

Kommentarer om Stora projekt

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

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

1 GENOMFÖRANDEPROJEKT ÖVER 50 MNKR

Fokus Skärholmen			
Fokus Skärholmen (10012) 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. 3 av 15 delprojekten har tagit genomförandebeslut. Reviderat inriktningsbeslut godkändes av ExplN 2019-04-25, och togs därefter av KF 2019-09-02. Anledningen till det reviderade beslutet är större förändringar i delprojektens kalkyler vilket påverkat den totala ekonomin avsevärt. Ytterligare ett projekt har även tillkommit så totalt innefattas nu 16 delprojekt. Genomförandebeslut för ett av de startade pilotprojekten för mer generella planer, Mälaräng, godkändes av ExplN 2019-04-25 och togs därefter av KF 2019-09-02.	Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Det finns ekonomiska risker i de större projektområdena. Den snabba tidplanen har inneburit risk att utredningar ej blir fullständiga samt att projekten inte klarar av att hålla tidplanerna utan att alldeles för stora osäkerheter återstår outhärrade.
Mälaräng (183-H8002618) Ett av fokusområdena inom Fokus Skärholmen. I området bedöms cirka 1000 bostäder kunna tillskapas. Grundskola samt förskolor ska också inrymmas inom eller i anslutning till projektet. Byggherrar är HSB, Botrygg, JM, Stockholmshem, Sveafastigheter, Storstaden bostad, RAW Property, TB-Gruppen, Åke Sundvall, Sagax samt SISAB Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där ett reviderat inriktningsbeslut för samtliga 16 delprojekt togs i KF 2019-09-02. Planen var på samråd oktober 2017. Markanvisningar har skett under hösten 2016 till ankarbygggherre, och under hösten 2017 samt våren 2018 genomfördes ytterligare fem markanvisningar för olika delar av området. Under hösten 2020 skedde ytterligare en markanvisning för bostäder och i december 2021 ytterligare tre markanvisningar. Genomförandebeslut för Mälaräng godkändes av ExplN 2019-04-25 och togs	Byggandet av allmän platsmark på Bredängsvägen påbörjades i maj 2022. Projektering av resterande Mälaräng påbörjades under hösten 2021 och kommer pågå till sommaren 2023. Färdigt underlag för entreprenad etapp 2 september 2023. Byggandet av resterande Mälaräng påbörjas kvartal 1 2024.	Delar av planområdet kommer att markanvisas efter antagen plan. Ingår i pilotprojekt för mer generella detaljplaner. Genomförandet av projektet kräver samordning med Trafikverket i deras arbete med Förbifart Stockholm. Trafikplats Bredäng påbörjas då arbeten med Förbifart Stockholm färdigställts. Preliminär byggstart vid trafikplats Bredäng är 2025. Nettoutgifterna högre i VP jämfört med tidigare prognoser då projektet nu fått en ny kalkyl på samtliga ingående detaljer. Avvikelse mellan utfall och budget för år

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	därefter av KF 2019-09-02. Detaljplanen vann laga kraft 2020-08-12		2022 beror på att utgifter har flyttats fram i tiden avseende ledningsomläggningar och risker pga. förändrad skedesplanering av utbyggnaden.
Skärholmsdalen (183-H8003026) Ett fokusområde inom Fokus Skärholmen. I området bedöms ca 600-900 bostäder samt förskolor kunna tillskapas. Markanvisade byggherrar inom fokusområdet är: SKB (som även deltar i rollen som ankarbyggherre för området), Danator, Magnolia Bostads AB och ALM Equity. Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	Detaljplanen för Skärholmsdalen vann laga kraft den 2022-10-19. Genomförandebeslut för projektet fattades av KF 2022-05-30. Vid samma sammanträde beslutade även KF att godkänna överenskommelse om exploatering med berörda byggaktörer. Markanvisning har skett under hösten 2016 till ankarbyggherre och under hösten 2017 har ytterligare 3 delområden inom fokusområdet markanvisats. Skärholmsdalen ingår i Fokus Skärholmen, där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04 och reviderat inriktningsbeslut i KF 2019-09-02.	Projektet arbetar med att ta kontakt med berörda konsulter för att kunna starta upp detaljprojektering av allmän plats i februari 2023.	Projektet har översiktligt sett över tidplanen efter att detaljplanen vunnit laga kraft och justerat prognosen efter denna. Det innebär bl.a. att utgiften för projektering är framflyttad från 2022 till 2023, därav avvikelse mellan budget och utfall för år 2022.
Stångholmsbacken (183-H8003013) Staden ska tillsammans med fem olika lokala byggaktörer (som är tomträtthavare till befintliga fastigheter i området) utveckla Stångholmsbacken till en trygg och levande stadsmiljö med för närvarande ca 330 nya bostäder, lokaler för föreningsverksamhet, en nya förskola med fyra avdelningar, nya parkeringsgarage då befintliga delvis rivs, samt en tryggare trafiklösning och bättre mötesplatser. Exploateringen ska möjliggöra trygghetshöjande åtgärder då fokus ligger på social hållbarhet.	Start-PM togs generellt för Fokus Skärholmen i SbN 2015-12-10, Utredningsbeslut togs 2016-04-14 för Fokus Skärholmen, Ett Inriktningsbeslut togs för Fokus Skärholmen 2017-09-04 av KF. Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs av KF 2019-09-02. Markanvisning för ca 330 lägenheter inom projektet Stångholmsbacken togs i ExplN 2017-10-12. Planområdet utökas och markanvisning för ytterligare 90 smålägenheter i bostadsrätt inom fastigheten Hasselholmen 1 skedde 2018-04-19. Detaljplanen godkändes av SbN 2020-12-10. Avtal och underlag till genomförandebeslut togs 2021-09-30. Genomförandebeslut i ExplN 2021-12-16	Detaljplanen är antagen men överklagad. Detaljprojektering kommer att påbörjas efter att överklagan är beslutad.	Samordning är en nyckelfaktor då projektet involverar 6 olika fastighetsägare/byggaktörer. Det finns många beroenden som behöver samordnas under planering och utbyggnad.
Söderholmen (183-H8002363) Ett fokusområde i Fokus Skärholmen. I området planeras för ca 300 lägenheter, utbyggnad av Söderholmsskolan och förskolor, konstgräsplan samt en upprustning av intilliggande naturområde och badplats.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04. Genomförandebeslut och ök om exploatering beslutat 2018-11-15 i ExplN. Detaljplanen antogs av KF 8 april 2019. Detaljplanen vann laga kraft den 12 mars 2020. Tre nya markanvisningar togs upp i ExplN 2021-12-	Entreprenaden kommer att delas upp i två delar. En del som berör förskolan Torpgläntan, där SISAB projekterar för förskolan, och en del innefattar resterande områden. Byggnation av vändplan görs under första halvan av 2023. Projektering för	Utbildningsförvaltningen har inte längre samma behov av utbyggnad av skolan. Oklart om byggnation av skolan kommer att genomföras som planerat. Utfall är lägre jämfört med budget för år 2022. Detta beror framförallt på att projektet

