

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

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

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 ExplN under 2021. Alvik Västra vilande. Markanvisning till SISAB samt godkännande av föravtal med JM och Vasakronan. ExplN 2021. Inriktningsbeslut togs i ExplN 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 2026. Alvik Västra är vilande.	Då skolan och Alviksberget utgår ur projektet har utgifter och omfattning förändras. Utgifter i projektet bedöms nu vara under 50 miljoner.
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.
Övriga huvudprojekt - Fokus Skärholmen			
Kråksätra (183-H8001455) Ett av Fokus Skärholmens projektområden. I området prövas 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 planområdet men då behovet inte finns i nuläget har detta arbete avbrutits. Markanvisad byggherre är Erik Wallin.	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. Förnyat inriktningsbeslut i december 2025. Genomförandebeslut och ök om exploatering i slutet av 2026.	Utgifter för ny lokalgata och skyfallshantering. Riskpåslag är även baserade på erfarenhetsmässiga kostnadsökningar i exploateringsprojekt.
Sätra Centrum (183-H8002688) Sätra centrum fastigheter AB har tillsammans med GreenDoor Sätra AB givits	Markanvisning gavs till två befintliga tomträttshavare i projektet Sätra Centrum, dessa godkändes i ExplN 2018-	Markanvisning av kvartersmark i enlighet med pågående detaljplanearbete planeras under kvartal 1, 2026 att tas upp i	Projektet har en avvikelse mellan nuvarande prognos och det som angavs i inriktningsbeslutet. Avvikelsen beror på

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 angränsning 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.	06-14. Start-PM från SbN togs under våren 2019, samråd skedde våren, 2020 (digitalt samrådsmöte). En tilläggsmarkanvisning till en av tomträttshavarna, 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	exploateringsnämnden. Markanvisning planeras till tomträttshavare inom planområdet. Detaljplanen är ute på granskning till den 3 februari. Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering planeras att tas upp i exploateringsnämnden i kvartal 2, 2026.	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 vilket det planeras att gå upp för ett reviderat sådant beslut under hösten.
Ålgrytevägen (EXPLH8003010) Ingår som delprojekt i Fokus Skärholmen. Framtaget förslag till detaljplan möjliggör cirka 900 bostäder (HR och BR) med lokaler i bottenvåning, två byggrätter för ateljéverksamhet, ett område för odlingslotter. Projektet innebär utbyggnad av park och gata för att möta behoven från tillkommande bebyggelse.	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 från 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 friköpas. Beslut om tilläggsavtalet togs i ExplN 2024-06-13.	Detaljplanen bedöms kunna antas under 2026, förutsatt att överenskommelse om exploatering tecknas med byggaktörer. Ett reviderat inriktningsbeslut planeras till december 2025, tillsammans med övriga projekt inom Fokus Skärholmen. Projektet arbetar fortsatt med strategi och dialog med byggaktörer för att möjliggöra ett genomförande.	Avvikelse intäkter: Intäkter förväntades genom vidarefakturerings av utredningskostnader kopplade till framtagande av detaljplans kvartersmark till byggaktörer. Då överenskommelse om exploatering ännu inte tecknats med byggaktörer har dessa kostnader inte kunnat faktureras. Vidarefakturerings förväntas kunna ske då överenskommelse om exploatering tecknats med berörda byggaktörer. Avvikelse utgift: Avser ökad intern tid och fakturerings för belysningsprojekttering. Ökad nedlagd tid hör till behov av mer detaljerad skedesplanering i relation till marknadsdjup samt beredning av reviderat inriktningsbeslut (godkänt i ExplN december 2025). Kostnad för systemhandling belysning förväntades

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			falla ut under 2024 men fakturerades i början av 2025. Projektets totala projektprognos avviker väsentligt från tidigare budget, vilket är anledningen till att underlag för ett reviderat inriktningsbeslut tagits fram och planeras behandlas av exploateringsnämnden i december 2025. Risker och avvikelser redovisas i sin helhet i tjänsteutlåtandet.
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 Sättra 2:1 ExplN 2021-11-25. Markanvisning för bostäder inom Utile Dulci 2 och del av Sättra 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 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. Projektet förbereder för reviderat inriktningsbeslut i december 2025.	Reviderat inriktningsbeslut för nuvarande gemensamt inriktningsbeslut för projekt inom Fokus Skärholmen planeras att tas i ExplN december 2025. Genomförandebeslut planeras att tas i ExplN preliminärt kvartal 1 2027.	Avvikelsen i utfall mot VP 2025 beror vad avser intäkter på en ersättning från byggaktörerna för framtagna utredning som explo beställde åt dem. Vad avser utgifterna beror avvikelsen på en försenad tidplan för start av systemhandling då reviderat inriktningsbeslut och samrådsredogörelse förskjutits i tid till exploaterings- respektive stadsbyggnadsnämnd. Samråd genomfördes våren 2025 och projektet ser över granskningsyttranden och hur de ev påverkar en revidering av planförslaget. Dessa kan ha påverkan på projektets ekonomi, om exempelvis byggrätter minskar. Projektets övriga risker kring genomförandet har minskat generellt i projektet då många frågor utretts inför samråd, exempelvis hantering av skyfall. Projektet har ett riskpåslag avsatt för entreprenadkostnad då projektet fortfarande är i ett tidigt skede och systemhandling inte tagits fram än samt en ytterligare projektreserv för ytterligare oförutsedda risker. VP 2026 är anpassat till trolig nedjusterad byggrätt, ökade riskpåslag samt kostnadsbesparingar. Nytt reviderat

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			inriktningsbeslut baseras på denna prognos.
Hammarby Sjästad			
Sjästadshöjden (183-H9251801) Sjästadshöjden är ett stadsutvecklingsprojekt utpekad 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 700 bostäder och ca 2000 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 exploateringsnämnden 2024-05-25 och KF 2024-09-04. Anbudstävling för bostäder (del av tidigare kommersiella kvarter som ändrats till bostadskvarter) är genomförd och markanvisningsavtal beslutades om i exploateringsnämnden 2025-03-27. Markanvisningsavtal tecknades med Studor Projektutveckling AB i april 2025.	Kontoret har tagit fram en reviderad kalkyl för allmän platsmark baserad på systemhandling med besparingsåtgärder inarbetade. Ny tagare för kommersiella kvarteren utmed Hammarbyvägens södra sida söks.	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. Fabege har också valt att inte förnya markanvisningen för kontor på Korphoppet 6 utan fortsätter på befintlig tomträtt. Den svaga kontorsmarknaden innebär fortsatt 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. Vidare har omprojektering av Lokalgatan krävts såväl norr om Hammarbyvägen som på berget, eftersom ursprunglig lösning visat sig vara alltför

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			kostsam. Mer detaljerad kalkyl har utförts, vilket också har inneburit ökade kostnader i utredningsskedet. Ett större besparingsarbete i åtgärderna på allmän platsmark har dock lett till sänkt prognos för stadens utgifter.
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.
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. Ärende Överenskommelse om exploatering och överlåtelse samt genomförandebeslut planeras till q3/q4 2026	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,	Delgenomförandebeslut godkändes av ExplN 2024-03-21.	Reviderat inriktningsbeslut planeras tas upp i nämnd Q1 år 2026.	Detaljplaneförslaget har varit på granskning, många yttranden, länsstyrelsen har lyft två ingripandegrunder som de kan upphäva detaljplanen på, påverkan på totalförsvaret och spårvägens påverkan på riksintresseprecisering Östlig förbindelse. Grundläggande avtal saknas, dessa behöver vara på plats innan detaljplanens antagande. Det finns ett beroende mellan detaljplanerna för Energihamnen och

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 genom området för att förbinda Värtahamnen med Ropsten.			Lövholmen. 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.
Hjorthagen övergripande - Norra Djurgårdsstaden			
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 gasverks-byggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.	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 godkändes av KF 2024-11-04. Genomförandebeslut för Terrasskvarteren Östra godkändes av KF 2025-05-05. Markanvisning för Elektriciteten beslutades i ExplN 2025-06-12. Reviderat genomförandebeslut för Gasverket samt ök om exploatering godkändes av KF 2025-06-16. Reviderat genomförandebeslut för Gasklocka 3 & 4 med ök om exploatering beslutades i ExplN 2025-10-16 och ska vidare för beslut i KF. Beslut i ExplN 2025-10-16 om att dra tillbaka inskickad ansökan om tillstånd för vattenverksamhet i projekt Kolkajen och samt göra större omtag i projektet.	Sammanfattningsvis fortsätter planering, projektering, anläggande och färdigställande i Hjorthagen. Pga. hantering av stora markföroreningar i Kolkajen är det en lägre byggtakt under några år för att sedan öka igen. Detaljplanerna för Gasverket östra, Västra Terrasskvarteren och Östra Terrasskvarteren har vunnit laga kraft 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, samråd planeras under 2026. I Hjorthagskransen har samråd genomförts under 2025. Omtag inom projekt Kolkajen planeras i enlighet med ExplN beslut 2025-10-16. Den nya detaljplanen för Elektriciteten planeras att påbörjas 2026.	Prognosavvikelser mellan investeringsbeslut och totalprognos kommenteras under respektive projekt.
Elektriciteten (183-H9290700) Ellevio AB är tomträttshavare av fastigheten Elektriciteten 6 och har, med stöd av befintlig detaljplan, ett pågående projekt för flytt och komprimering av ställverket har givit förutsättningar för utveckling av bostäder och lokaler inom	ExplN har den 2024-06-12 godkänt markanvisning till byggaktören Klövern för bostäder.	Beslut om Start-PM för ny detaljplan planeras till början av 2026.	I samband med planläggning kommer förutsättningarna utifrån markföroreningar, kulturmiljö, stärkning av ekologiska samband samt närheten till Stockholm Exergis anläggning Värtaverket att utredas. Både inkomster och utgifter har varit lägre än förväntat under 2025, vilket beror på att projektet inte kommit

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
fastigheten. Nybyggnation föreslås av cirka 150-200 bostäder samt cirka 7 000 kvadratmeter kommersiella lokaler, vilket ska utredas under detaljplanearbete. 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.			igång som förväntat. Projektets nettonuvärde förväntas vara positivt.
Hjorthagskransen (183-H8002761) Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan de äldre delarna av Hjorthagen och de nyare inom Norra Djurgårdsstaden. I det fördjupade programmet för Hjorthagen, från år 2009, beskrivs behovet av att förstärka kopplingar och samband mellan ny och befintlig bebyggelse. Ett förstudiearbete har genomförts för att utreda och identifiera vilka platser som kan bebyggas respektive ska bevaras. Inom området föreslås cirka 200 bostäder, en idrottshall, kanslibyggnad, kommersiella lokaler och en förskola.	Rev. inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutats i KF 2024-09-23.	Markanvisning för bostäder planeras under början av år 2026.	Området Hjorthagskransen innehåller höga ekologiska värden med habitatnätverk, rödlistade arter och ekbestånd som behöver beaktas och bevaras. I angränsning till projektområdet finns byggnader med höga kulturhistoriska värden. Projektet ingår som en del av inriktningsbeslutet för Hjorthagen. Både inkomster och utgifter har varit lägre än förväntat under 2025, vilket till stor del beror på förskjutningar i tidplan för projektet. Projektets nettonuvärde förväntas vara positivt.
Kolkajen (183-H8001608) Ca 1 230 bostäder och 6 400 kvm kommersiella ytor. Projektet innefattade tidigare även Ropsten men har minskats enligt nytt reviderat inriktningsbeslut. En	Beslut i Exploateringsnämnden 2025-10-16 om att dra tillbaka ansökan för vattenverksamhet som lämnats in till mark- och miljödomstolen samt större omtag av projektet.	Ansökan om vattenverksamhet återkallad 13 november 2025 efter beslut i ExplN. Utredning av hur exploatering kan ske utan att massor omhändertas via dumpning. Ny granskning av detaljplan planeras utifrån	Projektet ingår i Hjorthagens inriktningsbeslut. Tre delprojekt har brutits ut där man tagit separata genomförandebeslut. Ett för marksanering, ett för landanslutning av

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
del av bebyggelsen möjliggörs genom stora utbyggnader i vatten.		Länsstyrelsens kommentarer samt utifrån nya förutsättningar från ev. ny konstruktionen. Vattendomsansökan måste erhållas innan detaljplanen går för antagande. Genomförandebeslut för Kolkajen kommer att tas efter det att SbN godkänt detaljplanen.	lilla Lidingöbron och ett för konstverk. Inget av delprojektens totalprognoser har en betydande avvikelse mot genomförandebeslut.
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 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.	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 nedlägningsbeslut för Värtans Östra Bangård 2022-09-26. Södra Värtan är nu indelat i tre etapper; Södra Värtan Norra, Saltkvarteren samt Södra Värtan Södra. För 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.	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 KLTG gällande kompensation för ändringar på deras tennisanläggning som föranleds av behovet av utbyggnad av Värtans Västra 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 fastställs. Preliminärt kan markanvisningar tas i ExplN Q1 2026. 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	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 möjliga utbyggnadsstart av Saltkvarteren som är beroende av kontorsbebyggelsen som bullerskärm. I arbetet med nedläggning av bangården kvarstår flera risker bl.a. ekonomisk överenskommelse med KLTG gällande påverkan på deras fastighet, samt 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'-

