

STORA INVESTERINGAR OCH PROJEKT T1 2017

Svenska Bostäder

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Kvarteret Plankan: Beräknad investeringsutgift uppgår idag till drygt 520 mnkr.

Förhandling med entreprenör beträffande projektbudget pågår för närvarande med målet att påbörja grundläggningsarbetena under våren 2017.

Fastigheten är belägen på Södermalm och uppförd 1966 och är ett s.k. miljonprogramsbygge.

I fastigheten finns 341 bostadslägenheter som är nyligen upprustade. Aktuell investering omfattar förtätning på gård och påbyggnad av lägenheter på taken och totalt 158 (119) lägenheter tillskapas inom denna nyproduktion. Det är en utökning jämfört med tidigare förslag, etagelägenheterna har delats och på så vis har vi ökat antalet smålägenheter med 39 lägenheter. Högst upp i runda huset på gården byggs 50 av totalt 158 lägenheter till student/ungdomslägenheter. Projektering och geotekniska undersökningar har genomförts. Det finns en gällande detaljplan, och beslut i Svea Hovrätt som den 23/6 2016 beslutade att godkänna genomförandet. Produktionsstart planeras till våren 2017 och inflyttning är planerad till 2019-2020. Ett reviderat genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2016 eftersom det togs ett genomförandebeslut redan 2014 i kommunfullmäktige. Bygglov har erhållits.

Kvarteret Drakenberg: Beräknad investeringsutgift uppgår till 431 mnkr. Kvarteret är beläget på Södermalm och husen är uppförda mellan 1967 och 1973 och är ett s.k. miljonprogramsbygge. Totalt berörs 238 bostadslägenheter. Fastigheten består av fem huskroppar varav tre är återinflyttat efter renovering. Resterande två huskroppar renoveras etappvis och hela fastigheten är färdigrenoverad 2018. Nulägesrapport samt genomförandebeslut togs av bolagets styrelse i oktober 2015 för hänskjutning till kommunfullmäktige. Ytterligare separata projekt i fastigheten är garage- och gårdsrenovering.

Kvarteret Albano: Beräknad investeringsutgift i genomförandebeslutet ligger på 1475 mnkr. Projektet består av ca 1000 student och forskarlägenheter samt ett antal lokaler. Det är ett samarbetsprojekt med Staden, Akademiska hus och Trafikverket. Inom området bygger Akademiska hus etthundratusen kvadratmeter undervisningslokaler. Detaljplanen vann laga kraft april 2015. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige september 2015. Produktion med överdäckning av Värtabanan pågår enligt plan. Bostadsproduktionen är planerad att påbörjas under våren 2017 och beräknad inflyttning 2021. Projektstart har förskjutits på grund av problem med att erhålla bygglov. Marklov har erhållits.

Kvarteret Ledinge: Beräknad investeringsutgift 345 mnkr.

Beläget i Tensta och var planerat till det första Stockholmshuset som byggs i bolaget och omfattar 172 bostadslägenheter. Genomförandebeslut av bolagsstyrelse oktober 2016,

detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden i februari och har nu överklagats varför den planerade byggstarten i maj 2017 är framflyttad.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Kvarteret Primus: Beräknad investeringsutgift ca 375 mnkr.

Markanvisat av Staden och omfattar i första hand ett flerbostadshus på 108 lägenheter. Projektet är beläget på Lilla Essingen och ligger parallellt med Essingeleden, byggnaden kommer att fungera som bullerskärm för ytterligare strandnära bostadsrättslägenheter i området. Planerad byggstart oktober 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut oktober 2018. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut november 2018. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut februari 2019.

Kvarteret Kristineberg: Beräknad investeringsutgift ca 448 mnkr och omfattar 137 lägenheter. Länsstyrelsen har överklagat detaljplaneförslaget då bostäderna är belägna nära Essingeleden där risk finns vid olyckstillbud med farliga transporter. Projektet är mycket osäkert och vi har för närvarande inga besked. Planerad produktionsstart september 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse april 2018, samt genomförande beslut september 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i maj 2018 med planerat genomförande beslut september 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF augusti 2018, samt genomförande beslut november 2019.

Kvarteret Årstafältet: Beräknad investeringsutgift totalt ca 600-800 mnkr.

Staden har markanvisat ett kvarter Valla södra som innehåller totalt 169 lägenheter varav 123 st. är studentlägenheter. Staden har även anvisat en mindre bygggrätt kvarter Valla norra som består av 43 lägenheter. Trolig produktionsstart är idag ca 2020. Staden har även markanvisat Ätten 5 där vi föreslagit drygt 100 lägenheter. Det projektet har dock fått vila i väntan på hela omtaget för Årstafältet. För tre år sedan markanvisade staden ytterligare 180 lägenheter i området Årstafältet södra. Investeringsstorlek är osäker just nu om de var och en överskrider 300 mkr. För närvarande diskuteras en möjlig bygggrätt med ca 100 lägenheter och Stockholmshus på kv Familjen i Östberga. För första etappen gäller planerad byggstart mars 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse december 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i februari 2018 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF mars 2018, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Persikan: Beräknad investeringsutgift 600 mnkr.

Beläget på Södermalm och är idag en bussterminal som ska rivas och ge plats för en planerad nyproduktion om 167 lägenheter. Planerad produktionsstart oktober 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2017, samt genomförande beslut februari 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2017 med planerat genomförande beslut mars 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2017, samt genomförande beslut maj 2019.

Kvarteret Kärrtorps IP (Örskär): Beräknad investeringsutgift ca 905 mnkr.
Beläget i Kärrtorp och här planeras för 400 bostadslägenheter med byggstart oktober 2019. Inriktningsbeslut togs i bolagets styrelse i mars 2017 med planerat genomförande beslut september 2018. Inriktningsbeslut togs i KcS i maj 2017 med planerat genomförande beslut oktober 2018. Planerat inriktningsbeslut i KF september 2017 samt genomförande beslut november 2018.

Kvarteret Bromstenskilén: Beräknad investeringsutgift ca 390 mnkr.
Beläget i Bromsten och här planeras för 150 lägenheter med byggstart oktober 2022. Bromstenskilén kommer att ingå i ett större program tillsammans med Spångadalen som staden driver. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse juni 2019, samt genomförande beslut december 2020. Inriktningsbeslut planeras KcS i september 2019 med planerat genomförande beslut februari 2021. Planerat inriktningsbeslut i KF oktober 2019, samt genomförande beslut mars 2021.

Kvarteret Björkhagen C: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.
Beläget i Björkhagen och här planeras dels upprusning av centrum men också byggnation av 140 bostadslägenheter med start augusti 2019. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse oktober 2017, samt genomförande beslut mars 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i december 2017 med planerat genomförande beslut maj 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF februari 2018, samt genomförande beslut juni 2019.

Kvarteret Cirkusplatsen: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.
Beläget i Blackeberg. Här planeras för 125 nya bostadslägenheter och med byggstart mars 2020 med beräknat projekt avslut december 2023.

Kvarteret Vita Liljan: Beräknad investeringsutgift 330 mnkr.
Beläget i Bredäng. Här planeras för 140 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut juni 2024.

Kvarteret Älgrytevägen: Beräknad investeringsutgift 360 mnkr.
Beläget i Skärholmen. Här planeras för 150 nya bostadslägenheter och med byggstart augusti 2021 med beräknat projekt avslut augusti 2024.

Kvarteret Kämpinge: Beräknad investeringsutgift 650 mnkr.
Beläget i Tensta. Här planeras för 200 nya bostadslägenheter med tillhörande lokalyta om 5000 kvm. Planerad produktionsstart maj 2020. Planerat inriktningsbeslut i bolagets styrelse februari 2018, samt genomförande beslut maj 2019. Inriktningsbeslut planeras KcS i april 2018 med planerat genomförande beslut juni 2019. Planerat inriktningsbeslut i KF maj 2018, samt genomförande beslut september 2019.