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
Markanvisade byggherrar är Riksbyggen och SISAB. 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	16. Detaljplanen vann laga kraft den 2020-03-12. 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. Tidigare bara bostadsrätter nu tillåts båda delarna.	helheten har påbörjats under andra halvan av 2022. Finplanering av gata görs i två etapper varav första startade 2022. Andra etappen färdigställs efter att byggherren byggt färdigt.	blivit försenat. Vändplan planeras byggas 2023 istället för 2022. Projektet innebär omfattande arbeten längs Vårbergsvägen och utbyggnaden måste samordnas med andra projekt i närområdet. Inom kvarteren Lomholmen 1 och Viggholmen 1 har sulfidförande berg upptäckts. Byggstarten blev försenad, men arbetet borde ändå kunna slutföras i tid. Finplanering gata etapp 1 startade 2022 och utgifter kopplade till etappen har tidigare lagts (park och parkväg, gata och marksanering). Utfallet är högre jämfört med budget för år 2022. Detta beror framförallt på att marksanering planeras att genomföras under 2022 istället för 2023, därav har utgifterna tidigare lagts. Slutreglering för ledningsomläggningen blev dyrare än planerat. En av byggaktörernas entreprenader har försenats vilket har inneburit ökade utgifter.
Vårbergsvägen (183-H8001140) Ett av fokusområdena inom 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, Borätt AB, Peab Markutveckling AB, Bolite, Landia, Mecon Bostad och Byggvesta (som även deltagit i rollen som ankarbyggherre). Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där reviderat inriktningsbeslut togs i av ExplN 2018-11-15. Detaljplanen var på samråd i oktober 2017 och granskning skedde i oktober 2020 och godkändes i SbN i december 2020. Markanvisning till befintlig tomträttshavare skedde 25 september, 2021. Markanvisning till tre nya kvarter skede 16 december, 2021 i ExplN. Markanvisning av ytterligare kvarter skedde i ExplN i maj 2022. Genomförandebeslut togs upp i ExplN den 12 november 2020 och i KF den 22 mars 2021. Detaljplanen antogs i KF den 13 juni 2022.	Överenskommelse om exploatering med byggaktörer träffas under 2022-2023. Detaljprojektering av allmän plats har påbörjats under 2022.	Delar av detaljplan markanvisas vid ett senare tillfälle. Genomförandet av projektet kommer att ske under närmare 10 år vilket gör att det är svårt att förutse alla risker i dagsläget. En arkeologisk undersökning ska göras inom projektet, men kan först genomföras efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vilket kan påverka tidsplanen. Avvikelse mellan VP budget för år 2022 och utfallet beror på att en torrdamm har anläggs tidigare än planerad. Anläggningen är en förutsättning för projektet. Projektering för allmän plats startade tidigare än planerat, därav har en större del av budgeten för projektering samt tillhörande riskpåslag används under 2022. Arbetet med överenskommelse om exploatering med

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			byggaktörer har flyttas fram, därav har inkomster kopplade till avtalen flyttas fram till 2023.
Hagastaden			
Hagastaden (10001) Staden har förvärvat Stockholm Norra Station AB, vars enda tillgång är fastigheten Vasastaden 1:17 (Norra Stationsområdet). Staden äger sedan tidigare resterande mark. Stadsutvecklingsområde i översiktsplanen. Samarbete pågår mellan Stockholms stad, Solna stad, Locum och Akademiska Hus om samordnad stadsutveckling i området. Projektet omfattar bostäder, arbetsplatser, forskning/utbildning samt service och kultur.	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.
Hagastaden (183-H9280400) Hagastaden är ett av KF utpekade 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 2009-03-31 om 130 mnkr. Genomförandebeslut togs i ExplN januari 2010 och i KF 15 mars 2010. Den första detaljplanen antogs i KF 15 mars 2010. Reviderat Genomförandebeslut togs i ExplN i augusti 2021. Reviderat Genomförandebeslut togs i KF i december 2021. Följande beslut har tagits: • Markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Naringseiendom AS), Molekylen (Atrium Ljungberg AB), Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB), kvarter 15 (Atrium Ljungberg AB), Forskaren (Vectura Fastigheter), Sorbonne (Castellum), kvarter 16 (NCC), Pisa (Atrium Ljungberg), Sveaplan (Faberge), kvarter 38 N (Humlegården), kvarter 39 (Vectura), kvarter Ribosomen (Humlegården) samt kvarter Genen (Erik Wallin AB)	Under 2023 planeras överenskommelse om exploatering för kvarter 10, 11, 12, och 14 att behandlas i ExplN samt i KF. Under 2023 planeras detaljplanen för västra Hagastaden och kvarteret Getingen att gå på samråd. Detaljplanen för östra Hagastaden planeras att godkännas av SbN och antas av KF. Under 2023 sker inflyttning i kvarteren Proteinet, Organellen, Lysosomen, Forskaren och Coimbra. Hagastaden kommer under 2023 att ha ca 10 entreprenader igång.	Avvikelse mellan VP budget för år 2022 och utfall beror på senareläggning av prognos för detaljprojektering för Östra kvarteren på grund av en förlängd planprocess, omfördelning av prognos för entreprenader i de Centrala kvarteren samt att den stora parkentreprenaden i de Norra kvarteren ligger efter gentemot tidplan varpå delar av prognosen har omfördelats till år 2023. När det gäller inkomster beror avvikelsen främst på en tillkommande ersättning i de Södra kvarteren från en byggaktör på grund av försening och som i sin tur skapat merkostnader. Vidarefaktureringen till Trafikverket för rivning av broarna i Norrtull omfördelades från år 2021 till år 2022. Delar av vidarefaktureringen för plankostnader för Östra kvarteren har omfördelats till år 2023.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	•Markanvisningsavtal för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen och Analysen (Einar Mattsson Projekt AB), Enzymet och Proteinet (Veidekke Bostad AB), Kromosomen (Ikano Bostad AB), Helix och Innovationen (Oscar Properties AB), Algoritmen (Familjebostäder AB), Oxford och Coimbra (Erik Wallin AB), Bologna och Humboldt (Folkhem Trä AB), Lysosomen (SKB) (flytt av markanvisning från Ribosomen), kvarter 11 och 12 (HSB), kvarter 13 (SVEBO och MICASA), Organellen (Besqab), Greifswald och Harvard (Castellum), Ribosomen (Humlegården), Stanford och Cambridge (Atrium Ljungberg), kvarter 38 N (Humlegården), Kvarter 38 S (Seniorgården) samt kvarter 39 (Vectura) • Markanvisningsavtal gällande skola och idrott: kvarter 14 (SISAB). •Markanvisningsavtal gällande idrottshall, hotell, kontor och skola, kvarter 37 (Serneke) • Avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren, Sorbonne och Pisa • Avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Bologna, Humboldt, Organellen, Lysosomen, Greifswald, Harvard, Cambridge och Stanford • Avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB). • Försäljning av Torsplansgaraget till SPAB. (Stockholms Stads Parkerings AB).		
Hammarby Sjöstad			
Fredriksdal (183-H9251735)	Bostäderna är helt inflyttade. Bussgaraget invigt och kontor och lokaler är uthyrda.	Fredriksdals trafikplats ska byggas om för att anpassas till nya trafikflöden. Tidplanen för	Tidplan för kommande ombyggnad av Fredriksdals trafikplats är fortsatt osäker. då

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Inom kvarteret Fredriksdal i Hammarby Sjöstad har SL byggt en ny bussdepå på mark som förvärvats från staden. Denna ersätter befintlig depå i kvarteret Persikan på Södermalm. Skanska har byggt ca 370 lägenheter på mark som delvis förvärvats från staden. Skanska har också byggt ca 20 000 kvm BTA kontor på mark som har förvärvats från staden. Staden bygger gator, kajer och resterande allmän platsmark. Staden har erhållit exploateringsbidrag från Skanska för merparten av investeringarna.	Allmän platsmark med bryggor, hiss och kajer är öppnade och nyttjas av allmänheten.	detta behöver anpassas till beslut som fattas av TN och återställningsarbeten, strax norr om kvarteret. Tidplan för detta är än så länge inte känd, men troligen kan inte trafikplatsen vara färdigbyggd förrän tidigast 2023.	den beror av arbeten som TK och entreprenör ska göra. Trafikplatsen kommer sannolikt inte kunna färdigställas förrän ca 2023.
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 tunnelbaneplattform 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.	Skanska startade byggandet av hus 02 (Hammarby allé) i maj 2021. I byggnaden kommer den nya tunnelbanan att ha en uppgång, för vilken förberedande arbeten görs. Bedömningen är att bebyggelsen är klar våren 2024 och att återställande arbeten på Hammarby allé och av trafikplats Fredriksdal då kan påbörjas. Samordning mellan samtliga parter och Betongindustri pågår så att Betongindustris verksamhet inom området ska kunna fortsätta utan avbrott. Staden avser att markanvisa samt teckna tomträttssavtal med Ellevio för det område de idag har befintlig verksamhet i. Starten av omfattande ledningsomläggningar för hus 05/06 planeras under 2023 och bedöms pågå i två år. Svenska Kraftnät anlägger en tunnel från Danderyd till Mårtensdal som ett led i att stärka regionens elförsörjning, tunneln kallas Citylink och har stigarschakt på Betongindustris område. Svenska Kraftnät bygger dessutom ny transformatorstation inom egen tomträtt i Mårtensdal, klar 2023. Denna ska kopplas ihop med tunneln. Reviderat genomförandebeslut planeras att tas upp i ExplN våren 2023.	Risker i det pågående bygget består i att många byggaktörer ska samsas på liten yta. Etableringsytor och körytor är svåra att få ihop (pågående verksamheter och byggverksamhet). Kontinuerlig dialog förs mellan inblandade parter. Trafiksituationen är också begränsande då vägarna i närområdet är hårt belastade redan utan byggtrafik. Utfall för år 2022 var lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att risker inte fallit ut under första halvåret varför utgifterna nedjusterats.
Järvalyftet			

