20 000 kvm BTA kontor på mark som har förvärvats från staden. Staden bygger gator, kajer och resterande allmän platsmark. Staden har erhållit exploateringsbidrag från Skanska för merparten av investeringarna.	Allmän platsmark med bryggor, hiss och kajer är öppnade och nyttjas av allmänheten.	detta behöver anpassas till beslut som fattas av TN och återställningsarbeten, strax norr om kvarteret. Tidplan för detta är än så länge inte känd. Projektet är avslutat och kommer att slutredovisas.	den beror av arbeten som TK och entreprenör ska göra. Trafikplatsen kommer sannolikt inte kunna färdigställas förrän ca 2024.
Kv Mårtensdal (183-H9251734) Kv Mårtensdal innehåller ca 80 000 kvm kontor, transformatorstation för Svenska Kraftnät och för Ellevio samt utbyggnad av Fryshusets idrottshall. Inom projektet planeras en entré till ny tunnelbanepattform under Gullmarsplan.	Detaljplan för området vann laga kraft 2016. Inriktningsbeslut fattades 2011-12-21 med markanvisning till Remulus Svealand 5 (dotterbolag till Skanska). Genomförandebeslut fattades 2014-02-26 tillsammans med beslut om överenskommelse om exploatering för den första kontorsetappen. För följande etapper fattades beslut om överenskommelse om exploatering 2015-11-12, 2019-09-26, 2021-02-18 samt 2021-10-21. Markanvisning till Ellevio beslutades om i ExplN 2023-05-11. Reviderat genomförandebeslut fattades i ExplN 2024-02-23 och i KF 2024-05-06.	Skanska har färdigställt hus 02 A (Hammarby allé) i november 2023. I byggnaden kommer den nya tunnelbanan att ha en uppgång. Nästa etapp, hus 02 B, planeras påbörjas våren 2025. Återställandearbeten på Hammarby allé genomfördes sommaren 2024. Färdigställande av trafikplats Fredriksdal återstår. Svenska kraftnät har uppfört ett gasisolerat ställverk på området och Ellevio planerar större transformatorstationer. Staden avser att teckna tomträttsavtal med Ellevio för det område de sedan många år bedriver verksamhet, på arrende. Starten av omfattande ledningsomläggningar för Skanska hus 05/06 planeras under hösten 2025 och bedöms pågå i två år. Svenska Kraftnät anlägger en tunnel från Danderyd till Mårtensdal som ett led i att stärka regionens elförsörjning. Tunneln kallas Citylink och innefattar ett stigarschakt på Betongindustri område som ska förbindas med Svenska Kraftnäts nya transformatorstation. Svenska Kraftnät har under 2024 färdigställt transformatorstationen inom egen tomträtt.	Risker i det pågående bygget består i att omfattningen av ledningsomläggningen är mycket omfattande och att många ledningsägare är involverade. Ytorna att tillgå är begränsade och etableringsytor samt körvägar är svåra att hitta plats för (pågående verksamheter och byggverksamhet). Kontinuerlig dialog förs mellan inblandade parter. Trafiksituationen är också begränsande då vägarna i närområdet är hårt belastade redan utan byggtrafik. Avvikelser i prognos beror på att Skanskas genomförande av hus 05/06 är framflyttad och därmed även stadens arbeten som ska ske efteråt.
Järvalyftet			

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Rinkeby Allé (183-H8001323) Ombyggnad av Rinkeby Allé samt anslutande gator och gångvägar. Rinkeby Allé har potential att utvecklas till ett viktigt stråk mellan Rinkeby Centrum och Stora Urvik i Sundbyberg.	Inriktningsbeslut fattades för ombyggnad av Rinkeby Allé beslutades i ExplN 2011-09-29. Samtidigt lämnades markanvisning till Svenska Bostäder om 70 lägenheter samt planbeställning. Strukturplan för Rinkeby Allé är godkänd av SbN maj 2013 och i KF 2013-11-04. Ytterligare markanvisning till Svenska Bostäder med 70 lägenheter godkändes av ExplN 2014-02-06 samt markanvisning till Micasa för vårdboende 2014 06-12. Genomförandebeslut om 124 mnkr i ExplN 2015-12-10. Genomförandebeslut KF 2016-03-21. Godkänd detaljplan i SbN november 2016.	Projektet ska slutredovisas.	Prognos för återstående utgifter berör garantiskötsel av våra utförda entreprenader och mindre slutregleringar med andra parter. P
Tenstaterassen (183-H8000815) Ca 500 lägenheter varav ett vårdboende om ca 80 lägenheter byggs intill tunneln över E18. Staden bygger gator och park ovanpå överdäckningen av E18 samt anlägger gång- och cykelförbindelse till Järvafältet. Nivåskillnaderna ned mot fälten är omkring 15 meter. Kontakten till Järvafältet för boende i Tensta kommer att förbättras. Trafikverket har byggt överdäckningarna med hjälp av stadens infrastrukturmedel.	Genomförandebeslutet vann laga kraft 2 november 2022. Detaljplanen vann laga kraft 1 november 2022.	Allmän plats har slutbesiktats och godkänts. Dock kvarstår några mindre arbeten i vår.	Utgifterna (och därmed också inkomsterna) har ökat pga. ökad omfattning av ledningsarbetena.
Nordvästra Kungsholmen			
Kristinebergs slott 11 (183-H9371300) Hornsbergs bussdepå planeras att flyttas till Tomtebodan i Solna. Staden kommer att förvärva marken av SL. Inom området planeras för ca 750 bostäder och 65 000 kvm kommersiella lokaler. FKs projekt samverkanscentralen är inte längre en del av projektet.	Detaljplanen godkändes i SbN 2019-12-12 ExplN godkände genomförandet 2020-02-20 KF antog detaljplanen och godkände avtalen 2020-05-25. Detaljplan överklagad av Octapharma med anledning av bullerproblematik. 2022-01-28 Mark- och miljööverdomstolen meddelar att detaljplanen är upphävd. Nytt start-PM för de två kvarter som lyfts ur den ursprungliga detaljplanen togs i SBN 2022-03-24. Den ursprungliga detaljplanen (med undantag av de två borttagna kvarteren) godkändes på nytt i SBN 2022-06-09. KF antog den	Planerat genomförande: år 2023-2029 . Saneringsarbeten påbörjat september 2024 och beräknas pågå till april 2025. Investeringsråd i januari 2025 inför entreprenadupphandling.	Utgifter och vidarefaktureringar (inkomster) har senarelagts vilket gör att kalkylen påverkas. Pågående provtagning kan komma att påverka uppskattade utgifter och vidarefaktureringar för sanering.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	ursprungliga detaljplanen på nytt 2022-10-03. Detaljplanen vann laga kraft 2022-12-22. Nya markanvisningar för de två utlyfta kvarteren gjordes under våren 2023. Första försäljningen i projektet genomfördes sommaren 2023		
Stadshagen (183-H8000994) Byggande av bostäder, gator, idrottsplats, skola och tennishall.	Markanvisning för 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark på Kristinebergs BP mm till FN, beslut i ExplN maj 2022. Start-PM i SBN juni 2022. Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson godkänd i ExplN dec -23. Överenskommelse om exploatering och överlåtelse med Wallin godkänd i ExplN okt -24 Samråd för ny 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark avslutades 10 mars 2025.	Detaljplan för Fredhäll vilar. Markentreprenad för allmän platsmark, etapp 1 startade hösten 2021 och kommer pågå till hösten 2026. Reviderat inriktningsbeslut planeras till Q4-25, se kommentar under avvikelser/risker.	Ny 11-spelsplan på annan plats ska vara klar innan Stadshagens IP kan stängas för ombyggnad. Etapp 1 av detaljplanen är påbörjad, ca 1 100 lägenheter och delar av allmänplatsmarken. Etapp 2, ca 600 lägenheter, skola och ny idrottsplats, är beroende av att ny 11-spelsplan är färdigställd.
Norra Djurgårdsstaden			
Hjorthagen övergripande - Norra Djurgårdsstaden			
Bobergsgata (183-H8001479) Huvudgata genom Hjorthagen, del av Norra Djurgårdsstaden blir huvudgata genom stadsutvecklingsområdet från Ängsbotten i sydväst till Ropsten i öst. Anläggande under 2012-2026. Gatan anläggs etappvis.	Reviderat genomförandebeslut på 500 mnkr, för Bobergsgatan genom Kolkajen-Ropsten i ExplN 2017-08-24, KF 2017-11-06.	Entreprenad för markrening och kalkcementpelarförstärkning pågår till början av 2025. Arbetsgata för ny sträckning av Bobergsgatan etapp 2A byggs under 2025. Etapp 2B förbi tunnelbanan i Ropsten, är avhängigt av trafikutredningar mm. och pausad detaljplan. Produktion i det området cirka 2028-2029.	Projektets totalprognos överstiger genomförandesbeslutet avseende både utgifter och inkomster, nettoavvikelsen uppgår dock inte till mer än 10%. Arbetsgata för Gasverksvägen etapp 2 samt tunnel till Stockholm Exergi, har haft hinder i form av tunnlar och konstruktioner i närområdet. Försiktighet, tidsförskjutning och högre utgifter på grund av detta. Stigande entreprenadindex och högre anläggnings- och materialpriser har också hjälpt till att driva upp utgifterna för både utförda och planerade entreprenader. Utökade arbeten kopplade till Stockholm Parkering infart till kommande bergrumsgarage har även bidragit till att både utgifterna och inkomsterna blivit högre i projektet.
Gasklocka 2 (183-H8003086)	Reviderat Inriktningsbeslut Hjorthagen, ExplN 2019-11-14. Beslutades i KF 2020-11-	Huvudentreprenaden innehållande stomme, tak, stomkomplettering, installationer samt	Risikanalys tas fram och kontrolleras kontinuerligt i projektet. Risker återstår i och

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Kulturscen i Gasklocka 2 innehållande cirka 1750 sittplatser och cirka 2300 stående publik. Verksamheten kommer vara i huvudsak musikal, krogshow, konserter och tv-galor, samt en restaurang för 1000 sittande gäster. ExplK investerar i ombyggnaden av Gasklocka 2 och har avtal med PopHouse om förhyrning och drift.	04. Genomförandebeslut, ExplN juni år 2021 och i KF 2021-10-18. Inga fler beslut för genomförandet bedöms behöva fattas. Genomförandavtal med operatören är tecknat i maj 2021.	teaterteknik är upphandlad och har påbörjats, bedöms vara klara kvartal 3 år 2026. Planerad start för Cirkus Venues verksamhet är planerad till årsskiftet 2026/2027.	med att en stor del av genomförandet kvarstår. Arbena med stommen har dock genomförts utan att några större risker fallit ut. Efter 2025, Q1 återstår tak, stomkomplettering och installationer samt provning av dessa. Tidplanen för dessa arbeten är relativt kort i förhållande till omfattning, varpå risk för tidsförskjutning föreligger. Risk finns även att hyresgästen kommer med sena ändringar, vilket kan påverka tidplanen.
Gasverket (183-H8001101) Avveckling av Fortums verksamhet i gasverket pågår och ca 30 000 kvm befintliga industrilokaler har överlämnats till staden. Befintliga byggnader ska fyllas med nya verksamheter, kommersiell och offentlig service. Gasverket ska vara ett lokalt centrum för Hjorthagen samtidigt som det vara ett besöksmål för hela Stockholmsområdet.	Genomförandebeslut i ExplN december 2013, KF 2014-04-07. Detaljplan Gasverket Västra vann laga kraft 2016-01-18. Detaljplan Idrottshall vann laga kraft 2016-07-21. Detaljplan Lilla Gasverket vann laga kraft under januari 2017. Detaljplan för Gasverket Östra är redo för antagande 2024. ExplK driver utvecklingen av Gasklocka 2, vilket numera är ett eget huvudprojekt. Hjorthagens reviderade Inriktningsbeslut som godkändes av ExplN i juni 2024	Ett reviderat genomförandebeslut planeras att tas upp i nämnd under första kvartalet år 2025, i samband med tjänsteutlåtande om antagande av Gasverket Östras detaljplan och överenskommelse om exploatering. Förutsatt att detaljplanen antas och reviderat genomförandebeslut tas i KF kommer entreprenad för rivning av spaltgasverk och hus 19 påbörjas under 2025.	Projektets totalprognos överstiger nuvarande genomförandebeslut med mer än 15% . Ett reviderat genomförandebeslut planeras att tas upp i ExplN i mars 2025, i samband med tjänsteutlåtande om antagande av Gasverket Östras detaljplan och överenskommelse om exploatering. Projektets prognos är i enlighet med kalkyl till det reviderade genomförandebeslutet.
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4 (183-H8800596) Avveckling av Fortums verksamhet i gasverket pågår och ca 30 000 kvm befintliga industrilokaler överlämnas till staden. Befintliga byggnader ska fyllas med nya verksamheter, kommersiell och offentlig service. Gasverket ska vara ett lokalt centrum för Hjorthagen samtidigt som det vara ett besöksmål för hela Stockholmsområdet.	Genomförandebeslut i ExplN december 2013, KF 2014-04-07. Under 2014 pågick projektering och planarbete för den västra delen av området. Sanering av tegelgasklockorna samt renovering av skorsten har skett. Detaljplan Gasverket Västra vann laga kraft 2016-01-18. Detaljplan Idrottshall vann laga kraft 2016-07-21. Detaljplan Lilla Gasverket vann laga kraft under januari 2017. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Oscar Properties beslutat i ExplN 2018-02-01, i KF 2018-04-09. I november 2019 beslutade Staden att häva avtalet med Oscar Properties då köpeskillingen inte hade erlagts i tid. Ny markanvisningstävling har lett till avtal tecknades med OBOS 2021.	Projektering för bergschakt- och saneringsentreprenad (E-389) pågår. Arkitekturuppdraget är avslutat och ök. om exploatering för GK4 samt tomträttsavtal för GK3 ska tas fram under 2025.	Inga entreprenadarbeten pågår nu i projektet. För kommande år har en indikativ prognos lagts som visar nivån på behovet av reviderat genomförandebeslut. När omfattningen av resterande arbeten har fastställts, vilket bland annat beror på omfattningen av föroreningar i berget samt utformningen av byggnaden och garaget, kommer en mer detaljerad kalkyl presenteras. Reviderat genomförandebeslut planeras att tas under 2025, i samband med beslut om överenskommelse om exploatering. Inkomsterna i projektet beräknas öka pga. något högre exploateringsgrad än tidigare prognos. Ökade kostnader har uppkommit på grund av nya utredningar och omprojektering