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
		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 Q1 2026.	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 Q1 2026.
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.	Lägesredovisning och revidering utredningsbudget togs i KF 2024-09-23.	Reviderad utredningsbudget inom befintligt inriktningsbeslut planeras till Q1 2026.	Projekt Valparaiso är komplext, omgivet av riksintressen och det finns flera beroenden till andra projekt/frågeställningar. Bland annat beslut om utbyggnad av Hamnpåfarten, spårväg City etc. Bebyggelseförslaget är också beroende av bangårdens nedläggning sett till bostadsbyggrätter. Med exploateringskontorets minskade investeringsram och nu pågående prioritering inom projektportföljen är genomförande av projektet ej prioriterat i närtid.
Söderstaden			
Slakthusområdet Övergripande (183-H8001587) Program och inriktningsbeslut för Slakthusområdet antogs våren 2017. Målet är en blandad stadsdel med ca 3000 bostäder, 14 000 arbetsplatser, verksamheter, handel och service med koppling mot mat, kultur och upplevelser enligt vision Söderstaden.	Beslut om markanvisningar inom etapp 3 har vid ExpIN möte 22 maj 2025 förnyats till Einar Matsson och Selvaag Bostad. Beslut om markanvisning och beslut om överenskommelse om exploatering till Åke Sundvall i etapp 1 togs vid nämnd 2024-12-17	Tidpunkt för genomförandebeslut under 2026 planeras enligt följande: - För etapp 2a, kvartal 2 2026. - För etapp 2b, kvartal 3 2026 - För etapp 3, kvartal 2 2026 Etapp 2e och 5a väntas startas upp under slutet av år 2025. Satdens arbeten med gator och ledningar startar i början av 2026. Bland annat ska Arenavägens norra delar sänkas för att säkerställa skyfallshanteringen i området och minska barriäreffekten mellan Slakthusområdet och omkringliggande områden.	Risker: - I projektets rivningsarbeten respektive förberedande arbeten finns risk att påträffa förorenade massor vilket kan påverka kostnaden för ledningsomläggningar negativt. - 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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			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 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 och det ökar utmaningen med att teckna ök om exploatering med både bostadsutvecklare såväl som med kommersiella utvecklare. Intresset för att bygga i Slakthusområdet är dock fortsatt starkt men prisnivån är svår att upprätthålla på kort sikt.
Årstafältet			
Årstafältet huvudprojekt övergripande (183-H8000840) Projektet är en ny stadsdel med ca 7 000 bostäder, 40 000 kvm kontor tillhörande kommunal service som skolor, förskolor, idrottshallar och 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.	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. Genomförandebeslut finns för etapp 1, 2/3 och 4.	Genomförande av etapp 1 och 2 pågår, vilka beskrivs utförligare inom statusrapporten för respektive etapp. Rivning av Postgården 2 och 4 är slutförd. Projektering pågår för etapp 4 och planarbete för etapp 5S. Den 15e maj fattade styrgruppen ett beslut att pausa planering av Etapp 5N-8 i väntan på mer gynnsamma marknadsförutsättningar. Ett reviderat inriktningsbeslut för projektets fortsatta inriktning planeras till februari 2026.	Prognosen för i år är i linje med den som lämnades i VP 2025. Prognosen för projektet som helhet är högre än det reviderade inriktningsbeslutet från 2022. Avvikelser finns primärt gällande tidplan för genomförande, vilken i flera delar är framskjuten på grund av marknadsläget. tidplaneändringen gör att utgifter som kommer senare blir högre efter indexuppräknings. Risknivån är fortsatt hög då stora delar återstår att planlägga, handla upp och genomföra. Inom

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Genomförandebeslut redovisas för respektive etapp.			projektet har bedömda risker om ökade utgifter delvis fallit ut. Risk finns att prognostiserade intäkter inte kan realiseras enligt tidplan samt i vissa fall med minskade markpriser beaktat rådande marknadsförutsättningar. Projektet har en kontinuerlig uppföljning av utgifter och inkomster för att bedömd lönsamhet ska kunna uppnås.
Årstastråket			
Årstastråket övergripande (183-H9233366) Omfattar 3 000 lägenheter i genomförande eller planskede varav 500 på privat mark i ett bebyggelsestråk längs Bolidenvägen, Johanneshovsvägen 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.	GfN anvisade 2001-04-03 mark för ca 1 000 lägenheter till JM, SBC och Familjebostäder. 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	Projektets förutsättningar har förändrats. Arbeta pågår för att se över förutsättningarna och hitta en lösning. Oklar tidplan för genomförandebeslut för etapp 3. Beslut beräknas tidigast kunna fattas år 2027-2028.	Utgifterna och tidplanen skjuts framåt då vi inväntar arbetet med den föreslagna byggnationens påverkan på Södra Länken. Utgifterna kommer förmodligen öka pga att skyfall verkar behöva hanteras mer lokalt. Arbete/diskussion med Trafikverket beräknas vara klar Q2 2026 där hur vi ska förhålla oss till Södra Länken kommer framgå.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	markanvisades två kvarter i detaljplanen för Vallastråket till Wallenstam och Wästbygg. 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"		
Övriga huvudprojekt			
Betongblandaren (183-H8002766) Omvandling av lätt industri och kontor i Mariehäll till bostäder, kontor, skola, handel 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	Start-PM beslutat i SBN den 2018-12-14 Kompletterande start-PM beslutat i SBN den 2023-03-17 Inriktningsbeslut tagit i ExplN den 2023-04-20 Markanvisningsavtal tecknat 2023-06-21	Genomförandebeslut i ExplN preliminärt i juni 2028 Antagande av detaljplan i SBN preliminärt i augusti 2028 Försök att åstadkomma förslag till strukturplan från byggaktörer som kan accepteras av staden. Därefter fortsatt arbete inför samråd	Avvikelse nettoutgift följer av att föravtal tecknades i ett sent skede och avtalsstöd saknades för vidarefakturering av exploateringskontorets utgifter före avtalen tecknades. Avvikelse intäkter respektive utgifter årsbudget 2025 mot utfall, följer av att framdriften inte har hållit den planerade takten. Oenighet med byggaktörer om förslag till strukturplan bromsar planerad framdrift i planarbetet 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. På, av staden, markanvisad 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	ExplN den 2014-12-11 återremitterade förslag till markanvisning till ExplK. Nämnden önskade blandade	Projektet är fortsatt pausat. Med den fördelning av upplåtelse mot tomträtt och markförsäljning som markanvisats har	

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Stockholmshus, utmed Björnmossevägens västra sida.	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 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.	projektet en täckningsgrad på 64%. Om hela byggrätten skulle säljas skulle täckningsgraden bli 80%. Utifrån en marknadsanalys kommer projektet inte kunna bära sina kostnader även om markpriserna skulle gå upp och utgifterna går inte att minska mer.	
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	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	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 tunnarna dit, för att kunna lägga ner Bromma reningsverk, 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 bussterminalfastigheten. SL har i avvaktan på detta pausat sitt deltagande i plan- och avtalsarbetet.		med SL samt stadens och SL:s medverkan i gemensamhetsanläggningar. Frågan om kvartermark eller allmän platsmark på övre markplan, m.m.	slutredovisning är att upparbetade kostnader om ca 19 miljoner utrangeras.
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.	Projektets utgifter ska utrangeras, se beslut i exploateringsnämnden 2025-11-06. Ska även beslutas i kommunfullmäktige.	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.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 KF 2019-11-04. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2022-12-08	Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby) fattades i exploateringsnämnden 2025-11-06. Ska även beslutas i kommunfullmäktige. Utgifterna ska utsträngas.	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	Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet (Riksby) fattades i exploateringsnämnden 2025-11-06. Ska även beslutas i kommunfullmäktige. Utgifterna ska utsträngas.	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.
Brotorp (183-H8002954) Nybyggnad av 40 hyresrätter och 80 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 pågick till 14 april och förnyat inriktningsbeslut planeras tidigast våren 2026. Genomförandebeslut planeras till tidigast 2028.	
Bällsta hamn (183-H8002506) Projektet Bällsta hamn omfattar stadens fastigheter Masugnen 1, Gjutmästaren 3 och Valsverket 7-10, 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 1400 lgh), kontor, förskolor och en ny grundskola för 630 elever.	2023-08-24 togs inriktningsbeslut i exploateringsnämnden och föravtal med Niam och Primula godkändes. 2023-11-06 togs inriktningsbeslut även i KF.	Detaljplan är på samråd mellan 16 december 2025 - 16 februari 2026. Ett förnyat eller reviderat inriktningsbeslut tas under Q2-Q3 2026. Under 2026 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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			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 överenskommelse om exploatering. Kontoret ser över projektet i väntan på en byggaktör. Preliminär tidplan är antagande av genomförandebeslut i mitten av 2026. Antagandet av detaljplan i SBN samordnas med fullmäktiges genomförandebeslut.	Avvikelser intäkter: Intäkter förväntades via fakturering till ledningsägare. Projektet har inte hållit den tidplan som förväntades i och med avsaknaden av en byggaktör. Därav har inte arbeten som planerats inträffat och således inte heller fakturerats. Avvikelse utgift: De förväntade utgifterna rör detaljprojektering. Då projektet inte hållit tidplanen i och med avsaknad av byggaktör har inte någon detaljprojektering skett under 2025. Därav har inte heller några utgifter för detaljprojektering fallit ut under 2025. 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 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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			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. Byggaktörens kommande arbeten innefattar sprängning av berg nära trafikförvaltningens och trafikverkets anläggningar, vilket kommer ställa särskilda krav. Projektet har mottagit en kostnadsbedömning från SVOA inklusive en förmodad fördelning av kostnadsansvar. Projektet kommer få en större inkomst för vidarefakturering av kostnader för ledningsarbeten än vad som bedömts i samband med inriktningsbeslutet. Eftersom byggaktören valde att inte teckna överenskommelse om exploatering har projektets tidplan skjutits i tid. Detta påverkar projektets ekonomi negativt.
Drevern (183-H8003189) Projektet omfattar ca 400 bostäder varav ca 50 bostäder är på stadens mark, resten på privat mark. Verksamhetslokaler i bottenvåning. Ombyggnad av allmänna gator inklusive ledningsarbeten, 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. ExplN beslutade 2025-02-20 om förnyad markanvisning samt reviderat	Systemhandling för allmän plats har färdigställts. ExplN ska för sin del godkänna genomförande av projektet och tecknande av exploateringsavtal, och därefter kan ärendet beslutas av kommunfullmäktige. SBN ska fatta beslut om antagande av detaljplanen.	Ett genomförandebeslut för projektet är under beredning.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	inriktningsbeslut. Granskning av planförslaget genomfördes 2025-05-14 - 2025-06-10.		
Enigheten (183-H8002790) Markanvisat för ny högstadieskola till SISAB samt bostäder till PEAB på befintlig 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.	Inriktningsbeslut ExplN 2020-08-22.	Genomförandebeslut, exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering planeras tas upp i ExplN i december 2025 för att kunna tas upp i KF under kvartal 1 2026.	Färdigt förslag till detaljplan har mindre byggrätter på stadens mark än uppskattat vid inriktningsbeslut. Avvikelsen i intäkter beror även på att köpeskillingen vid inriktningsbeslutet redovisades utan det avdrag som blir aktuellt vid friköpet av fastighet Enigheten 25, som är upplåten med tomträtt. Avvikelsen i utgifter beror på att utgifterna vid inriktningsbeslutet inkluderade det avdrag som blir aktuellt vid friköpet av fastigheten Enigheten 25. I prognosen redovisas nu den köpeskillning som det blir efter avdrag. 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. Kalkylen för projektet har uppdaterats från prisnivå 2023 till prisnivå 2025, vilket innebär en ökning av investeringarna och därmed även exploateringsbidraget. 2025-12-17: Avvikelsen i utgifter och inkomster under 2025 beror på att det tagit längre tid en beräknat att teckna avtal med byggaktörerna, Tidplanen för när genomförandebeslut kan tas upp i exploateringsnämnden har förskjutits i förhållande till bedömningen i VP 2025.
Entré Bagarmossen (183-H8002789) Ca 665 bostäder ska byggas på 9 platser, varav ca 200 är bostadsrätter och 465 är hyresrätter. Byggaktörer är Nordr, Bergsundet, Balder, Wallenstam, Svenska Bostäder, Einar Mattson och Obos.	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 genomfört och förnyat inriktningsbeslut planeras tidigast till kvartal 3 2026. Genomförandebeslut planeras tidigast under 2028.	