Familjebostäder

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Brevlådan, Svedmyra 126 lgh

Produktionen pågår för fullt. Första inflytt skedde Q4 2016. Beslutad budget är 307 miljoner. Budgeten bedöms hålla. Genomförandebeslut togs i styrelse 2014-12-02 och i KF 2015-03-15. Projektet bedöms färdigställas under 2017.

Älvsjöstaden, Älvsjö

Kommunfullmäktige (KF) fattade 2014-05-05, efter beslut i bolagsstyrelsen (BS) 2014-03-07, beslut om förvärv av Kabelverket 7 samt del av Kabelverket 2 samt inriktningsbeslut för nyproduktion av bostäder på fastigheterna Kabelverket 2 och 7. Därutöver har BS 2012-09-15 fattat beslut om förvärv av kvarteret Sandaletten 1 i samma område. Förvärven har gjorts tillsammans med JM AB. Förvärven omfattar delar av det område i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Efter fastighetsreglering har fastigheten delats upp i flera fastigheter. Bolagets andel omfattade ursprungligen 607 (450 + 157) nya lägenheter till en investeringskostnad om 1 750 (1 300 + 450) mnkr. Exploateringen är uppdelad i tre detaljplaneområden. I såväl detaljplaneområde 2 som 3 har fler bostäder kunnat skapas varför det nu för bolagets del är planerat för totalt 925 nya lägenheter till en uppskattad kostnad av 2 440 mnkr. Projektet är enligt plan uppdelat i åtta etapper där genomförandebeslut har tagits för tre av dessa. Nedan beskrivs hela projektet, även de utan genomförandebeslut.

Kabelverket 9

Genomförandebeslut togs 2015-06-15 för att uppföra 133 lägenheter med en investeringskostnad om 371 mnkr. Produktion pågår. Inflyttning planerad att starta i mars och vara klar i maj 2018.

Promenadskon (fd Sandaletten)

Genomförandebeslut togs i KF 2017-03-20 för att uppföra ca 195 lägenheter med en investeringskostnad om 529 mnkr. Antalet lägenheter blir sannolikt 196. Planerad inflyttning i oktober 2019. Produktionen har startat.

Hus 8A

Genomförandebeslut togs 2015-12-21 för att uppföra 86 lägenheter med en investeringskostnad om 130 mnkr. Produktionen är i slutfasen. Inflyttning är planerad till augusti-september 2017.

Prästgårdshage

Detaljplanen har varit överklagad. Positivt beslut i Mark & Miljödomstolen meddelades i februari 2017. Planering av projektet har startat.

Detaljplaneområde 3

Omfattar storleksordning 450 lägenheter. Detaljplanearbetet pågår och antagandet är planerat till augusti eller september 2017. Produktionen är planerad att utföras i fyra etapper med start av en etapp per år från 2018.

Rösträknaren, Årstastråket etapp 1, Årsta 187 lgh

Gjutning av bottenplattor påbörjades Q4 2016. Beslutad budget är 620 mnkr. Projektet ligger invid tvärbanan nära station Linde. Genomförandebeslut togs i styrelsen 2015-08-25 samt i KF 2016-02-08

Säterhöjden, Rågsved 72 lgh samt 147 studentbostäder

Detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandebeslut i Koncernstyrelsen (KcS) 2016-12-12. Den totala investeringen inklusive moms är 294 mnkr. Projektet kan komma att växa och därmed överstiga 300 mnkr och togs upp i KF 2017-01-30. Projektet delas så att de "vanliga" lägenheterna i form av Stockholmshus planeras att byggstartas 2017 medan studentbostäderna kommer i en senare etapp.

Algoritmen, Hagastaden, 178 lgh

Ansökan om bygglov kommer skickas in i början av 2017. Beslutad projektram 671 mnkr. I dagsläget ingen avvikelse från ram. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut i togs i BS 2016-12-06 och i KF 2017-03-20.

Kvarnberget 2 (del av), Rinkeby, Ombyggnad till kontorslokaler

Familjebostäder har förvärvat fastigheten Kvarnberget 2 från Micasa år 2013. Delar av de före detta vårdbyggnaderna ska byggas om till kontor med ca 350 arbetsplatser samt garage. Genomförandebeslut togs i BS 2016-05-31 samt i KF 2016-09-05. Den totala bruttoinvesteringen är beslutad till 380 mnkr. Förutsatt att blivande hyresgäst är momspiktig kan nettoinvesteringen bli lägre.

Banken 3, 99 lgh Hägerstensåsen

Genomförandebeslut togs i BS 2017-04-11 på 297 mnkr. Ca 30 lgh är avsedda för kollektivhus. Genomförandebeslut är planerat i KcS 2017-06-01 och i KF 2017-09-17

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Perstorp, Sköndal 605 lgh (varv 220 studentlägenheter)

Detaljplanearbetet pågår. Inriktningsbeslut togs i KF 2015-03-09. Genomförandebeslut på första etappen förväntas tas 2017. Investeringsramen bedöms uppgå till 1 300 mnkr. På fastigheten finns Farsta sjukhem som tidigare ägdes av Micasa. Delar av lokalerna hyrs ut tillfälligt. Genomförandet förutsätter rivning av befintliga byggnader vilket betyder att nuvarande hyresgäster måste sägas upp. Projektet kommer att delas upp i fler etapper.

Magelungen Strand, Farsta 200 lgh

Planarbete pågår. Den beslutade projektramen bedöms uppgå till 440 mnkr och inga avvikelser bedöms i dagsläget. BS fattade inriktningsbeslut 2014-05-27. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Hela bebyggelsen (ca 800 lgh) ligger i en detaljplan, dvs även andra

byggherrars projekt. Familjebostäder har fått tilldelat ett garage på tomten som ska delas med andra. Oklart vem som ska bygga det.

Marman, Årstaberg, 220 lgh

Planstart planeras bli under 2017. Beslutad investeringsram 666 mnkr. Inriktningsbeslut togs 2015-09-29 i BS. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Projektet omfattar tre fastigheter. Marman 2 och 10 som innehåses med tomträtt respektive arrende samt fastigheten Årsta 1:7 som förvärvats för detta ändamål. På Marman 2 finns en befintlig byggnad med bland annat tvättstuga, som behöver flyttas.

Länsmannen, Enskede IP, 275 lgh varav 100 studentlägenheter

Planarbete pågår. Budgetramen är satt till 750 mnkr. I dagsläget inga kända avvikelser. Inriktningsbeslut togs i KF 2016-05-16. Ingen tidpunkt finns för genomförandebeslut. Där finns en före detta kontorsbyggnad, en butik samt en markparkeringsyta- som bland annat servar Enskede IP. Befintlig kontorsbyggnad där det idag är en skola ska behållas medan lågdelen rivs och fler byggnader tillkommer.

Bjurö, Farsta Strand 220 lgh varav 90 Sthlmshus

Projektet är delat i två etapper. Etapp1 omfattar Sthlmshusen, där har samråd påbörjats Q4 2016. Total beslutad projektram 542 mnkr. Inga kända avvikelser. KF tog inriktningsbeslut 2016-05-16. Genomförandebeslut för etapp 1 bedöms 2017-08 i BS. Oklar tidplan för etapp 2.

Lådkameran (Örby 4:1), Bandhagen 190 lgh varav 80 Sthlmshus

Detaljplanen är på samråd och antas sannolikt Q2 2017. Investeringsram 456 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från ram. Inriktningsbeslut togs av KF 2016-05-16. Delas sannolikt upp i två etapper, varav den första med Sthlmshus. Etapp 1 beräknas till 179 mnkr. Genomförandebeslut för denna etapp bedöms till augusti 2017 i BS.