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			kopplat till att ny byggherre har markanvisats. Underlag för reviderat genomförandebeslut kommer att tas fram under 2025.
Hjorthagen sopsug (183-H8001439) Inom Hjorthagen ska en ny stationär sopsugsanläggning för 6 000 ny bostäder anläggas. Anläggningen projekteras och byggs ut successivt med ledningar i allmän gata och en terminal i ett bergum i Gasverket. Den är driftsatt och har en tillfällig terminal.	Genomförandebeslut i ExplN mars 2010, i KF november 2010. Anläggningsarbete för etapp Norra 1 har färdigställts Detaljplanen för sopsugsterminalen i ett bergum i Gasverksområdet är klar för antagande i SbN. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2014. Beslut om kommunalt huvudmannaskap i styrelse Stockholm Avfall AB 2017-12-07, i KF 2018-04-23.	Avtalstecknande med ca 50 anslutna fastigheter pågår inför övertagande av anläggning av Stockholm Avfall AB. Planering och projektering sker för sopsugsapparskorgar i parker och vid gator.	Totala inkomsterna i prognos är något högre än i senaste genomförandebeslutet, vilket främst beror på förskjutningar i tidplaner för anslutning och indexuppräknig av anslutningsavgifter.
Starkströmmen 2 o 4 (183-H8002075) Starkströmmen är ett kvarter i Hjorthagen som innehåller Trafikverkets depå för Norra Länken samt 45 000 kvm kontor.	ExplN beslutade om markanvisning till Trafikverket 2014-02-06. SbN beslutade om start-PM 2014-03-06. ExplN har 2018-11-15 godkänt genomförandebeslut om överenskommelse om exploatering avseende Starkströmmen 1 med Elementica och Ellevio. Avtal har vunnit laga kraft. Betalning enligt överenskommelse har utförts av byggherre. ExplN godkände 2023-02-23 genomförandebeslut för Starkströmmen 2 och 4 om överenskommelse om exploatering med Vasakronan och Trafikverket. Genomförandebeslut antogs i KF 2023-05-08. Detaljplan har antagits i SbN 2023-05-25 och vunnit laga kraft 2023-06-30. Rev. inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutas i KF 2024-09-23.	Detaljprojektering startade kvartal 1 2024 och avslutades Q4 2024. FU skickas ut under Q2 2025. Stadens gatu- och ledningsentreprenad planeras starta kvartal 3 2025. Byggnation av kontor och driftdepå kan startas i början av 2027 efter att stadens förberedande arbeten är slutförda. Tid för planerad byggstart av serverhallen har skjutits fram till obestämd tid. Bahnhof/Elementica anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att påbörja bygget i rådande marknadsläge men anläggningen måste stå färdig till september 2027 enligt gällande tomträttsavtal. Överenskommelse om exploatering med Kraftbalans AB och Ellevio AB om att uppföra ett energilager inom Starkströmmen 1 planeras beslutas i ExplN under Q4 2024/Q1 2025.	Projektets totalprognos avviker något mot genomförandebeslutet, främst avseende inkomsterna. Det beror på att vidarefakturerig av utgifter för detaljplanearbetet till byggaktörerna inte fanns med i kalkylen till genomförandebeslutet. Tid för planerad byggstart av serverhallen har skjutits fram till obestämd tid. Bahnhof/Elementica anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att påbörja bygget i rådande marknadsläge men anläggningen måste stå färdig till september 2027 enligt gällande tomträttsavtal. Utgifterna för kommande ledningsentreprenad beräknas bli högre än kalkylerat inför genomförandebeslutet. Utgiftsökningen möts dock av högre inkomster i form av vidarefakturerig, vilket därav inte påverkar projektets nettoprognos. Entreprenadkostnader riskerar öka ytterligare tills genomförandearbetena avslutats år 2027 i jämförelse med kalkyl till genomförandebeslutet. 2024 års utgifter ökade mot årsbudgeten som sattes i VP främst pga. ökade kostnader för

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			detaljprojekteringen. Riskposten har justerats ned efter ny riskutvärdering.
Ängsbotten (183-H8001580) Planläggning av kvarter närmast Norra länken i södra delen av Hjorthagen, kv. Ängsbotten. Planläggning och byggnation av gator och kvarter för ca 500 lägenheter, livsmedelsbutik och ev. förskola.	Del av detaljplan, för Bobergsbron med anslutande vägar, vann laga kraft under våren 2016, resterande del av detaljplan är upphävd av Länsstyrelsen. Genomförandebeslut i ExplN 2013-12-12, i KF 2014-04-07. 2016 påbörjades arbete med en ny detaljplan och samråd hölls under dec 2016 till januari 2017. Länsstyrelsen har i juli 2018 lämnat ett negativt besked på Begäran om planeringsbesked avseende risk och buller. Bullerutredningen avseende Västra Barngården inkom i april 2022 från Trafikverket och visar på en möjlighet att bygga bostäder i projektet givet strukturanpassningar och konstruktionsåtgärder som lyfts fram i rapporten. Under 2023 markanvisades mark till Primula Byggnads AB, Wallenstam Fastighets AB 42 och Aros Bostadsutveckling AB för bostäder och 2 LSS-boenden. Start-PM godkändes i december 2023. I mars 2024 beslutade ExplN om att godkänna intentionsavtal för Ängsbotten 8. I december 2024 beslutade ExplN om att godkänna markanvisningsavtal för Ängsbotten 8 till NSF V Sweden Holding 62 AB för bostäder och vård- och omsorgsboendelägenheter.	Samråd för detaljplanen planeras slutet av 2025. Bostadsproduktionen inom Ängsbotten planeras att starta tidigast 2027.	Projektets totala utgiftsprognos är högre än utgiftskalkylen till genomförandebeslutet. Kommande års utgifter för färdigställandet av allmän plats är grovt uppskattad och fanns inte medtaget i nuvarande genomförandebeslut eftersom planområdet utökats och förutsättningarna förändrats sedan år 2013. I prognos har även kommande utgift för markförvärv av Ängsbotten 8 tillkommit. Projektets genomförandebeslut kommer att behöva revideras, senast i samband med överenskommelse om exploatering. Exploateringsvolymen för Ängsbotten 8 blev lägre än prognos pga. markanvisning av vård- och omsorgsboende 2024 vilket har påverkat intäktsprognosen i projektet.
Hamnpåfarten (183-H9394712) Uppdelning i 4 stycken underprojekt då förutsättningar för genomförandet varierar stort. 1. Hamnpåfarten - Permanent lösning 2. Hamnpåfarten - Provisorisk anslutning 3. Hamnpåfarten - Hamnpirsvägen 4. Hamnpåfarten - P-garage	Start-PM är togs i SBN december 2021.	Start-PM för detaljplanearbetet i Valparaiso har antagits, samråd planeras till kvartal 2, 2025 och antagande under 2026. Detta betyder att Hamnpåfarten kan starta tidigast 2027, men troligen blir det betydligt senare då översyn pågår av alla delprojekt i Södra Värtan.	Projektets totalprognos överstiger nuvarande genomförandebeslut från år 2012 med mer än 15%. Projektkalkylen har under år 2023 reviderats och indexuppräknats med en betydande utgiftsökning som följd, vilket speglats i projektets prognos. Reviderat genomförandebeslut avvaktas eftersom det fortsatt är flera år bort innan betydande investeringar påbörjas i projektet.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Södra Kajen, Södra (183-H9394716) Projektet omfattar förberedande arbeten inför planerad bostadsbebyggelse. I området finns 13 stycken markanvisade byggherrar och för att de skall kunna starta direkt efter lagakraftvunnen detaljplan skall befintlig kaj (Kaj 1) renoveras och byggas om. I dagsläget (2016) har kajen en återstående teknisk livslängd på cirka 20 år och för att inte styra husproduktionen eller i ett senare skede boende så görs arbetena innan husproduktionen startar.	Genomförandebeslut taget i KF 2016-09-26. Detaljplanearbete pågår för Södra Värtan, men viss oklarhet råder om tidplanen för det fortsatta arbetet pga. att förhandlingar om avveckling av Östra Bangården pågår, vilket är en förutsättning för detaljplanen i dess nuvarande utformning.		Förberedande arbeten har genomförts i mindre omfattning än planerat. Projektets totalprognos, netto, ligger i linje med genomförandebeslutet. För sig är dock både de totala utgifterna och inkomsterna något högre än i genomförandebeslutet. Inkomststävvelsen beror på ersättning från Stockholms Hamnar samt ledningsägare, vilket inte fanns med kalkyl till genomförandebeslut. På utgiftssidan finns en relativt stor outnyttjad reserv med i prognos för kommande år, vilken kan komma att behöva nyttjas för förberedande utgifter i Södra Värtan som ingick i projektets genomförandebeslut.
Bygglogistikcenter Hjorthagen (183-H8001836) Projektet avser att uppföra ett bygglogistikcenter [BLC] för hantering och styrning av inkommande byggmaterial till delar inom Norra Djurgårdsstaden. Avsikten är att styra materialflödet för samtliga byggherrar inom delområde och Södra Värtahamnen inom NDS genom en lotsfunktion. Anläggningen består av inhägnat område med grindar, ett platskontor och en terminal på 2 200 kvm. Området skall också användas för gemensam avfallshantering och omlastning av utomhuslager på ca 1 000 kvm.	Genomförandebeslut i ExplN 2012-08-23. Reviderat genomförandebeslut i ExplN 2013-12-12. Beslut i KF 2014-04-07. Stadsutvecklingsprojekt NDS gick upp med ett nytt tjänsteutlåtande kring BLC för beslut i ExplN 2020-12-17. Tjänsteutlåtande godkänt av nämnden för perioden 2021-2029.	Projektets genomförandebeslut sträcker sig till 2029.	Projektets inkomstprognos är beroende av hur övriga projekt inom Norra Djurgårdsstaden framskrider, både gällande projektens egna entreprenadstartar samt i vilken takt externa byggaktörer påbörjar sina byggnationer. Tidsförskjutningar i tidplanen jämfört med vid beslutstillfället har medfört att inkomstprognosen fått justeras därefter. Eftersom projektprognosen inte sträcker sig längre än till 2029 blir projektets totalprognos för inkomsterna lägre än den vid genomförandebeslutet. På sikt är projektet tänkt att generera ett neutralt nettonuvärde, varpå en utökning av tidplanen med reviderat genomförandebeslut kommer behövas. Projektets genomförandebeslut sträcker sig till 2029. De årliga utgifterna för projektet har varit något lägre än kalkylerat, varpå projektets totalprognos för utgifterna understiger genomförandebeslutets prognos.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Slussen			
Slussen (183-H9551100) Projektet Slussen omfattar rivning och nyanläggning av trafikapparaten mellan Gamla Stan och Södermalm. Till detta ska kopplas en ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbussarna. Det nya Slussen ska bli en mötesplats där ytor för handel och kultur byggs upp med den kollektiva knutpunkten som nav. I projektet ingår också att bygga ytterligare kanaler mellan Mälaren och Saltsjön för att kunna tappa mer vatten från Mälaren. Vissa delar av konstruktionerna tål inte längre tung trafik. TN bekostar årligen temporära förstärknings- och säkerhetsåtgärder för 10-15 mnkr.	Reviderat genomförandebeslut godkänt 2015-09-28. Miljödomen har vunnit laga kraft 2015-08-20. Gestaltningsprogram 2.0 godkänd av styrgrupp maj 2016. Detaljplan för bussterminal i Katarinaberget har vunnit laga kraft i maj 2018. Lägesredovisning för projektet lämnad (ExplN 20200611). Beslut om omfattning på GC-bro erhållet i samband med lägesredovisning. Direktiv från styrgruppen erhållet i september om att genomföra upphandling av entreprenad för GC-bro. Upphandling genomförd. Bygglov för Mälarterrassen har erhållits. Markanvisning för Nobel Center är godkänt i ExplN i maj. Markanvisning för hotellbyggrätt, kvarteret Ormen, godkänt i ExplN i oktober. Lägesredovisning för projekt Bussterminal godkänd i ExplN 2023-02-22. Beslut reviderat genomförandebeslut taget i ExplN 2023-03-23. KF beslutar att godkänna reviderat genomförandebeslut 2023-06-19. Nytt direktiv kring omfattning på gång- och cykelbron erhållit i oktober 2023 med ny omfattning. Den sk rampen utgår och bron förflyttas i läge jämfört med tidigare vilket även medför ny geometri på bron. Senaste Lägesredovisning för projektet godkändes i ExplN den 2024-12-12.	Reviderat genomförandebeslut 2023 redovisar en prognos nettoinvesteringstid inkl risk och osäkerheter om 12,63 mdkr. Beslut är taget i ExplN 23 mars och KF 19 juni. Det övergripande trafiksystemet bedöms färdigställas 2027 och de sista anläggningsdelarna och allmänna ytor på östra sidan om Katarinahissen med access till nya byggnader bedöms färdigställas under 2028-2029 i samordning med övriga byggherrar Atrium Ljungberg, Nobelstiftelsen och Regionens. den tillfälliga bussterminalen har flyttats i nytt läge vid Birkaterminalen och togs i trafik i augusti 2024. Entreprenad SN82 som utförs av Skanska påbörjades i slutet på augusti 2024. Vattentorget och ytorna på norra sidan runt Munkbron öppnades för allmänheten den 6 juni. Testnings- och besiktningsarbeten pågår. Skador på erosionsskydd i avbördningskanalen och uppströms sluss- och avbördningsanläggningen har identifierats och arbete med åtgärder pågår. Ny tid för fullskaletest av avbördningsanläggningen är planerad till maj 2025. Tidpunkt för slutbesiktning av SN71 har flyttats fram till sommaren 2025 till följd av problemen med erosionsskydden. Finplaneringsarbeten för att färdigställa Södermalmstorg pågår och öppningen av platsen inklusive x-området, stråket, genom Mälarterrassen är planerat till den 6 juni 2025. Atrium Ljungberg tillträdde Mälarterrassen den 11 november. Åtgärder av besiktningsanmärkningar i byggnaden som staden ansvarar för pågår samordnat med Atrium Ljungbergs arbeten. Arbetet i bussterminalen utförs enligt plan men tiden för driftsättningen av byggda	Aktuella risker som föreligger i detta skede är i huvudsak tidsrisker. Största tidsriskerna är risken att den nya bussterminalen inte kan färdigställas enligt tidplan vilket medför försenad trafikstart i den nya bussterminalen eller att överdäckningen av östra delen av projektet, entreprenad SN82, inte färdigställs på tid. En försening av SN82 medför att handelsplatsen inte kan driftsättas eller tillträde för Regionens att påbörja arbetet med slutstationen för Saltsjöbanan försenas. Omfattningen på pågående entreprenadarbete, främst SN82, samt tidplanen är betydande risker för projektets möjligheter att hålla ramarna i reviderat genomförandebeslut både gällande för kvarstående arbeten på Land samt för att färdigställa bussterminalen i Katarinaberget. Bussterminalen, som utgör ett delprojekt inom projekt Slussen, ingår med en bedömd prognos inkl. risk och osäkerheter. I bussterminalen kvarstår risken att entreprenadarbeten inte hinner färdigställas enligt plan. Att tidsåtgången för att driftsätta byggda system har underskattats medför en försening för stadens arbete med provning på cirka 2 månader. Avvikelsen påverkar i dagsläget sluttiden för lokalt provad anläggning vilket är förutsättning för Regionens övertagande och driftsättning men inte tidpunkten för överlämning av anläggningen till Regionens. Risk föreligger att Regionens inte tar anläggningen i trafik förrän vintern 2026. Risker föreligger även att Regionens fortsatta kravställning på projektet medför ökade utgifter. Baserat på ändrade direktiv kring omfattning för gång- och cykelbron där rampen utgår och korrigerat läge planeras