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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. Ena byggaktören lämnade under sommaren 2025 besked om att inte gå vidare med projektet. Staden behöver göra en översyn av ekonomin innan vi kan gå vidare med att markanvisa platsen på nytt.	Till följd av avhopp från en av byggaktörerna kommer projektet behöva göra en översyn av ekonomin då även tidplan förskjutits. Då projektet skjutits minst 1,5 år framåt i tiden är en ny Afry-kalkyl beställd för att se över ökade riskpåslag i kalkylen och förändrade byggkostnader inför eventuell ny markanvisning och genomförandebeslut.
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 har slutförts under kvartal 2 2025. En systemhandlingskalkyl har tagits fram och den visar på något högre kostnader generellt än tidigare uppskattningar. Projektet ser över om exploateringen kan anpassas för att öka inkomsterna och minska kostnaderna. Granskning planeras att ske kvartal 2 2026.	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. Exploateringsnämnden 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 beslutades i SBN 2025-03-27.	Samråd planeras till mitten av 2026	Avvikelser utgifter: Utgifterna som förväntades rör utredningskostnader. På grund av svårösta knäckfrågor har utredningarna inte komma så långt i planprocessen som förväntades vid VP2025. Därav har de utgifter som förväntades inte inträffat. All fakturering från utredningarna har inte hunnit falla ut under 2025.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			Prognos uppdaterad utifrån inriktningsbeslut och planerade investeringar i allmän platsmark. Skyfall har en stor påverkan på området som är en lågpunkt för en relativt stor del av Larsboda industriområde. Utredningar kommer ge en säkrare bild över vilka åtgärder som krävs. Det finns alltså en osäkerhet i kostnadsuppskattningen för de skyfallsåtgärder som krävs.
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.	ExpIN 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 godkännanden start-PM 2020-11-26 omfattande markanvisningsområdena som beslutades 2018-06-14. ExpIN beslutade 2022-05-12 att tilldela Heba Farsta AB markanvisning om 70 bostäder. SbN godkände en kompletterande start-PM 2022-06-09. ExpIN beslutade 2022-08-25 att tilldela Heba Farsta AB markanvisning om 40 bostäder, att tilldela AB Familjebostäder 100 bostäder och att tilldela Nordr 100 bostäder. ExpIN fattade även inriktningsbeslut vid samma tidpunkt.	Projektet var på samråd under 2024 och inkomna samrådssynpunkter visade att kompletterande utredning krävs. Systemhandlingen beräknas påbörjas kvartal 2 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.
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 ExpIN 2016-11-10. Reviderat utredningsbeslut togs i ExpIN 2019-11-14. Projektet delas upp i etapper och projekt med egna inriktningsbeslut.	Projektet Fokus Hagsätra Rågsved syftar till att genomföra en övergripande områdesplanering för stadsdelarna med fokus på socialt värdeskapande stadsutveckling. De övergripande utredningarna för fokusområdet är klara och arbetet på övergripande består nu främst av samordning, uppföljning och gemensam styrning för att arbeta mot de övergripande projektmålen. Stadsutvecklingsarbetet bedrivs i respektive etapp och delprojekt.	Projektet är omfattande och består av flera delprojekt som kommer att genomföras under lång tid. Det gör att nya förutsättningar kan uppkomma som försenar projekten och påverkar ekonomin. Varje projekt har därför eget inriktningsbeslut och genomförandebeslut vilket möjliggör en effektivare hantering av projektrisker.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
		Övergripande nuläge för etapperna: Etapp 1a Västra Hagsätra och Ormkärr - Västra Hagsätra planläggs och Ormkärr pausat. Etapp 2 Rågsvedsvägen - planläggs. Etapp 3 Hagsätravägen - planläggs Etapp 3a Hagsätravägen - Färdig byggnation av 108 lägenheter i Stockholmshus. Andra delar under planläggs. Etapp 4 Bjursätragatan - planläggs Etapp 4a Sätervallen – Färdig byggnation av 190 hyresrätter. Etapp 4b Bjurbäcken: Genomförs, färdig byggnation av 330 hyresrätter under 2025. Etapp 5 Älvsjöbadet: projektpotential utreds.	
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. ExplN har våren 2025 fattat delgenomförandebeslut för rivning av parkeringsdäck som en del i uppdraget för Rågsved centrum. Kontoret har i samband med beslutet beviljats trygghetsmedel för att genomföra trygghetskapande åtgärder.	Planarbetet pågick under 2024 men en byggaktör har valt att återlämna sin markanvisning och under 2025-2026 utreds projektets fortsatta omfattning innan planarbete kan återupptas. Arbeten med rivning av parkeringsdäck och trygghetsskapande åtgärders färdigställdes under december 2025.	Projektets tidplan har förskjutits då projektets omfattning utreds. Utgifter och inkomster i prognosen har därför senarelagts och justerats utifrån förändringar i antal byggaktörer i projektet. Utgifterna för allmän plats behöver fortsatt bevakas och bearbetas när planarbetet återupptas för bostäderna och revideras i omfattning.
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 tre delar. Skola utgår då behovet av skolplatser har minskat i elevprognosen. Nytt inriktningsbeslut behöver tas under 2027.	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 410 nya bostäder (50% hyresrätter-50% bostadsrätter) i södra Rågsved. Genom ny bebyggelse ska Bjursätragatan bli ett mer levande, tryggt och säkert stråk. Samtidigt som ny bebyggelse tillkommer möjliggörs investeringar i stadsdelens allmänna ytor.	ExplN beslutade om inriktningsbeslut för etapp Bjursätragatan 2020-11-12. Inriktningsbeslutet omfattar fortsätta utredningarna. SbN fattade beslut om start-PM för detaljplanen etapp Bjursätragatan 2020-12-21.	Planarbetet pågår och har varit ute på granskning hösten 2025. Överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut planeras tas upp för beslut i exploateringsnämnden under kvartal 1-2, 2026. Detaljplanen planeras gå upp för beslut om antagande kvartal 2, 2026.	Planarbetet omfattar fem byggaktörer och nio kvarter fördelat på tre delområden vilket gör att planarbetet har fått en längre tidplan än planerat. Bostadsvolymerna har minskat under planarbetet vilket innebär lägre försäljningsinkomster i projektet. Till följd av detta har utgifterna för planerade investeringar i allmän plats behövt minska

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			och prioriteras bort under projektets gång. Under 2025 har en kalkyl tagits fram på systemhandlingen som ligger till grund för den senaste prognosen.
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 fördröjning, 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. .
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.	* Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för detaljplaneläggning 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 exploateringsnämnden, idrottsnämnden, fastighetsnämnden samt Skolfastigheter i Stockholm AB:s styrelse under juni 2021. * Ett inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2021-11-25.	Ett reviderat genomförandebeslut planeras i exploateringsnämnden i kvartal 1 2026.	Genomförandebeslutet för projektet togs med en mycket tight tidplan och budget. Enligt senaste prognos överskrider projektets beslutade budget vilket kommer redovisas i det reviderade genomförandebeslutet.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	* Ett genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2022-05-12.		
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.	Inriktningsbeslut 1 mnk Delgenomförandebeslut 15 mnkr 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. Exploateringsnämnden 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	Ök exploatering ska tecknas med byggherre och påbyggnadsavtal med trafikförvaltningen när förutsättningarna för gemensamhetsanläggning/fastighetsbildning samt omfattningen av extraordinära kostnader landat.	Risk att projektet ej går att räkna hem. Risk i genomförandet med trafikförvaltningen om förutsättningarna att bygga ovanpå trafikerad tunnelbana. Avvikelsen mellan projektbudget och projektprognos bygger på budgeten enbart enligt delgenomförandebeslut. Prognos bedömd budget enligt underlag för inriktningsbeslut. Svårigheterna med att bygga på den aktuella platsen innebär att kompensation kommer behöva komma exploitören 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.
Högdalens Centrum - Rangstaplan (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 mars-maj 2026. Beslut om godkännande av detaljplanen i SBN planeras till Q2 2026. Genomförandebeslut och antagande av detaljplanen behöver tas upp i KF, preliminärt Q2-Q3 2026.	Projektet har begränsade inkomster då projektet enbart omfattar hyresrätter som ska upplåtas med tomträtt. Ledningsomläggningar blir fördyrade. Markföroreningar 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)	Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2016 att markanvisa för cirka 100	Exploateringskontoret avvaktar stadsbyggnadsnämndens beslut om	De totala indexerade utgifterna i den senaste prognosen överstiger

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 stadsbyggnadskontoret som ett pilotprojekt för byggaktörs drivna detaljplaner.	hyresrätter och 60 bostadsrätter till Primula Byggnads AB. Start-PM togs av stadsbyggnadsnämnden i november 2020 och planarbetet pågår och var ute på samråd under 2023.	samrådsredogörelse. Arbetet med detaljplanen återupptas efter det. Projektets omfattning behöver ses över för att minska på utgifterna i allmän platsmark. Efter samrådsredogörelsen kommer kontoret att gå upp med ett reviderat inriktningsbeslut i exploateringsnämnden.	inriktningsbeslutet med cirka 32,5 miljoner främst på grund av framskjuten tidplan samt prognostiserade ekologiska kompensationsåtgärder som kommer behövas för att undvika att artskyddsförordningen utlöses samt indexerade entreprenadkostnader. Omfattningen av utgifterna kommer studeras inför reviderat inriktningsbeslut. Projektets tidplan har förskjutits något i väntan på samrådsredogörelsen och därmed har en del utgifter samt försäljningar flyttats fram i tiden vilket påverkar kalkylen. 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 mellan Kärrtorps idrottsplats och befintlig bebyggelse vid Arkövägen samt mellan Nackareservatet och 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.	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 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.	För närvarande står projektet still då byggaktören inte har ekonomi i projektet. Granskning av detaljplanen för den södra delen kommer tidigast att ske 2027.	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. 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	Stockholm Exergis ansökan om miljötillstånd för värmeverket i Lövsta avslogs i Mark- och miljödomstolen i december 2022. Stadens arbete med projektet avvaktar utfall i miljötillståndsprocessen. Bolaget överklagade 2022 domen till Mark- och miljööverdomstolen vid Svea Hovrätt (MÖD). MÖD har genom dom 2025-06-02 avslagit överklagandet med motsvarande motivering som i mark- och miljödomstolen, och fastställt den tidigare domen. Stockholm	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	samrådet och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Löfstaverket togs i SbN 2020-06-11. Nytt markanvisningsavtal och reviderat inriktningsbeslut för Löfstaverket samt markanvisningsavtal till Stockholm Avfall AB för ny återvinningscentral (åvc) togs i ExpIN 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.	Exergi har överklagat Hovrättens dom till Högsta domstolen, HD. För att HD ska ta upp fallet krävs prövningstillstånd. Tid för beslut om prövningstillstånd är mycket osäkert, men kan komma inom sex månader. Om HD beviljar prövningstillstånd väntar en långvarig process. I det fall HD tillstyrker överklagan är det sannolikt att ärendet återförvisas till första instans för prövning av villkoren, med möjligheter till ytterligare överklaganden. I det fall HD inte beviljar prövningstillstånd vinner Hovrättens dom laga kraft och ansökan avslås. Om miljötillståndsansökan slutligt avslås förfaller stadens avtal om projektet med Stockholm Exergi och avtalet upphör att gälla.	Hässelbyverket. Tidplanen är helt beroende av miljötillståndsprocessen. Om miljötillståndsansökan slutligt avslås med mark- och miljööverdomstolens motivering är projektet troligen inte genomförbart ens med en omarbetad utformning, då anläggningen förutsätter byggande av ny hamn för bränsletransporter. Om HD inte beviljar prövningstillstånd bör projektet avslutas och nedlagda kostnader för Löfstaverket och Hässelby värmeverk skrivas av som förgäveskostnader.
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 ExpIN 2016-10-20 och 800 lägenheter har markanvisats. Reviderat inriktningsbeslut har tagits i december 2022	Projekteringen har avslutats, systemhandlingen är nu klar och granskning kvarstår. Arbete sker för att förbättra projektets ekonomi. Det handlar om att utöka exploateringen och göra prioriteringar i investeringar i allmän plats. Förslag finns på utökad exploatering. Samråds nu internt och med byggaktörer. Besked har kommit i budget att projektet ska påskyndas 2026. Utredning om det går att lösa ledningsförläggning billigare genom kulvertering pågår.	Projekteringen har fördröjats. 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. En fördjupad riskbedömning av föroreningar bestående av PAH i asfalt pågår.
Norra Folkparksvägen (183-H8002776) Projektet är beläget längs Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö. Projektet innehåller ca 230 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.	Ett reviderat inriktningsbeslut godkändes i ExpIN 2024-12-12 och i KF 2025-04-07, 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 2026. Kommande beslut i ExpIN blir genomförandebeslut, vilket planeras att tas upp under kvartal 2, 2027.	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.			ersatts av cirka 150-160 lägenheter i hyresrätt.
Nytorps gärde (183-H8002662) Projektet syftar till att utveckla Nytorps gärde med nya bostäder, lokaler, förskolor, utbyggd skola, idrottshall samt en utveckling av parken. Antalet bostäder beräknas till cirka 640.	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. SbN godkände i huvudsak ställningstagande inför granskning 2025-02-20, nämnden lämnade medskick rörande gatusektioner och utformning som föranleder omarbetning av delar av systemhandlingen. Detaljplanen var ute på granskning maj-juni 2025.	Genomförandebeslut och detaljplan planeras tas i ExplN respektive SbN i januari 2026 och därefter i KF i april 2026. Arbetet pågår med att teckna överenskommelse om exploatering och förbereda genomförandebeslut.	Avvikelse från VP då avtalsarbete samt genomförandebeslut varit mer intensivt än beräknat. Projektets utgifter och inkomster har uppdaterats utifrån en kalkyl utförd maj 2024 på systemhandlingen. Förväntade utgifter och inkomster har ökat som en följd av det. Arbetet med och översyn av kalkylen pågår sedan hösten 2024. Som en konsekvens av medskicket från SbN har delar av systemhandlingen behövt omarbetas, vilket medfört ökade projekteringsutgifter. Risker: - Överklagande av projektet - Skyfall och dagvattenhantering - Markförhållanden och grundvatten
Riddersvik (183-H8000948) Planläggning för bostäder på gamla Träskoleområdet. Småhus och mindre flerbostadshus, totalt ca 700 lägenheter. Omläggning av Lövestavägen i ny sträckning. Nya bostadsgator och annan allmän plats i området. Även planläggning av området mellan f.d. Träskolan 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. Samråd för detaljplanen har genomförts vid årsskiftet 2018/2019 Redovisning efter plansamråd och ställningstagande inför granskning togs i SbN 2019-06-13. Justeringar av detaljplaneförslaget har gjorts under hösten 2019. Granskning av detaljplanen har skett i februari-mars 2020. Markanvisning för 160 bostäder och reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2021-06-17. SbN har godkänt detaljplanen	Projektet Riddersvik har delats upp i exploateringsprojektet Riddersvik och saneringsprojektet Riddersvik. Antagande av detaljplanen och genomförandebeslut för exploateringsprojektet beräknas tidigast till våren 2027. Genomförandebeslut för upphandling och saneringsåtgärder i parkområdet har behandlats av exploateringsnämnden 2024-08-22 och har därefter gått vidare och beslutats i kommunfullmäktige 2024-12-02. Saneringen bedöms starta i början av september 2025.	Statsstöd erhålls för marksaneringen i Riddersvik. 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 på grund av att ansökan om statsstöd för saneringsarbetet i parken har dragit ut på tiden. Beslut om att exploateringsprojektet Riddersvik ska pausas och senareläggas har tagits i exploateringsnämnden 2025-06-12. Exploateringskontoret har fått en lägre