Kristinebergs Slott, 184 lgh

Projektet är beroende av att SL flyttar sin bussdepå. Beslutad projektram 618 mnkr. För närvarande bedöms inga avvikelser från beslutad projektram. Inriktningsbeslut togs 2016-06-13 av KF. Genomförandebeslut dröjer sannolikt. Projektet skall utföras där SL har sin bussdepå. Flytten av bussdepån har försenats. Projektet ligger nära E4:an vilket kan medföra ökade krav angående säkerhet och buller.

Förvärv och försäljning av anläggningstillgångar

Några försäljningar av hyresbostäder planeras inte. Under perioden har ett koncerninternt förvärv genomförs av Rinkeby folketshus. Familjebostäder tillträdde fastigheten i februari 2017.

Förvärv av lämpliga objekt i syfte att nå mål om bostadsproduktion kan komma att ske under året, men i nuläget finns inga konkreta planera att redovisa. Bolaget har i februari tillträtt fastigheten Kvarnberget 6, Folkets Hus i Rinkeby som förvärvades i december 2016.

Stockholmshem

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Bjällerkransen 5, Västertorp

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 276 lägenheter åt SHIS. Projektbudgeten var beräknad till cirka 411 mnkr. Projektet är nu helt färdigställt och kommer att slutredovisas i Stockholmsshems styrelse under Q2 2017. Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras att ske under Q3/Q4 2017.

Golvläggaren 1 i Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 10 juni 2013. Kv. Golvläggaren omfattar 153 lägenheter inklusive 8 servicelägenheter som hyrs av stadsdelsförvaltningen. Utöver bostäder innefattar projektet också 4 avdelningar förskola samt en livsmedelsbutik. Projektbudgeten var 480 mnkr. Projektet slutredovisades i Stockholmsshems styrelse den 9 mars 2017.

Slutrapport i Kommunfullmäktige planeras till Q2 2017.

Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 12 oktober 2012. Projektet omfattar 141 hyreslägenheter varav 8 lägenheter hyrs av stadsdelsförvaltningen som servicelägenheter. Därutöver finns en förskola och två butikslokaler. Projektbudgeten uppgick till 430 mkr. Projektet är färdigställt och har slutrapporterats till styrelsen 9 februari 2017. Slutredovisning till kommunfullmäktige planeras till Q2 2017.

Hornslandet, Norra Djurgårdsstaden

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 16 juni 2014. Projektet omfattar 154 hyreslägenheter, en COOP-butik, tre mindre affärslokaler, ett kontor, en samvarolokal, en lokal för hyresgästföreningen samt garage med ca 80 parkeringsplatser. Projektet har även 6 servicelägenheter som stadsdelsförvaltningen hyr. Projektprognosen är beräknad till cirka 609 mnkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i november 2014 och inflyttningen pågår etappvis under 2017.

Slutrapportering till styrelse och kommunfullmäktige planeras till 2018.

Linaberg 19 + Sämjan 2, Annedal/Mariehäll

Genomförandebeslut antogs av Kommunfullmäktige den 20 februari 2012. Projektet omfattar 370 lägenheter, förskola, kommersiella lokaler och garage. Idag är projektprognosen beräknad till cirka 1036 mnkr med en avkastning i balans.

Projektets första etapp byggstartades i december 2014 och etapp 2 planeras att kunna startas Q2/Q3 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Syllen 3, Årstadal

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige 6 juni 2013. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till ca 805 mnkr med avkastning i balans.

Syllen 3 omfattar 185 hyreslägenheter och 172 studentbostäder, samt en förskola. Projektet byggstartades under november 2015.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Rosenlundsparken, Södermalm

I Rosenlundsparken har ett nytt bostadskvarter och ett parkhus med totalt 129 lägenheter precis påbörjats. För parkhuset genomfördes en arkitekttävling under våren 2013.

Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige den 7 september 2015. Projektprognosen är beräknad till 526 mkr med en avkastning i balans. Projektet byggstartades i januari 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vågdalen 1 (f.d. Lugnet 3), Hammarby sjöstad

Projektet omfattar 113 hyreslägenheter i Hammarby Sjöstad. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige 5 september 2016. Med hänsyn till omfattande exploateringsarbeten beräknas byggstarten till maj 2017. Projektprognosen uppskattas till 395 mnkr med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

GrowSmarter, Valla Torg, Årsta

Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna beslutades testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholmsheds område Valla torg i Årsta.

Stockholmsheds område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, var i stort behov av genomgripande renovering. Utöver traditionell renovering omfattar Stockholmsheds projekt i och med GrowSmarter mer långtgående åtgärder inom energieffektivisering. Det innebär att energianvändningen efter ombyggnad sjunker från 155 till ca 60 kWh/ m² A-temp att jämföra med 92 kWh/ m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad. Genomförandebeslut fattades av Stockholmsheds styrelse 27 augusti 2015 samt i kommunfullmäktige den 14 december 2015. Projektet är pågående och beräknas stå klart under 2018.

Projektprognosen är beräknad till 625 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr och med en avkastning i balans.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut eller Inriktningsbeslut)

Sävlången + Idlången, Årsta

Vid Årstastråket del 2 bidrar Stockholmshed med nyproduktion av ca 160 hyreslägenheter inom kvarteren Sävlången och Idlången vid Valla Torg. Inriktningsbeslut togs i styrelsen 1 oktober 2015. Preliminär byggstart beräknas kunna ske under Q3 2018. Projektprognosen är i detta skede beräknad till 531 mnkr.

Genomförandebeslut i kommunfullmäktige planeras till Q3/Q4 2017.
Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Vallastråket, Årsta

Vid Valla Torg, intill kvarteret Sävången och Idlången, planerar Stockholmshem ytterligare 130 hyreslägenheter. Flera omtag i programarbete har gjort att projektet förskjutits i tiden. Stadsbyggnadskontorets nya strukturidé för Vallastråket innebär stora förändringar och ännu har ingen tidplan presenterats. Bemanning för projektet från stadens sida har ännu inte lösts, vilket påverkar tidplanen. Projektprognosen är i dagsläget beräknad till 460 mnkr.
Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Persikan, Södermalm

Stockholmshem ska inom den nya planen bygga ca 155 lägenheter i ett kvarter med en förskola och en livsmedelsbutik. Inriktningsbeslut togs av kommunfullmäktige 14 mars 2017 och en preliminär byggstart beräknas kunna ske under Q3 2019, men är avhängig av flytten av bussdepån. Projektprognosen uppskattas i dagsläget till 720 mnkr.
Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Stadshagsklippan 1 och 2, Kungsholmen

Exploateringsnämnden fattade den 23 augusti 2012 beslut om att anvisa mark för bostäder och en tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Projektet omfattar i dagsläget ca 300 hyreslägenheter i två skilda kvarter, en tennishall under det ena kvarteret, förskolor och lokaler. Den uppskattade projektprognosen är i dagsläget 935 mnkr. Inriktningsbeslut planeras att tas före sommaren 2017.
Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en markanvisning för Mariehäll 1:10. På markanvisningen planerar Stockholmshem ca 164 hyreslägenheter. Den uppskattade projektprognosen var 405 mnkr i november 2015. Inriktningsbeslut planeras att tas före sommaren 2017.
Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Allgunnarna, Bolidenplan - Johanneshov

Stockholmshem kommer till Årstastråket etapp III bidra med ca 230 hyreslägenheter, uppdelat på flera kvarter. Tidplanen för detaljplanen skjuts ständigt framåt och i dagsläget planeras samråd till Q3 2017. Inriktningsbeslut planeras till hösten 2017.
Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Renseriet, Bolidenplan – Johanneshov

Inom samma programområde som Allgunnarna har Stockholmshem ytterligare en fastighet där ca 100 hyreslägenheter planeras. Samråd planeras i dagsläget till Q3 2017, men på grund av projektområdets komplexitet kan en byggstart som först uppskattas till 2021.
Inriktningsbeslut planeras till under hösten 2017.
Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Bergholmsbacken, Bagarmossen

Stockholmshem erhöll i mars 2014 en ospecificerad markanvisning om 200 bostäder inom utvecklingsområdet Bagarmossen – Skarpnäck. Start PM innehållande 180 st bostäder togs i februari 2017 och en antagen detaljplan planeras i dagsläget till Q4 2018. Inriktningsbeslut planeras till hösten 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Nya huvudkontoret Stockholmshem

Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder har påbörjats. Samtal bedrivs med SISAB, som är fastighetsägare för den del av en fastighet som Stockholmshem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. Stockholmshems styrelse antog inriktningsbeslut den 8 december 2016 och Kommunfullmäktige tog inriktningsbeslut den 20 mars 2017. Projektprognosen beräknas i dagsläget till 405 mkr. Start PM planeras att antas under Q3 2017.