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
		system var underskattad och medför en försening av stadens arbete med cirka 2 månader. Entreprenadarbeten är planerade att vara färdigställda under april 2025 och stadens provningar av anläggningen planeras vara färdigställda under augusti/september 2025 till följd av tiden för driftsättningen. Därefter påbörjas Regionens testning och implementering av deras övergripande system och verksamhetsåtgärder.	bron kunna öppnas våren 2027. Skador på erosionsskydd i avbördningskanalen samt uppströms avbördningsanläggningen riskerar att medföra merkostnader för projektet. Ärendet hanteras som försäkringsärende.
Söderstaden			
Slakthusområdet Övergripande (183-H8001587) Program och inriktningsbeslut för Slakthusområdet antogs våren 2017. Målet är en blandad stadsdel med ca 3000 bostäder, 14000 arbetsplatser, verksamheter, handel och service med koppling mot mat, kultur och nöjen enligt vision Söderstaden.	Den 16 december 2024 antog KF detaljplan för Styckmästaren 1 m fl, etapp 4a Slakthusområdet. Detaljplanen möjliggör utveckling av Stockholms Konstnärliga högskola samt lokaler för kontor och centrumändamål. KF tog även genomförandebeslut för utbyggnad av allmän plats och skyfallsmagasin. Detaljplanen fick laga kraft 2025-01-10.	Genomförandebeslut för etapp 2a förväntas gå upp till explIN respektive DP för godkännande till SBN i mitten av 2025. Besluten för etapp 2a är villkorade av att projektet lyckas nå överenskommelse med berörda byggtörer om genomförande av detaljplanen. Projektet förbereder för upphandling av arbeten med arbetsgator och ledningar på den östra sidan av området. Bland annat ska Arenavägens norra delar sänkas för att säkerställa skyfallshantering i området och minska barriäreffekten mellan Slakthusområdet och omkringliggande områden. Detta kan föranleda att utgifter som planerats att belasta etapp 2a kan komma att belasta projektet Markberedande istället.	Risker: - I projektets rivnings respektive förberedande arbeten finns risk att påträffa förorenade massor vilket kan påverka kostnaden för ledningsomläggningar negativt. - Antalet bostäder i förhållande till lokalandel har sjunkit vilket inneburit lägre inkomster. Exploateringsgraden i de ännu inte påbörjade etapperna 4b och 5a är avgörande för det samlade ekonomiska utfallet. Exploateringsbar mark i etapp 4b och etapp 5 behöver därför fortsatt säkras så att markytor kan omställas och utnyttjas i så hög utsträckning som möjligt. - Existerande verksamhet med drivmedelshantering behöver omlokaliseras för att målet om antal bostäder och därmed tillräckliga inkomster ska kunna uppnås. - Skyfallshantering och planering av parkytor måste samverka så att Slakthusområdet samlat kan fördröja regnvatten och minska risk för översvämning vid skyfall. - De många befintliga verksamheter som är etablerade inom området är en förutsättning att ta hänsyn till vid kommande entreprenad. Det måste säkerställas att dessa verksamheter med leveranser, sophantering, arbetande och besökare ska kunna vara i drift under

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			utbyggnaden vilket medför ett mer komplext genomförande än normalt. Detta kan leda till både ökade kostnader och ett förlängt genomförande. - Marknadsläget bedöms under 2025 vara fortsatt osäkert vad gäller bedömda inkomster för de kvarter som ska innehålla bostadsrätter. Intresset för att bygga i Slakthusområdet är dock fortsatt starkt men prisnivån är svår att upprätthålla på kort sikt. Avvikelser 2024: - Under 2024 har utfördelning av riskmedel skett från det övergripande projektet till etapperna.
Slakthusområdet Etapp 1 (183-H8003110) Första utbyggnadsetappen i Slakthusområdet. Detaljplanen möjliggör ca 900 bostäder, en grundskola F-9, tre förskolor med fem avdelningar vardera, en fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage/mobilitetshus, samt ca 22 500 kvm BTA lokaler för kontor, service och handel. Etapp 1 rymmer även två av områdets större parker och ett antal fickparker. Dessutom ingår om-/nybyggnad av ett flertal gator, bla. Hallvägens förlängning till Enskedevägen.	Genomförandebeslut i ExplN 2020-11-12, beslutat i KF 2021-03-22. Beslut om tecknad Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ett kvarter, beslutat i KF 2022-06-13 och för ett annat kvarter beslutat i KF 2023-05-08.	Utbyggnad av ledningar och arbetsgator i området pågår och beräknas vara klara i början av 2025. Byggaktörernas tillträden till kvartersmarken sker etappvis. Bostadsrättsaktörerna i kvarter M och N har tillträde i juni 2025. Utbyggnad av de stora parkerna startar under våren 2025 och kommer pågå fram till 2026.	Tilläggsarbeten för sthlm p som vi får inkomst av och vidarefakturerings för ledningsarbeten drar upp prognosen. Nettoprognois ligger enligt beslut. Inkomster: Förändringar på inkomstsidan beror på att inkomst från Sthlm P saknas i utfall, periodiseras i årsboksut. Det beror också på en viss viss förskjutning i tid jämfört med budget. Utgifter: Förändringarna beror på att utförande av park Fållan/Frötallen är framflyttad ett år, samt att entreprenadsstart för Sthlm P också är framskjuten.
Slakthusområdet markberedning etc (183-H8003090) Rivning av 30-tal byggnader med tillhörande justering av teknisk infrastruktur samt förberedande markåtgärder. Det är en nödvändig förutsättning för att skapa det nya Slakthusområdet enligt inriktningsbeslutet från 2017. Flertalet av byggnaderna rivs för den första etappen eller i samband med dess rivningar. Nya tunnelbanan, planerad att öppna under 2027, förutsätter rivning innan byggstart för uppgångarna i Slakthusområdet.	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet togs i 2017. Delgenomförandebeslut för markförberedande arbete togs i november 2018 i KF.	Under sommaren 2024 har marksänkningen av östra sidan startat. En byggnad återstår att riva under kommande år. Förberedande ledningsarbeten utförs löpande i området.	De största återstående riskerna i genomförandet av projektet väntas under år 2024 till 2026 och omfattar kommande arbeten i Slakthusområdets sydöstra del med marksänkning och ledningsomläggningar. Inkomster: Ersättning tvist framflyttat till nästa år, vidarefakturerings till byggaktörer för bygglogistikcenter tillagt under året. Utgifter: Förändringar beror främst på senarelagd start för marksänkningsentreprenad (E02).