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	den 21 oktober 2021. 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 exploateringskontoret kan söka statliga medel för att sanera även denna del. Länsstyrelsen/Naturvårdsverket har nu tagit beslut om att staden inte får statliga medel för att sanera området där den tidigare orangeri-delen låg. Staden har tagit beslut om att pausa exploateringsprojektet Riddersvik tills vidare. Saneringsprojektet Riddersvik fortgår, liksom tidigare, med planerad start i september 2025. Beslut om att exploateringsprojektet Riddersvik ska pausas och senareläggas har tagits i exploateringsnämnden 2025-06-12.		investeringsram och konjunkturen är vikande. I dialog med byggaktörerna har staden därför beslutat att pausa exploateringsprojektet Riddersvik. Markpriserna har sjunkit och samtidigt har produktionskostnaderna ökat. Nuvärdeskalkylen går inte ihop. Genomförandebeslut kan därför inte fattas i dagsläget.
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
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 Exploateringsnämnden 2023-03-23. Start PM godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2023-04-20.	SBK planerar att ta upp samrådsredogörelsen i stadsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2026. Ett förnyat inriktningsbeslut planeras preliminärt till våren 2026.	Hög opinion och stor överklaganderisk. Planeringens görs i ett område med höga naturvärden och det finns eventuell risk för sulfidberg. Senaste prognosen håller sig under 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.	Plansamrådet blir förskjutet till tidigast hösten 2026, sannolikt senare. Projektet har inväntat stadens nya riktlinjer för parkeringstal och kommer under våren utreda tillsammans med byggaktören vad det innebär för projektets omfattning och tidplan.	Begränsat utrymme och stora berginslag kan minska bebyggelsevolymen och därmed försäljningsintäkterna. Projektet påverkas även av ökade kostnader till följd av omvärldshändelser. Trånga förhållanden försvårar utformning av gatumiljö, angöring och underjordiskt

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			garage, samt anpassning till gång- och cykelväg. Bevarande eller kompensation av naturvärden och hantering av sulfidberg medför ytterligare kostnadsrisker.
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.	Inriktningsbeslut fattades i ExplN 2017-11-09.	Det saknas ekonomiska och stadsbyggnadsmässiga förutsättningar att fortsätta planeringen av projektet. Projektet ska utrangeras.	
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.	Reviderat inriktningsbeslut godkändes av KF 2025-04-07.	Planarbetet har nu påbörjats och projektet jobbar mot samråd 2027. Två aktörer har lämnat tillbaka sin markanvisning, kvarteret för hotell respektive ett kvarter för ca 60 lägenheter. Vidare kvarstår kvarteret med gamla skolbyggnaden att markanvisa.	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 med farligt gods kan medföra riskreducerande tekniska åtgärder, dyrare åtgärder för hantering av dagvatten, okända ledningar. 2025-12-19: Avvikelsen i utgifter och intäkter mot VP 2025 beror på att utredningar förskjutits framåt i tiden till 2026. Det innebär att utgifter och därmed även intäkter, i form av exploateringsbidrag, är lägre än den bedömning som gjordes inför VP 2025.
Södra Spångadalen (EXPLH8002966) Nybyggnad av ca 100 radhus. Anläggande av angöringsgata, gång- och cykelbana samt omfattande ledningsomläggningar.	2025-05-22 Inriktningsbeslut i ExplN	Samråd planeras 2026-05-05	Projektets utgifter kopplade till ledningsflyttar ser ut att kosta mer än tidigare beräknat.
Valhallavägen (183-H8001349) Området är beläget norr om Valhallavägen mellan Rosalgstull och Odengatan. Här	Utredningsbeslut fattat av ExplN 2010-02-11. Under 2014 togs ett stadsbyggnadsprogram fram för området.	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
planeras för 500-800 bostäder, skola, idrottshall mm.	Programsamråd hölls sommaren 2014. Inriktningsbeslut i ExplN 2014-08-28.		projektområdet. Stora ledningsflyttar och omdaningar för Valhallavägen kommer behövas.
Vinstavägen (183-H8002409) Projektet Vinstavägen/Nälstastråket består av 5 delområden och planeras generera ca 440 bostäder, eventuellt någon mindre kommersiell lokal i bottenvåning och en skola. En upprustning och utveckling av den befintliga parken är en viktig del i exploateringsprojektet.	2021-12	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 detaljplanläggning 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 2 2026. I samband med samrådsredogörelsen kommer ett reviderat inriktningsbeslut tas fram.	Avvikelser utgifter: Utgifterna som förväntades rör utredningskostnader och påbörjan av projektering av systemhandlingar. På grund av flera svårösta knäckfrågor har projektet inte komma så långt i planprocessen som förväntades vid VP2025. Därav har de utgifter som förväntades inte inträffat. 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 att projektområdet ändrats under planprocessens gång. 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 Svärdlångsplan. Projektet har god ekonomi och Bolaget har presenterat ett	2024-12-12 togs ett reviderat inriktningsbeslut för projektet. Start-PM togs i SBN i april 2025.	Plansamråd beräknas ske tidigast under hösten 2026 och ett förnyat inriktningsbeslut tas efter samrådet. I juni 2016 tog exploateringsnämnden inriktningsbeslut och anvisade mark till tre bolag, varav ett var AB Familjebostäder, för att utveckla området mellan Svärdlångsplan och järnvägen i Årstaberg. Förslaget innehöll	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 knypunkt och levande stadsdel. På grund av projektets komplexitet och beroenden av bland annat FUT:s

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
utvecklingsförslag som förväntas öka områdets attraktivitet och trygghet.		då 400 hyreslägenheter varav 200 var på stadens 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.	tunnelbaneprojekt och markåtkomst från utomstående finns risk för att projektets tidplan blir förskjuten och att utgifterna i projektet därför senareläggs.
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		Utgifterna förut kontorets egna tid har tagits bort då projektet ska utrangeras. Varken Staden, NCC eller Trafikverket kan genomföra projektet ekonomiskt. Projektet är i ett avvaktande läge p.g.a. ekonomiska utmaningar. Inget planarbete pågår i nuläget. Trafiksituationen ses över och diskussioner förs med Trafikverket och Trafikförvaltningen gällande en ev. möjlig samordning. Total prognosen visar betydligt högre utgifter jämfört med inriktningsbeslutet. Det visar sig att markhöjderna för de nya

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			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 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.
Önskehetsplan (183-H8001104) Projektet omfattar ny bostadsbebyggelse, nya handelsytor och ytor för allmän besöksparkering. Projektet berör fastigheterna Imröret 10, Fotot 2 och Örby 4:1 "Önskehetsplan" 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.	Ställningstagande efter samråd ska tas upp i SBN i december 2025. Förnyat inriktningsbeslut ska tas upp i ExplN, preliminärt under Q1 2026.	Det finns flera risker som kan påverka tidplan och budget för projektet. Ökade utgifter är en av de största. Stadens åtaganden, vid ett framtida genomförande, består till största delen av att uppgradera den södra delen av Önskehetsgatan, anläggandet av ett torg och flytt av en elnäststation. 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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			inom Imröret 10. Eventuell biotopskydd för befintliga träd kan kräva särskild motivering och dispens. En annan risk är fördyring 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. Trafikkontoret deltar aktivt i projektet och lämnar synpunkter. Avvikelse mot beslut bedöms främst bero på generellt höjt kostnadsläge, fördyrad flytt av elnätstation och dyra övriga ledningsflyttar. Under hösten 2025 har ExplK:s beslutade påslag för projektrisk och projektreserv gjort att projektekonomin ger ett nettonuvärde avsevärt under 0, en täckningsgrad som är en bra bit under 100 % och utgifter som kraftigt överstiger inriktningsbeslutet. Projektet kommer i det vidare projekteringsarbetet söka efter lösningar som minimerar framtida risker för staden och ger en ekonomi i balans.
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	Projektet Örbyleden har pausats.	Projektet kommer att pausas efter att trafikanalysen är klart 2025/2026. Örbyleden är en av kontorets projekt som pausats vilket innebär att utgifterna kommer bli ännu mer framflyttade beroende på vilket beslut som fattas. Den ekonomiska avvikelserna 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	Ett inriktningsbeslut för hela Östberga godkändes på kommunfullmäktige 2020-09-28 med totala utredningsutgifter om	Planarbetet för Östberga norra är avslutat men genomförandebeslut har inte kunnat fattas då berörda byggaktörer ej velat	Prognosen för i år är i linje med den som lämnades i VP 2025.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
mellan Östberga och kringliggande stadsdelar samt öka trivselen och tryggheten. Projektet innehåller nya bostäder och upprustningar av gator och parker.	67 mnkr, inklusive utgifter för projektering fram till att sista genomförandebeslut 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 har tagits på delegation 2020. Byggnaden är inflyttad och entreprenör avropad för att slutföra finentreprenad.	teckna överenskommelse om exploatering. Planarbetet för Parkstråksslänten är avslutat men genomförandebeslut har inte kunnat fattas då berörd byggaktör ej velat teckna överenskommelse om exploatering och har lämnat tillbaks sin markanvisning. För Tussmöteshöjden och Kvarnbacken har markanvisningarna återlämnats av byggaktören. Ställningstagande krävs om nya markanvisningar ska tecknas, vilka i så fall behöver tas upp till beslut i Exploateringsnämnden innan planarbeten kan fortsätta.	Den stora osäkerheten ligger i när byggaktörerna i Östberga norra kan teckna överenskommelse om exploatering. Innan det sker är tidplanen och försäljningsinkomsterna osäkra. Genom återlämnade markanvisningar finns även en viss osäkerhet i markpriset och förutsättningar för genomförande.
Örnsberg (183-H9230120) Projektet är en del av omvandlingen av Örnsbergs industriområde som till större delen består av privatägd mark. Stadens del avser en markanvisning av två olika platser intill tunnelbanespåret till John Matsson, med cirka 210 hyreslägenheter och cirka 50 bostadsrättslägenheter. Staden kommer ansvara för all utbyggnad av allmän platsmark inom projektet och erhålla exploateringsbidrag ifrån övriga fastighetsägare.	Reviderat inriktningsbeslut taget i ExplN 2024-09-26, inkl. markanvisning till John Matsson.	Granskning planeras under hösten 2025. Exploateringsavtal, överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut under slutet av 2025 eller början av 2026.	Inkomster avvikelse: 83% ska faktureras och ledningsinkomsterna har dragits av exploateringsbidraget vilket inte har gjorts tidigare. Dvs i beslutet beräknades exploateringsbidraget utifrån kostnaderna, 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 för delprojekten Klockelund, Karlsviks strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med gemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. I projektet ingår cirka 3250 bostäder, två grundskolor, förskolor, handel, kontor m.m.	Gemensam ekonomisk planering sker för delprojekten Klockelund, Karlsviks strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med gemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. Program för Larsboda beslutades i SBN juni 2010. Inriktningsbeslut beslutades i ExplN januari 2011. Program för Tyngdpunkt Farsta med högre planerad exploatering beslutades i SBN juni 2016.	Telestaden är indelat i två etapper. För etapp 1 finns ett genomförandebeslut och en lagakraftvunnen detaljplan. För etapp 2 kan ett genomförandebeslut fattas efter att detaljplanen varit ute på granskning. Just nu pågår arbete med att se över förutsättningar för detaljplanen och det finns för närvarande ingen fastställd tidplan. Planarbetet för Karlsviks strand bedöms i dagsläget kunna återupptas under 2028. Projektet kommer att omarbetas och	Delprojekten är i olika skeden vilket påverkar ekonomin för projektpaketet på olika sätt. Stortorpsvägen och Sandåkravägen är genomförda. Klockelund och Telestaden etapp 1 håller på att färdigställas. Karlsviks strand och Telestaden etapp 2 är fortfarande i planprocessen och har stora osäkerheter.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	Genomförandebeslut för Sandåkravägen beslutades i december 2017. Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand beslutades i ExplN mars 2018 och i KF maj 2018. Markanvisning och föravtal Telestaden beslutades i ExplN september 2018. Genomförandebeslut för Klockelund beslutades i KF oktober 2018. Genomförandebeslut för Stortorpsvägen beslutades i ExplN december 2018. Reviderat genomförandebeslut för Sandåkravägen beslutades i ExplN mars 2021. Stortorpsvägen slutredovisades på delegation november 2021. Ett genomförandebeslut för Telestaden etapp 1 fattades på delegation i december 2022. Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand beslutades i ExplN april 2022 och i KF juni 2022. Under 2025 beslutade ExplK att senarelägga arbetet med Karlsviks strand.	behöver ett reviderat inriktningsbeslut i samband med uppstart.	
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.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			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 Telefonplansområdet. Projekten är utbyggda och upprustningarna i gatunätet är klara. Projektet ska slutredovisas.	De planerade gatuombyggnadsåtgärderna kring Telefonplan presenterades för Gatu- och fastighetsnämnden (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 etapper samt för Ramavtalet som reglerar samtliga etapper.	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. Exploateringskontoret 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.
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	Exploateringsnämnden tog 2021-11-25 ett reviderat inriktningsbeslut med markanvisning för ca 550 bostäder till Amasten Fastighets AB och Stena Fastigheter Stockholm AB. Exploateringsnämnden beslutade samtidigt att anvisa mark för ett mindre antal bostäder, handel och förskola inom del av fastigheten Vinrankan 2 till AB Industricentralen Telefonplan. Exploateringsnämnden fattade 2022-10-20 beslut om markanvisning av två bostadskvarter intill Centrala Telefonplan till Resona Utveckling AB. Exploateringsnämnden fattade 2023-02-	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. Detta behandlas i ett reviderat inriktningsbeslut som kommer att lyftas till exploateringsnämnden i Q1 2026. I detta kommer även paus av de centrala delarna av projektet att föreslås.	Projektets centrala delar kommer att pausas och tidigare arbete kring detta kommer att paketeras för framtida arbete med platsen. Prognos motsvarar upparbetat inom projektet. Delar av projektet har flyttat till det separata projektet Kontrolluret. 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.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
förskolor. I planen anges även mark som behöver iordningsställas som allmän plats i form av gator, torg, parker och rekreatiomsområden 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.	23 beslut om markanvisning för kontor ovanpå tunnelbanespåren till NCC Property Development. SBK lyfte redogörelse efter samråd till stadsbyggnadsnämnden under Q1 2025.		
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 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. (prisnivå 2021)	2025-08-21 fattade exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut. Projektet får fortsätta planering och projektering för projekt Klara City View upp till 166,5 mnkr. 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 genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering med byggaktören som beräknas till kvartal 2 2027.	Ny kalkyl för projektet har arbetat in i prognosen för VP 2026. KF väntas fatta beslut om reviderat inriktningsbeslut den 2 december. Osäkert om projektet kommer hinna arbeta upp alla kostnader som ligger under allmän plats men förhoppningen är att husets volymer ska landa och detaljprojekteringen ska ta full fart.
Västra Nockebyhov (EXPL40006) SbK tog 2012 fram ett program för komplettering av ca 250 nya bostäder för den västra delen av Nockebyhov. Programsamrådet redovisades i SbN 2013-03-07, som godkände redovisningen. SbK fick därmed uppdrag att ta fram förslag till detaljplaner inom västra Nockebyhov. Fyra områden markanvisades till Aros, Lindbäcks boende, Småa och Familjebostäder.	Reviderat inriktningsbeslut - ExplN 2015-04-13. Genomförandebeslut etapp B - ExplN 2015-10-15 och komplettering gällande grönkompensationsåtgärder ExplN 2016-02-04. Laga kraft detaljplan etapp B - 2017-05-08. Genomförandebeslut etapp G - ExplN 2017-12-07. Laga kraft detaljplan etapp G - 2019-04-08. Genomförandebeslut etapp C och D - ExplN 2018-12-10.	Etapp B är färdigställt och slutredovisat. Etapp F är färdigställt. Etapp G påbörjas byggnation under kvartal 4 2024 med färdigställande under 2026. Etapp C och D påbörjades byggnation under kvartal 3 2024 med färdigställande under 2026.	Etapp A och H: Vilande i dagsläget (ovisst om arbete avseende dessa etapper kommer påbörjas).