Nästa rapporteringstillfälle är kommande tertialrapport.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under tertialet har inga nya fastigheter förvärvats. Arbetet med att bygga ett nytt huvudkontor i Skärholmen kombinerat med bostäder har påbörjats. Samtal bedrivs med SISAB, som är fastighetsägare för den del av en fastighet som Stockholmshem önskar förvärva, och med Utbildningsförvaltningen, som bedriver verksamhet i andra delar av fastigheten. Förvärvet beräknas i dagsläget kosta ca 17 mnkr.

Micasa Fastigheter

Planeringsprojekt över 300 mnkr (Utredningsbeslut)

Ånn 7 - Enligt stadens Äldreboendeplan har Micasa Fastigheter till uppgift att ersätta befintligt vård- och omsorgsboende på fastigheten Ånn 7 med ett nytt vilket ska stå klart 2022. Boendet ska innehålla 72 lägenheter. Micasa Fastigheter tar fram en volymstudie för projektet i samarbete med stadsdelsförvaltningen som underlag till exploateringskontoret. I volymstudien ingår att se på möjligheterna att komplettera vård- och omsorgsboendet med ett seniorboende samt en förskola.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Försäljning av fastigheten Kyrkstallet 6, belägen i Bromma, har påbörjats. På fastigheten finns en villalikhnande byggnad som tidigare har hyrts av Bromma stadsdelsförvaltning. Bolaget beräknar att försäljningen kommer att ge ett positivt ekonomiskt resultat. Ytterligare försäljningar av fastigheter kan bli aktuella under perioden utifrån att stadens behov väntas förändras.

SISAB

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Kungsholmens Grundskola, 302 mnkr varav 2017 6 mnkr (genomförandebeslut)

Den 22 augusti 2016 flyttade elever och lärare in i Kungsholmens grundskola. I slutet av september ägde invigningen rum där bland annat skolborgarrådet Olle Burell närvarade. Idag är det Stockholms största kommunala låg- och mellanstadieskola med en kapacitet för cirka 1 000 elever. Skolans framtida organisation är planerad med fem paralleller, F-6, med en elevkapacitet på cirka 1 155 elever, fördelade på 35 klasser. Vidare finns även plats för integrerade fritidshem för F-3 och 15 platser för grundsärskoleelever. Ombyggnaden har utförts på ett sådant sätt att det senare ska vara enkelt att inrymma organisationen F-9. Köket skall även fortsättningsvis kunna leverera mat och skall ha en kapacitet på cirka 1 500 portioner. Ett stort intresse för skolan har väckts både lokalt och internationellt. I oktober 2016 kunde allmänheten få en guidad visning på skolan av arkitekturhistorikern Martin Rörby i samband med Open House Stockholm. Avslutande åtgärder i form av åtgärdande av besiktningsanmärkningar och tilläggsbeställningar pågår och projektet förväntas kunna slutredovisas under vintern 2017.

Bobergsskolan, 415 mnkr varav 2017 142 mnkr (genomförandebeslut)

Den nya skolan som planeras i Norra Djurgårdsstaden, Bobergsskolan, kommer vara en F-6 skola med 4 paralleller för 850 elever. Skolan dimensioneras för 900 elever, då skolan ska vara omställningsbar till en F-9 skola med 3 paralleller för 900 elever. Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut för skolan i juni 2013 och i februari 2014 tog även SISAB:s styrelse inriktningsbeslut för projektet. Genomförandebeslut godkändes av Kommunfullmäktige i september 2015 och detaljplanen vann laga kraft i januari 2016. I genomförandebeslutet fanns ett krav om en ny idrottshall i anslutning till skolan. Beställning på projektering och upphandling av entreprenör inkom till SISAB från utbildningsnämnden i september 2015. Genomförandebeställning från utbildningsnämnden inkom till SISAB i september 2016. Under 2016 blev upphandling av entreprenad klar. Ansökan om bygglov skickades in i mars 2016. Bygglov godkändes i december 2016. Startbesked för markarbeten erhöles i januari 2017. Det råder svårigheter med att få startbesked för resterande arbeten då SISAB och stadsbyggnadskontoret ser olika på hur kravet i detaljplanen om att bygga en ventilerad grundkonstruktion ska uppfyllas. Exploateringskontoret färdigställde sanering av markföroreningar på hela tomten 24 februari 2017 men har ännu inte lämnat över hela tomten till SISAB. Reviderat intyg från Exploateringskontoret på att sanering av marken är genomförd inväntas. Planerad byggstart var januari 2017. Schaktning inom vissa delar av tomten startade i mitten av februari 2017. I dagsläget är det fortfarande osäkert när byggproduktion kan påbörjas då startbesked saknas. Detta riskerar att påverka tidpunkt för inflyttning som inte kommer att kunna ske som tidigare beräknats vid höstterminen 2019.

Sjöviksskolan, 460 mnkr varav 2017 207 mnkr (genomförandebeslut)

En ny skola byggs i Årstaberg, Hägersten-Liljeholmen. Byggnaden beräknas för 1 200 elever. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2015-11-05, men överklagades till Länsstyrelsen. Den vann dock laga kraft i maj 2016. Produktionen påbörjades i november 2016. Sprängningsarbeten pågår och grundläggningen startar i mars 2017. Det första

spadtaget togs på bygget i slutet av april 2017. Prefabmontage planeras starta under sommaren 2017. Skolan beräknas vara klar för inflyttning höstterminen 2019. Genomförandebeslutet fattades i SISAB:s styrelse 2015-05-19, Stadshus AB 2015-06-18, Utbildningsnämnden 2015-08-20 samt i kommunfullmäktige 2015-10-19.

Kämpetorpsskolan, 375 mnkr varav 2017 124 mnkr (genomförandebeslut)

Projektet innefattar om- och tillbyggnad av befintliga skollokaler. Parallellt pågår nybyggnad av förskola och dubbel idrottshall. Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige den 19 oktober 2015. I september 2016 blev projektering och fastighetsreglering klar. I november 2016 påbörjades rivningsarbetet för hus S, G och B, vilka ska ge plats åt den nya byggnaden och en mer funktionell skolgård. Rivningen blev klar i januari 2017. Under 2016 blev upphandlingen av entreprenaden klar och arbetet med om- och tillbyggnaden påbörjades i februari 2017 och beräknas pågå till november 2019. Inflyttningen försenas ett halvår på grund av försenat bygglov för evakueringspaviljong för befintlig förskoleverksamhet på skolgården, inflyttningen beräknas nu till hösten 2019 och skolstart vårterminen 2020. Förseningen gör att kostnaden stiger 35 mnkr för stillestånd.