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
Årstafältet			
Årstafältet etapp 1 huvudprojekt (183-H8002093) Den första etappen innehåller ca 1 000 lägenheter i blandade upplåtelseformer, lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och tre förskolor. Stadens arbeten omfattar även arbeten med delar av den nya parken utöver de gator och ledningsomläggningar som krävs för att färdigställa etappen.	Etapp 1 har ett genomförandebeslut som reviderades 2020.	Entreprenaden förväntas pågå till Q3 2026. Därefter kan tillträden till kvartersmark startas. Utbyggnaden av kvartersmark förväntas pågå till 2031.	Total prognos avviker mot beslut när det gäller både utgifter och inkomster. Utgiftsprognosen har uppdaterats med hänsyn till den senaste budgeten från Svevia för E111 (groventreprenad). Inkomstprognosen har också ökat markant eftersom utgifterna för ledningsarbetet blivit högre.
Årstafältet etapp 2 och 3 (183-H8002094) Bebyggelseetapp 2 omfattar det centrala torget och stadsdelens centrum. Det blir ca 730 lägenheter i blandade upplåtelseformer, en stor matvarubutik och lokaler i bottenvåningarna. I etappen ingår även två förskolor, ett parkeringshus mot Åbyrondellen och en stationär sopsugsanläggning. Stadens arbeten omfattar gator, torg och delar av parken. För att genomföra etapp 2 krävs ett markinköp. Avtal med den privata markägaren (ICA) och utgiften för markinköpet utgör merparten av utgifterna (ca 800 mnkr) i projektramen.	Genomförandebeslut fattades 2022 för etapp 2/3, vilket även omfattar rivning av byggnader inom Postgården 2 och 4. Samtliga detaljplaner inom etappen har vunnit laga kraft.	Groventreprenad tilldelad Skanska. Planeringsarbete pågår tillsammans med entreprenör med plan att påbörja arbeten 3 mars 2025. Entreprenad för rivning av byggnader inom Postgården 2 och 4 är i slutskedet.	Inkomster har justerats efter ny kalkyl, index och tidplan. Genomförandet av etapp 2/3 ska samordnas med att förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan får tillträde till sitt etableringsområde för att bygga en tunnelbanestation inom etappen. Beroendet innebär risker för både tidplan och utgifter.
Årstafältet, etapp 4 (183-H8800615) Bebyggelseetapp 4 gränsar till den befintliga bebyggelsen längs Sandfjärdsgatan i norr och till Huddingevägen i öster. Inom etappen planeras cirka 1 700 nya bostäder (varav cirka 790 hyresrätter, 230 studentbostäder och 700 bostadsrätter), en förskola med upp till 16 avdelningar, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 000 kvm bottenvåningslokaler för butiker och verksamheter. Stadens investeringar inom etappen omfattar ombyggnad av en befintlig fyrvägs korsning, ett nytt gatunät med huvudgata och lokalgator samt en	Genomförandebeslut för etapp 4 godkändes i KF 2024-03-11.	Stadens förberedande entreprenad för gator och ledningar beräknas starta i början av 2027. Upphandling är tänkt att starta i början av 2026. Överenskommelse om exploatering med de aktörer som ska bygga på friköpt mark återstår att tecknas.	Projektet följer den utgiftsprognos som anges i genomförandebeslutet. Eftersom överenskommelser om exploatering ännu inte är tecknade med de aktörer som ska friköpa mark är byggrättsvärdena (och därmed inkomsterna) fortfarande osäkra. Lösningar för höjdsättningen för att hantera skyfall är inte helt färdigutredda och kan komma att innebära ökade utgifter.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
landsvägspark längs delar av Göta landsväg som här är klassad som fornminne.			
Årstastråket			
Årstastråket Etapp 2 (183-H8002157) Genomförande av tre detaljplaner av fyra i Årstastråket etapp 2. Samtliga innehåller arbeten som påverkar SL/Region Stockholm och tvärbanan i stadens regi. Detaljplan för Ormlången omfattar områden ovanför Södra länkens berg och betongtunnlar som markmodelleras och utformas som en ny park. Totalt 500 lägenheter varav 100 studentbostäder och 160 lägenheter på Stockholmsheims mark samt tre förskolor; en friliggande (SISAB) och två integrerade (Stockholmsheims och Familjebostäder) sammanlagt 14 avdelningar. Arbeten som påverkar tvärbanan utfördes våren och sommaren 2017 i samverkan med en av SL/Region Stockholm planerad längre avstängning av banan.	Genomförandebeslut taget för Årstastråket etapp 2 (ej inkluderande Vallastråket), ca 340 lägenheter på stadens mark och 160 lägenheter på Stockholmsheims mark. Omfattande insatser har gjorts för att samordna utförandet av de båda broarna i tvärbanans spårområde under SL:s avstängning av tvärbanan mars- oktober 2017. Då utgifterna ökat pga. tekniskt komplicerat arbete och flera oförutsedda händelser har ett reviderat genomförandebeslut tagits i ExplN 2017-09-21. Ärendet togs av KF 2017-11-27. 2018-03-08 tog ExplN beslut om försäljning av tillskottsmark (1 000 kvm), för bostadsändamål inom del av fastigheten Sövlången 1, Sövlången 2, Idlången 3 och Årsta 1:1 i Årsta till AB Stockholmsheims. 2019-10-17 tog ExplN beslut om försäljning av mark för bostadsändamål om 133 lägenheter till JM AB inom del av fastigheten Årsta 1:1. KF godkände överenskommelsen om exploatering med JM AB den 16 december 2019. Årstastråket etapp 2, Vallastråket, omfattar ca 500 lägenheter varav 130 predestinerade till Stockholmsheims med anledning av deras markäggande och övriga 370 är ej fördelade. Etappen står inför ett omtag då fornlämningar inte möjliggör exploateringen. Ett andra reviderat genomförandebeslut fattades i ExplN 2020-04-23 och togs av KF 2020-09-28. Det nya genomförandebeslutet krävdes då omfattande omprojektering har krävts i	Projektet planeras att slutredovisas under 2025-2026.	Avvikelsen mot beslut beror på ökade inkomster från ledningsägare. Detta beror på att projektet har gjort mer arbete åt ledningsägarna än vi initialt räknat med.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	etappen. Även extra stödmurar och ledningsarbeten har ökat utgifterna.		
Övriga huvudprojekt			
Archimedes (183-H8002249) Omvandling av kontor och industri på Archimedes 1 till bostäder, samt nybyggnad av bostäder på Mariehäll 1:10 samt Archimedes 1. Stadens arbeten innefattar anläggandet/upprustning av nya gator samt anläggandet av en ny park.	Genomförandebeslut tagit i ExplN den 2018-04-17 Genomförandebeslut tagit i KF 2018-06-11 Detaljplanen godkänd av SbN 2019-12-12 Detaljplanen antagen av KF 2020-02-17 och vann laga kraft 2020-03-17.	Slutredovisning, preliminärt 2027 Groventreprenad pågår. Upphandling och genomförande av finentreprenad gata respektive finentreprenad park planeras att påbörjas under kvartal 3 2025.	Avvikelse utgifter - Överprövning av detaljplanen tog lång tid och påverkade tidplanen. För det planerade förvärvet av kvartersmark justerades köpeskillingen gav ett högre värde och därmed en högre utgift än beslutad budget. Start för stadens entreprenader blev försenade pga byggaktörernas bygglovsprocesser. Den höga inflationen påverkade projektkalkylen och innebar väsentligt ökade utgifter för mark- och anläggningsentreprenader samt anslutningsavgifter. Genomförande av groventreprenad pågår med en avtalad mängdförteckning. Störningarna under entreprenadens första tre kvartal har varit betydande. Som följd av detta är tilläggsarbeten och riskavsättning omvärderade/utökade och inarbetade i prognosen. Kvarstår upphandlingsrisk för finentreprenad gata/torg respektive finentreprenad park. Arbeta med besparingsmöjligheter för park respektive gata och torg avslutas inför upphandling av entreprenaderna. Avvikelse inkomster - Byggaktör bekostar, enligt avtal fördelning, 72% av stadens totala utgifter för exploateringen. Därmed ökar stadens inkomster i förhållande till ökade utgifter. Flytt och upprustning av Gula villan hanteras som eget projekt, helt särskilt från Archimedes. Risker -Samordningsmässiga utmaningar med flera aktörer, verksamma samtidigt inom ett begränsat område - Pågående reglering av störningar, med entreprenör för groventreprenad, vid sidan av kommande eventuella ersättningsanspråk

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			- ekonomiskt utfall på kvarstående upphandlingar, finentreprend gata/torg respektive park //Möjligheter -Identifierade besparingsmöjligheter för park respektive gata/torg inför kommande upphandlingar
Axelsberg, Fader Bergström (183-H9230324) En ny detaljplan med ca 600 bostäder har tagits fram för Axelsbergs centrum för att ge ett bättre fungerande centrum med bostäder och verksamhetslokaler. Samtidigt avser planen förbättra kopplingen mellan Selmedalsvägen och Hägerstens torg samt stärka grönskråket längs med Hägerstens Allé. Marken ägs till största delen av Stockholms stad och en mindre del av Rikshem. Planområdet är markanvisat till tre byggaktörer och lägenhetsfördelningen blir följande: Skanska cirka 200. Ikano cirka 56 och Lennart Ericsson cirka 90. Rikshem föreslår cirka 100 lägenheter inom egen fastighet.	I februari 2022 godkände ExplN för sin del genomförandet av projektet inklusive tillhörande avtal. KF godkände ärendet i maj 2022. Detaljplanen vann laga kraft januari 2024.	Detaljprojektering för utbyggnad av allmän plats pågår och planeras vara klar våren 2025. Byggstart för stadens arbeten med ledningsflytt förväntas påbörja hösten 2025.	Fader Bergströms tidplan har skjutits fram ett par år då planen överklagades. Detta kan medföra risk för högre entreprenad utgifter än prognostiserad. Förändringen i utgifter handlar om högre VA taxa än vad som budgeterades i samband med genomförandebeslutet.
Bergholmsbacken (183-H8002613) Bergholmsbacken utpekades som en första utbyggnadsetapp i områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck som godkändes av SbN 2016-10-27. Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 657 bostäder varav 90 bostäder för äldre samt två förskolor, en grundskola för 1200 elever med gymnastikhall, ett gemensamt parkeringsgarage samt satsningar i allmän plats bla. med ett gång- och cykelstråk mot Bergholmsparken.	Områdesprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck godkändes av SbN 2016-10-27, där ingår Bergholmsbacken som en uttalad första utbyggnadsetapp. Inriktningsbeslut är fattat för Bergholmsbacken i ExplN 2016-12-15. Start-PM godkändes 2017-02-23 Samråd genomfördes 2018-09-19. SbN godkände planen i december 2020. ExplN godkände kontorets förslag till genomförandebeslut 2022-09-25. KF godkände genomförandebeslutet 2023-12-19, med ett medskick som återrapporterades till ExplN 2024-06-13.	Genomförandebeslutets verkställande är igång, planerad start våren 2025.	Den planerade byggvägen har skapat debatt och även lägesredovisningen som ExplN godkände 2024-06-13 har överklagats. Den behandlas för närvarande av förvaltningsrätten. Tidigare överklagan av genomförandebeslutet avslog förvaltningsrätten.
Blommensbergsvägen (183-H8002574) Staden har tagit fram ett planförslag som möjliggör för totalt cirka 215 nya bostäder i form av lamellhus längs Blommensbergsvägen och radhus längs Erik	ExplN beslutade för sin del godkänna genomförandet av projektet med tillhörande avtal i december 2023. KF godkände ärendet i juni 2024. Detaljplanen godkändes av SbN i maj 2024 och antogs av KF i juni 2024.	Planen har överklagats, inväntar dom från Mark- och Miljödomstolen.	Projektet innebär stora investeringar i ledningsomläggningar samt investeringar i åtgärder för dagvattenhantering. Projektets ekonomi är baserad på en preliminär tid- och skedesplan för genomförandet.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
Segersälls väg och Hövdingagatan. Bostäderna är markanvisade till två olika byggaktörer, Wallenstam och Riksbyggen. Riksbyggen åtar sig även att bygga ett gruppboende med sex LSS-bostäder. I Blommensbergsvägen föreslås flera trafiksäkerhetshöjande åtgärder och breddade gång- och cykelbanor vilket förbättrar cykelpendlingsmöjligheter. I projektet utvecklas Aspudsparkens ekologiska värden och entréer och en ny platsbildning tillskapas i korsningen Blommensbergsvägen – Erik Segersälls väg. Förslaget är i enlighet med programmet för Aspudden Midsommarkransen som godkändes av SbN den 18 april 2013.			Projektet innebär omfattande ombyggnationer av allmän plats samt utbyggnad av ett stort antal bostäder i nya kvarter. Detta kräver hög grad av samordning mellan staden och övriga aktörer för att kunna hålla skedesplan, tidplan och budget. Projektet har en lång utbyggnadstid och bedöms kunna vara färdigställt cirka 2030. Sannolikheten att tidplanen justeras under utbyggnadstiden är stor. Förändringar av marknadsförutsättningar som påverkar markförsäljningar respektive priser för anläggningsarbeten kan komma att ske under projektets gång, vilka kan vara till fördel eller nackdel för projektets ekonomi.
Brandstegen/Bäckvägen (183-H8000784) En ny skola för cirka 1000 elever har byggts vid den före detta brandstationen i Midsommarkransen. Snett mitt emot skolan, längs med Tellusborgsvägen, har Besqab byggt två flerbostadshus med totalt cirka 50 lägenheter och verksamhetslokaler i bottenvåningen. I samband med byggnationen av skolan och bostadshuset har staden rustat upp Enbacksparken och byggt om kringliggande gator. Hela parken har fått en ny gestaltning med förbättrade entréer och parkvägar. En ny lekplats med gungor, klätterställning och sandlek har också byggts. Korsningen Tellusborgsvägen och Bäckvägen har förskjutits åt söder och byggts om för att skapa en trafiksäker miljö kring skolan och för att ge mer plats till gående och cyklister.	I september 2020 beslutade ExplN för sin del om ett reviderat genomförandebeslut och KF tog ärendet i februari 2021.	Slutredovisning av projektet planeras Q1 2025 till KF.	Projektet är utbyggt och klart. Inga återstående risker. Senaste prognosen visar att projektet kunnat vidarefakturerat mer utgifter än beräknat till ledningsägarna, och därmed erhållit högre inkomster. Enligt reviderat genomförandebeslut kommer utgifter uppgå till 185 miljoner kronor. Enligt senaste prognosen kommer projektets utgifter uppgå till cirka 170 miljoner kronor.
Bromma Blocks (stormarknadsområde) (183-H9240926) Bromma Blocks är ett befintligt handelsområde beläget intill Bromma Flygplats och utgörs idag av gamla	Reviderat genomförandebeslut i KF 2022-11-07.	ExplK:s arbeten med trimningsåtgärder på Flygplatsinfarten och Ulvsundavägen pågår fram till och med 2025.	Med anledning av ändrade förutsättningar i projektet förändras både utgifter och inkomster, utifrån avtal om medfinansiering. Detta resulterar i avvikelse mellan prognos och beslut.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
hangarbyggnader. En ny detaljplan har upprättats som möjliggör en utveckling av handelsområdet söderut innehållande dagligvaru- och detaljhandel. Genom det nya handelsområdet möjliggörs även utbyggnaden av tvärspårvägen mot Kista. Byggherrar är KF Fastigheter och Fastighets AB Bromma Center Södra. Staden har åtagit sig att bygga om Flygplatsinfarten som i detaljplanen gjorts till allmän gata samt att anlägga en väg bro, s.k. fly-over, över Ulvsundavägen. Staden ska också då tvärbanan byggs och strukturen i stadsutvecklingsområdet i Ulvsunda industriområde klargörs anlägga en gång- och cykelförbindelse från Bromma Blocks till det nya bostadsområdet.			
Brommaprogrammet (Riksby) Etapp 1 (183-H8003121) Projektet innebär att området kring Lintaverken söder om Bromma Flygplats omvandlas till en stadsdel i enlighet med programmet för centrala Bromma. Projektet utgör den första etappen i Riksby och består av ca 1250 nya bostäder, grundskola, förskola, idrott, kvarter för verksamheter såsom kontor, handel och lätt industri och nya gator, parker och torg. Utbyggnaden av området ska planeras så det fungerar med pågående verksamhet på Bromma flygplats och med en framtida stadsutveckling i enlighet med översiktsplanens inriktning.	Inriktningsbeslut fattat i KF 2019-11-04. Reviderat inriktningsbeslut togs i KF 2023-02-20. Genomförandebeslut fattades i ExplN 2024-10-17.	Genomförandebeslut fattades i ExplN 2024-08-22.	ExplK kommer att utföra fler och större arbeten åt ledningsägare än tidigare beräknat. En uppdaterad kalkyl visar på både både ökade inkomster och utgifter.
Fokus Hagsätra Rågsved (EXPL10014) Övergripande områdesplanering som i enlighet med Översiktsplanen syftar till att utveckla Fokusområdet Hagsätra Rågsved. Potentiell förtätning med minst 3000 bostäder utreds med fokus på social hållbarhet. Arbetet har delats in i fem	Utredningsbeslut togs i ExplN 2016-11-10. Reviderat utredningsbeslut togs i ExplN 2019-11-14. Projektet delas upp i etapp-projekt. Etapp 1a Västra Hagsätra - Reviderat inriktningsbeslut i ExplN 2018-08-23. Etapp 1b Ormkärr - beslut om markanvisning i ExplN 2019-12-12. Etapp 3a Hagsätravägen Stockholmshus -	Projektet Fokus Hagsätra Rågsved syftar till att genomföra en övergripande områdesplanering för stadsdelarna. Nu slutförs utredningar om kulturlivets förutsättningar och områdets arbetspotential. Etapp 1a Västra Hagsätra - planläggs. Etapp 2 Rågsvedsvägen - förarbeten pågår. Etapp 3 Hagsätravägen -	Projektet är omfattande och består av flera delprojekt som kommer att genomföras under lång tid. Det gör att nya förutsättningar kan uppkomma som försenar projektet.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
etapper som innehåller ett eller flera projekt. Etapp 1 påbörjad.	genomförandebeslut på delegation ExplN 2018-10-23. Etapp 4 Bjursätragatan - Inriktningsbeslut i ExplN 2020-11-12. Start-PM i SbN 2020-12-21. Etapp 4a Sätervallen - Genomförandebeslut på delegation ExplN 2016-09-28. Etapp 4b Bjurbäcken - Genomförandebeslut i ExplN 2019-11-14. Genomförandebeslut och detaljplan i KF 2020-03-23. Övrigt Låsgången - Markanvisning i ExplN 2019-12-12. Inriktningsbeslut för FHR 3 Hagsätravägen i ExplN 2021-12-16	förarbeten pågår. Etapp 3a Hagsätravägen - byggnation av 108 lägenheter i Stockholmshus pågår. Etapp 4 Bjursätragatan - planarbete omfattande cirka 550 bostäder (hälften bostadsrätt , hälften i hyresrätt) pågår. Etapp 4a Sätervallen – byggnation av 120 hyresrätter pågår. Etapp 4b Bjurbäcken 330 lägenheter (110 i Stockholmshus samt 220 bostadsrätter).	
FHR 1a Västra Hagsätra (183-H8002708) Del av Fokus Hagsätra Rågsved. Del av Fokus Hagsätra Rågsved. Västra Hagsätra är den första etappen och innefattar utveckling av Hagsätra centrum, cirka 470 nya bostäder, en friliggande förskola och en ny kyrkobyggnad.	Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering beslutades av KF 2023-12-11. Detaljplanen överklagades och upphävdes i oktober 2024. I och med detta har även markanvisningar och genomförandebeslut fallit. December 2017 - Inriktningsbeslut, markanvisning Ikano. Augusti 2018 - Reviderat inriktningsbeslut, markanvisning Ikano, Etiopiska kyrkan samt SISAB. Augusti 2018 - Start-PM. November 2018 - Markanvisning efter jämförelseförfarande till Sveafastigheter. Mars 2019 - Markanvisning Peab. Mars 2020 - Markanvisning Svea fastigheter på den tomt som Peab återlämnat samt kompletterande markanvisning till Ikano.	Detaljplanen antogs men upphävdes i oktober 2024. Nu ska markanvisningar lämnas på nytt och ny granskning av detaljplan genomföras.	Detaljplanen upphävdes och ska nu på granskning igen. Detta leder till en försening omkring 2 år jämfört med tidplan som presenterats tidigare.
FHR 4b Bjurbäcken (183-H8002558) Projektet omfattar ca 330-340 bostäder i stadsdelen Rågsved. Cirka 120 bostäder utgörs av Stockholmshus och cirka 220 bostäder ska bli mindre bostadsrätter. Staden genomför relativt omfattande ledningsflyttar samt uppför trädrad i gatan, en trappa och naturlekplats i Rågsveds friområde. Trappan skapar en genare	Inriktningsbeslut samt markanvisning Keywe och Stockholmshem i ExplN 2017-04-06. Reviderat inriktningsbeslut samt tillägg till markanvisning Keywe i ExplN 2019-04-25. Reviderat utredningsbeslut Fokus Hagsätra Rågsved. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder med Keywe och Stockholmshem. Genomförandebeslut i ExplN 2019-11-14. Antagande detaljplan i	Staden utför finplanering av gata, samt bygge av trappa på kuperad mark under 2025.	Inkomsterna i projektet har minskat något då dessa avsåg ersättning för entreprenadarbeten som blivit billigare än i den tidiga kalkylen. Utgifterna i projektet har också blivit lägre än den tidiga kalkylen. Under byggtiden skulle en tillfällig körbana behöva byggas, men sent i projektet fick vi godkänt av Keolis att stänga av del av Bjursätragatan och därmed utgick den tillfälliga körbanan, och entreprenadtiden