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Rinkeby Allé (183-H8001323) Ombyggnad av Rinkeby Allé samt anslutande gator och gångvägar. Rinkeby Allé har potential att utvecklas till ett viktigt stråk mellan Rinkeby Centrum och Stora Ursvik i Sundbyberg. Bro håller på att byggas mellan stadsdelarna av TK. Den trafikseparerade gatan byggs om till en stadsgata. Ombyggnaden kommer även att omfatta omdaning av Rinkebyplan, del av Hjulstavägen och del av Rinkebysvängen. Rinkeby Allé, Hjulstavägen och Rinkebysvängen skall kunna användas under ombyggnadstiden. Ombyggnaden planeras ske i tre etapper.	Inriktningsbeslut fattades för ombyggnad av Rinkeby Allé beslutades i ExpIN 2011-09-29. Samtidigt lämnades markanvisning till Svenska Bostäder om 70 lägenheter samt planbeställning. Strukturplan för Rinkeby Allé är godkänd av SbN maj 2013 och i KF 2013-11-04. Ytterligare markanvisning till Svenska Bostäder med 70 lägenheter godkändes av ExpIN 2014-02-06 samt markanvisning till Micasa för vårdboende 2014 06-12. Genomförandebeslut om 124 mnkr i ExpIN 2015-12-10. Genomförandebeslut KF 2016-03-21. Godkänd detaljplan i SbN november 2016.	Ombyggnationen av Rinkeby Allé färdigställdes under våren 2022.	Tidplan för ombyggnad av Rinkeby Allé ska samstuderars med tidplan för Svenska Bostäders om- och nybyggnad av bostadshus samt Familjebostäders ombyggnad av fastigheten Kvarnerget 2 till polishus. Vissa förseningar kan uppstå med bostadsproduktionen och fullföljande av gatan. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Efter att arbeten med Rinkeby allé färdigställts har vi en säkrare bild över eventuella återstående utgifter i projektet. Prognos för återstående utgifter berör garantiskötsel av våra utförda entreprenader och mindre slutregleringar med andra parter.
Tenstaterassen (183-H8000815) Ca 500 lägenheter varav ett vårdboende om ca 80 lägenheter byggs intill tunneln över E18. Staden bygger gator och park ovanpå överdäckningen av E18 samt anlägger gång- och cykelförbindelse till Järvafältet. Nivåskillnaderna ned mot fälten är omkring 15 meter. Kontakten till Järvafältet för boende i Tensta kommer att förbättras. Trafikverket har byggt överdäckningarna med hjälp av stadens infrastrukturmedel.	Genomförandebeslutet ExpIN 2022-05, KF 2022-10. Detaljplanen vann laga kraft 1 november 2022.	Genomförandet av projektet har påbörjats. I december 2022 påbörjade staden markarbeten för gator och park samt ledningsarbeten för nya bostäder på Tenstaterassen.	
Nordvästra Kungsholmen			
Kristineberg kontor (183-H8002286) Projektet innebär bebyggelse väster om Essingeleden och kan påbörjas då ombyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan är färdig. Kontoret ska fungera som en bullerskärm mot Essingeleden för den planerade bakomliggande bebyggelsen. Projektet omfattar ca 50 000 kvm kontor. Projektet hette tidigare Kristineberg kontor	Markanvisning inkl. inriktningsbeslut till NCC för uppförande av kontor, januari 2008. Inriktningsbeslut i KF 2008-06-16 samt uppdrag till idrottsnämnden att återkomma med inriktningsbeslut för idrottshall. Byggstart för trafikplatsen skedde i augusti 2012. Genomförandebeslut för trafikplatsen antaget av ExpIN december 2010 och i KF juni 2011. Detaljplanen för trafikplatsen vann laga kraft september 2011. Detaljplanen för NCC-kontor, var på samråd mars 2013. Genomförandebeslut för kontoren togs i	Samråd för detaljplanen planeras till sommaren 2023	Känsliga ekmiljöer kräver att planeringen tar hänsyn till detta. Den tidigare detaljplanen upphävdes på grund av att utredningar kring ekarna inte var tillfredställande utförda. Under 2022 har projektet kommit igång ordentligt och vi har då sett behov av fler konsultutredningar med ökade projekteringsutgifter som följd samt mer tid för intern byggprojektledning vilket resulterar avvikelse mellan utfall och VP prognosen för innevarande år