Brandstegen 1, 419 mnkr varav 2017 30 mnkr (genomförandebeslut)

Stadsbyggnadsnämnden tog fram ett program för Aspudden-Midsommarkransen i oktober 2012 där en ny skola föreslås i gamla brandstationen. Totalt kommer skolan att rymma 1 005 elever uppdelade på en treparallell F-6-organisation, en fyrparallell 7-9-organisation och en grundsärskoleenhet för 15 elever. Planarbetet startades 2014-05-12 och planen beslutades i kommunfullmäktige 2016-12-12. Förslagshandlingsbeställning erhållen 2015-10-16. Inriktningsbeslut togs i utbildningsnämnden 2015-09-21, i SISAB:s styrelse 2015-09-22 samt i kommunstyrelsens ekonomiutskott i oktober 2015. Genomförandebeslut togs i stadsbyggnadsnämnden 2016-09-22, utbildningsnämnden 2016-11-24 samt i koncernstyrelsen 2016-12-12. Genomförandebeslut i kommunfullmäktige fattades den 30 januari 2017. Skolan beräknas vara klar för inflyttning höstterminen 2020. Detaljplanen överklagades i januari 2017, vilket medför att tidplanen riskeras förskjutas, vilket i sin tur kan leda till att inflyttning inte kan ske enligt planerat. SISAB erhöll i februari 2017 en beställning på detaljprojektering och en ny kalkyl, inför slutlig beställning av genomförandet.

Vasa Real skola samt förskola, 315 mnkr varav 2017 92 mnkr (genomförandebeslut)

Om- och tillbyggnad av Vasa Reals skola för att tillmötesgå den stora bristen på kapacitet av elevplatser inom området Norrmalm. SISAB har gjort en volymstudie på uppdrag av utbildningsnämnden. Tillbyggnaden kan utföras inom befintlig detaljplan. Tillkommande yta är ca 8 000 kvm. Utbyggnaden medger en ökning av antalet elever med cirka 510 platser. Befintlig förskola på Hälsingegatan rivs och integreras i skolan. Antalet barn utökas från 75 till 162 barn, det är en kapacitetsökning med 87 tillkommande barn. Samordning av vissa funktioner kommer att ske med skolan. Under oktober 2013 inkom utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden med en beställning på underlag för genomförandebeslut. I december 2014 levererade SISAB en offert för genomförandebeslut till utbildningsnämnden och stadsdelsnämnden. Ingen beställning kom dock till SISAB, Utbildningsförvaltningen ville försäkra sig om att kvadratmeterkostnaden mot utökning av elevantalen var rätt. I juni 2016 erhöll SISAB en beställning av projektering av förfrågningsunderlag från utbildningsnämnden

och stadsdelsnämnden. Därefter uppdaterade SISAB offerten pga. giltighetstidens utgång. Bygglovets beviljades i augusti 2015. Inflyttning är planerat till januari 2020. På grund av utbyggnation av tunnelbanan bör projektet samordnas tidsmässigt för att undvika buller och störningar för verksamheten. Tidplanen från Stockholms läns landsting är inte klar men en ungefärlig prognos gör att man tror att man ska borra under Vasa Real skola ca 2019 då det är tänkt att tillbyggnad ska vara klar. Det kan därför bli förskjutningar i SISAB:s tidplan vad gäller inflyttning. Genomförandebeslut togs i koncernstyrelsen 2017-02-06 och i kommunfullmäktige 2017-03-20.

Rödabergsskolan, 326 mnkr, 400 mnkr inkl. idrottshallen varav 2017 75 mnkr
(genomförandebeslut)

Projektet innefattar om- och tillbyggnad av Rödabergsskolan för att tillmötesgå det stora trycket på sökta platser i området. Markanvisning godkändes av Exploateringsnämnden i september 2013. Exploateringskontoret föreslog placering av tillbyggnaden ovanpå skolans lägre byggnad med en förlängning mot befintlig förskola. Förslaget medför att parkmark behöver tas i anspråk och därmed krävs en detaljplaneändring. Inom den nya detaljplanen ryms även en ny fullstor idrottshall som ska integreras i den nya skolbyggnaden. Kapacitetsökningen beräknas till cirka 400 elever. Skolan kommer att behöva evakueras till viss del. Inriktningsbeslut togs i Utbildningsnämnden i juni 2015 och Genomförandebeslut fattades i kommunfullmäktige 2017-04-24. Upphandlingen förbereds under våren 2017. Byggstarten planeras till halvårsskiftet 2018. Skolan beräknas då vara klar för inflyttning till 2020/2021. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun beslutade den 18 maj 2016 att anta detaljplan för fastigheten Flygmaskinen 2. Detaljplanen blev överklagad. Den 1 februari 2017 avslog Mark- & Miljödomstolen alla överklaganden rörande detaljplanen för Flygmaskinen (Rödabergsskolan) och projektet går nu enligt plan.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Stadshagsklippan, tot. 322 mnkr (inriktningsbeslut)

Utbildningsnämnden planerar för en ny skola i Stadshagen. Volymstudie är beställd av SISAB i slutet av januari 2014. Utbildningsnämnden tog ett inriktningsbeslut för skolan i augusti 2015. SISAB har på initiativ av Utbildningsnämnden utformat en ny grundskola på Stadshagsklippan för ca 750 elever i årskurserna F-6, med tre paralleller. Skolans totala yta planeras till 7 900 m² (BRA-yta). Projektet är komplicerat då tillgången på mark är begränsad och det är flera aktörer i direkt anslutning till skoltomten både ovan och under mark. Detaljplaneändring krävs för området. Planavtal samt markanvisning blev klart i februari 2015. Detaljplanearbetet drar ut på tiden och bedöms bli klart under mitten av 2018 och genomförandebeslut för projektet förutses i alla instanser under hösten 2018. Byggstart beräknas ske tidigast januari 2021 och inflyttning 2023

Årstafältet, tot. 400 mnkr (utredningsbeslut)

Ny grundskola för ca 900 elever planeras på Årstafältet i etapp 3. Efter en ny volymstudie som genomfördes under 2016 har skolan fått en bättre placering då en ny idrottshall planeras byggas mellan skolan och den närliggande vältrafikerade vägen. SISAB har den 4 november 2015 fått en beställning avseende utredning och framtagning av ny detaljplan.

Detaljplanearbete pågår tillsammans med stadsbyggnadskontoret från och med februari 2016, i nära samarbete med utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen. Handlingar för samråd kommer att överlämnas till stadsbyggnadskontoret under mars 2017 och samråd planeras från mitten av maj till mitten av juni. SISAB fick i februari 2017 en beställning avseende utredningshandlingar för en ny skola på Årstafältet. Offert för inriktningsbeslut planeras vara klar i oktober 2017. Skolan beräknas vara klar till vårterminen 2023. Efter diskussion med exploateringskontoret och utbildningsförvaltningen blir det troligen totalt tre skolor på Årstafältet för cirka 900 elever per skola. Skola två beräknas vara klar cirka 2030. Det planeras även för en fristående förskola för 108 barn på i anslutning till skolan.

Björnbodaskolan, tot. 400 mnkr (utredningsbeslut)

Beställning på utredning har erhållits från utbildningsnämnden. Utredningen grundar sig på volymstudien som tidigare har arbetats fram och stipulerar 1 000 elever i ny skola. Utredningen redovisades för utbildningsnämnden i juni 2015 och i november meddelade utbildningsnämnden att utredningshandlingen inte uppfyller deras önskemål. Ny volymstudie är framtagen vilken förutsätter att detaljplanen ändras. Beställning avseende begäran om planbesked inkom i april 2016 och planbesked är nu erhållet. Nu inväntas ny beställning från utbildningsförvaltningen avseende utredning och framtagning av ny detaljplan.

Hammarbybacken, tot. 350 mnkr (utredningsbeslut)

En ny skola planeras vid Hammarbybacken i Hammarbyhöjden. I samarbete med utbildningsnämnden har en volymstudie tagits fram. Skolan är planerad med en verksamhet F-9 för 1 200 elever. Projektet är känsligt då den tänkta skoltomen ligger i direkt anslutning till Björkhagens naturområde och därför krävs en detaljplaneförändring av området. Gymnastiksal kommer ingå i skolan eftersom idrottsnämnden inte bygger någon på den intilliggande tomten. I dagsläget finns ingen tidplan för kommande beslut då SISAB väntar på markanvisningar från Exploateringskontoret. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i september 2015.