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
koppling till naturreservatet från Bjursätragatan.	SbN 2019-11-28. Antagande detaljplan samt genomförandebeslut i KF 2020-03-23. Reviderat genomförandebeslut i ExplN 2021-08-26.		minskade. Riskpåslag för kvarvarande entreprenad har sänkts till 20% av entreprenaden, i tidigare skede var riskpåslag högre då det var större osäkerheter.
Gamla Tyresövägen (183-H8002665) Projekt Gamla Tyresövägen utgör den andra större etappen i programmet Bagarmossen-Skarpnäck. Utmed Gamla Tyresövägen vid skogspartiet Skevrodret norr om Flygledargatan i Skarpnäcks gård planeras för ca 475 bostäder, lokaler i bottenvåning samt en mindre privat förskola. Knappt 65 procent av bostäderna upplåts med hyresrätt. Gamla Tyresövägen omvandlas till en gata med stadskaraktär.	Inriktningsbeslut fattat 2017-11-09. Genomförandebeslut beslutat i ExplN 2021-08-26 och KF 2022-02-21. Detaljplanen vann laga kraft 2022-07-01.	Entreprenad allmän platsmark - byggstart under våren 2025.	Förväntade inkomster och utgifter är högre än i genomförandebeslutet. Förväntade inkomster har ökat på grund av högre vidarefakturerings är tidigare uppskattat. Förväntade utgifter har ökat jämfört med genomförandebeslutet som bygger på en kalkyl framtagen hösten 2020. Tidplanen är framflyttad eftersom entreprenadupphandlingen behövde göras om.
Hornsbruksgatan (EXPLH8001317) Komplext genomförandeprojekt med planerat reviderat genomförande som planeras tas i KF under våren 2025. Byggaktör NordR (friköp av bostäder och verksamheter) och byggaktör Granitor (tomträtt för centrumändamål och tunnelbana) Trafikförvaltningen är part i projektet och det finns tunnelbaneuppgång samt tunnelbana under planerad bebyggelse.	Vidare för beslut i KF under våren 247 mnkr i investeringsbudget.	Reviderat genomförandebeslut godkändes av ExplN 2025-02-20 och planeras med ett forcerat förfarande tas i KF under våren 2025.	Pågående gatuentreprenad med fördröjande omständigheter utgör en risk. Bl.a. genom att mängden berg är mer än tidigare beräknat, sulfidberg som inte tidigare förutsågs och dyrare ledningsläggning.
Häradsdomaren (183-H8002633) Projektet syftar till att bygga ca 30 radhus, en ny allmän gata samt att rusta upp den befintliga parkmarken.	Vid start-PM och inriktningsbeslut avsåg projektet parhus samt två flerbostadshus. Genomförandebeslut och detaljplanen var uppe i ExplN och SbN för godkännande i december 2020. SbN återremitterade dock detaljplanen till SbK för att utreda annan bebyggelse på platsen. Detta arbete har resulterat i 30 radhus på platsen.	Ny detaljplan och systemhandlingar kommer att behöva tas fram vilket blir aktuellt hösten 2024. Kan tidigast gå ut på granskning Q1 2025.	Utgifter skjuts framåt då projektet fortfarande inte löst skyfallsfrågor samt att det finns problem med SVOAs kapacitet i området som utreds vidare. Kapacitetsfrågan beräknas vara klar under 2025.
Konduktören (183-H8002528) Projektet startades 2011. Ingår i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 8002529. Planen vann laga kraft sommaren 2024. I och med överklagande av	Utredningsbeslut togs på delegation oktober 2015. Inriktningsbeslut i ExplN 2011-10-20. Därefter lyftes projektet in i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen	Reviderat genomförandebeslut kommer att behövas då ett kvarter utgått efter MMÖD prövning av detaljplanen. Markanvisning till ny byggaktör behövs då förlängningen av tecknad överenskommelse om exploatering	Allmän platsmark är redan projekterad och utbyggnadstiden av ledningsdragningar, omläggning ledningar samt ombyggnad gata beräknas ta 1,5 år. Byggnation i Bredängsvägen kan inte pågå samtidigt som

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
detaljplanen har ett hus tagits bort som var med från början. Ny byggaktör söks till projektet.	2017. Genomförandebeslut i ExplN 2022-06-09.	ej tecknades av den tidigare byggaktören. ExplN.	husbyggnation pågår inom Mälaräng Etapp 1 då tunga fordon måste kunna vända någonstans under byggtid. Koordinering av tidplaner krävs med byggaktör inom Mälaräng etapp 1. Avvikelse för försäljningsinkomster beror av att projektets produktionsstart förskjutits i tid och Mälaräng etapp 1 prioriteras för utbyggnad av kvartersmark.
Loudden genomförandeavtal Hamnen (183-H9294802) ExplN återtar tidigare arrenderad mark samt löser in byggnader	Genomförandebeslut i KF 2021-12 -13.	Explo kan överta mark från Hamnen när avtal mellan hamn och oljebolagen är signerade. Sanering av mark kan påbörjas efter det i den omfattning och takt projekt NDS önskar.	Kostnaden för sanering av mark är osäker. Översyn av metod och tid behöver göras.
Marksanering Kolkajen-Ropsten (183-H8001806) Marksanering av kontaminerad jord och grundvatten inom planområdet för Kolkajen-Ropsten samt delar av Gasverket östra. Sanering i och under byggnad Hus 22	Reviderat delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten har godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutas i KF 2024-09-23.	Metod för sanering av Hus 22 samt delar av option 2. Omfattning av sanering av Exergis tidigare tunnelnedfart i Hjorthagsberget.	Risk för återkontaminering från omgivande ej sanerade områden. Omfattning av föroreningar i Hus 22. Risk för att saneringen inte är klar och godkänd innan innan entreprenad för Bobergsgatan och andra gator ska påbörjas.
Nordmarksvägen etapp 2 (183-H8003049) Nya bostäder planeras längs med Nordmarksvägen, Magelungsvägen och Ullerudsbacken i Farsta Strand. Projektet innefattar cirka 150 hyresrätter och 200 bostadsrätter. Projektet innefattar ombyggnad av del av Magelungsvägen i enlighet med programmet för Tyngdpunkt Farsta (sträckan Mårbackagatan till Ågesta Broväg). Det innebär att gatans södra sida ska kantas av bebyggelse samtidigt som gatan får en ny sektion med generösa gång- och cykelytor och trädplanteringar.	Utredningsbeslut fattades på delegation 2015-10-15. ExplN har anvisat mark till Familjebostäder 2015-11-12. SbN har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2015-11-24. ExplN har anvisat mark till Stockholm Parkering AB 2016-10-20. ExplN har anvisat mark till Riksbyggen ekonomisk förening och MA Living & Parters AB och tagit inriktningsbeslut 2016-12-15. ExplN har 2018-04-19 markanvisat för utökning av två av SISAB:s befintliga förskolor. I samma markanvisning fick Stenvalvet 245 Farsta AB markanvisning för äldreboende som avser utökning av Stenvalvets befintliga tomträtt. Förskolorna har brutits ut till separata detaljplaner. ExplN har 2019-10-17 markanvisat ca 38 bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB. ExplN har 2020-04-23 markanvisat ca 55 bostadsrätter till Riksbyggen ekonomisk förening.	Huvudentreprenaden pågår och väntas vara färdig kvartal 1 2027.	Avvikelsen beslut mot prognos beror på stor indexskillnad mellan kalkyltidpunkterna, att detaljeringen har ökat och att projektet lagt till en sträcka som ska byggas om för TKs räkning. Samtidigt som utgifterna ökat så har även inkomsterna ökat för att inkomster erhålls från TK och Trafikverket.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	Detaljplanen har varit på granskning under hösten 2020 och godkänts av SbN i december 2020. Genomförandebeslut och överenskommelser om exploatering godkändes av ExplN 2021-09-30. Genomförandebeslut och överenskommelser om exploatering beslutades av KF 2022-01-31. Detaljplanen antogs 1 mars 2022.		
Nykroppagatan (183-H8001692) Projektet omfattar 220 antal bostäder i blandade upplåtelseformer där 140 lägenheter är hyresrätter och 80 lägenheter är bostadsrätter. Detaljplanen möjliggör även för lokaler för centrumändamål i bottenvåning. Projektet förutsätter en flytt av gata samt rivning av gångtunnel. Pga. markens läge och förhållanden krävs anläggning av två skyfallsytor. Genomförandetiden för detaljplanen är 7 år. Planen antogs i KF i november 2021, dock överklagad. Planen vann laga kraft 2023. Detaljprojektering pågår fram till Q3 2025. Därefter startar stadens arbeten. Byggherrar planeras tillträda marken 2028. Reviderat genomförandebeslut planeras till Q1 2026.	Markanvisning till AB Familjebostäder 2013-06-13. Markanvisning till Svenska Hem i Bromma Mark nr XXI AB 2016-06-09. Inriktningsbeslut för investeringsutgifter på ca 44,9 mnkr 2016-06-09. 2016-09-22 fick Fastighets AB Erik Dahl och Togo Danielsson Byggnads AB markanvisning inom planområdet. SbN har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2013-06-13. SbN har godkänt program för Tyngdpunkt Farsta 2016-06-16. SbN har godkänt detaljplanen 2019-12-12. ExplN har godkänt rev. genomförandebeslut 2021-08-26. Detaljplanen antogs i KF i december 2021.	Detaljplanen ska vinna laga kraft efter hantering av överklaganden. Än så länge är det oklart när i tiden detta sker.	Systemhandlingar finns men i samband med detaljprojekteringen kan utgifterna förändras och det finns risk för fördyrande omständigheter. Därför har ett riskpåslag på tagits med i kalkylen. Det finns också en risk att hela projektet förskjuts om en enskild etapp försenas då genomförandet sker etappvis och kräver hög samordning mellan samtliga aktörer. Projektet har blivit dyrare sedan inriktningsbeslut fattades. De ökade investeringsutgifterna beror främst på nya förutsättningar gällande skyfallshantering i sent skede. En omprojektering resulterade i två stycken skyfallsytor. Skyfallsytorna medför bla. omläggning av gång- och cykelbanor och anpassning av marknivåer, men också minskad byggrätt och därmed minskad försäljningsinkomst. Ökningen av totalprognosen beror på att prisnivån har gått upp jämfört med den som ligger till grund för beslutet
Oslo 1 och Molde 3-4 (183-H8002657)	Genomförandebeslut för detaljplanen Oslo 1 och Molde 3-4 godkändes i ExplN men aldrig i KF och ligger vilande där. Detaljplanen är dock antagen i KF.	Exploateringsavtal behöver tecknas med byggaktören. Projektet är pausat. Genomförandebeslut kommer att behöva revideras när projektet startar igång igen.	Stora investeringar för staden och lite intäkter. Exploateringsbidrag för privatmarken. Systemhandling och kalkyl behöver uppdateras om projektet återupptas.
Packrummet (183-H8001918) Projektet omfattar ca 900 bostäder och en F-9-skola för 1200 elever vid Årstaberg. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park/torg.	Genomförandebeslut togs i ExplN 2015-10-15. Beslutet omfattar investeringsutgifter och beslut om försäljning av Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1. Genomförandebeslut togs i KF 2015-12-14.	Etapp 6 (Zachrisbergparken - södra delen samt stationsplatsen) pågår och färdigställs under 2025. Efter det blir det en paus i stadens anläggningsarbeten tills Wallenstam har färdigställt sina kvarter.	Projektutgifter avviker från beslut eftersom risk/reserv har sänkts då riskerna har minskat vartefter projektet färdigställs. Utgifterna för ledningsarbeten i projektet har minskat. Därför behöver inte lika mycket