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	ExplN 2015-04-13. KF 2017-03-04 Då detaljplanen är upphävd måste hela processen tas om. Ny markanvisning/inriktningsbeslut (nytt projektnummer/namn) Kristineberg 1:10 togs i ExplN 2021-09-30		
Kristinebergs slott 11 (183-H9371300) Hornsbergs bussdepå planeras att flyttas till Tomtebodan i Solna. Staden kommer att förvärva marken av SL. Inom området planeras för ca 750 bostäder och 65 000 kvm kommersiella lokaler. FKs projekt samverkanscentralen är inte längre en del av projektet.	Marknämnden beslutade hösten 2006 om markanvisning till Ikano Bostaden (bostäder), Borätt (bostäder) och Skanska (kontor och bostäder). Start-PM SBN april 2008. Inriktningsbeslut togs i ExplN 2008-10-09 och i KF 2009-03-09. Detaljplanesamråd för bussdepån kvartal 2, 2010. Staden har slutfört systemhandlingar för gator, parker och idrottsplats. ExplN markanvisade till Familjebostäder 2014-02-20 halva det sista kvarvarande kvarteret inom området. 2016-02-04 fick Familjebostäder markanvisning även på den resterande sista delen av kvarteret. Omförhandling av markanvisningar skedde under senhösten 2016. Då planen utökats och den planerade underjordiska bussdepån inte längre finns med i planerna kommer hölls ett nytt plansamråd under kvartal 2 017. Detaljplanen godkändes i SBN 2019-12-12 ExplN godkände genomförandet 2020-02-20 KF antog detaljplanen och godkände avtalen 2020-05-25. Detaljplan överklagad av Octapharma med anledning av bullerproblematik. Detaljplanen är upphävd, staden går vidare med överklagan av beslutet under hösten 2021. 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.	Planerat genomförande: år 2023-2029 Nya markanvisningar för de två utlyfta kvarteren görs under hösten 2022 och vintern 2023. Ett reviderat genomförandebeslut kommer att tas för hela området. Troligtvis under våren 2023.	Utfall för år 2022 är lägre jämfört med VP-prognosen. Detta beror framförallt på att Mark- och miljööverdomstolen upphävd detaljplanen vilket lett till försening i genomförandet, och därmed skjuts både inkomsterna och utgifterna, främst projektering och projekteringsledning, på framtiden.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
Stadshagen (183-H8000994) Byggnad av bostäder, gator, idrottsplats, skola och tennishall.	Beslut i ExplN maj 2008 om att ny tennishall ska byggas inom Stadshagens idrottsplats som ersättning för den som ligger i Kristinebergs strandpark. Markanvisning i augusti 2012 till Stockholmshem med 175-225 lägenheter och en underjordisk tennishall. Inriktningsbeslut i ExplN gemensamt med FN, IdN december 2013, i KF 2014-12-15. Överenskommelser om exploatering och försäljning respektive tomträtt finns med flertalet byggherrar. För byggrätter som ligger på nuvarande Stadshagens IP finns bara markanvisningsavtal skrivna. Det gäller Besqab, Borätt, Stockholmshem, Wallin, Folkhem (totalt ca 600 lägenheter), SISAB (årskurs 0-6, ca 700 elever) och Stockholm Parkering. Genomförandebeslut för Stadshagen i ExplN 8 mars 2018. Detaljplan för Fredhäll var på granskning under mars/april 2018. Genomförandebeslut godkänt och detaljplan antagen i KF 28 maj 2018. Detaljplanen vann laga kraft i november 2018. Markanvisning för 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark på Kristinebergs BP mm till FN, beslut i ExplN maj 2022. Start-PM i SBN juni 2022.	Detaljplan för kvarter Glaven vilar. Detaljplan för Fredhäll vilar. Entreprenad för etapp 2, S:t Göransparken med torg pågår till våren 2023. Markentreprenad för allmän platsmark, etapp 1 startade hösten 2021 och kommer pågå till hösten 2026. Entreprenad för ombyggnad av Stadshagens t-banehall vid Kellgrensgatan/S:t Göransgatan startad januari 2022.	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. Avvikelse mellan budget för år 2022 och utfall beror på att utgifter är framskjutna dels för marksanering på kvartersmark, pga. framflyttade byggstartar, dels för arbeten med ledningar inom Stadshagen och Fredhällsparken. Detta påverkar även tidplan för motsvarande inkomster. Utgifter för gata högre pga. att en stor markentreprenad är upphandlad och pågår.
Norra Djurgårdsstaden Norra Djurgårdsstaden (10006) Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Husarviken i norr, över hamnområdet, till Loudden i söder och är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden. Totalt planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser som ska kombineras med en modern hamn och annan strategisk infrastruktur som Spårväg City. http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/norra-djurgardsstaden/		Kommande aktiviteter för Norra Djurgårdsstaden beskrivs under respektive projekt.	Kommande avvikelser-risker för Norra Djurgårdsstaden beskrivs under respektive projekt.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Hjorthagen övergripande (EXPL40014) Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Hjorthagen planeras att byggas ut med ca 6 500-7 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Området ska inrymma kommersiell och social service framför allt i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.	Ledningsarbeten påbörjades under 2005. Program taget i SbN 2003-06-12. Lägesredovisning beträffande markrening i GfN 2003-11-25, med delgenomförandebeslut, utredning, projektering m.m. Ny lägesredovisning i GfN 2004-10-12, som inkluderar delgenomförandebeslut om ytterligare 1 100 mnkr. Lägesredovisning godkänd i KF 2004-12-14. Ramavtal med Fortum godkänt i KF 2004-06-17. Markanvisningar godkända i GfN 2004-06-22. Planremiss och lägesredovisning i MN 2005-10-27. Inriktningsbeslut NDS (delen Hjorthagen), Genomförandebeslut Norra 1 2009-09-07 i KF. Genomförandebeslut Västra samt sopsugsanläggning 2010-11-29 i KF. Genomförandebeslut infrastruktur (Bobergs gata) 2012-04-02 i KF. Genomförandebeslut för Norra 2 2012-06-11 i KF. Reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen, genomförandebeslut för Gasverksområdet och Ängsbotten i ExplN 2013-12-12. Genomförandebeslut för Gasklocka 3 och 4 i ExplN 2014-02-06. Reviderat inriktningsbeslut ExplN 2013-12-12, KF 2014-04-07. Genomförandebeslut Gasverket ExplN 2013-12-12, KF 2014-04-07. Genomförandebeslut Ängsbotten ExplN 2013-12-12, KF 2014-04-07. Genomförandebeslut Gasklocka 3 o 4 ExplN 2014-02-06. Genomförandebeslut Brofästet KF maj 2015. Genomförandebeslut för Jackproppen ExplN 2016-04-14, KF 2016-06-13. Detaljplanen för bergrumsgaraget har varit på samråd under början av 2017. Reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen, reviderat genomförandebeslut för Gasverket och Bobergsgatan och genomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten i ExplN 2017-08-24, KF 2017-11-06. Genomförandebeslut för Starkströmmen 1 ExplN 2018-11-15. Reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen i	Sammanfattningsvis fortsätter planering, projektering, anläggande och färdigställande i Hjorthagen i stort utan hinder. På grund av marknadsläge och hantering av stora markföreningar i Kolkajen är det en lägre byggtakt under några år för att sedan öka igen. I Brofästet är utbyggnaden klar och överlämning till stadsdelen och TK har genomförts. Detaljplanen för Gasverket östra har varit på granskning, antagande planeras under 2023. Ombyggnad av Gasverksvägen etapp 2 är pågående. Detaljplan Kolkajen har varit på samråd och markanvisningar pågår. Planering för Ropsten kan återupptas först då besked i kring flera infrastrukturfrågor lämnats från externa parter, bland annat kollektivtrafik och eventuellt kommande reservat för Östlig Förbindelse. Utbyggnad av bergrumsgaraget skall påbörjas, samordnat med övrig exploatering. Den nya detaljplanen för Ängsbotten skall påbörjas. I avvaktan på en ny detaljplan och byggnation av nya kvarter har staden arrenderat ut delar av marken i två år till en privat aktör som etablerat och driver en padel-anläggning, öppning skedde i maj 2021. I kvarter Starkströmmen har en byggnad rivits för ombyggnad till datahall med energiåtervinning och i övriga delar pågår planläggning för kontor och driftdepå. För kvarter Elektriciteten pågår förhandlingar om ställverket med Ellevio i syfte att flytta detta och komplettera kvarteret med bostäder och kontor. I Hjorthagen pågår studier rörande infillbebyggelse för att samordnat precisera potentialen för främst bostäder.	Föreningarna i mark och vatten i Kolkajen och Ropsten är omfattande och saneringen kommer att ta tid. I nuläget pågår flera olika sprängningar och schaktarbeten med risk för störningar, lukt och avstängningar. Grundläggningsmetod för utbyggnader i vatten utreds med avseende på hållfasthet, underhåll, miljöpåverkan och utförandeutgift. Antal parkeringsplatser i Gasverket utreds kopplat till de platser som behövs i bergrumsgaraget för boende och för andra verksamheter. Det kan medföra behov av större trafikåtgärder i bland annat Ropsten, för att skapa en bra situation för kollektivtrafiken. Prognosavvikelser mellan VP22 och utfall för innevarande år kommenteras under respektive projekt.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	ExplN 2019-11-14, KF 2020-11-04. Genomförandebeslut för scen i Gasklocka 2 i ExplN 2021-05-21, KF beslut 2021-10-18. Gasklocka 3 o 4 har anvisats efter markanvisningstävling december 2020. Brofästet slutredovisning feb 2022.		
Bobergsgata (183-H8001479) Huvudgata genom Hjorthagen, del av Norra Djurgårdsstaden blir huvudgata genom stadsutvecklingsområdet från Ängsbotten i sydväst till Ropsten i öst. Anläggande under 2012-2025. Gatan anläggs etappvis. Allmänt trafikpåsläpp för etapp 1 skedde under december 2014.	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 mitten av 2024. Arbetsgata för ny sträckning av Bobergsgatan etapp 2A byggs från september 2023 och under cirka 1 år. Etapp 2B förbi tunnelbanan i Ropsten, är avhängigt av trafikutredningar mm. och pausad detaljplan. Produktion i det området cirka 2026-2027. Gasverkswägen etapp 2 byggs som arbetsgata fram till och med 2023. Tunnel till Stockholm Exergis berggrum har produktionsstart under hösten 2022 med 1 års byggtid.	Arbetsgata för Gasverkswägen etapp 2 samt tunnel till Stockholm Exergi, har hinder i form av tunnlar och konstruktioner i närområdet. Försiktighet, tidsförskjutning och högre utgifter på grund av detta. Omfattande samordning krävs med projektet Kolkajen-Ropsten, vilket nu är i läge med omtag i detaljplanearbete och systemhandling. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget.
Gasklocka 2 (183-H8003086) Kulturscen i Gasklocka 2 innehållande cirka 1750 sittplatser och cirka 2300 stående publik. Verksamheten kommer vara i huvudsak musikal, krogshow, konserter och tv-galor, samt en restaurang för 1000 sittande gäster. ExplK investerar i ombyggnaden av Gasklocka 2 och har avtal med PopHouse om förhyrning och drift.	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 för genomförandet bedöms behöva fattas. Genomförandavtal med operatören är tecknat i maj 2021.	Entreprenad för de tidigare arbetena så som rivning av taket, loss hållning av berg, dränering samt lastbrygga pågår och bedöms vara färdigställd 30 april år 2023. Entreprenad för renovering av fönster är upphandlad och arbetena pågår, ca 60% av fönsterna är klara och renovering av resterande fönster bedöms ske under år 2023. Projektering av huvudentreprenaden E-402 pågår och bedöms vara klar i februari 2023. Arbetena för huvudentreprenaden innehållande stomme, tak, stomkomplettering, installationer samt teatertechnik påbörjas kvartal 3 år 2023 och bedöms vara klara kvartal 2 år 2026. Planerad start för Pophouse verksamhet är planerad till oktober 2026.	Kalkylen bedöms säkrare nu när systemhandling har tagits fram och kalkylerats. Risker återstår dock i och med att endast en mindre del av genomförandet påbörjats. En riskanalys utifrån framtagna systemhandling har tagits fram. Utfall för år 2022 är högre jämfört med budget, vilket är en tidigareläggning av utgifter och inte en total höjning av investeringsprognosen. Prognosjusteringen avser främst utökade projekteringsutgifter innevarande år gällande arkitektur, konstruktion och installation. Prognosjusteringen för året består även av en tidigareläggning av intern anslutningsavgift för Bygglogistikcentret, där hela anslutningsavgiften nu kommer erläggas innevarande år på grund av ändring av Bygglogistikcentrets affärsmodell.
Gasverket (183-H8001101) Avveckling av Fortums verksamhet i gasverket pågår och ca 30 000 kvm befintliga industrilokaler har överlämnats till	Genomförandebeslut i ExplN december 2013, KF 2014-04-07. Detaljplan Gasverket Västra vann laga kraft 2016-01-18. Detaljplan Idrottshall vann laga kraft 2016-	Ombyggnation av HUS 14 är färdigställd och hyresgäst har etablerats. Ombyggnation av HUS 27 är påbörjad. Framförallt är det invändig stomkomplettering som pågår.	