Alviksstrand, tot. 350 mnkr (utredningsbeslut)

I Alvik, vid kvarteret Racketen 10, har en volymstudie påbörjats för en ny skola. SISAB har tagit fram fyra stycken placeringsalternativ för en F-9 skolan med 900 elever och fullstor idrottshall. Skolan och idrottshallen behöver få ett strategiskt läge i området för att förhöja dess boendekvalitet och ge goda förutsättningar för en bra skolverksamhet. De alternativ som förordas har placeringen på stadens mark nära tvärbanan och på höjden nordväst om Vasakronans och JM:s fastigheter. Skolan är uppdelad i två byggnader. Ena byggnaden angränsar till en torgyta mot Vasakronans planerade bostadsområde och innehåller bl.a. matsal, kök och idrottshall. Den andra byggnaden innehåller mestadels klassrum och ligger på berget vid tvärbanans tunnelmynning. Byggnadstekniska svårigheter finns med stora höjdskillnader i terrängen och närheten till tvärbanan. Ett samarbete med staden och andra byggherrar har etablerats och ska närmast resultera i en planutställning under första kvartalet 2018. Utredningsbeslut togs i SISAB:s styrelse i september 2015. Beställning på utredning inväntas från Utbildningsförvaltningen. Planerad inflyttning beräknas till 2024-2025.

Steningeparken (tidigare Boliden plan), tot. 400 mnkr (utredningsbeslut)

Utbildningsnämnden har gett SISAB i uppdrag att utreda möjligheten att uppföra en ny skola vid Bolidenplan i Årsta. Skolan är planerad för cirka 900 elever i en F-9 organisation, samt en förskola för 5-8 avdelningar. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i september 2015.

Detaljplanarbetet pågår och i slutet av 2017 beräknas ett underlag för inriktningsbeslut att presenteras. Idrottsförvaltningen planerar att uppföra en idrottshall inom samma område. Inriktningsbeslut beräknas att kunna fattas i bolagsstyrelsen i december 2017.

Tullgårdsskolan, tot. 464 mnkr (utredningsbeslut)

Utbildningsförvaltningen har beställt en utredning av möjligheten att inom befintlig detaljplan bygga ut Tullgårdsskolan för att klara en kapacitet på 1 200 elever, en ökning med 800 elever från dagens 400. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i februari 2017. SISAB väntar på besked från Utbildningsförvaltningen om när ärendet för Inriktningsbeslut ska tas i utbildningsnämnden, i samband med det kommer ärendet för Inriktningsbeslut att tas även i bolagsstyrelsen.

Kista äng ny skola, tot. 300 mnkr (utredningsbeslut)

I detaljplanen för Kista Äng planeras 1 300 lägenheter att byggas och behovet av en ny skola uppstår därmed. Utbildningsförvaltningen har gett SISAB uppdrag att utreda möjligheten att uppföra en ny skola i området. Skolan ska inrymma en F-6 organisation med kapacitet för 630 elever. Planerad inflyttning till höstterminen 2021. Utredningsbeslut togs i bolagsstyrelsen i september 2015. Inriktningsbeslut förväntas kunna tas i utbildningsnämnden i augusti 2017 och i bolagsstyrelsen i slutet av september 2017.

Gröndalsskolan, tot. 450 mnkr (utredningsbeslut)

Utbildningsförvaltningen har av SISAB beställt en utredning av skolan för att undersöka möjligheten att utöka skolans kapacitet till en 3-parallell F-9-skola med 900 elever, inklusive gymnastik- och matsal. Det är en stor kapacitetsökning från dagens ca 320 elever. Studien utgår från befintlig detaljplan och blev klar under våren 2015. Utredningsbeställning erhöles 2016-02-22, utredning pågår och beräknas bli klart i juni 2017. Inriktningsbeslut i bolagsstyrelsen förväntas att tas i slutet av maj 2017 och därefter i Koncernstyrelsen den 12 juni 2017. Ärendet planeras att tas upp för Inriktningsbeslut i KS-EKU den 21 juni 2017 och i Utbildningsnämnden den 24 augusti 2017.

Inhyrning

Murmästaren 3

Under 2016 har SISAB undersökt möjligheten att hyra fastigheten Murmästaren 3 på Hantverkargatan på Kungsholmen. Den 28 november 2016 fattade kommunfullmäktige beslut om att SISAB kommer få hyra fastigheten och sedan i sin tur hyra ut lokalerna till utbildningsnämnden via ramavtal för skollokaler. Lokalerna, som tidigare tillhörde Länsstyrelsen, håller på att verksamhetsanpassas till en gymnasieskola. Fastigheten är på c:a 19 000 kvm och planerad elevkapacitet är c:a 2 200 elever. Inom fastigheten finns det dock ingen möjlighet att inrymma gymnastiksal, vilket måste lösas på annat håll. Planerad inflyttning är som tidigast beräknad till höstterminen 2018.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Under perioden påbörjades planering av sex förvärv från fastighetskontoret för att kunna tillskapa fler förskoleplatser i Skärholmen inom SISAB:s bestånd. På grund av regelverk vid försäljning mellan förvaltning och bolag krävs en marknadsvärdering av fastigheterna vilket innebär att hyrorna hamnar på en orimlig prisnivå för SISAB:s kund. Affären bedöms då som ej affärsmässig. Utredning av frågan pågår för att fastställa hur SISAB kan gå vidare.

Tidigare beslut om försäljning av Måsholmen 1 skjuts på framtiden och kommer bli aktuellt först när ny detaljplan blir antagen som möjliggör byggnation av bostäder och kontor för Stockholms hem där Hus A Skärholmens gymnasium idag står.

S:t Erik Markutveckling

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

I samband med kommande stadsutveckling i Slakthusområdet överläts 11 byggnader till staden. Överlåtelsen per 31 mars 2017 skedde inför kommande stadsutveckling, och kan enligt nuvarande planer bidra med en möjlig byggnation om ca 2 000 nya lägenheter, en skola, en park och en ny t-baneuppgång.

Under tertialet har även en ytterligare fastighet vid Årstafältet förvärvats. Fastigheten förvärvades av Fastighets AB Grosshandlarvägen.

S:t Erik Markutveckling kommer vidare fortsätta löpande pröva förslag till förvärv av fastigheter i syfte att främja stadens långsiktiga bostadsförsörjning.

SGA Fastigheter

Utredningsprojekt > 300 mnkr (Projekt enl. Utredningsbeslut i bolagsstyrelsen)

I december 2016 färdigställdes utredningen kring en modernisering av Ericsson Globe och Annexet samt att bygga nya träningsrinkar (med förutsättningen att Hovet rivs) och överlämnades till SGA Fastigheters styrelse samt Stockholm Stadshus AB och stadsledningskontoret för granskning och analys. Vid styrelsemöte i SGA Fastigheter 16 mars 2017 beslutades att godkänna utredningen samt att bolaget i ett nästa steg ska ta fram ett fördjupat underlag hur projektet ska genomföras. Detta baserat på det rekommenderade förslaget i utredningen och kommer bland annat innehålla följande delar:

- Geo-teknologisk undersökning
- Utredning avseende konstruktion och bärighet
- Fördjupade tekniska studier av den rörliga taklösningen

Arbetet med det fördjupade underlaget ska bli färdigt i september 2017 och ligga till grund för ett inriktningsbeslut som ska fattas av Stockholms stads kommunfullmäktige.