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	Detaljplanen vann laga kraft under maj 2016. Projektet är indelat i 5 etapper. Reviderat genomförandebeslut togs i ExplN 2021-09-30. Markförsäljning för de sista kvarteren skedde under 2022.		pengar ersättas av ledningsdragande bolagen, vilket resulterar i att de prognostiserade investeringsinkomsterna går ner. Risker i projektet: Utbyggnaden av resterande allmän plats i projektet behöver göras med hänsyn taget till närheten till järnväg och tvärbana vilket kräver särskild varsamhet samt samordning med Trafikförvaltningen och Trafikverket.
Persikan (183-H9253500) Nytt bostadsområde där SL:s bussdepå idag är belägen. Nytt läge för bussdepån i kv. Fredriksdal, Hammarby Sjöstad. En flytt betyder att nuvarande depå rivs och att det på platsen kan byggas i storleksordningen 1000 lägenheter.	Genomförandebeslut behandlades av ExplN i december 2016. Detaljplanen behandlades i SbN i december 2016. Genomförandebeslut och detaljplan godkändes i KF 2017-03-06. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018.	De sista två byggaktörerna av totalt nio beräknas tillträda i slutet av 2024. 2018-2027 genomförs utbyggnaden av den allmänna platsen.	Förskjutningar pga. av ett mer komplicerat park- och gatubyggnad än tidigare bedömningar. Prognosen har ökat något pga. tidsförskjutningar och högre kostnadsläge i kommande entreprenader. Bidrag kommer att erhållas för fossilfria arbetsfordon.
Perstorp (183-H8001825) Familjebostäder bygger ca 600 lägenheter med hyresrätt på tomträtt varav ca 200 studentlägenheter. Huvuddelen av bostäderna byggs på Familjebostädernas befintliga tomträtt, f.d. Farsta sjukhem. Utöver hyresrätterna bygger Viktor Hanson ca 100 bostadsrätter i tre terrasshus på mark som staden säljer. SISAB bygger en ny förskola med sexavdelningar - den befintliga förskolan med fyra avdelningar rivs. Ytterligare fyra förskoleavdelningar inryms i FBs bostadshus. Staden bygger och bekostar en ny gata genom området och anlägger en stadsdelspark. Perstorpsvägen smalnas av och får en dubbelriktad cykelbana utmed östra sidan.	Utökad markanvisning och reviderat inriktningsbeslut togs upp i ExplN 2016-04-14. Samrådsredogörelse i SbN juni 2016, granskning skedde september 2016. Genomförandebeslut i ExplN 2016-12-15. Antagen i KF 2017-03-06. Detaljplanen vann laga kraft 2017-12-18.	Parkentreprenaden startade våren 2024 och planeras vara klar 2025-05-15	Avvikelsen mellan prognos och beslut beror delvis konjunkturläget, byte av entreprenör 2 gånger samt en allmän fördyring och mer komplext genomförande. Förhöjda halter över gränsvärdena påträffades i marken som återlämnats till ExplN och som nu sålts vidare. Marken är sanerad och kompletterande rivning har utförts vilket ökat utgifterna i projektet.
Primusparken (183-H8000629) På Lilla Essingen, väster om Essingeleden planeras för ca 600 nya lägenheter, befintliga kontorshus rivs. Ny bullersskyddad park och strandpromenad bl. a på utfylld mark. Markanvisat till Svenska Bostäder och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.	ExplN har i augusti -24 godkänt tillägg till exploateringsavtal för Primus 1 med Peab bostad, Patriam och Oscar Properties.	Stadens groventreprenad på Lilla Essingen pågår till 2025. Peab bostad har påbörjat markarbeten. Patriam har påbörjat byggnation av ett bostadshus. Östra Primusparken kommer öppnas för allmänheten vintern 2025/26	Vidarefaktureringsbidrag av exploateringsbidrag gjorts tom. aug 2023. Intäkterna har ökat eftersom exploateringsbidraget ökat p g a ökade entreprenadkostnader

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Vasakronan utvecklar sin fastighet med bostäder och har nu sålt till Oscar Properties AB.			
Rågsveds naturreservat (183-H8002394) Rågsveds naturreservat utgör tillsammans med Högdalstopparna och Fagersjöskogen den innersta delen av den regionala grönkilen Hanvedenkilen och är en viktig länk till Stockholms natur- och parkområden. Rågsveds naturreservat angränsar i söder till Kynässkogen i Huddinge kommun och bildar med den ett större sammanhängande grönområde. Kontakten mellan naturområden är viktig för spridningen av växter och djur, men även för att människor ska ha möjlighet röra sig längre sträckor i en grön omgivning. Inrättandet av naturreservatet innebär kostnader för inmätning, utmärkning och information. Det finns ett förslag till sanering av den södra delen av Snösätra industriområde och sanering av de fd. skjutbanorna med syftet att göra dessa områden tillgängliga, vilket blir de enskilt största utgiftsposterna. Sanering av marken hade ur miljöhänseende varit nödvändig att utföra oavsett inrättandet av naturreservatet eller inte.	Inrättande av Rågsveds naturreservat med genomförandebeslut antogs i KF (beslut §30) 2018-05-28. En lägesrapport om Rågsveds naturreservat godkändes i ExplN 2024-08-22.	Saneringsomfattning av f.d. skjutvallar och södra Snösätra samt saneringsmetod är tänkt att beslutas under andra kvartalet 2025. Projektet avser under hösten 2025 att återkomma med förslag till reviderat genomförandebeslut.	Utredningen av kommande sanering har varit komplex och tidskrävande och därmed kostnadskrävande. Utgifterna för saneringen bedöms också bli betydligt högre än angivet i genomförandebeslutet. Saneringen kompliceras och fördyras pga. att mycket schaktning kommer att behövas, att återställandet av marken blir mer omfattande och pga. svår terräng/topografi med höga naturvärden och blöta områden. Under 2024 har ett omtag kring åtgärdsstudien gjorts och olika saneringsalternativ och möjligheter att minska omfattningen har utretts. Upphandlingen av saneringsentreprenaden har förskjutits till årsskiftet 2025/2026. Arbetena beräknas påbörjas hösten 2026 och avslutas våren 2028.
Slakthusområdet Etapp 4a (183-H8001862) Planförslaget möjliggör att kopplingar mellan Slakthusområdet och Blåsut skapas. Nytt läge för huvudgata, cykelpendlingsstråk och hantering av större arenaflöden från bland annat Tele2Arena skapas tack vare nya trappor byggs planskilt över Arenavägen ner till Slakthusområdets nivå från Globenområdet. Ett hundratal bostäder skapas i söder (dp 4b) och ett par tusen arbetsplatser skapas i mellersta Slakthusområdet (dp 4a).	Genomförandebeslut i explN togs 2024-12-17.	- Genomförandebeslut i KF - Förfrågningsunderlag för kommande arbeten med gator och ledningar planeras till våren 2025. - Till följd av en aktörs avhopp i etappen har etappen brutits ner i två etapper, etapp 4a och 4c, med följden att avtal för att säkra dagvatten- och skyfallshanteringen i etapp 4a krävs med befintlig tomträttsinnehavare.	Inkomster: Omfördelningar från etapp 4a till logistikprojektet inom markberedning (H8003090) har gjorts. Utgifter: Förändringarna beror på: - Delning av detaljplan, del av utfall för i år och tidigare år har flyttats till etapp 4c. - Övergripande kostnader fördelats ut till etapper. - Viss tidsförskjutning, del av projektering, bemanning reserv etc. flyttats fram i tiden.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Markanvändningen ändras från industri till kontor, centrum och bostäder.			
Sport Hotels of Sweden (183-H8002381) Projektet omfattar en idrottsanläggning integrerad med hotell, kontor, butiker och cirka 600 bostäder. Bostäderna planeras med en jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter. Projektet omfattar också utbyggnad av allmän plats i form av nya gator, ett torg och en park.	Inriktningsbeslut togs i ExplN 2015-02-19. Godkännande av detaljplan i SBN 2023-09-28 och antagande av detaljplan i KF 2024-03-11. Genomförandebeslut togs i ExplN 2023-12-14 och i KF 2024-03-11. Detaljplanen vann laga kraft 2024-04-09.	Stadens första entreprenad (markförstärkning) avslutas under kvartal 1 2025. Stadens andra entreprenad (överlast) är påbörjad och pågår till våren 2027. Detaljprojektering startade i januari 2025 och pågår under resten av 2025.	Kostnadsökningar p.g.a. dagvattenhantering under byggtid samt att behov av massor till överlast ökat. Kalkyl uppdateras under våren 2025.
Spångaviadukten (183-H8001496) Bostadsprojekt om ca 135 lägenheter invid Spångaviadukten. Tanken var att exploatering ska ske på båda sidorna om Spångaviadukten men under planprocessen har byggherren pga. byggtekniska anledningar enbart valt att exploatera på den ena sidan av viadukten. För att möjliggöra exploateringen krävs att en befintlig byggnad i stadens ägo rivs och en omdaning av Spång kyrkväg. Omdaningen av Spånga kyrkväg är även ett led i de trafikförstärkningsåtgärder som identifierats i Spånga med anledning av omvandlingen av Bromstens industriområde till bostäder.	Genomförandebeslut taget i nämnden december 2020 och i KF februari 2021. Inriktningsbeslut togs i ExplN 2014-06-12. Beslutet innebär att markanvisnings-avtal tecknats med Borätt AB om ca 185 lägenheter. Start-PM godkändes i SbN i februari 2016. Genomförandebeslut togs i KF kvartal 1 2021.	Stadens arbete bedöms färdigställas till årsskiftet 2023/2024 och därefter sker tillträde för byggaktören.	Risk för försening av start för entreprenaden pga. eventuell överklagande anbudsförfrågan.
Stora Sköndal 2a (183-H8001248) Privatmarksprojekt för ca 1750 bostäder, grundskola, parkeringshus och lokaler. Exploatören ska bygga ut allmän platsmark och överlämna till staden. Staden förvärvar en fastighet för skoländamål av Stora Sköndals Framtidsutveckling AB.	Exploateringsavtal har tecknats med exploatören Stora Sköndal Framtidsutveckling AB mfl. ÖK exploatering har tecknats med SISAB och Stockholm P. Genomförandebeslut har fattats. Detaljplanen är antagen och har överklagats.	Staden ska upphandla rivning på den den fastighet för skoländamål som förvärvas i projektet. Efter årsskiftet kommer exploatören FUAB att påbörja rivning inom exploateringsområdet. Staden kommer att genomföra syn av träd som ska sparas på allmän plats. 2025 kommer framtagande av bygghandling för parkerna i området att påbörjas	Detaljplanen har överklagats och kontorets arbete avvaktar lagakraftvunnen detaljplan.
Södermalm 7:78 mm (183-H8000321) Återställande/upprustning av Fatbursparken efter Trafikverkets arbeten med Citybanan och överdäckning av spårområdet i norra delen av parken, dvs i Mariagårdstjärnan. Reviderat genomförandebeslut i KF 2017-12-	Reviderat genomförandebeslut i ExplN 2017-12-07, i KF 2018-03-19.	Återställande Fatbursparken efter Trafikverkets färdigställande av Citybanans tunnel under parken. Vi har nu ett uppehåll i upprustningen innan vi går in i nästa fas, som omfattar Mariagårdstjärnan i Fatbursparkens nordvästra del. Orsaken till	Trafikverket har underliggande spår för stambanan och Citybanan vilket påverkar upprustningen av parken. Hur den slutligen genomförs och vilka kostnader det är förknippat med är ännu osäkert.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
07 om Fatbursparken, totala utgifter för projektet inklusive utgift för överdäckning stambanan.		uppehållet är att staden har en dialog med Trafikverket, då de har underliggande spår för stambanan och Citybanan i den här delen av parken. Mariagårdstjärnan, det vill säga den del som ligger ovanför Trafikverkets spår och tillhörande konstruktion, har lämnats i befintligt skick. Så snart dialogen avslutats kan vi söka bygglov för resterande del av parken.	
Södra Värtan, Norra Delen (183-H9394730) Utbyggnad av Saltpiren och ombyggnad av Saltkajen inför kommande exploatering.	Genomförandebeslut är taget i Explan 2021-05-05.	Byggnation av pir och kaj pågår. Upphandling av finplaneringsentreprenad E-410 pågår. Tillträde för Bonnierfastigheter planeras till maj 2025 men kan eventuellt förskjutas till hösten p.g.a tillkommande arbeten med tätning av spont.	En del tillkommande arbeten på grund av oförutsedda hinder i marken. Risk för utdragen tidplan om byggaktörer inte bygger enligt tidplan. Entreprenören har inte kunnat hålla överenskommen tidplan vilket påverkat upparbetade kostnader under 2024 och det även kan påverka sluttiden. Projektets totalprognos är i linje med genomförandebeslut. Inkomsterna är något högre än vad som var kalkylerat (och en större del kom 2024 än vad som ursprungligen var planerat) avser främst spont och schaktarbeten som vidarefakturerats till byggaktör.
Terrasskvarteren Västra (183-H8003208) Detaljplan om 66 bostadsrätter. Detaljplanen ingick ursprungligen i Kolkajens detaljplan men bröts ut då den inte är beroende av Kolkajens vattendom.	2015-05-21 togs beslut om start-PM för Kolkajen-Ropsten i SbN. Projektet delades i två detaljplaner. Beslut om att bryta ut Terrasskvarteren ur Kolkajens detaljplan 2022. Terrasskvarteren var på granskning i januari 2023. Beslut om att dela detaljplanen i två delar, Terrasskvarteren östra och Terrasskvarteren västra efter att enbart ena byggaktören undertecknat ÖK om exploatering. ÖK om exploatering samt genomförandebeslut togs i KF 2024-11-04	-Stadens entreprenad E-334 omfattande arbetsgata med ledningar för Gasverksvägen, pågår t.o.m. Q4 2024. - Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan, pågår t.o.m. Q4 2025. -Stadens entreprenad E-378 omfattande ny tunnel till Stockholm Exergi. pågår t.o.m. Q3 2024. Därefter utförs ventilationsrum i befintlig tunnel under cirka 4 månader, -Stadens arbeten med markrening inom kvarteret Terrassen Östra, Utvärdering av åtgärder förväntas vara klara under 2024. -Fastighetsbildningar för kvarteret Q4 2025 -Tillträdet sker Q1 2026	Projektets ekonomi är god och det bedöms inte föreligga någon risk för projektets totala ekonomi. Dock har några risker identifierats som bör lyftas. • Byggrättsvärdena är konservativt beräknade i kalkylen och förutsätter att byggaktören erhåller full prisreduktion baserat på erhållen effektivitet. Förutsatt att full effektivitet uppnås kommer intäkterna från försäljningen att öka med ca 67 miljoner kronor. • Utifrån rådande konjunktur finns risker att Bolaget inte kan tillträda alternativt inte kan starta sin produktion. • De senaste årens entreprenadindex har generellt ökat kraftigare än den indexuppräknings på 5 procent per år som kalkylen tar höjd för. •