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.	07-21. Detaljplan Lilla Gasverket vann laga kraft under januari 2017. Detaljplan för Gasverket Östra har varit på samråd under sommaren 2019 och inkomna synpunkter medför behov av ändringar i planförslaget till granskningen. ExplK driver utvecklingen av Gasklocka 2.	Systemhandling för Gasverket Östra samt del av Bobergsgatan är färdigställd. Entreprenaden E-365 Finplanering Gasverket Västra samt Bobergsgatan E1a. pågår. Entreprenaden beräknas vara färdigställd kvartal 1 2023. Ombyggnad av Bobergstorget är färdigställd	
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4 (183-H8800596) Avveckling av Fortums verksamhet i gasverket pågår och ca 30 000 kvm befintliga industrilokaler överlämnas till staden. Befintliga byggnader ska fyllas med nya verksamheter, kommersiell och offentlig service. Gasverket ska vara ett lokalt centrum för Hjorthagen samtidigt som det vara ett besöksmål för hela Stockholmsområdet.	Genomförandebeslut i ExplN december 2013, KF 2014-04-07. Under 2014 pågick projektering och planarbete för den västra delen av området. Sanering av tegelgasklockorna samt renovering av skorsten har skett. Detaljplan Gasverket Västra vann laga kraft 2016-01-18. Detaljplan Idrottshall vann laga kraft 2016-07-21. Detaljplan Lilla Gasverket vann laga kraft under januari 2017. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Oscar Properties beslutat i ExplN 2018-02-01, i KF 2018-04-09. I november 2019 beslutade Staden att häva avtalet med Oscar Properties då köpeskillingen inte hade erlagts i tid. Ny markanvisningstävling har lett till avtal tecknades med OBOS 2021. Tvist med Oscar Properties har avgjort till stadens fördel enligt dom som meddelats i Stockholms Tingsrätt i oktober 2022. Parallella arkitektuppdrag pågår nu med OBOS.	Hantering av regnvatten, kompletterande miljöprovtagning och kompletterande markrening pågår med anledning av att en byggherre inte tillträdde som planerat 2019-10-31. Utredningar och provtagningar pågår med avseende på eventuella föroreningar i berget. Det pågår parallella arkitektuppdrag där staden medverkar i utvärderingsgruppen. Projektering för bergschakt- och saneringsentreprenad (E-389) påbörjas troligen under kvartal 1, 2023.	Inga entreprenadarbeten pågår nu i projektet. Utfall för år 2022 är något högre jämfört med budget. Ökningen avser främst utgifter för framtagande av relationshandlingar, diverse beställarstöd och projektledning. För kommande år har en indikativ prognos lagts som visar nivån på behovet av reviderat genomförandebeslut. När omfattningen av resterande arbeten har fastställts, vilket bland annat beror på omfattningen av föroreningar i berget, och hur dessa skall hanteras kommer en mer detaljerad redovisning att tas fram som underlag för ett tjänsteutlåtande.
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.	Den nya terminalen är tagen i drift. Provisorisk terminal nermonterad och placerad på lager i Värtan. Avtalstecknande med ca 50 anslutna fastigheter pågår inför övertagande av anläggning av Stockholm Avfall AB. Planering och projektering sker för sopsugspapperskorgar i parker och vid gator.	Utfall för år 2022 är något högre jämfört med budget. En tidsjustering har gjorts avseende inkomst för nya anslutningsavgifter, där anslutningsavgifter skjutits fram till kommande år. Resterande avvikelse beror på ökade utgifter för sopsugsprojektering och markarbeten innevarande år.
Kolkajen - Ropsten (183-H8001608) Ca 2000 bostäder och 70 000 kvm kommersiella ytor samt Ropstens	2015-05-21 togs beslut om start-PM för Kolkajen-Ropsten i SbN. Projektet delades i två detaljplaner varav den västra delen,	Arbete med struktur utifrån ett grundläggningssperspektiv pågår. Ny struktur med en traditionell kajlösning har tagits	Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. De största avvikelserna: Tidigare reservpost för år 2022 har nu i prognos

