

Exploateringskontoret
Uppföljning projektbeslut
Projekt med investeringsbudget mer än 50 mnkr
Avvikelse: > 15 %

Prognosversion VP 2026

Kr		netto		netto	
Projektnamn	Projektnr	Senaste beslut	Senaste prognos	Avvikelse	Avvikelse %
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4	H8800596	99 000 000	262 870 000	163 870 000	166%
Hamnpåfarten	H9394712	890 000 000	1 815 579 000	925 579 000	104%
Ängsbotten	H8001580	313 000 000	613 242 000	300 242 000	96%
Blackebergsvägen e1, Islandstorget	H8001661	224 000 000	429 078 000	205 078 000	92%
Stadshagen	H8000994	644 900 000	1 028 975 000	384 075 000	60%
Nykroppargatan	H8001692	121 500 000	168 622 000	47 122 000	39%
Diabilden	H8004024	95 500 000	131 424 000	35 924 000	38%
Archimedes	H8002249	51 400 000	68 129 000	16 729 000	33%
Odde	H8002467	484 100 000	640 702 000	156 602 000	32%
Blackebergsvägen e2-3	H8002641	263 900 000	335 711 000	71 811 000	27%
Konduktören	H8002528	73 600 000	91 399 000	17 799 000	24%
Bordsvägen	H8002537	75 514 000	92 474 000	16 960 000	22%
Perstorp	H8001825	105 300 000	124 472 000	19 172 000	18%
Årstafältet etapp 4	H8800615	1 070 400 000	1 265 050 000	194 650 000	18%
Årstafältet etapp 1 huvudprojekt	H8002093	1 592 850 000	1 833 793 000	240 943 000	15%

I samband med arbetet med verksamhetsplanen så uppdateras lönsamhetskalkylerna för projekt med större avvikelser och översyn påbörjas av dessa projekt.
Översynen syftar till att sänka utgifterna i projekten och vid behov återkomma med ett reviderade beslut.

Kommentar	
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4	Reviderat genomförandebeslut för Gasklocka 3 & 4 med ök om exploatering beslutades i ExplN 2025-10-16 och ska vidare för beslut i KF.
Hamnpåfarten	Prognos 2025 är en ny totalkostnadsprognos efter upprättande av nya kalkyler i projektet och inför kommande revidering av genomförandebeslutet.
Ängsbotten	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.
Blackebergsvägen e1, Islandstorget	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 ledningsdragning är en stor post vilken inte fanns med i genomförandebeslutet. Utgifterna för gata och ledningar har också ökat.
Stadshagen	Reviderat genomförandebeslut planeras till december 2025.

Nykroppargatan	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 bygg rätt och därmed minskad försäljningsinkomst. Ökningen av totalprognosen beror på att prisnivån har gått upp jämfört med den som ligger till grund för beslutet
Diabilden	Stadens entreprenad 4 återstår och planeras till mars-maj 2026. Reviderade genomförandebeslut i projekt Diabilden, Färgfilmen, Lådkameran och Framkallningen kommer att behöva tas, avvaktar tills rättslig tvist med stadens tidigare entreprenör är löst.
Archimedes	Avvikelse utgifter: Överprövning av detaljplanen medförde förskjuten tidplan. Förvärv av kvartersmark med justerad köpeskillingen och högre utgift än beslutad budget som följd. Den höga inflationen påverkade projektkalkylen och innebar väsentligt ökade utgifter för mark- och anläggningsentreprenader samt anslutningsavgifter. Störningar under stadens pågående groventreprenad har varit omfattande. Som följd av detta är tilläggsarbeten och riskavsättning omvärderade/utökade och inarbetade i prognosen. Kvarstår upphandlingsrisk för finentreprenad gata/torg respektive finentreprenad park.
Odde	Projekt Odde är i sin helhet ett stort projekt med omfattande åtgärder och investeringar i allmän plats samt utbyggnad av många bostäder. Konjunktur och marknadsläge kan påverka detta. SBN:s beslut att anta detaljplanen har upphävts av mark- och miljödomstolen. Detta innebär förseningar och fördyringar av projektet när utgifter skjuts framåt i tiden.
Blackebergsvägen e2-3	Systemhandlingen har kompletterats med geo- och miljöprover och en ny kalkyl har därefter tagits fram som prognosen grundar sig på. Ledningsinkomster har lagts till vilket inte fanns med i genomförandebeslutet. SVOA håller på att se över sin ledningsdragning i projektet för att om möjligt minska kostnaderna.
Konduktören	Avvikelse för försäljningsinkomster beror av att projektets produktionsstart förskjutits i tid då Mälaräng etapp 1 prioriteras för utbyggnad av kvartersmark samt att ett kvarter utgått efter MMÖD beslut. Inkomsterna från ledningsägare har minskats då de vid genomförandebeslut överskattades.
Bordsvägen	Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2025-06-12 Det väntas godkännas i KF i december. Under tiden har arbeten genomförs för att undersöka om det går att utföra dagvattenmagasinet på ett enklare sätt.
Perstorp	Ärendet om genomförandebeslut ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor. SBN ska fatta beslut om antagande av detaljplanen.

Årstafältet etapp 4	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.
Årstafältet etapp 1 huvudprojekt	Total prognos avviker mot beslut när det gäller både utgifter och inkomster. Utgiftsprognosen har uppdaterats med hänsyn till den senaste budgeten från entreprenören för E111 (groventreprenad). Inkomstprognosen har också ökat markant till följd av att utgifterna för ledningsarbete blivit högre.