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			Förutsatt att Bolaget tillträder i etapper och där igenom tillträder två tredjedelar av byggrätten ett år senare sänks netto-nuvärdet med cirka 8 miljoner kronor.
Tippen matavfallsanläggning (183-H8002426)	KF-Beslut 2021-12-13. Genomförandebeslut för Tippen. Överenskommelse om exploatering med försäljning för värmeverk mm inom Tippen 1 i Högdalen med Stockholm Exergi AB, med tomträtt för bla. matavfallsanläggning med mera inom Tippen 4 med Stockholm Avfall AB.	Staden planerar att ha entreprenad för förstärkning av gångvägnät på Hökarängstoppen och restaurering av Gökdalens våtmark i gång under andra halvan av 2025.	Markföroreningar kan förekomma i och med att projektet omfattar delar av Högdalstoppen som utgörs av gamla deponimassor. Muddring av våtmark kan medföra oförutsedda kostnader, då det inte är en vanligt förekommande entreprenad.
Västerled (183-H8000805) I ett förslag till detaljplan möjliggörs bostadsbebyggelse längs med Västerled i Bromma, i stadsdelarna Abrahamsberg och Äppelviken, i form av ca 120 lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen fördelas på två områden, dels vid Västerled/Nyängsvägen (del1) med ca 80 lägenheter samt vid Västerledshöjden med ca 40 lägenheter (del 2). För att reglera stadens respektive byggherrarnas åtagande upprättas en överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen tecknas med de byggherrar som tidigare fått en markanvisning på platsen samt dotterbolag till dessa bolag. Stora poster i projektets kalkyl är ledningsomläggningar, flytt av mobilmast, flytt respektive nyanläggande av transformatorstationer samt ombyggnad av gata.	Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering godkänns i ExplN. Ärendet godkändes i KF 16 maj 2016. 2016-08-18 SbN antar detaljplanen. Ett tilläggsavtal i vilket byggherrarna tydligare delar upp ansvaret mellan sig i de olika detaljplanedelarna har tecknats. Ingen ändring i vad som ska utföras utan endast ändrad ansvarsfördelning. Beslut i ExplN 2017-06-08 och i KF 2017-09-04. Ett tilläggsavtal har tecknats med byggherren av den östra delen, Västerled Fastigheter AB, (f.d. Viktor Hanson Fastigheter AB), Äppelviken Utvecklings AB samt Nordr Sverige AB (f.d. Veidekke Eiendom AB). Avtalet innebär en justering av tidpunkten för när byggherren ska ha fullföljt sina åtaganden enligt tidigare tecknad överenskommelse om exploatering. Beslut taget 2020-11-09 på delegation från ExplN. Ett tilläggsavtal har tecknats med byggherren av den västra delen, Byggnads AB Abacus. Avtalet innebär en justering av tidpunkten för när byggherren ska ha fullföljt sina åtaganden enligt tidigare tecknad överenskommelse om exploatering. Beslut taget 2021-09-27 på delegation från ExplN.	Genomförandeskedet i projektet pågår. Det som återstår är åtgärder för grönkompensation som planeras genomföras under 2025 och 2026.	

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Yxan 4 Norra Högalid (183-H8000383) Ett detaljplane förslag har tagits fram för ny bebyggelse som möjliggör cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken vårdboenden samt verksamhetslokaler om ca 2000 kvm ljus BTA på privatägd mark inom fastigheten Yxan 4 på Södermalm, Norra Högalid. Kvartersmarken ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus. Detaljplanen omfattar förutom kvartersmarken även ett område med omgivande allmänplats mark inom Södermalm 2:8 samt Södermalm 3:1 som påverkas som en konsekvens av föreslagen exploatering inom Yxan 4. Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan kommer byggas om och anpassas av staden. Stiftelsen ersätter staden för projektering och genomförandet av de allmänna anläggningarna.	Föravtal, beslut togs i ExplN. 2018-03-08. (Dnr E2018-00448). I beslutet om Föravtal fanns inga utgifter med för ombyggnad av allmän platsmark vid Yxan 4 pga. exploateringen. 2022-12-15 godkände SöN detaljplanen för Yxan 4 m.fl. Detaljplanen hemställdes till KF för antagande som beslutade att anta detaljplanen den 11 december 2023, § 17. Genomförandebeslut togs i ExplN 2023-09-28, §10 och ärenden hemställdes för vidare beslut i KF som fattade beslut i ärendet i december 2023 enligt kontorets förslag.	Detaljplanen är överklagad till Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt, som har lämnat sin dom i ärendet 2024-09-17, Mål nr P 71-24. Man skriver i domen att frågan om genomförandet av den antagna detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan är inte avgjord på det sätt som föreskrivs. Beslutet att anta detaljplanen ska därför upphävas. SöK ska nu återstarta planarbetet och planerar för en ny granskning av detaljplanen prel. våren 2025.	Detaljplanearbetet påbörjades under 2018. Inledningsvis ingick även stadens markanvisningsområde inom del av Södermalm 2:8 till Primula Byggnads AB i planområdet. Detaljplanen har efter samråd 2021 delat i två detaljplaner, där arbetet med Yxan 4 fortsatte inom det ursprungliga detaljplaneärendet. Det finns ett separat beslut 2018 om föravtal till Yxan 4. Genomförandebeslutet som togs 2023 omfattar endast konsekvenser av detaljplanen för den privatägda Yxan 4. Detaljplanen som antogs i KF i december 2023 har överklagats varför det är osäkert när ExplK kan komma att utföra de arbeten som genomförandebeslutet omfattar. Preliminärt flyttas stadens åtgärder fram tre år i tiden jämfört med genomförandebeslutet enligt kontorets bedömning vid flerårsprognosen 2025. Detta medför att projektets utgifter och inkomster flyttas fram i motsvarande mån.
Årstadal (183-H9230523) En ny stadsdel med ca 5 000 lägenheter håller på att växa fram i det gamla industriområdet Årstadal. De första etapperna av utbyggnaden ligger till stora delar på privat mark. Successivt har stadens mark ianspråktagits och då har också de stora investeringarna för staden till stora delar genomförts. Det mesta av stadens mark har varit upplåten med tomträtt för industri. Större åtgärder på stadens mark påbörjades 2003. Staden investeringar hade sin tyngdpunkt 2007-2010.	GfN godkände 2003-04-22 ett genomförandebeslut avseende nybyggnad av park och en ny gångväg samt ombyggnad av delar av Sjöviksbacken. 2005-04-18 godkände KF genomförandet av exploateringen omfattande investeringar.	Årstadal är i princip färdigutbyggt. Mindre gatuinvesteringar kommer att pågå tills området är helt färdigbyggt ca 2025. Tätheten i området har lett till ett behov att förstärka och tillgängliggöra de grönytor som finns i stadsdelen. Med anledning av detta har ett parkprogram för Årstadal genomförts med finansiering från olika projekt i stadsdelen.	I genomförandebeslutet ingick att delvis bygga om korsningen mellan Södertäljevägen och Hägerstensvägen till en cirkulationsplats. Denna ombyggnad kommer inte genomföras p.g.a. att den inte längre bedöms som nödvändig för att klara trafikkapaciteterna i Årstadal därav minskning av utgifter jämför med beslutsbudget. Flera av de kvarter som var tänkta som kontorsarbetsplatser har istället byggts som bostäder, vilka medfört betydligt lägre trafikalstring. Ombyggnaden skulle även ha omöjliggjort en framtida nedgrävning eller flyttning i sidled av den genomgående trafiken.
Blackebergsvägen e 1, Islandstorget (183-H8001661)	Reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut för etapp 1 godkänt i ExplN 2017-02-02. Reviderat	Omprojektering pågår för att minska kostnaderna med anledning av den stora utgiftsökningen i projektet samt det	Det finns risk för att tidplanen för genomförandet kan bli påverkad av vad som händer i "Blackebergsvägen etapp 2-3".