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Stadens utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gator och parkvägar inklusive ledningsflyttar, åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta och ersättning för avflyttning från bostadsarronden. Det reviderade inriktningsbeslutet avser alla etapper i planprogrammet. Separata genomförandebeslut har tagits inför antagande av varje detaljplan. Slutredovisningen avser alla etapper i planprogrammet.	Genomförandebeslut etapp C och D- KF 2019-05-06 . Laga kraft detaljplan etapp F - 2020-02-13. Laga kraft detaljplan etapp C och D - 2020-04-14.		

2 GENOMFÖRANDEPROJEKT ÖVER 50 MNKR

Fokus Skärholmen			
Mäläräng (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 Botrygg, JM, Stockholmshem, Sveafastigheter, Storstaden bostad, Åke Sundvall och Sagax. HSB (som även varit ankarbygggherre under planarbetet) har lämnat tillbaka sin markanvisning och SISAB har tackat nej till den fristående förskolan som finns i detaljplanen. 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 i oktober 2017. Genomförandebeslut för Mäläräng godkändes av ExpIN 2019-04-25 och togs därefter av KF 2019-09-02. Detaljplanen vann laga kraft 2020-08-12. Överenskommelse om exploatering tecknades för etapp 1 (Bergshusen) med Klöveren enligt beslut i KF 2025-06-16.	Projektering av resterande Mäläräng (etapp 2) avslutades i mars 2025. Kvartersmarken i etapp 1 kommer tillträdas i två steg, 2025-12-01 respektive 2026-04-01. Beslut om att pausa genomförande av etapp 2 har tagits av kontoret. Reviderat genomförandebeslut planeras tas upp i exploateringsnämnden 2025-01-22.	Avvikelse i prognos från senaste beslut över inkomster och utgifter beror av att etapp 2 har pausats. Prognosen innehåller därmed kommande utgifter och inkomster endast för etapp 1, medan nedlagda utgifter och inkomster gäller hela projektet.
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 ankarbygggherre för området), Danator, Magnolia Bostads AB och ALM	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	Detaljplaneområdet har delats upp i två etapper, 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	Avvikelsen 2025 beror på att västra etappens planerade entreprenad samt östra etappens planerade detaljprojektering förskjutits framåt i tid efter beslut i investeringsrådet i januari 2025. Projektet har under 2025 sett över möjlighet till markanvisningar och kostnadsbesparingar.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Equity. Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	godkänna överenskommelse om exploatering med berörda byggaktörer.	byggas ut först. Tidplanen för projektet har, i enlighet med beslut av avdelningschef efter investeringsrådets rekommendation feb 2025, förskjutits ca ett år. Efter avslutat anbudsförfarande i oktober 2025 kommer nu tidplanen troligen förskjutas ytterligare ett år. Ingen ny markanvisning kunde genomföras efter avslutat anbudsförfarande varför ett omtag nu görs för utbyggnad allmän plats med målsättning att möjliggöra för medverkande byggaktörer att tillträda sina kvarter. Entreprenadupphandling för den västra delen avvaktar uppdaterad tidplan för den västra etappen. Genomförande för västra etappen planeras preliminärt starta under våren 2027.	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. Upphandling av västra etappens groventreprenad förskjuts med ytterligare ett år till årsskiftet 2026/2027 pga. omtag och omprojektering av utbyggnad allmän plats. Detta utreds då inga ytterligare byggaktörer har markanvisats på kvarstående kvarter trots genomfört anbudsförfarande. Start detaljprojektering av den östra delen förskjuts i väntan på uppdaterad tidplan för 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 tomträttshavare 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	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. Reviderat genomförandebeslut innebärande att projektet pausas togs av	Byggstart kommer att avvakta och ny tidplan finns ännu inte framtagen.	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. Reviderat

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
befintliga delvis rivs, samt en tryggare trafiklösning och bättre mötesplatser. Exploateringen ska möjliggöra trygghetshöjande åtgärder då fokus ligger på social hållbarhet.	exploateringsnämnden 2025-03-27 och 2025-06-16 i KF.		genomförandebeslut har tagits av kommunfullmäktige.
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 kommunfullmäktige 8 april 2019. Detaljplanen vann laga kraft den 12 mars 2020.	Stadens entreprenad startade i mars 2025 och beräknas bli klar våren 2027. Söderholmsskolan evakueras under byggtiden till Vårbergsskolan. Riksbyggen planerar att tillträde kv A när arbeten på allmän plats är klara, vilket beräknas bli under hösten 2027. Kv B tillträds senast ett år efter.	Avvikelsen 2025 beror på att faktureringen delvis släpar efter entreprenaden. Avvikelsen bör troligen minska till innan årsskiftet. En mindre del i avvikelsen kan bero på ett kortare stopp i entreprenaden pga oplanerad flytt av ledningar. 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. 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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			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 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	Genomförandebeslut togs i nämnden 2017-10-12. Omfattande 164 lägenheter i ungdomsbostad/ hyresrätt, 197 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 samt 292 lägenheter istället för 197. Tidigare bara bostadsrätter nu tillåts båda delarna.	Finplanering av sista etappen inom gata startade under sent Q4 2024 och slutbesiktigades under sommaren 2025. Faktiska utgifter förväntas landa under prognostiserad budget. Reglering gentemot byggaktör kvarstår. Slutredovisning planeras till våren 2025.	Projektet har inneburit omfattande arbeten längs Vårbergsvägen. Byggstarten blev försenad. Slutreglering för ledningsomläggningen blev dyrare än planerat. En av byggaktörernas entreprenader har försenats vilket har inneburit ökade utgifter. Totala budgeten hamnar ändå under beslut med 3,9 mnkr motsvarande cirka 4 procent. Utfall för 2025 blev högre än VP2025. Orsakerna till detta är att entreprenören fakturerat sent, att det underskattats materialåtgång för att justera markhöjder och asfaltera samt att återställningsarbeten efter byggaktör behövs genomföras.
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 ankarbygggherre). 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.	Projektets genomförande förskjuts. Översyn kring genomförande av deletapper pågår.	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 ic 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 och KF december 2023. Detaljplanen för kvarter 17, Getingen, antogs i SbN juni 2025, men har överklagats till mark- och miljödomstolen. • Detaljplanen för östra Hagastaden vann laga kraft 28 februari 2025. • ExplN beslutade i mars 2025 om köp av fastigheten Pavia 1 på Hagaplan av Region Stockholm. • ExplN beslutade i april 2025 om försäljning av fastigheten Pavia 1 på Hagaplan till Vectura. • ExplN beslutade i juni 2025 om avtal gällande överenskommelse om exploatering för kvarteret Getingen.	Kvarteren i de centrala delarna planeras att vara färdigställda i sin helhet under året förutom kvarteret Genen som planeras att påbörjas under år 2026 och färdigställas år 2027. Mark och finplaneringsarbeten i de norra delarna av Hagastaden fortgår. De första entreprenaderna inom östra Hagastaden har påbörjats och förväntas ha en fortsatt hög aktivitet kommande år, under år 2026 är det fokus på gatuarbeten runt Norrtull och Sveaplan. Byggstart av de första kvarteren i östra Hagastaden planeras att påbörjas år 2027. Granskning för västra Hagastadens detaljplan pågår under år 2026. Godkännande och antagandet av detaljplanen för västra Hagastaden förväntas att ske under år 2027. Under år 2026 planeras tillträde av kvarteret Stanford 1 i augusti och tillträde av kvarteret Getingen planeras ske i april.	Avvikelser 2025. Avvikelsen på utgiftssidan beror dels på periodisering av prognoser från år 2026 för entreprenader i de norra och östra kvarteren efter justering av tidplaner och dels på utökade prognoser i de östra kvarteren för både pågående entreprenader samt för entreprenader som har upphandlats sedan VP:t. Tillkommande projekteringskostnader för de norra och östra kvarteren samt ett tillkommande markförvärv som inte var med i VP:t bidrar också till den höjda prognosen. Avvikelsen på inkomstsidan beror på tillkommande medel från slutregleringen av avtalet för Norra Länken med Trafikverket. Regleringen fanns inte med i VP:t. Översyn av kalkyler för östra och västra Hagastaden tillsammans med övriga riskbedömningar samt rådande marknadsläge gör att vi i dagsläget ser en risk att projektets budget överskrids. Vi arbetar kontinuerligt med kostnadsstyrning för att minimera risken för en förhöjd projektprognos. Det senaste året har projektet haft extra stort fokus på att se över och optimera kommande arbeten och kostnader.
Hammarby Sjöstad			
Fredriksdal (183-H9251735) 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	Bostäderna är helt inflyttade. Bussgaraget invigt och kontor och lokaler är uthyrda. Allmän platsmark med bryggor, hiss och kajer är öppnade och nyttjas av allmänheten.	Fredriksdals trafikplats ska byggas om för att anpassas till nya trafikflöden. Tidplanen för detta behöver anpassas till beslut som fattas av TN och återställningsarbeten,	Trafikplatsen kommer sannolikt kunna färdigställas 2026.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.		strax norr om kvarteret. Projektet är avslutat och kommer att slutredovisas.	
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 exploateringsnämnden 2024-02-23 och i KF 2024-05-06.	Skanska planerar att starta byggnation av hus 02 B, utmed Hammarby allé, våren 2026. Färdigställande av trafikplats Fredriksdal sker preliminärt sommaren 2026. Ellevio planerar att utveckla sin verksamhet i området (arrende sedan början av 1900-talet). Staden avser att teckna tomträttsavtal med Ellevio under våren 2026. Starten av omfattande ledningsomläggningar för Skanska hus 05/06 planeras under våren 2026 och bedöms pågå i två år. Svenska kraftnät uppförde 2024 ett gasisolerat ställverk (GIS-station) på området inom egen tomträtt. Stationen ingår i ett större projekt, Stockholms ström, där Svenska kraftnät anlägger en tunnel från Annedal till Skanstull (Mårtensdal) som ett led i att stärka regionens elförsörjning. Tunneln omfattar ett stigarschakt på Betongindustris område som ska förbindas med den nya GIS-stationen.	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. Risken för förskjuten tidplan är mycket stor även på grund av svag kontorsmarknad. Trafiksituationen är 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			
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 Ursvik 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	Projektet ska slutredovisas.	Prognos för återstående utgifter berör garantiskötsel av våra utförda entreprenader och mindre slutregleringar med andra parter. P

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	markanvisning till Svenska Bostäder med 70 lägenheter godkändes av ExpIN 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.		
Tenstaterrassen (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 våren 2026.	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. Fastighetskontorets 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 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 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	Planerat genomförande: år 2023-2029 . Överenskommelse om expl och överlåtelse med Borätt, Selvaag och NCC planeras till våren -26.	Utgifter och vidarefaktureringar (inkomster) har senarelagts vilket gör att kalkylen påverkas. Sanering slutförd till lägre kostnad än kalkylerad.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	genomfördes sommaren 2023. Samråd för detaljplan kv 1 och 2 genomfört vintern 2025. Marksanering klart, groventreprenad startad september -25.		
Stadshagen (183-H8000994) Byggnad av bostäder, gator, idrottsplats, skola och tennishall.	Markanvisning för 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark på Kristinebergs BP mm till fastighetsnämnden, 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 genomförandebeslut planeras till december 25.	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			
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 2026. Arbetsgata för ny sträckning av Bobergsgatan etapp 2A byggs under 2025. Mindre del med sopsug och gångväg färdigställs 2026. Etapp 2B förbi tunnelbanan i Ropsten, är avhängigt av trafikutredningar mm. och pausad detaljplan. Produktion i det området cirka 2030-2032 och ingår i delprojekt Ropsten..	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 drivit upp utgifterna för både utförda och planerade entreprenader. Utökade arbeten kopplade till Stockholm Parkering infart till kommande bergumsgarage har även bidragit till att både utgifterna och inkomsterna blivit högre i projektet.
Gasklocka 2 (183-H8003086) Kulturscen i Gasklocka 2 innehållande cirka 1750 sittplatser och cirka 2300 stående publik. Verksamheten kommer vara i	Reviderat Inriktningsbeslut Hjorthagen, ExplN 2019-11-14. Beslutades i KF 2020-11-04. Genomförandebeslut, ExplN juni år 2021 och i KF 2021-10-18. Inga fler beslut	Huvudentreprenaden innehållande stomme, tak, stomkomplettering, installationer samt teatertechnik är upphandlad och har påbörjats, bedöms	Risikanalys tas fram och kontrolleras kontinuerligt i projektet. Risker återstår i och med att en stor del av genomförandet kvarstår. Arbetena med stommen har dock