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Avyttring av bolagets markinnehav är en viktig del i bolagets långsiktiga finansiering. Nuvarande markinnehav kan bidra till utvecklingen av vision Söderstaden och att Globenområdet utvecklas till ett tryggt och säkert evenemangsområde för alla. Bolaget arbetar därför för att möjliggöra detta och för att bostäder och kommersiella lokaler ska kunna byggas på bolagets mark. Exploateringskontoret har i uppdrag att sälja de norra tomterna, det vill säga Söderstadion och Hovet-marken. Försäljningen genomförs som en Markanvisningstävling. Steg 1 i processen genomfördes i form av en anbudstävling på pris under slutet av 2016. Den 18 april påbörjades steg 2 som ett jämförelseförfarande av vad de fem vinnande anbudsgivarna vill utveckla på platsen. Deltagarna har fram till september 2017 på sig att inkomma med förslag. Därefter vidtar bedömningsarbetet. Målet är att beslut om markanvisning ska kunna fattas i november 2017.

Stockholm Vatten och Avfall

mnkr	2017 Utfall Jan - Apr	2017 Prognos 1	2017 Budget	2016 Utfall
Per Avdelning				
Vattenproduktion	37	169	204	130
Ledningsnät - befintligt nät	76	456	505	253
Avloppsreningsverk**	17	239	127	58
Övriga investeringar	1	29	9	7
Ledningsnät - exploateringsområden*	130	604	575	539
Uppdragsinvesteringar	6	54	54	50
Summa exkl SFA	266	1 550	1 474	1 037
SFA	88	609	563	322
Avfallsverksamheten*	9	49	121	25
Summa inkl SFA	364	2 208	2 158	1 384
<i>*Inkomster i exploateringsprojekt, ingår ej i budgetbelopp ovan</i>	-13	-236	-169	-116
<i>** inkomster i övriga projekt, ingår ej i budgetbelopp ovan</i>	0	-10	-8	-5

Utfallet för investeringarna är 364 mnkr för perioden januari – april 2017. En stor del av investeringarna är i projekteringsfas med start för genomförande efter sommaren.

Investeringsprognosen för 2017 är 50 mnkr högre än årsbudget. Detta beror till största delen på nödvändiga uppgraderingar i Henriksdals reningsverk som inte ingick i årsbudgeten (+145 mnkr). Utöver detta är prognosen för investeringar i exploateringsområden högre än årsbudget (+29 mkr). Bolaget har dragit ned prognos för investeringar i befintligt nät till följd av förskjutningar i tidplaner (-50 mnkr). Inom projektet sorterings- och matavfallsanläggningen i Högdalen har tidplanen för detaljplanearbetet skjutits i tiden vilket innebär förskjutningar i projektets utgifter (-54 mnkr).

Genomförandeprojekt över 300 mnkr (Genomförandebeslut)

Stockholms Framtida Avloppsrening

I februari 2014 fattade styrelsen genomförandebeslut avseende projekt Stockholms framtida avloppsrening med en investeringsram om 5939 mnkr och den 26 maj 2014 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projektet.

Genomförandebeslutet fattades i ett tidigt skede och i en nulägesrapport till styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall i december 2015 redovisades ökad omfattning och komplexitet samt bedömning om ökade behov av reserver i projektet. Tidplanen har även förlängts med sex år så att projektet beräknas vara slutfört 2026 att jämföra med tidigare planerat 2020.

Reviderad budget för genomförande är 9 172 mnkr i prisnivå 2016-09 inklusive aktiverade räntekostnader under byggtiden. Reviderad budget beslutades av styrelsen december 2016 och av kommunfullmäktige april 2017.

Till och med april 2017 har 808 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 609 mnkr (årsbudget 563 mnkr)

Tillståndsansökan lämnades in i juli 2015 till mark- och miljödomstolen i Nacka. Tillstånd krävs för att arbetet med tunneln från Bromma, utbyggnaden av anläggningen i Sickla och utbyggnad i Henriksdal ska kunna starta.

Inom gällande tillstånd pågår ombyggnationen av första etappen i Henriksdal. Dessa arbeten omfattar nödvändiga uppgraderingar av det biologiska reningssteget och slamhanteringen. För närvarande pågår förberedande arbeten och projektering tillsammans med biomembranleverantören GE och entreprenören PURAC. Detaljprojektering sker i samarbete med General Electric.

Projektets externa kommunikation har medfört ökad kunskap om projektet i de påverkade områdena och enligt de undersökningar som gjorts finns det en marginellt ökad acceptans hos berörda.

Slussen

Totalt är 400 mnkr beslutad utgift för ny- och omläggning av VA-ledningar och tillhörande anläggningar för hela projekt Slussen. Gällande budget 400 mnkr beslutades av styrelsen december 2016.

Till och med april 2017 har 176 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 44 mnkr (årsbudget 54 mnkr)

I dagsläget pågår en stor mängd rivnings- och grundläggningsarbeten inom projekt Slussen. De befintliga konstruktionerna rivs för att lämna plats åt de nya konstruktionerna samt för provisorisk bro mellan Södermalmstorg och Munkbron. Sprängningsarbeten kommer att pågå periodvis under hela året i den södra delen av Katarinavägen. 2019 planeras Katarinavägen att öppna för bil- och busstrafik igen, då är även den nya huvudbron på plats. Även arbeten med

kajerna längs Munkbron och Stadsgårdsleden pågår. På Stadsgårdsleden har arbetet med att anlägga en temporär bussterminal påbörjats och terminalen kommer att användas under byggtiden för den nya, permanenta, bussterminalen i berg.

Stora krav ställs fortsättningsvis på Stockholm Vatten och Avfalls projektgrupp inom alla Slussens olika delar, rivnings- och avetableringsarbete, detaljprojektering, granskning, avtalsarbete, genomförandeplanering och byggfas av de nya anläggningarna mm. Prioriterat under 2017 är projektering och granskning samt genomförandeplanering och byggstart för ny gångbar sjökulvert mellan Södermalm och Gamla Stan med tillhörande stigarschakt, huvudvattensystem och ventilkammare. Stort fokus kommer också att läggas på anpassning av vår befintliga pumpstation Röntmästartrappan till den nya huvudbron samt fortsatt detaljprojektering av ny huvudavloppstunnel till Henriksdal, ny pumpstation och dagvattenmagasin på Stadsgården samt sjöförlagda huvudavloppsledningar. Även byggstart för tryckspillkulverten ligger under våren 2017. Avtal skall tecknas för kvarstående entreprenader och det arbetet fortlöper som planerat.

Stockholm Vatten och Avfall har ej rådighet över tidpunkt eller omfattning för dessa projekt eftersom Stadens tidplan styrs av de beslut och domar som erhållits.

Hagastaden

Beslutad projektbudget uppgår till 401,7 mnkr. Till och med april 2017 har 187 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 50 mnkr (årsbudget 54 mnkr).

Hagastaden är ett exploateringsprojekt som drivs av Exploateringskontoret. Hagastaden kommer bli en levande innerstadsdel med 6 000 bostäder och 14 000 nya arbetsplatser inom Stockholms Stad. Området kommer på ett naturligt sätt att utvidga innerstaden och samtidigt knyta samman Stockholm och Solna. Stockholm Vatten och Avfall jobbar i nära samarbete med Solna Vatten för de områden kring Hagastaden som ligger nära kommungränsen och där samarbete krävs.

För Stockholm Vatten och Avfalls del innebär projektet utbyggnad av det befintliga vatten- och avloppssystem som finns i området Norra Station, då det nuvarande systemet inte är tillräckligt för att försörja den kommande exploateringen samt nybyggnad av vatten- och avloppssystem inom hela Hagastaden inklusive byggande av två tryckstegringsstationer. Dessutom byggs en större renings- och fördröjningsanläggning för dagvatten som kommer att förläggas inom detaljplan 2. Projektet är uppdelat i tre detaljplaner och beräknas i sin helhet vara klart till år 2025.