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Etapp 1 avser 520 nya bostäder, men också lokaler för viss verksamhet och service vid Islandstorget/ Blackebergsvägen. Genom att skapa nya och utveckla befintliga mötesplatser ska kopplingarna mellan Södra Ängby och Blackeberg förstärkas. Ombyggnad samt nybyggnad av gator ska ske.	inriktningsbeslut för samtliga etapper och genomförandebeslut för etapp 1 har antagits i KF 2017-04-03. Detaljplanen vann laga kraft 2017-12-14.	negativa nettonuvärdet som projektet visar. En ny kalkyl för den allmänna platsen är beställd. Därefter behöver ett reviderat genomförandebeslut tas upp i ExplN och KF under år 2025.	Kalkylen visar att utgifterna dubblerats sedan genomförandebeslutet godkändes i KF år 2017. Detta beror på att projekteringen har dragit ut på tiden pga. av nya förutsättningar samt ökat prisläge. SVOA:s nya ledningsdragnig är en stor post vilken inte fanns med i genomförandebeslutet. Utgifterna för gata och ledningar har också ökat. Inkomsterna har ökat marginellt i sammanhanget. Tomträttsavgälden i Blackeberg har halverats sedan genomförandebeslutet togs. Det finns en risk att det kan dra ut på tiden att komma överens med SVOA om en kostnadsfördelning mellan ExplK och SVOA. Det är även en risk för projektet att det i dagsläget inte finns en giltig "överenskommelse om exploatering" med JM. I flerårsprognosen har projekteringskostnaden ökat jämfört med tidigare prognos. Genomförandestarten har också förskjutits ett år främst på grund av att SVOA behöver se över sin projektering för att minska kostnaderna.
Blackebergsvägen e 2-3 (183-H8002641) Ca 380 bostäder planeras längsmed Blackebergsvägen samt Blackebergsbacken varav 50 % hyresrätter och 50% bostadsrätter.	Detaljplanen godkändes 9 december 2021. Genomförandebeslut godkänt i ExplN 16 december 2021 och antaget i KF 21 februari 2022. Detaljplanen vann laga kraft 2023-10-10.	Ny kalkyl på systemhandling kommer tas fram under kvartal 1 2025. Detaljprojektering påbörjas kvartal 2 år 2025.	Avvikelserna beror på att vi låtit Afry ta fram en uppdaterad kalkyl i samband med att detaljplanen vann laga kraft. Det finns en risk för att projektekonomi inte kommer visa positiva siffror efter att vi fått fram ny kalkyl på systemhandling. I flerårsprognosen har vi skjutit fram genomförandestart till år 2027, Främst på grund av att systemhandlingen behövde kompletteras med bland annat geo-provtagning som har dragit ut på tiden.
Bromstensstaden			
Bromstensstaden Etapp 1-2 (183-H9242737)	Markanvisning till HSB 2003-06-10. ExplN (ExplN) godkände 2008-06-12 program och ändrad markanvisning till Bromstensstadens	Byggnation för allmänna anläggningar sker etappvis under åren 2018-2027 och för kvartersmark under åren 2021-2027.	I slutet av 2023 avslutade staden sina uppdrag med dåvarande entreprenör. Ny entreprenör har istället tilldelats uppdrag

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Om hela programområdet exploateras kan det rymma totalt ca 2500 lägenheter. I den centrala delen invid Stora Parken planeras för en ny förskola. Staden äger ca 20% av marken i det gamla industriområdet. I etapp 2 planeras en förskola i bottenvåning på privatägd mark. Den första etappen består av ca 620 lägenheter och innebär omfattande ledningsomläggningar och markförstärkningsarbeten. Infrastrukturarbetena som görs i den första etappen är även en förutsättning för den fortsatta exploateringen.	Mark och Exploatering AB samt inriktningsbeslut. Programarbete, remiss och samråd 2:a kvartalet 2008. SbN tog beslut om fortsatt arbete samt gav SbK i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för de tre första delområdena 2008-11-20. KF (KF) godkände 2009-03-09 investeringskalkylen (inriktningsbeslut) samt beslöt att minst 30 % av de anvisade lägenheterna ska utgöra hyresrätter. ExplN godkände 2009-06-11 ändrad markanvisning till Bromstensstadens Mark och Exploatering AB med 30 % hyresrätter. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2010-05-20. I KF 2010-11-29. Reviderat inriktningsbeslut för helheten samt genomförandebeslut för första etappen togs i ExplN 2015-10-15. I KF 2015-12-14. Första detaljplanen för kv. Tora togs kvartal 2 2015. Detaljplanerna för de andra etapperna (etapp 3-5) lades ner och ett nytt start-PM för ca 1000 bostäder (etapp 2) på privat mark togs i SbN i mars 2015. Samråd hölls i mars 2016. Genomförandebeslut för etapp 2 samt reviderat genomförandebeslut för etapp 1 togs i ExplN 2018-03-08. I KF 2018-05-07. Detaljplanen för kvarteren Gunhild och Gustaf antogs av KF i februari 2019 och vann laga kraft i juli 2019.	Markförstärkningsarbetena avslutas hösten 2024. Resterande arbeten för den allmänna platsen enligt detaljplanerna för kvarteret Tora samt Gustav och Gunhild mfl. pågår inklusive finplanering fram till 2027.	med utbyggnad av allmän plats i januari 2024 och markarbeten pågår nu. Den totala prognosen har jämförts med senaste beslutet ökat pga. av hög byggindex/inflation samt projekteringsfel och förbättringsåtgärder i projekteringen, försenad tidplan och ökat samordningskrav med byggaktörer. Dessutom behövde kontoret betala ersättning efter tvist när dåvarande entreprenörens uppdrag sades upp. Ökade utgifter pga. projekteringsfel beror på SVOA. Detta har lett till kraftigt ökade intäkter i projektet pga ändrings- och tilläggsarbeten med deras ledningar.
Kista företagsområde			
Kista Äng (183-H8002038) Projekt innehållande ca 1 600 bostäder fördelade på hyresrätter, bostadsrätter och studentbostäder.	ExplN tog 2013-02-07 beslut om att markanvisa ca 300 studentlägenheter till ByggVesta AB och för att utreda förutsättningarna för en utbyggnad av Kista Äng. Inriktningsbeslut och kompletterande markanvisningar i ExplN 2014-06-12. ExplN godkände 2020-12-17 genomförandebeslut. KF godkände genomförandebeslut 2021-02-15. ExplN godkände 2021-11-25 försäljning	Entreprenadarbeten pågår inom allmän plats och inom flera bostadskvarter. Inflyttning av fler kvarter sker etappvis under de närmaste åren allt eftersom bostäderna blir färdigställda. En byggaktör samt SISAB har ännu inte tillträtt.	Marknadsläget har påverkat byggaktörers möjlighet att tillträda respektive byggstarta. Tidplanen för skola/förskola har förskjutits kraftigt.

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	av mark inom Akalla 4:1 till JM AB. ExplN beslutade 2021-12-16 om markanvisning och försäljning av mark till Magnolia. Beslutet har även tagits i KF och vunnit laga kraft. ExplN godkände 2024-05-16 tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Kista Äng AB (Index).		
Odde (183-H8002467) Utbyggnadsförslaget innehåller en nybyggnation av ca 1500 lägenheter i flerbostadshus och ca 500 bostäder i en ombyggnad av befintlig kontorsbyggnad. Av nybyggnationen avses 800 lägenheter upplåtas med bostadsrätt och resterande 1200 lägenheter avses upplåtas med hyresrätt.	Markanvisning i ExplN 2015-05-21. SBN godkände detaljplanen i juni 2022. Tilläggsmarkanvisning av område vid datahallen, överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut togs i ExplN 2022-12-08. Överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut togs i KF 2023-02-20 i samband med antagande av detaljplanen. KF:s beslut att anta detaljplanen överprövades av länsstyrelsen med hänsyn till buller. Länsstyrelsen fattade 2023-06-26 beslut om att upphäva KF:s beslut om antagande av detaljplanen. ExplN godkände tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering 2023-12-14. Tilläggsavtalet tecknas pga. förseningen med detaljplanen. SBN antog detaljplanen på nytt 2024-02-22. Antagandebeslutet har inte vunnit laga kraft då beslutet överklagats.		Projekt Odde är i sin helhet ett stort projekt med omfattande åtgärder och investeringar i allmän plats samt utbyggnad av många bostäder. För att kunna hålla tidplanen krävs en hög grad av samordning och att staden och samtliga byggaktörer har framdrift i sina respektive projekt. Konjunktur och marknadsläge kan påverka detta. SBN:s beslut att anta detaljplanen har överklagats. Detta innebär förseningar.
Larsboda Strand-Drevviken			
Klockelund (Larsboda Strand, fd Drevviken) (183-H8001177) Ca 480 lägenheter planeras vid Drevviken. Parkeringsgarage och lagerbyggnad. Ombyggnad av Perstorpsvägen, nya lokalgator, bullerskydd, strandpromenad, gång- och cykelbro, evakuering av odlingslotter till Forsfararvägen. Gemensam ekonomisk planering sker inom Larsboda Strand för projekten Klockelund, Telestaden, Karlsvik strand, Stortorpsvägen och	Program för Larsboda antogs i SbN juni 2010. Inriktningsbeslut fattades i ExplN 20 januari 2011. Start-PM antogs i SbN 20 augusti 2015. Program för Tyngdpunkt Farsta antogs i SbN juni 2016. Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand inklusive Telestaden godkändes av ExplN mars 2018 och i KF maj 2018. Detaljplanen för Klockelund vann laga kraft 2019-05-02. Genomförandebeslut för Klockelund fattades av KF oktober 2018. Överenskommelse om försäljning av	Utbyggnad av allmän plats- och kvartersmark pågår. Det återstår att teckna avtal med Trafikverket för den planerade gång- och cykelbron mellan Klockelund och intilliggande Telestaden. Det återstår även att teckna genomförandavtal för uppförandet av bullerplank med Trafikverket.	En av de större riskerna i projektet är om tidplan kan efterlevas i relation till nödvändiga myndighetsbeslut. Risk för genomförande avser även anläggningar i anslutning till väg 73 där avtal ännu inte är tecknat för gång- och cykelbron. Förväntad genomförandetid är relativt lång och kan påverkas av marknaden. Projektet förväntas vara slutfört under 2025. Utgifterna i projektet har ökat pga. rådande marknadsförutsättningar med högre bygg- och anläggningskostnader. Därutöver har ett

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Sandåkravägen avseende projektgemensamma utgifter.	områdets sista fastighet till 24Storage beslutades av ExplN 2019-09-26. Förfrågningsunderlaget färdigställdes oktober 2019. Medfinansieringsavtal med Trafikverket avseende bullerskydd tecknades under mars 2020. Plantagens tomträtt dödades under andra kvartalet 2020. Byggstart på allmän plats ägde rum under juni 2020. Den 2020-07-01 uppläts den första tomträtten i projektet till Stockholm Parkering. Plantagen avflyttade från området den 2021-04-30. Den 2021-10-01 såldes mark till 24 Storage som ska uppföra en lagerbyggnad inom projektet. Den 2021-11-01 såldes mark till Botrygg som ska uppföra bostadsrätter. Byggstart inom kvartersmark ägde rum i början av 2022. Den 2022-03-21 såldes mark till Svenska Hem i Bromma.		planerat trafikbullerplank bedöms bli dyrare än tidigare befarat.
Sandåkravägen (183-H8002473) Markanvisning för handelsplats i Sköndal. Ombyggnad av Sköndalsvägen med dubbla körfält i västlig riktning. Byggande av nya gc-banor och skyfallsmagasin.	Genomförandebeslut i ExplN dec 2017 (KF feb 2018), Reviderat Genomförandebeslut i ExplN mars 2021 (KF juni 2021)	Arbete med att bygga skyfallsmagasin ska påbörjas och beslut måste tas om vem som ska ansvara för skyfallsmagasin. Projektledningen har genomfört möten med stadsdelsförvaltningen, TK och SVOA. Ett avåkningskydd ska byggas av Trafikverket. Det finns nu en projektgrupp som leds av TK för att landa frågan, deras ambition är att ha ett färdigt tjänsteutlåtande i november 2025	Då de flesta investeringar nu har gjorts så ser det reviderade genomförandebeslutet ut att hålla. Utgifter för att bygga ett skyfallsmagasin är inkluderat i budget. Utfallet understiger budgeten eftersom att arbetet med skyfallsmagasinet inte har kunnat påbörjas då det saknas beslut om vem som ska ansvara för driften.
Västra Nockebyhov			
Ordenskapitlet (183-H8002115) Det aktuella projektet är en del i program för västra delen av Nockebyhov (Västra Nockebyhov). Programmet redovisar ett antal delområden som tillsammans bidrar med en komplettering av ca 250 nya bostäder. I det aktuella projektet avses fyra flerbostadshus med totalt ca 95 lägenheter att uppföras, varav sex lägenheter avsedda	Genomförandebeslut taget i ExplN 2018-12-10. Detaljplanen antagen i SbN 2018-12-14. Detaljplanen vann laga kraft 2020-04-16.	Byggaktören tillträdde under kvartal 2, 2024 och beräknas vara klara med byggnation under 2026.	Prognos är baserat på genomförd entreprenad. Avvikelse beror delvis på kostnaderna i genomförandebeslutet var uppskattade utifrån systemhandling. Mängderna har i detaljprojekteringen ändrats och minskat, således också utgifterna. Färdigställande av stadens arbeten skedde under kvartal 2, 2024. Grönkomp färdigställs under q2 2025. Vissa

Bilaga 1 bc Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
för LSS-boende. Flerbostadshusen avses upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Del av aktuellt planområde är beslutat att vara ett småskaligt miljöspetsområde.			tillkommande ÄTA kostnader kommer att ske.