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
huvudsak musikalerna, krogshower, 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.	för genomförandet bedöms behöva fattas. Genomförandeavtal med operatören är tecknat i maj 2021.	vara klara kvartal 4 år 2026. Planerad start för Cirkus Venues verksamhet är planerad till början av 2027.	genomförts utan att några större risker fallit ut. Arbetet med smidet på taket har haft en del problem och bedöms vara tre månader sena vilket är på kritiska linjen i projektet. I dagsläget är det oklart om denna försening kan arbetas in. Tätt tak bedöms vara klart vid årsskiftet 2025/2026. Efter detta bedöms det vara ca ett års produktion. I slutet av 2026 planeras Cirkus Venues utföra sina arbeten.
Gasverket (183-H8001101) Ca 30 000 kvm befintliga industrilokaler har tidigare överlämnats till staden från Fortum, som avslutade gasproduktionen helt år 2011. Befintliga och nya byggnader ska fyllas med nya verksamheter, kommersiell och offentlig service. Nya bostäder byggs. Gasverket ska vara ett lokalt centrum för Hjorthagen samtidigt som det vara ett besöksmål för hela Stockholmsområdet.	Detaljplan för Gasverket Östra är antagen och vann laga kraft i juli 2025. Reviderat genomförandebeslut för Gasverket godkändes i KF 2025-06-16.	Staden och byggaktör utför rivningar under vintern 2025-2026. Fastighetsbildning påbörjad inför upplåtelse av tomträtter och försäljning.	Reviderat genomförandebeslut i KF i juni 2025 som beskriver de risker som påverkar ekonomi och framdrift. Den största risken för att genomförandet påverkas i tid är att byggaktören behöver anpassa sig till efterfrågan på marknaden.
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 2020. Markanvisningsavtalet har förlängts	Upphandling pågår av bergschaktentreprenaden E-389, start planeras till januari 2026. Planering pågår för information och kommunikation till närboende.	Inga entreprenadarbeten pågår nu i projektet. För kommande år har en indikativ prognos lagts som visar nivån på behovet av reviderat genomförandebeslut. Reviderat genomförandebeslut planeras att tas under december 2025, i samband med beslut om överenskommelse om exploatering. Inkomsterna i projektet beräknas öka pga. något högre exploateringsgrad än tidigare prognos.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	2022 och 2024. Överenskommelse om exploatering godkändes i ExplN 2025-10-16 och ska nu vidare till KF.		
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 bergrum 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 bergrum 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.		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 skickades ut under september 2025 och sista anbudsdag är 14/11. Stadens gatu- och ledningsentreprenad planeras starta kvartal 1 2026. Byggnation av kontor och driftdepå kan startas under Q3 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 Q1 2026.	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. Riskposten har justerats ned efter ny riskutvärderig. Inkomsten ökade även genom inbetalning av förseningsviten från Ellevio. Avvikelsen 2025 avseende utgifter beror på förskjuten

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			byggstart av stadens entreprenad pga. Ellevios försenade entreprenad. Avvikelsen 2025 avseende intäkter beror på fakturering av förseningsviten till Ellevio.
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 Exploateringsnämnden 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 till 2026. 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.	Start-PM är togs i SBN december 2021.	Start-PM för detaljplanearbetet i Valparaiso har antagits, men planarbetet har nu pausats, vilket även påverkar Hamnpåfarten. Detta kopplat till en översyn av alla delprojekt i Södra Värtan.	Prognos T2 2025 är en ny totalkostnadsprognos efter upprättande av nya kalkyler i projektet och inför kommande revidering av genomförandebeslutet. Totalprognosen

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Hamnpåfarten - Hamnpirsvägen 4. Hamnpåfarten - P-garage			överstiger nuvarande genomförandebeslut med mer än 15%.
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.	Slutredovisning av projektet planeras att göras under kvartal1, 2026.	Projektets totalprognos, netto, ligger i linje med genomförandebeslutet. Inkomsterna är högre än i genomförandebeslutet och avvikelserna beror på ersättningar från Stockholms Hamnar, POL Transport/OKQ8 samt ledningsägare, vilket inte fanns med i 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 delområdet 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 ExpIN 2012-08-23. Reviderat genomförandebeslut i ExpIN 2013-12-12. Beslut i KF 2014-04-07. Stadsutvecklingsprojekt NDS gick upp med ett nytt tjänsteutlåtande kring BLC för beslut i ExpIN 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 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Terasskvarteren Östra (183-H8003315) Detaljplan om ca 180 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. ÖK om exploatering samt genomförandebeslut togs i KF 2025-05-05	- Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan, pågår t.o.m. Q4 2025. - Ansökan om fastighetsbildning inlämnad - Tillträdet sker tidigast Q4 2026	.
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. Gestaltningssprogram 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 Exploateringsnämnden 2023-03-23. Kommunfullmäktige 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	Reviderat genomförandebeslut 2023 redovisar en prognos nettoinvesteringsutgift inkl risk och osäkerheter om 12,63 mdkr. Beslut är taget i ExplN 23 mars och Kommunfullmäktige 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 Regionen. 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	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 Regionen 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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	vilket även medför ny geometri på bron. Senaste Lägesredovisning för projektet godkändes i ExplN den 2024-12-12.	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 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.	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 Regionen. Risk föreligger att Regionen 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 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 upplevelser enligt vision Söderstaden.	Beslut om markanvisningar inom etapp 3 har vid ExplN möte 22 maj 2025 förnyats till Einar Matsson och Selvaag Bostad. Beslut om markanvisning och beslut om överenskommelse om exploatering till Åke Sundvall i etapp 1 togs vid nämnd 2024-12-17	Tidpunkt för genomförandebeslut under 2026 planeras enligt följande: - För etapp 2a, kvartal 2 2026. - För etapp 2b, kvartal 3 2026 - För etapp 3, kvartal 2 2026 Etapp 2e och 5a väntas startas upp under slutet av år 2025. Satsens arbeten med gator och ledningar startar i början av 2026. Bland annat ska Arenavägens norra delar sänkas för att säkerställa skyfallshanteringen i området och minska barriäreffekten mellan Slakthusområdet och omkringliggande områden.	Risker: - I projektets rivningsarbeten respektive förberedande arbeten finns risk att påträffa förorenade massor vilket kan påverka kostnaden för ledningsomläggningar negativt. - 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 marktytor kan omställas och utnyttjas i så hög utsträckning som möjligt. - Existerande verksamhet med drivmedelshantering behöver omlokaliseras för att målet om antal

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			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 utbyggnaden vilket medför ett mer komplext genomförande än normalt. Detta kan leda till både ökade kostnader och ett förlängt genomförande. - Marknadsrådet bedöms under 2025 vara fortsatt osäkert vad gäller bedömda inkomster för de kvarter som ska innehålla bostadsrätter och det ökar utmaningen med att teckna ök om exploatering med både bostadsutvecklare såväl som med kommersiella utvecklare. Intresset för att bygga i Slakthusområdet är dock fortsatt starkt men prisnivån är svår att upprätthålla på kort sikt.
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 parken Fållan kommer att starta under hösten 2025.	Tillkommande post för entreprenad belysning TK (+1,2 mkr) och justering kostnader från ledningsägare (-2,9 mkr), hanterats med reserv. Även klimatbidrag för E102 (-4,3 mkr). Tilläggsarbeten för sthlm p som vi får inkomst av och vidarefakturerings för ledningsarbeten drar upp prognosen. Nettoprognos ligger enligt beslut. Inkomster: Förändringar på inkomstsidan beror på att inkomst från Sthlm P saknas i utfall, periodiseras i årsbokslut. Det beror också på en viss viss förskjutning i tid

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			jämfört med budget. Utgifter: Förändringarna beror på att utförande av park Fällan/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.	Marksänkningssentreprenaden på östra sidan pågår och ska färdigställas under 2025.	Pengar flyttade från dp2a för sänkning av Arenavägen samt ökad tid för BPL/byggledning kopplat till E201 samt kostnadsökning p.g.a. asbest i schakt, båda har tagits från reserven. Vi har även fått in klimatbidrag för emissionsfri entreprenad E02. På nettot håller vi oss inom beslutet. De största återstående riskerna i genomförandet av projektet väntas under år 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 marksänkningssentreprenad (E02).
Årstafältet			
Årstafältet etapp 1 huvudprojekt (183-H8002093) Den första etappen innehåller cirka 1 000 lägenheter i blandade upplåtelseformer, lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och tre förskolor. Stadens arbeten omfattar även delar av den nya parken utöver de gator och ledningsomläggningar som krävs för att färdigställa etappen.	Etapp 1 har ett genomförandebeslut som reviderades 2020.	Groventreprenaden förväntas pågå till Q4 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 entreprenören för E111 (groventreprenad). Inkomstprognosen har också ökat markant till följd av att utgifterna för ledningsarbete blivit högre.
Årstafältet etapp 2 och 3 (183-H8002094) Bebyggelseetapp 2/3 omfattar det centrala torget och stadsdelens centrum med cirka 730 lägenheter i blandade	Genomförandebeslut fattades 2022 för etapp 2/3, vilket även omfattar rivning av byggnader inom Postgården 2 och 4.	Groventreprenad påbörjad i mars 2025 och pågår till mars 2028, Skanska är entreprenör. Rivning inom Postgården 2 och 4 är avslutad.	Genomförandet av etapp 2/3 ska samordnas med att förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan får tillträde till sitt etableringsområde för att bygga en

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 2/3 har ett markinköp krävts från den privata markägaren (ICA). Markinköpet utgör merparten av utgifterna (ca 800 mnkr) i projektramen.	Samtliga detaljplaner inom etappen har vunnit laga kraft.		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 bottenvånings-lokaler för butiker och verksamheter. Stadens investeringar inom etappen omfattar ombyggnad av en befintlig fyrvägs korsning, ett nytt gatunät med huvudgata och lokalgator samt en landsvägspark längs delar av Göta landsväg som här är klassad som fornminne.	Genomförandebeslut för etapp 4 godkändes i kommunfullmäktige 2024-03-11.	Överenskommelse om exploatering med de aktörer som ska bygga på friköpt mark har inte tecknats, vilja och förmåga hos aktörerna saknas. Dialog med byggaktörer om avtalstecknandet sker kontinuerligt. En översyn av utbyggnadsordningen inom hela Årstafältet norra har gjorts. Sammantaget har detta lett till att upphandlingen av groventreprenaden, som var tänkt att starta i början av 2026, skjuts fram till tidigast 2028 och att entreprenadstarten flyttas till 2029.	Avvikelsen 2025 beror på ökade kostnader för projektering och datasamordning, sent fakturerade kostnader från Trafikkontoret samt tidigarelagt genomförande av en brunnsflytt. Projektets utgiftsprognos är högre än vad som anges i genomförandebeslutet. Detaljprojekteringen har avslutats och en byggkostnadskalkyl har tagits fram under hösten 2025. Resultatet av kalkylen studeras just nu inom projektet och en översyn av projektets övergripande ekonomi pågår. Eftersom överenskommelser om exploatering ännu inte är tecknade med de aktörer som ska friköpa mark är byggrättsvärdena (och därmed inkomsterna) fortfarande osäkra.
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	Genomförandebeslut taget för Årstastråket etapp 2 (ej inkluderande Vallastråket), ca 340 lägenheter på stadens mark och 160 lägenheter på Stockholms hems mark. Omfattande insatser har gjorts för att samordna utförandet av de båda broarna i tvärbanans spårområde under SL:s avstängning av tvärbanan mars- oktober	Projektet planeras att slutredovisas under 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 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
studentbostäder och 160 lägenheter på Stockholms shems mark samt tre förskolor; en friliggande (SISAB) och två integrerade (Stockholms shem 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.	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 Sävlingen 1, Sävlingen 2, Idlingen 3 och Årsta 1:1 i Årsta till AB Stockholms shem. 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 Stockholms shem med anledning av deras markägande 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 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.	Groventreprenad pågår. Upphandling och genomförande av finentreprenad park planeras att påbörjas under kvartal 2 2026. Upphandling och genomförande av finentreprenad gata och torg planeras att påbörjas 2026/2027 Slutredovisning, preliminärt 2029	Risker -Samordningsmässiga utmaningar med flera aktörer, verk samma samtidigt inom ett begränsat område -Pågående reglering av störningar, med entreprenör för groventreprenad, vid sidan av kommande eventuella ersättningsanspråk - ekonomiskt utfall på kvarstående upphandlingar, finentreprenad gata/torg respektive park - //Möjligheter -

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			Identifierade besparingsmöjligheter för park respektive gata/torg inför kommande upphandlingar 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. Arbete med besparingsmöjligheter för park respektive gata och torg har avslutats inför kommande upphandlingar av entreprenaderna./// Avvikelse inkomster: Byggaktör bekostar, enligt avtal fördelning, 72% av stadens totala utgifter för exploateringen. Därmed ökar stadens inkomster i proportion till ökade utgifter. Avvikelse intäkt årsbudget 2025 mot utfall, följer av att exploateringsbidrag för period 2509-2512 var medräknat. Det har ännu inte fakturerats (sker i mitten på januari 2026) Avvikelse utgifter årsbudget 2025 mot utfall, följer av att framdriften och färdigställande av pågående groventreprenad, har förskjutits med anledning av störningar i framdriften.
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	I februari 2022 godkände exploateringsnämnden för sin del genomförandet av projektet inklusive tillhörande avtal. Kommunfullmäktige godkände ärendet i maj 2022. Detaljplanen vann laga kraft januari 2024.	Byggstart för stadens arbeten med ledningsflytt förväntas påbörja i början av 2026.	Fader Bergströms tidplan har skjutits fram ett par år då planen överklagades. Detta kan medföra risk för högre entreprenad utgifter än prognostiserad. Avvikelse i inkomster är på grund av att tidplanen har förskjutits vilket inneburit att inkomster behövt flyttats fram två år. Förändringen i utgifter handlar om högre VA taxa än vad