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
kollektivtrafikknutpunkt med service och kontor. Projektet delades i två detaljplaner. En del av bebyggelsen möjliggörs genom stora utbyggnader i vatten. Bussterminal och andra kollektivtrafikfunktioner ska integreras i bebyggelsen i Ropsten.	detaljplan Kolkajen, med cirka 1 400 lägenheter var på samråd i juni 2016. Överenskommelse med Fortum om värmepumpanläggningen har beslutats i ExplN under december 2016. Reviderat inriktningsbeslut samt genomförandebeslut för marksanering på fastland togs i ExplN 2017-08-24 och KF 2017-11-06. Beslut om markanvisning till AB Abacus Bostad, AB Stockholmshem, Wählin Fastigheter AB, Åke Sundvall Projekt AB och ByggVesta AB/Aquavilla Produktion AB, Tobin Properties AB, Kärnhem, AG/RED Bostadsproduktion AB och Serneke togs i ExplN 2017-12-07, 2019-02-14, 2019-12-12, 2020-10-15, 2020-11-12 samt 2021-04-29. Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen togs av ExplN 2019-11-14 samt i KF 2020-11-02. Beslut om genomförandebetal avseende Landanslutning Stockholm för Lilla Lidingöbron togs i ExplN 2019-12-12.	fram. Markanvisade byggaktörer säkerställer byggbarheten i respektive kvarter. Program för allmän platsmark tas fram och sammanställs med förslag på gestaltning för kvartersmark. Vattendomsansökan måste erhållas innan detaljplanen går för antagande. Samråd för vattendom genomförd, ansökan under framtagande. Del av detaljplanen, Terrasskvarteret är utbruten ur detaljplanen, var på granskning december 2022. Övrig detaljplan kan gå på granskning tidigast 2023. Beslut av Trafikverket om riksintresseprecisering av Östlig förbindelse med en trafikplats i Ropsten har kommit, men ingen ändring gjordes. Avsiktsförklaring mellan Trafikverket och staden är tecknad för fortsatt samverkan kring exploatering och Östlig förbindelse i Ropsten. En behovsanalys håller på att tas fram av Trafikförvaltningen gällande kollektivtrafikens behov i Ropsten. Fortsatt planering av Ropsten återupptas då frågor kring östlig förbindelse och kollektivtrafik hanterats.	fördelats ut på andra poster i projektet, kommande år. Ökade utgifter i entreprenad E-355 för pilottester av sedimentrening Fas 1. Förskjutning i inkomster från föregående år har inneburit att prognosen för innevarande år justerats upp, avser kvarvarande del av stadsbidrag från Lidingö Stad för landanslutningsentreprenaden Lilla Lidingöbron samt vidarefakturering till Region Stockholm för option spåranslutning. Grundläggningsmetod för de delar som byggs ut i vattnet utreds på nytt utifrån ekonomi, underhåll, miljö och teknik. Exempel på övriga risker i projektet är: - Att vattendom erhålls och att muddring och sedimentrening kan genomföras som planerat. - Att nedbrytning av markföroreningarna (genom så kallad in-situ-rening) på plats fungerar.
Starkströmmen (183-H8002075) Starkströmmen är ett kvarter i Hjorthagen som innehåller Trafikverkets depå för Norra Länken överdäckad med park samt 45 000 kvm kontor.	ExplN beslutade om markanvisning till Trafikverket 2014-02-06. SbN beslutade om start-PM 2014-03-06. ExplN beslutade om överenskommelse om exploatering avseende Starkströmmen 1 med Elementica och Ellevio, avtal har vunnit laga kraft Betalning enligt överenskommelse har utförts av byggherre	Detaljplan för starkströmmen 2 och 4 skjuts fram, godkännande av detaljplan förväntas till kvartal 2 2023. Genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering planeras till kvartal 2 2023	Utfall för år 2022 är något högre jämfört med budget. Prognosjusteringen avser främst ökade utgifter för projektering och projektledning i samband med arbetet för framtagande av detaljplan
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 bro med anslutande vägar, vann laga kraft under våren 2016, resterande del av detaljplan är upphävd av Länsstyrelsen. Därefter har arbetet med en ny detaljplan påbörjats och samråd hölls under dec 2016 till januari 2017. Länsstyrelsen inkom med synpunkter våren 2017 och kompletterande bullerberäkningar och utredningar har utförts för att svara på samrådssynpunkterna. Länsstyrelsen har i	Nya markanvisningsavtal ska tecknas och beslutas i nämnd då gamla avtal förfallit i samband med att detaljplan upphävts. Arbeta med ny detaljplan planeras 2023. Bostadsproduktionen planeras att starta tidigast 2025.	Omtag med en ny detaljplan innebär ökade utgifter. Byggnadsarean för bostäder kan minska eftersom byggnadshöjden behöver anpassas för att klara bullernivåer från järnvägen. Arbeta med ny detaljplan planeras påbörjas 2023. De intäkter som projektet har idag är från verksamma arrendatorer i området.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	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. Fortsatt planering beräknas ske efter årsskiftet 2022/2023. Tidigare markanvisningsavtal och exploateringsavtal är förfallna. Genomförandebeslut i ExplN 2013-12-12, i KF 2014-04-07.		Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget, då uppstarten av projektet skjutits fram till 2023.
Värtahamnen - Norra Djurgårdsstaden			
Värtahamnen (EXPL40016) Värtahamnen är indelat i de tre delprojekt Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. För Värtahamnen togs ett program fram år 2012. Totalt planeras för cirka 1 700 bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser. Värtapiren är färdigställd 2016. I Södra Värtan pågår detaljplanearbeten. I Valparaiso har inget formellt detaljplanearbete påbörjats. Beslut för respektive delprojekt redovisas under respektive projekt. Här redovisas beslut för samtliga projekt.	Ett reviderat inriktningsbeslut, med en ny utredningsbudget, för Södra Värtan fattades av ExplN i december 2019. Beslutet godkändes av KF 2020-06-15. I beslutet fattades även ett genomförandebeslut för åtgärder i Hangövägen. I det reviderade rivningsbeslutet speglas en budget och nuvärden för hela Värtahamnen (dvs. Valparaiso, Värtapiren och Södra Värtan).	Kommande aktiviteter för Södra Värtan och Valparaiso beskrivs under respektive projekt.	Kommande avvikelser-risker för Södra Värtan och Valparaiso beskrivs under respektive projekt.
Hamnpåfarten (183-H9394712) Uppdelning i 4 stycken underprojekt då förutsättningar för genomförandet varierar stort. 1. Hamnpåfarten - Permanent lösning 2. Hamnpåfarten - Provisorisk anslutning 3. Hamnpåfarten - Hamnpirsvägen 4. Hamnpåfarten - P-garage	Start-PM är togs i SBN december 2021.	Start-PM för detaljplanearbetet i Valparaiso har antagits, samråd planeras till kvartal 1, 2024 och antagande under 2025. Detta betyder att Hamnpåfarten kan starta tidigast 2025 då den är beroende av att den nya detaljplanen vinner laga kraft. Tillfälligt bygglov har erhållits för nya passagerargångar till Värtaterminalen varför upphandling av entreprenad E-382 för byggnation av de nya passagerargångarna påbörjades under kvartal 4 2022 med planerad byggstart under kvartal 1 2023.	Tidplanen för Hamnpåfartens tunneldel är fortsatt mycket osäker då den är kopplad till tidplanen för den nya detaljplanen för Valparaiso. Preliminärt kan byggstart ske tidigast under 2025. Tidplanen för entreprenad E-382 för nya passagerargångar har förskjutits och starten planeras nu under 2023 varför utfall för innevarande år är lägre jämfört med VP2022, och utgifter har flyttats fram till kommande år.
Södra Kajen, Södra (183-H9394716)	Genomförandebeslut taget i KF 2016-09-26. Detaljplanearbete pågår för Södra Värtan,	Entreprenad E-417 pågår för byggnation av tillfällig gångbro/ramp som planeras att	Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget på grund av en förskjutning av