Norra Djurgårdsstaden – Norra delarna

Styrelsen beslutade oktober 2015 att bolaget kan investera 350 mnkr inom Norra Djurgårdsstaden, Norra delarna. Till och med april 2017 har 142 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 24 mnkr (årsbudget 23 mnkr).

Stockholms Stad har beslutat att exploatera området kring Hjorthagen, Värtan och Frihamnen. Totala området, Norra Djurgårdsstaden, som uppgår till 236 hektar, ingår i stadens satsning på

en miljöprofilerad stadsdel. Inom Norra Djurgårdsstaden planeras det för 12 000 nya bostäder, 35 000 arbetsplatser samt för utbyggnad av spårväg och utbyggnad av hamnverksamhet vid Värta- och Frihamnen. Första inflyttningen för Norra Djurgårdsstaden skedde år 2012 i området Norra invid Husarviken och för den sista etappen Frihamnen, beräknas byggstart ske år 2025 med sluttid år 2030. Staden totala investeringar i Hjorthagen, Värtan och Frihamnen är ca 20 miljarder. Av dessa går en stor del, cirka två miljarder, till satsningar på infrastruktur som gator, ledningar och parker. Stockholm Vatten och Avfall har medverkat vid flertalet utrednings- och planeringsaktiviteter för övergripande VA-frågor och arbetar nu med att förstärka och bygga ut VA-systemet i området för att säkerställa inför kommande bebyggelse.

Aktuellt område, Norra Djurgårdsstaden – Norra Delarna, består av området norr om Lidingövägen vid Husarviken. Ungefär halva detta område är nu redan byggt, återstår att bygga de östra delarna närmast Lidingöbron (Brofästet, Gasverksområdet, och Kolkajen-Ropsten). Ledningssystemet är konstruerat med ett antal pumpstationer som pumpar spillvattnet till befintligt ledningsnät i Lidingövägen/Tegeluddsvägen och vidare mot Loudden och Henriksdals reningsverk. Kapacitetshöjande åtgärder på befintliga ledningsnätet planeras för att klara de tillkommande flödena. Vattenförsörjningen sker via förstärkning av lokala nätet och från Ugglevikens reservoar. Avrinningen av dagvatten från området kommer att ledas via ledningar till Husarviken och Lilla Värtan.

Högdalen Sorterings- och matavfallsanläggning

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2016 om genomförandebeslut på totalt 805 mnkr efter projektering som pågått sedan 2014. Till och med april 2017 har 14 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 22 mnkr (årsbudget 76 mnkr). Prognos för 2017 är sänkt jämfört med årsbudget på grund av förseningar i detaljplanarbetet.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad har beslutat att ambitionsnivån ska höjas för matavfallsinsamlingen för att nå Stockholms insamlingsmål om 70% matavfallsinsamling år 2020. Syftet med separat insamling av matavfall är att matavfallet tas omhand på ett sådant sätt att både näringen och energin i avfallet kan utnyttjas. Om denna mängd matavfall ska kunna samlas in och tas omhand krävs att Stockholm utökar sin avfallshantering med en ny avfallsanläggning, med kapacitet att klara av de planerade volymerna.

Stockholm Vatten och Avfall avser därför att uppföra en anläggning för mottagning, sortering och omlastning av hushållsavfall i anslutning till Högdalenverket. Avfallet sorteras och de olika fraktionerna transporteras sedan för återvinning på annan plats. Utsorterat restavfall kan gå till förbränning i exempelvis Fortum Värmes intelligenta kraftvärmeverk där det obehandlade hushållsavfallet förbränns idag. Insamlat matavfall transporteras till befintlig rötningsanläggning på annan plats för utvinning av biogas och produktion av biogödsel. Den nya anläggningen utformas också för att kunna sortera ut fyra andra återvinningsfraktioner, utöver restavfall och matavfall. De övriga fraktionerna kommer även de att transporteras till annan plats för adekvat återvinning.

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Mästunneln

Projektets mål och syfte är att avlasta befintligt avloppssystem inom Mästadens så området kan bebyggas utan risk för källaröversvämningar i VA-systemet nedströms. Mästunneln ersätter även SFA:s tidigare planerade grentunnel genom Årsta för att avlasta en bräddpunkt i Bägersta byväg. Mästunneln ska dessutom avlasta kända hydrauliska flaskhalsar i ledningssystemet.

I detta tidiga skede är projektet kalkylerat till 512 mnkr. Hösten 2016 fattade styrelsen beslut om 20 mnkr avseende systemhandling och beräknad tidpunkt för genomförandebeslut av styrelsen och kommunfullmäktige är under första halvåret 2018. Till och med april 2017 har 4 mnkr upparbetats. Prognos för 2017 är 15 mnkr (årsbudget 15 mnkr).

Förvärv/Försäljning av anläggningstillgångar

Stockholm Vatten och Avfall flyttade från tidigare huvudkontor på Torsgatan i mars 2016 och därefter inleddes processen att sälja fastigheten. Försäljningen behandlades av styrelsen i januari 2017 och 20 mars 2017 fattade kommunfullmäktige beslut om försäljningen. Fastigheten säljs genom en bolagsförsäljning per 2 maj 2017. Reavinsten beräknas i prognosen att uppgå till 468 mnkr.

Stockholms Hamn

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

Stockholm Norvik Hamn

Arbetet med att utvidga hamnen i Nynäshamn med Stockholm Norvik Hamn fortsätter. Hamnen planeras som containerhamn och rorhamn. Den exploaterade ytan är 44 ha med en kajängd på cirka 1 400 meter. Maxdjupet vid containerkajerna ligger på 16,5 meter. Byggstart skedde under 2016. Under 2017 beräknas 990 Mkr upparbetas i projektet. Det är en något snabbare takt än vad som finns i budgeten.

Stockholm Parkering

Genomförandeprojekt över 300 mnkr

På ett extra styrelsemöte 2013-08-28 godkände styrelsen för Stockholm Parkering för sin del överenskommelsen med Exploateringsnämnden om exploatering avseende uppförandet av parkeringsanläggning i Hagastaden. Investeringen för genomförandebeslutet av projektet, Norra Stationsgaraget uppgår till 741,5 mnkr. Medfinansiering kommer att ske med hjälp av P-köp. Parkeringsanläggningen beräknas att ta drift år 2022. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut för investeringen 2013-12-02.

Inriktningsbeslut över 300 mnkr

Bolagets styrelse fattade 2014-10-01 ett inriktningsbeslut för att uppföra ett nytt underjordiskt garage i Fortum Värmes tidigare naftalager i den nya stadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Kommunfullmäktige fattade beslut 2016-10-17 om inriktningen för nyproduktion av parkeringsgarage för drygt 1 200 bilplatser i bergrum i Hjorthagsgaraget till en total investeringsutgift om cirka 535,0 mnkr.

Stockholms Stadsteater

Planeringsprojekt över 300 mnkr

Fastigheten Skansen 23, som består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset byggdes för drygt 40 år sedan, och invigdes för drygt 40 år sedan. De tekniska installationerna i fastigheten har nu uppnått sin tekniska livslängd och en upprustning planeras, då byggnaderna idag inte möter de krav som kan ställas på funktion och driftsäkerhet. Kulturhuset Stadsteatern har tillsammans med Fastighetskontoret upprättat ett tjänstutlåtande (Dnr ST2017- 39/27) vilket låg till grund för det inriktningsbeslut som fattades av kommunfullmäktige 2017-04-24 angående upprustning av de tekniska installationerna inom fastigheten. En sådan upprustning av fastigheten skulle innebära att verksamheten under år 2019 och våren 2020 skulle behöva lämna fastigheten. Ett genomförandebeslut planeras att kunna fattas av kommunfullmäktige under januari 2018. Investeringen genomförs av Fastighetsnämnden