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Hägerstens torg samt stärka grönstråket 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.			som budgeterades i samband med genomförandebeslutet.
Bergholmsbacken (183-H8002613) Bergholmsbacken utpekas 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, första entreprenaden är igång och första byggaktör planeras tillträda under 2026.	Avslag i förvaltningsrätten gällande överklagande av lägesredovisningen av byggvägen som ExplN godkände 2024-06-13. Ärendet är överklagat till kammarrätten och väntar där på om prövningstillstånd kommer ges eller inte.
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 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.	Exploateringsnämnden beslutade för sin del godkänna genomförandet av projektet med tillhörande avtal i december 2023. Kommunfullmäktige godkände ärendet i juni 2024. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i maj 2024 och antogs av KF i juni 2024. Planen vann laga kraft i april 2025.	Båda byggaktörerna (Riksbyggen och Wallenstam) önskar söka bygglov och byggstarta så snart som möjligt. Planerad byggstart av bostäderna 2029-2030. Innan dess ska staden detaljprojektera med start hösten 2025 och utföra en groventreprenad med start 2028. Dagvatten är en utmaning i projektet.	Projektet innebär stora investeringar i ledningsomläggningar samt investeringar i åtgärder för dagvattenhantering. Projektets ekonomi är baserad på en preliminär tid- och skedesplan för genomförandet. 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 2032. Sannolikheten att tidplanen justeras under utbyggnadstiden är stor. Under 2025 fortsätter projektering av dagvattenlösning. Det finns en risk att

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Förslaget är i enlighet med programmet för Aspudden Midsommarkransen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 18 april 2013.			SVOA inte godtar den billigare lösningen som kontoret eftersträvar, med öppna bärlager. Samordning med SVOA pågår.
Bordsvägen (183-H8002537)	Reviderat inriktningsbeslut togs 2024-11-07.	Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2025-06-12 Det har godkänts i KF 1 december. Under tiden har arbeten genomförts för att undersöka om det går att utföra dagvattenmagasinet på ett enklare sätt, den utredningen bör vara klar q1 2026. 2025-12-11 antogs detaljplanen i SBN. Vi inväntar nu laga kraft.	Utfallet understiger budgeten eftersom arbetet med systemhandling avvaktar genomförandebeslutet. Risker : Buller Vibrationer Trafik
Brandstegen/Bäckvägen (183-H8000784) En ny skola för cirka 1000 elever har byggts vid den före detta brandstationen i Midsommarkransen. Snett mittemot 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 cyklist.	I september 2020 beslutade exploateringsnämnden för sin del om ett reviderat genomförandebeslut och kommunfullmäktige tog ärendet i februari 2021.	Slutredovisning av projektet planeras Q4 2025.	Projektet är utbyggt och klart. Inga återstående risker. Senaste prognosen visar att projektet har kunnat vidarefakturerat mer utgifter än beräknat till ledningsägarna, och därmed erhållit högre inkomster. Enligt reviderat genomförandebeslut kommer utgifter uppgå till cirka 185 miljoner kronor (netto). Enligt senaste prognosen uppgår projektets utgifter (netto) till cirka 173 miljoner kronor.
Bromma Blocks (stormarknadsområde) (183-H9240926) Bromma Blocks är ett befintligt handelsområde beläget intill Bromma Flygplats och utgörs idag av gamla hangarbyggnader. En ny detaljplan har upprättats som möjliggör en utveckling av handelsområdet söderut innehållande	Reviderat genomförandebeslut i KF 2022-11-07.	ExplK:s arbeten med trimningsåtgärder på Flygplatsinfarten och Ulvsundavägen pågår fram till och med 2026.	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 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
dagligvaru- och detaljhandel. Genom det nya handelsområdet möjliggörs även utbyggnaden av tvärsparvägen 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 exploateringsnämnden 2024-10-17.	Reviderat inriktningsbeslut för Brommaprogrammet(Riksby) fattades i exploateringsnämnden 2025-11-06. Ska även beslutas i kommunfullmäktige.	Ett större omtag av projektet ska göras vilket medför avvikelser mellan prognos och beslut.
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 etapper och projekt med egna inriktningsbeslut.	Projektet Fokus Hagsätra Rågsved syftar till att genomföra en övergripande områdesplanering för stadsdelarna med fokus på socialt värdeskapande stadsutveckling. De övergripande utredningarna för fokusområdet är klara och arbetet på övergripande består nu främst av samordning, uppföljning och gemensam styrning för att arbeta mot de övergripande projektmålen.	Projektet är omfattande och består av flera delprojekt som kommer att genomföras under lång tid. Det gör att nya förutsättningar kan uppkomma som försenar projekten och påverkar ekonomin. Varje projekt har därför eget inriktningsbeslut och genomförandebeslut vilket möjliggör en effektivare hantering av projektrisker.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
		Stadsutvecklingsarbetet bedrivs i respektive etapp och delprojekt. Övergripande nuläge för etapperna: Etapp 1a Västra Hagsätra och Ormkärr - Västra Hagsätra planläggs och Ormkärr pausat. Etapp 2 Rågsvedsvägen - planläggs. Etapp 3 Hagsätravägen - planläggs Etapp 3a Hagsätravägen - Färdig byggnation av 108 lägenheter i Stockholmshus. Andra delar under planläggs. Etapp 4 Bjursätragatan - planläggs Etapp 4a Sätervallen – Färdig byggnation av 190 hyresrätter. Etapp 4b Bjurbäcken: Genomförs, färdig byggnation av 330 hyresrätter under 2025. Etapp 5 Älvsjöbadet: projektpotential utreds.	
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.	Granskning av detaljplan planeras till Q1 2026. Beslut om överenskommelse om exploatering i planeras i ExplN Q2 2026.	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, varav cirka 120 bostäder utgörs av Stockholmshus. Staden genomför relativt omfattande ledningsflyttar samt uppför trädrad i gatan,	Beslut om tillägg till överenskommelse om exploatering togs i ExplN 2025-04-24.	Staden utför finplanering av gata, samt bygge av trappa på kuperad mark under 2025. Trappan blir färdigbyggd under våren 2026.	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
en trappa och naturlekplats i Rågsveds friområde. Trappan skapar en genare koppling till naturreservatet från Bjursätragatan.			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 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 ExpIN 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. Ett reviderat genomförandebeslut togs 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.	Beslut i KF under våren 247 mnkr i investeringsbudget.	Reviderat genomförandebeslut godkändes av Exploateringsnämnden 2025-02-20 och därefter i KF.	Pågående gatuenterprenad med fördyrande 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 ExpIN 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 2026. Projektet är pausat tills SVOAs utredning om kapacitetsbrist i området är klar vilket beräknas ske under våren 2026.	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 utredd till Q2 2026. Projektet är pausat tills SVOA återkommer med besked kring kapacitet.
Kabelverket, etapp 3 (183-H8002417)	Rev. Genomförandebeslut 2020-02-20	Slutredovisning, preliminärt Q1 2026	Hittills har projektet utgifter på 86,2 miljoner kronor. Enligt aktuell prognos

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Kabelverket 13 m.fl. är ett privatmarksprojekt och den tredje detaljplaneetappen av stadsutvecklingsområdet Kabelverket i centrala Älvsjö. Detaljplanen omfattar fastigheterna Kabelverket 12 och 13, vilka ägs av JM AB och AB Familjebostäder. Detaljplanen som vann laga kraft i februari 2018 medger cirka 690 lägenheter, lokaler för centrumändamål, ny förskola och parker. Planen innehåller även ett parkeringshus på stadens mark som byggs av Stockholms Stads Parkering. Marken för parkeringshus har upplåtits med tomträtt.			beräknas de totala utgifterna uppgå till 99,4 miljoner kronor, vilket är cirka 27,4 miljoner kronor lägre än beslutat. Ett reviderat gf-beslut togs 2020 eftersom Gata inkl. belysning och TA-plan, ledningsomläggningar och oförutsedda risker medförde de största förändringarna för stadens ökade utgifter sedan tidigare beslut.
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 detaljplanen har ett hus tagits bort som var med från början. Ny byggaktör söks till projektet.	Utredningsbeslut togs på delegation oktober 2015. Inriktningsbeslut i Exploateringsnämnden 2011-10-20. Därefter lyftes projektet in i gemensamt inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen 2017. Genomförandebeslut i Exploateringsnämnden 2022-06-09.	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 ej tecknades av den tidigare byggaktören.	Allmän platsmark är projekterad och utbyggnadstiden av ledningsdragningar, omläggning ledningar samt ombyggnad gata beräknas ta 1,5 år. Byggnation i Bredängsvägen kan inte pågå samtidigt som 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 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. Avvikelse i utfallet för 2025 jämfört med budget för året beror på att samarbetet med tidigare markanvisad byggaktör avslutades i början av året och att nytt markanvisningsförfarande inte varit aktuellt med hänsyn till att projektet behöver avvakta genomförande av Mälaräng etapp 1, enligt ovan.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Kämpetorpsskolan (183-H8002335) Projektet Kämpetorp innehåller om- och tillbyggnad av Kämpetorpsskolan, nybyggnation av en förskola med sex avdelningar, nybyggnad av två idrottshallar samt en konstgräsplan. Staden bygger ut allmänna gator och allmän plats med gång- och cykelvägar.	Rev. Genomförandebeslut 2020-02-20	Slutredovisning, preliminärt Q1 2026	Inkomsterna hittills uppgår till 2,32 miljoner kronor, vilket överstiger budgeterade inkomster på 0,2 miljoner kronor. Inkomsterna från ledningsägare utgör den största ökande intäkten.
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. 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.	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 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	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 Q3 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 detaljplanläggning 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.	Avvikelse utgifter beror på fördröjd tidplan. Fakturor kommer senare än beräknat. Detaljprojekteringen behövs hantera fler frågor än planerat 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	Genomförandebeslut togs i ExplN 2015-10-15. Beslutet omfattar investeringsutgifter och beslut om försäljning av Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1.	Ettapp 6 (Zachrisbergparken - södra delen samt stationsplatsen) pågår och färdigställs under 2025 och början av 2026. Efter det bygger Wallenstam ut sina kvarter. Sedan	Viss ökning av utgifter under 2025 jämfört med VP pga ombyggnad av tidigare utförda skärmtak i park. Totala projektutgifter avviker från beslut eftersom risk/reserv har

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
av gata och park/torg. Projektet är indelat i 5 utbyggnadsetapper. Beräknas vara helt utbyggt 2029.	Genomförandebeslut togs i KF 2015-12-14. Detaljplanen vann laga kraft under maj 2016. Reviderat genomförandebeslut togs i ExplN 2021-09-30. Markförsäljning för de sista kvarteren skedde under 2022.	kan den sista etappen av finplaneringen genomföras.	sänkts då riskerna har minskat vartefter projektet färdigställs. Utgifterna för ledningsarbeten i projektet har minskat. Därför behöver inte lika mycket pengar ersättas av ledningsdragande bolagen, vilket resulterar i att de prognostiserade investeringsinkomsterna går ner. Risker i projektet: Utbyggnaden av resterande allmän plats i projektet görs 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 tillträdde i december 2024. Deras utbyggnad pågår och beräknas bli klar 2027. 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 nu pågående och kommande entreprenader. Bidrag har erhållits för fossilfria arbetsfordon.
Perstorp (183-H8001825) Familjebostäder bygger ca 520 lägenheter med hyresrätt på tomträtt varav ca 200 ungdomslägenheter. Huvuddelen av bostäderna byggs på Familjebostädernas befintliga tomträtt, f.d. Farsta sjukhem. Utöver hyresrätterna bygger Viktor Hanson ca 120 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 är klar och nu kvarstår enbart trappan mellan Perstorpsvägen och Källvretsslingan som planeras vara klar sommaren 2026. Projektet planeras slutredovisas senast under 2026.	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,	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 inflyttning av sitt	Vidarefaktureringsbidrag gjorts tom maj 2025. Intäkterna har ökat