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.	men viss oklarhet råder om tidplanen för det fortsatta arbetet på grund av att förhandlingar om avveckling av Östra Bangården pågår, vilket är en förutsättning för detaljplanen i dess nuvarande utformning.	färdigställas under början av 2023. Inom ramen för förberedande arbeten kommer under 2023 en byggnad längs S:a Hamnvägen (nr 36-40) att rivas.	tidplanen för byggnation av ny pumpstation på kajen.
Övriga huvudprojekt - Norra Djurgårdsstaden			
Bygglogistikcenter Hjorthagen (183-H8001836) Projektet avser att uppföra ett bygglogistikcenter [BLC] för hantering och styrning av inkommande byggmaterial till delar inom Norra Djurgårdsstaden. Avsikten är att styra materialflödet för samtliga byggherrar inom delområde och Södra Värtahamnen inom NDS genom en lotsfunktion. Anläggningen består av inhägnat område med grindar, ett platskontor och en terminal på 2 200 kvm. Området skall också användas för gemensam avfallshantering och omlastning av utomhuslager på ca 1 000 kvm.	Genomförandebeslut i 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.	Förstudie för pilotprojekt med återbruk av byggmaterial från bostäder och anläggningar. Installation av leveranscontainer för leverans 24-7 av mindre kollin till BLC. Ny affärsmodell appliceras fortlöpande i projekten under 2022 och kommande projekt 2023	Risker är förskjutna byggetapper och detaljplaner för projektet. I och med detta ökar utgifterna och inkomsterna förskjuts. Utfall för år 2022 är något lägre jämfört med budget. Förskjutning i tid för byggaktörers anslutningsavgifter tillhörande Södra Värtan och Hjorthagen medför att utfall för 2022 års inkomster minskade.
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	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 (ExpIN 2020-06-11). Beslut om omfattning på GC-bro erhållet i samband med lägesredovisning. Direktiv från styrgruppen erhållet i september om att genomföra upphandling av entreprenad för	Schakt och arkeologisk undersökning kring Södermalmstorg parallellt med västra delen av tunnelbanan har färdigställts. Grundläggningsarbete intill tunnelbanans brostöd för ny överdäckning av tunnelbanan samt det nya torget pågår. Konstruktionsarbeten pågår i kaj- och vattenområdet för lågbroar, slusskanal och norra avbördningskanalen samt installationer och mekanik för sluss- och avbördningsluckor samt rörliga lågbroar.	Det föreligger avvikelser i projekt bussterminalen avseende utgift och tidsåtgång (tidplan). Avvikelsena utgörs i huvudsak av omfattningsförändring, underskattande av projektets komplexitet samt riskutfall. Den nya bedömningen av slutkostnadsprognos för bussterminalen är 5,7 mdkr inkl risk o osäkerheter.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Mälaren. Vissa delar av konstruktionerna tål inte längre tung trafik. TN bekostar årligen temporära förstärknings- och säkerhetsåtgärder för 10-15 mnkr.	GC-bro. 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.	Den södra kanalens avbördningsfunktion togs i bruk i augusti genom att den tillfälliga avbördningen nu hanteras i den nya kanalen. Arbeten pågår även på Munkbron/Munkbroleden, norra Slusskajen och Skeppsbron. Gång- och cykel har lagts över på östra lågbron från och med vecka 48. I bussterminalen pågår markarbeten, betongarbeten, stomkomplettering och förstärkningsarbeten. Förhandling om avtal om exploatering för Mälarterrassen med byggherren pågår. Arbeta med underlag för beslut om flytt av tillfällig bussterminal för att möjliggöra ett mer optimerat genomförande av projekt bussterminal samt undvika konsekvenser av tidsförsening för projekt slussen till följd av projekt bussterminalen pågår.	Bussterminalen utgör ett delprojekt inom projekt Slussen. Förberedelser pågår för ett reviderat genomförandebeslut (första halvåret 2023). Generellt kvarstår riskbilden i projektet som tidigare. Risker kvarstår kring dåliga geotekniska förhållanden i vattenområdet vilket hanteras i projekt gång- och cykelbro. Risken för påverkan till följd av arkeologiska utgrävningar är mindre. Tidsrisker utgör den största utmaningen för projektet i dagsläget. Situationen på världsmarknaden och effekter på grund av krig i Ukraina påverkar projektet kraftigt och medför ekonomiska och tidsmässiga risker. Effekten av krisen går i dagsläget inte att värdera men priser och tillgång på material, leveranstider och transporter är osäkra och svårprognostiserade. Primärt är det tillgång till stålprodukter generellt och däribland rostfria produkter och bränslepriser särskilt utsatta men fler materialindex påverkas. Även övriga material och tjänster riskeras att påverkas.
Söderstaden			
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, bland annat Hallvägens förlängning till Enskedevägen.	Godkänt Start-PM 2018-02-22. Beslut om markanvisningar i ExplN vid sex tillfällen under 2017-2020. Genomförandebeslut i ExplN 2020-11-12, beslutat i KF 2021-03-22. Detaljplan godkänd i SbN 2020-12-10, detaljplan antagen i KF 2021-04-12. Detaljplan vann laga kraft 2021-05-11.	Beslut om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för två kvarter beräknas kunna tas upp för beslut i KF under andra kvartalet 2023. Utbyggnad av ledningar och arbetsgator i området pågår under år 2023 och beräknas vara klara under år 2024. Byggaktörernas tillträde till kvartersmarken kommer ske etappvis med start första kvartalet 2023 till och med fjärde kvartalet år 2024.	Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att entreprenadstarten för den upphandlade entreprenaden för ledningar och arbetsgator har blivit förskjuten några månader i tid. Utgifter är framflyttade till nästa år. Risker framåt i projektet är bland annat komplicerade ledningsomläggningar och att utbyggnaden sker i ett pågående verksamhetsområde. I och med lång utbyggnadstid och flera parallella entreprenader kommer det ställas stora krav på samordning och logistik, för att utbyggnaden ska kunna ske effektivt för samtliga aktörer.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
Slakthusområdet markberedning etc. (183-H8003090) Rivning av 30-tal byggnader med tillhörande justering av teknisk infrastruktur. Det är en nödvändig förutsättning för att skapa det nya Slakthusområdet enligt inriktningsbeslutet från 2017. Flertalet av byggnaderna rivs för den första etappen eller i samband med dess rivningar. Nya tunnelbanan, planerad att öppna under 2027, förutsätter rivning innan byggstart för uppgångarna i Slakthusområdet.	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet togs i 2017. Delgenomförandebeslut för markförberedande arbete togs i november 2018 i KF.	Under år 2023 genomförs rivning av tre byggnader och marksänkningen i den sydöstra delen inleds. Förberedande ledningsarbeten utförs löpande i området.	Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att inkomsterna är framflyttade till nästa år. Avvikelsen i utgifter för innevarande år beror på att masshanteringen i entreprenaden för marksänkningen blivit dyrare som en konsekvens av längre transporter med ökade bränslepriser, förekomst av sulfidberg samt högre deponikostnader än beräknat. Det har också tillkommit förberedande arbeten med ledningar och bergschakt för etapp 1 och etapp 3. Pågående förhandlingar om ersättningar har resulterat i ökad utgift för innevarande år. De största riskerna i genomförandet av projektet väntas under åren 2024 till 2026 och omfattar kommande arbeten i Slakthusområdets sydöstra del med marksänkning och ledningsomläggningar.
Årstaområdet			
Årstaområdet - samlingsprojekt (10008) Projektet Årstaområdet är ett stadsutvecklingsområde som omfattar ca 7 000 nya bostäder för 14 000 invånare. I detta samlingsprojekt finns inga dokument, statusrapporter eller beslut, vilket återfinns i de underliggande projekten. Varje plan- och utbyggnadsetapp får ett underliggande projekt där respektive genomförandebeslut ligger. Kalkylen för projektet är upplagd på samma sätt så att en del bryts ur helheten i samband med att genomförandebeslut fattas.	Beslutsläge för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Avvikelse-risker för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.
Årstaområdet huvudprojekt övergripande (183-H8000840) Projektet är ett stadsutvecklingsprojekt, en ny stadsdel med ca 6 500 bostäder, 40 000 kvm kontor tillhörande kommunal service som skolor, förskolor, idrottshallar och ev. en simhall, samt en omdanad park om ca 25 ha. Årstaområdet är en del av den centrala stadens utvidgning och stadsdelen kommer	Programsamråd hölls 2010. Därefter har inriktningsbeslut fattats 2010 för att sedan revideras 2012, 2015, 2020 och 2022. I senaste revideringen godkändes totala utredningsutgifter om 610 mnkr, inklusive utgifter för projektering fram till att sista genomförandebeslutet fattas i projektet. Genomförandebeslut finns för etapp 1 och 2/3.	Genomförandet av etapp 1 har avbrutits genom att avtalet med entreprenören som jobbat med förberedande entreprenaden hävts. Ny upphandling är planerad under vintern. Genomförandebeslut för etapp 4 är planerat till vintern/våren 2023 och planarbete pågår för etapp 5. Etapp 6 är markanvisad och markanvisningar planeras för etapp 7/8 under 2023.	Prognosen för projektet som helhet följer det nyligen reviderade inriktningsbeslutet. Prognosen för etapp 2/3 följer genomförandebeslutet. För etapp 1 visar prognosen en avvikelse vilket kommenteras nedan. Risknivån är fortsatt hög då stora delar återstår att planlägga, handla upp och