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
befintliga kontorshus rivs. Ny bullersskyddad park och strandpromenad bl. a på utfylld mark. Markanvisat till Svenska Bostäder och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Vasakronan utvecklar sin fastighet med bostäder och har nu sålt till Oscar Properties AB.		första hus september -25 och påbörjat byggnation av det andra bostadshus september -25. Östra Primusparken kommer öppnas för allmänheten hösten 2025. Det nya badet öppnar våren -26.	eftersom exploateringsvbidraget ökat p g a ökade entreprenadkostnader
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 2025-12-11 beslutade nämnden om överenskommelse om exploatering med AB Borätt samt genomförandebeslut för allmän platsmark.	Genomförandebeslut och beslut om överenskommelse om exploatering godkändes i exploateringsnämnden i december 2025. Därefter ska genomförandebeslutet godkännas av KF.	Avvikelser utgifter: Projektet förväntades påbörja detaljprojektering under 2025. På grund av förseningar med signering av ök om exploatering har ingen detaljprojektering påbörjats. Därav har projektet inte haft de utgifter som förväntades vid VP2025. Ett antagande av genomförandebeslut och detaljplan har dragit ut på tiden då byggaktören provtagit marken för sulfidberg och kollar på lösningar för att hantera detta. 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 fördyringar som konsekvens. 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 reviderat inriktningsbeslut.
Slakthusområdet Etapp 4a (183-H8001862) Planförslaget möjliggör att kopplingar mellan Slakthusområdet och Blåsut skapas. Nytt läge för huvudgata, cykelpendlingsstråk och hantering av större	Genomförandebeslut i explN togs 2024-12-17.	Första groventreprenaden E201 förväntas påbörjas efter årsskiftet. - Genomförandebeslut i KF - Förfrågningsunderlag för kommande arbeten med gator och ledningar planeras till våren 2025. - Till följd av en aktörs	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
arenaflöden från bland annat Tele2Arena skapas tack vare nya trappor byggs planskilt över Arenavägen ner till Slakthusområdet nivå från Globenområdet. Ett hundratal bostäder skapas i söder (dp 4b) och ett par tusen arbetsplatser skapas i mellersta Slakthusområdet (dp 4a). Markanvändningen ändras från industri till kontor, centrum och bostäder.		avhopp i etappen har etappen brutits ner i två etapper, etapp 4a och 4c, med följden att avtal för att säkra dagvatten- och skyfallshantering i etapp 4a krävs med befintlig tomträttshavare.	kostnader fördelats ut till etapper. - Viss tidsförskjutning, del av projektering, bemanning reserv etc. flyttats fram i tiden.
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) avslutades under kvartal 1 2025. Stadens andra entreprenad (överlast) är påbörjad och pågår till våren 2027. Detaljprojektering inför kommande entreprenader kommer pågå under delar av 2026.	Kalkyl uppdateras under kvartal 4 2025. Avvikelser vid bokslut avseende utgifter beror främst på ökat behov av massor till överlast samt provisorisk dagvattenhantering under byggtid. Behov av utredningar inför detaljprojektering har också inneburit ökade utgifter.
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. byggtkniska 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.		Byggaktören och staden har tolkat formulering i avtal gällande fastighetsbildningen olika. Detta har nu klarats ut
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	Exploateringsavtal har tecknats med exploatören Stora Sköndal Framtidsutveckling AB mfl. ÖK exploatering har tecknats med SISAB och Stockholm P. Genomförandebeslut har	Detaljplanen har fortfarnade inte vunnit laga kraft men besked från domstolen väntas den 9/5. Staden ska upphandla rivning på den den fastighet för skoländamål som förvärvas i projektet. Exploatören FUAB genomför under våren	Detaljplanen har överklagats och kontorets arbete avvaktar lagakraftvunnen detaljplan.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
en fastighet för skoländamål av Stora Sköndals Framtidsutveckling AB.	fattats. Detaljplanen är antagen och har överklagats.	2025 rivning inom exploateringsområdet. Staden kommer att genomföra syn av träd som ska sparas på allmän plats. Framtagande av bygghandling för parkerna i området pågår.	
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 Mariagårdstäppan. Reviderat genomförandebeslut i KF 2017-12-07 om Fatbursparken, totala utgifter för projektet inklusive utgift för överdäckning stambanan.	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 Mariagårdstäppan i Fatbursparkens nordvästra del. Orsaken till uppehållet är att staden har en dialog med Trafikverket, då de har underliggande spår för stambanan och Citybanan i den här delen av parken. Mariagårdstäppan, 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.	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. Staden och Trafikverket arbetar gemensamt för att hitta fungerande lösningar för hur arbetena ska slutföras.
Södra Värtan, Norra Delen (183-H9394730) Utbyggnad av Saltpiren och ombyggnad av Saltkajen inför kommande exploatering.	Genomförandebeslut är taget i ExplN 2021-05-05.	Tillträde för Bonnierfastigheter i Pirhuset är skjutet till november-december på grund av utdragen fastighetsbildningsprocess 2025.	Upphandling av entreprenad E-410 har skett över budget och reserverna har minskat, och i entreprenad E-374 Saltkajen har det varit en del tillkommande arbeten, men i dagsläget ser vi ändå inte någon stor risk för att vi skall gå över Genomförandebeslutet. Inkomsterna är högre än vad som var kalkylerat (och en större del kom 2024 än vad som ursprungligen var planerat) och avser främst spont och schaktarbeten som har och ska vidarefaktureras till byggaktör.
Tegelbruket (183-H8002659) Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting), avser att utveckla enskild mark till bostäder inom fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen. Fastigheten är bebyggd och där låg tidigare S:t Eriks ögonsjukhus. Förslaget innehåller cirka 260 lägenheter, ett kontorshus mot	Detaljplan laga kraft augusti -25. Region Stockholm har sålt fastigheten Tegelbruket 4 till Skanska, som tillträder januari -26. Exploateringsavtal med genomförandebeslut är taget i nämnden 2024.	.Staden startar detaljprojektering av allmän platsmark oktober 2025.	Inga kända risker/avvikelser

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Fleminggatan, förskola och garage under de två kvarteren.			
Terasskvarteren Västra (183-H8003208) Detaljplan om 66 bostadsrätter. Detaljplanen ingick ursprungligen i Kolkajens detaljplan men bröts ut då den inte är beroende av Kolkajens vattendom.	ÖK om exploatering samt genomförandebeslut togs i KF 2024-11-04	- 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. Q4 2024. Därefter utförs ventilationsrum i befintlig tunnel under cirka 4 månader, - Fastighetsbildningar för kvarteret Q4 2025 - Tillträdet sker tidigast Q1 2026 och senast Q3 2026	Projektets ekonomi är god och det bedöms inte föreligga någon risk för projektets totala ekonomi. Prognostiserad inkomst om 1,3 miljoner är inlagd i 6001608. Prognostiserade kostnader högre än utfall då vissa arbeten skjuts till 2026.
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 genomför en entreprenad för förstärkning av gångvägnät på Hökarängstoppen och restaurering av Gökdalens våtmark under vintern 2025/2026.	Markföroreningar kan förekomma i och med att projektet omfattar delar av Högdalstopparna 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	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	Genomförandeskedet i projektet pågår. Det som återstår är åtgärder för grönkompensation som planeras genomföras under 2026 och 2027, samt konst som ska utföras 2027.	

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
av transformatorstationer samt ombyggnad av gata.	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.		
Yxan 4 Norra Högalid (183-H8000383) Ett detaljplaneförslag 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. Kvartermarken ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus. Detaljplanen omfattar förutom kvartermarken 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 Varvgatan 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 SbN 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. Ett nytt föravtal 2025-11-03 tecknas på delegation, då tidigare avtal fallit efter att detaljplan upphävdes.	Detaljplanen blev 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. Stadsbyggnadskontoret genomför därefter en ny granskning (nr2) av detaljplanen under tiden 21 maj - 17 juni 2025. Nytt beslut om förnyat exploateringsavtal bör fattas av exploateringsnämnden innan detaljplanen antas igen. Ett nytt föravtal tas fram under 2025 innan förnyat exploateringsavtal kan träffas.	Detaljplanearbetet påbörjades under 2018. Detaljplanen har efter samråd 2021 delat i två detaljplaner, där arbetet med Yxan 4 fortsatte inom det ursprungliga planärendet. Det finns ett beslut 2018 om föravtal till Yxan 4. Genomförandebeslutet som togs 2023 och 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 exploateringskontoret kan komma att utföra de arbeten som genomförandebeslutet omfattar. Preliminärt flyttas stadens åtgärder fram fem år i tiden jämfört med genomförandebeslutet, enligt kontorets bedömning vid budgetarbetet inför 2026. Detta medför att projektets utgifter och inkomster flyttas fram i motsvarande mån samt indexeras pga tidsförskjutningen vilket påverkar så att utgifterna ökar.
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	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 2026.	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.			beslutsbudget. Flera av de kvarter som var tänkta som kontorsarbetsplatser har istället byggts som bostäder, vilka medfört betydligt lägre trafikallsträng. Ombyggnaden skulle även ha omöjliggjort en framtida nedgrävning eller flyttning i sidled av den genomgående trafiken.
Blackebergsvägen (EXPL40005) Projektet avser, enligt förslag till planprogram, att ny bebyggelse i form av 900 nya bostäder, men också lokaler för viss verksamhet och service, uppförs längs med Blackebergsvägen och Blackebergsbacken. Genom att skapa nya och utveckla befintliga mötesplatser ska kopplingarna mellan Södra Ängby och Blackeberg förstärkas. Ombyggnad samt nybyggnad av gator ska ske. Programområdet är tänkt att delas upp i 2-3 detaljplaner för bostäder där arbetet med den första påbörjades i samband med att planprogrammet godkändes i SbN i oktober 2013.	Beslutsläge för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Avvikelser-risker för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.
Blackebergsvägen e 1, Islandstorget (183-H8001661) 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.	Reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut för etapp 1 godkänt i ExplN 2017-02-02. Reviderat inriktningsbeslut för samtliga etapper och genomförandebeslut för etapp 1 har antagits i KF 2017-04-03. Detaljplanen vann laga kraft 2017-12-14.	SVOA ser över sin projektering. Därefter behöver ett reviderat genomförandebeslut tas upp i exploateringsnämnden och kommunfullmäktige under år 2026.	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. Inkomsterna har ökat marginellt i sammanhanget. Tomträttsavgälden i Blackeberg har halverats sedan genomförandebeslutet togs. Det är också en risk för projektet att det i dagsläget inte finns en giltig "överenskommelse om exploatering" med JM. Ett reviderat förfrågningsunderlag har tagits fram och

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			ligger till grund för prognosen. Parken ovan tunnelbanan har arbetats om till en enklare park där tunnelbanetaket inte behöver förstärkas, vilket krävdes för parken som togs fram under detaljplaneprocessen. SVOA håller just nu på att se över sin projektering för att om de kan minska kostnaderna. De ska ge besked om vägval och kostnad våren 2026. Det finns risk för att tidplanen för genomförandet kan bli påverkad av vad som händer i "Blackebergsvägen etapp 2-3". Avvikelsen i utfallet för 2025 jämfört med budget beror på att genomförandet har skjutits upp på grund av att SVOA har behövt projektera om sin anläggning för områdets VA-försörjning.
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.	Detaljprojektering påbörjas kvartal 3 år 2025.	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. Avvikelsen i utfallet för 2025 jämfört med budget beror på att marksanering har skjutits upp och att FU-projektering har kommit igång senare än planerat på grund av att SVOA har behövt projektera om sin anläggning för områdets VA-försörjning för att minska kostnaderna samt undvika beroende av genomförandet av Blackebergsvägen E1.
Bromstensstaden Etapp 1-2 (183-H9242737) 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	Markanvisning till HSB 2003-06-10. ExplN (ExplN) godkände 2008-06-12 program och ändrad markanvisning till Bromstensstadens Mark och Exploatering AB samt inriktningsbeslut. Programarbete, remiss och samråd 2:a kvartalet 2008. SbN	Byggnation för allmänna anläggningar sker etappvis under åren 2018-2027 och för kvartersmark under åren 2021-2027. Markförstärkningsarbetena avslutas hösten 2024. Resterande arbeten för den allmänna platsen enligt detaljplanerna för	I slutet av 2023 avslutade staden sina uppdrag med dåvarande entreprenör. Ny entreprenör har istället tilldelats uppdrag med utbyggnad av allmän plats i januari 2024 och markarbeten pågår nu. Den totala prognosen har jämförts med senaste

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.	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.	kvarteret Tora samt Gustav och Gunhild mfl. pågår inklusive finplanering fram till 2027.	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 tillägsarbeten 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 av mark inom Akalla 4:1 till JM AB. ExplN beslutade	Entreprenadarbeten pågår inom allmän plats och inom flera bostadskvarter. Inflyttning av fler kvarter sker etappvis under de närmaste åren allt eftersom bostäderna blir färdigställda. Alla byggaktörer förutom SISAB har tillträtt.	Marknadsläget har påverkat byggaktörers möjlighet att tillträda respektive byggstarta. Tidplanen för skola/förskola har förskjutits kraftigt. Avvikelsen vid bokslut avseende intäkter beror på ersättning från ledningsägare respektive byggaktör som saknades i VP. Avvikelse avseende utgifter beror justerad tidplan för vissa entreprenadarbeten jämfört med vad som förutsattes vid VP.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	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 Ång 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 överklagades och upphävdes av mark- och miljödomstolen 2025-03-14.		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 upphävts av mark- och miljödomstolen. Detta innebär förseningar och fördröjningar av projektet när utgifter skjuts framåt i tiden. Ekonomisk genomförbarhet och nya inventeringar av arter kan påverka detaljplanens utformning. Avvikelse för utgifter vid bokslut beror på att projektet skjutits i tid.
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	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.	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

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
och Sandåkravägen avseende projektgemensamma utgifter.	Överenskommelse om försäljning av 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.		högre bygg- och anläggningskostnader. Därutöver har ett 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. Det finns nu en projektgrupp som leds av TK för att landa frågan, deras ambition är att ha ett färdigt tjänsteutlåtande i Q1 2026	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.
Trollesundsvägen			
Trollesundsvägen (EXPL40007) Det har tagits fram ett program för del av Trollesundsvägen (2013), "Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen". I programmet ingår Diabilden, Färgfilmen, Framkallningen, Lådkameran och Kopieramen. Diabilden är markanvisat till BORIS ca 125 bostadsrätter och ca 150 hyreslägenheter samt ca 80	KF 2016-12-12 Genomförandebeslut Framkallningen. Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål. ExplN. 2017-12-07. Genomförandebeslut på delegation för Färgfilmen. Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostadsändamål för 57 hyresrättslägenheter. ExplN. 2018-11-12.	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.	Stadens entreprenader blir dyrare än tidigare beräknat. Detta pga. höjt kostnadsläge, att flytt av transformatorstation blev dyrare, all ledningsflytt har blivit dyrare än beräknat och att avtal med tidigare entreprenör har hävts, vilket lett till en långdragen tvist.

Bilaga 1 ic Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
hyreslägenheter till Svenska Hus. Färgfilmen är markanvisat, ca 50 hyreslägenheter till Familjebostäder. Framkallningen är markanvisat ca 70 bostadsrätter till Wallenstam. Lådkameran är markanvisat ca. 150 hyresrätter till Familjebostäder. Kopieramen är markanvisat för en förskola om 8-10 avdelningar.	Reviderat inriktningsbeslut för Trollesundsvägen. Beslutet gällde ca 700 lägenheter. ExplN. 2018-11-12. Genomförandebeslut för Lådkameran. Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostadsändamål. ExplN. 2018-12-10. Genomförandebeslut för Diabilden. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder med Borätt i Stockholm AB respektive Svenska Hus AB. KF beslut 2019-05-06. Genomförandebeslut för Diabilden. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder med Borätt i Stockholm AB respektive Svenska Hus AB. KF beslut 2019-06-17. Detaljplan för del av Örby 4:1 mfl. vid kvarteret Diabilden antas. DP vann Laga Kraft 2019-07-17.		
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 för LSS-boende. Flerbostadshusen avses upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Del av aktuellt planområde är beslutat att vara ett småskaligt miljöpetsområde.	Genomförandebeslut taget i ExplN 2018-12-10. Detaljplanen antagen i SbN 2018-12-14. Detaljplanen vann laga kraft 2020-04-16. Kan slutredovisas under 2026.	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. Grönkompensationen färdigställdes under q2 2025.