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
att bli tät och varierad med butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Den angivna projektramen avser projektets helhet som den redovisas i inriktningsbeslutet. Genomförandebeslut kommer att redovisas för respektive etapp. Mer om projektet finns här: http://bygg.stockholm.se/arstafaltet			genomföra. Projektet har en kontinuerlig uppföljning av utgifter och inkomster för att tillräcklig lönsamhet ska uppnås och finansiera utbyggnad av offentliga lokaler.
Årstafältet etapp 1 huvudprojekt (183-H8002093) Den första etappen innehåller ca 1 000 lägenheter i blandade upplåtelseformer, lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och tre förskolor. Stadens arbeten omfattar även arbeten med delar av den nya parken utöver de gator och ledningsomläggningar som krävs för att färdigställa etappen.	Etapp 1 har ett genomförandebeslut som reviderades 2020. Beslutet medger utgifter upp till 1 720 mnkr och inkomster på 127 mnkr i löpande priser.	Avtalet med entreprenören som jobbat med den förberedande entreprenaden i etapp 1 har hävts och en ny upphandling är planerad till vintern/våren 2023. Första byggstart för byggaktörer är planerad till 2025 och därefter genomförs finentreprenader för att färdigställa gator i takt med att kvarteren kan vara inflyttningsklara från ca 2027.	Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på hävningen av kontraktet med entreprenören för groventreprenaden och den förskjutna tidplanen vilket gör att utgifter senareläggs. Även inkomster för ledningsarbeten senareläggs. En ny upphandling är under planering och den nya groventreprenaden förväntas börja kv. 3 2023. Utgifterna för projektet är högre i sin helhet på grund av tidplansförlängning och generella kostnadsökningar för material mm. Utgifterna inkluderar projektrisker, varav en del redan fallit ut och bedöms därför vara tillräckliga för att kunna färdigställa etappen. Den enskilt största risken som fallit ut hittills är ökade utgifter för deponi av salthaltig lera, vilket är en rest från tiden då Årstafältet var en havsvik. Det har även uppstått sättningar på nylagda ledningar, för vilket ansvaret inte är utrett än. Det finns en risk att staden och/eller SVOA kommer drabbas av utgifter för att åtgärda sättningarna.
Årstafältet etapp 2 och 3 (183-H8002094) Bebyggelseetapp 2 omfattar det centrala torget och stadsdelens centrum. Det blir ca 730 lägenheter i blandade upplåtelseformer, en stor matvarubutik och lokaler i bottenvåningarna. I etappen ingår även två förskolor, ett parkeringshus mot Åbyrondellen och en stationär sopsugsanläggning. Stadens arbeten omfattar gator, torg och delar av parken. För att	Detaljplanerna 2N, 2S och 3 och genomförandebeslutet för etappen är antagna i ExplN 2022-08 och i KF2022-11-07. Möjlig tid för överklagande löper till 6 december.	Byggprojektering pågår och utbyggnad kan enligt tidplan påbörjas vid årsskiftet 2024/2025.	Etapp 2 och 3 är avhängiga att etapp 1 är genomförd (stadens delar) innan byggaktörerna kan tillträda sina fastigheter. Etappen är också beroende av att fastighetsregleringen mellan staden och en av byggaktörerna, som också är markägare, blir av. Utgifterna för genomförandet är från 2022 anpassade till en ny byggkostnadskalkyl, vilket innebär en avvikelse från inriktningsbeslut från 2020-

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
genomföra etapp 2 krävs ett markinköp. Avtal med den privata markägaren (ICA) och utgiften för markinköpet utgör merparten av utgifterna (ca 800 mnkr) i projektramen.			09-28. Dock har även inkomster i projektet ökat, så bedömningen är i nuläget att projektet kan drivas vidare med oförändrad lönsamhet. I samband med att genomförandebeslut fattades för etapp 2/3 godkänts, vilket är anpassat efter nya förutsättningar för utgifter och inkomster.
Årstastråket			
Årstastråket Etapp 2 (183-H8002157) Genomförande av tre detaljplaner av fyra i Årstastråket etapp 2. Samtliga innehåller arbeten som påverkar SL/Region Stockholm och tvärbanan i stadens regi. Detaljplan för Ormlången omfattar områden ovanför Södra länkens berg och betongtunnlar som markmodelleras och utformas som en ny park. Totalt 500 lägenheter varav 100 studentbostäder och 160 lägenheter på Stockholmsshems mark samt tre förskolor; en friliggande (SISAB) och två integrerade (Stockholmsshem och Familjebostäder) sammanlagt 14 avdelningar. Arbeten som påverkar tvärbanan utfördes våren och sommaren 2017 i samverkan med en av SL/Region Stockholm planerad längre avstängning av banan.	Genomförandebeslut taget för Årstastråket etapp 2 (ej inkluderande Vallastråket), ca 340 lägenheter på stadens mark och 160 lägenheter på Stockholmsshems mark. Omfattande insatser har gjorts för att samordna utförandet av de båda broarna i tvärbanans spårområde under SL:s avstängning av tvärbanan mars- oktober 2017. Då utgifterna ökat pga. tekniskt komplicerat arbete och flera oförutsedda händelser har ett reviderat genomförandebeslut tagits i ExplN 2017-09-21. Ärendet togs av KF 2017-11-27. 2018-03-08 tog ExplN beslut om försäljning av tillskottsmark (1 000 kvm), för bostadsändamål inom del av fastigheten Sävllången 1, Sävllången 2, Idlången 3 och Årsta 1:1 i Årsta till AB Stockholmsshem. 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 Stockholmsshem med anledning av deras markäggande och övriga 370 är ej fördelade. Etappen står inför ett omtag då fornlämningar inte möjliggör exploateringen. Ett andra reviderat genomförandebeslut fattades i ExplN 2020-04-23 och togs av KF 2020-09-28. Det nya genomförandebeslutet	Anläggandet av parken planeras vara klar under 2022. Projektet kommer att slutredovisas under 2024.	Samordning med Trafikverket kommer krävas avseende utbyggnad av Arlaparken ovanpå Södra länkens tunnlar. Avvikelsen i utfall mot årets budget beror på tidigareläggande av ledningsägares utgifter samt motsvarande ersättning från ledningsägare. Del av parkentreprenad senareläggs.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	krävdes då omfattande omprojektering har krävts i etappen. Även extra stödmurar och ledningsarbeten högre utgifterna.		
Övriga huvudprojekt			
Albano (183-H9297000) Ett nytt campus byggs norr om Roslagstull med ca 100 000 kvm universitetslokaler och ca 1000 student och forskarbostäder.	Start-PM för programarbete inom Albano godkändes av SbN 2009-02-12. Programsamråd har genomförts. Staden förvärvade 2008 Norra Djurgården 1:9 (Teknikhöjden) i norra Albano. ExplN godkände 2009-05-14 markanvisning till Svenska Bostäder för utökning från 130 till ca 200 student- och forskarbostäder inom Albano i nytt läge. Samtidigt godkändes markanvisning till Svenska Bostäder inom Teknikhöjden (Etapp 2). Ändrad markanvisning samt inriktningsbeslut togs i ExplN mars 2012 med totalt 600 studentlägenheter. Detaljplanen ställdes ut under våren 2012 och ytterligare en gång under sommaren 2012. Detaljplanen upphävdes i maj 2014 av Mark- och miljödomstolen. Staden har överklagat beslutet till Mark- och miljööverdomstolen. Detaljplanen har nu vunnit laga kraft. Genomförandebeslut togs i ExplN 2012, KF 2013.	Arbeten förväntas vara klara under 2023. Slutredovisning planeras 2023/2024.	Pågår förhandling med byggaktörerna gällande återstående regleringar. Tidplan för utbetalning av ersättning till TK är oklar.
Annedal, Baltic (183-H9240707) Annedal omfattar ca 2700 nya lägenheter, en ny skola och flera nya förskolor. I stadsdelen anlägger staden även gator, parker, strandpromenad, sopsugsanläggning m.m.	Reviderat genomförandebeslut taget i KF i 2011-10-17. Slutredovisning december 2022.		Utfall för år 2022 är något högre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att utgifterna som antogs komma föregående år flyttades till 2022 samt vissa tilläggsarbeten kopplat till genomförandet av Tappvägen och aktivitetstorget.
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 för park och gata påbörjas under kvartal 3-4 2023. Finplanering av gata är planerat till 2025.	Överprövning av detaljplanen tog lång tid och påverkade tidplanen. Ett planerat förvärv av kvartersmark har skett, justeringen av köpeskillingen gav ett högre värde och därmed en högre utgift än tidigare prognostiserad. Hanteringen av Gula villan har påverkat tidplanen och därmed utgifter i

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
			projektet eftersom kostnadsläget förändrats. Start för stadens entreprenader har blivit försenade eftersom de är beroende att byggherrar kommer framåt med sina projekt, vilket har dragit ut på tiden på grund av att bygglovsprocessen har dragit ut på tiden. Utfall för år 2022 är högre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att arbeten har blivit framskjutna, och då även exploateringsbidrag kopplade till dem.
Axelsberg, Fader Bergström (183-H9230324) Ca 600 lägenheter kommer att byggas i Axelsbergs Centrum och intill kvarter Fader Bergström längs Selmedalsvägen	Markanvisning samt programbeslut 2000-05-23. Remissvar program 2002-08-20. Principöverenskommelse för överdäckningar av Axelsberg med mera. Samt genomförandebeslut för Kvarteret Oväder togs i MN 2006-05-23. Kvarteret Oväder (200 lägenheter) har påbörjats 2008 (gatuarbeten) och färdigställdes 2011. Detaljplanen för Örnberg (Albatrossen) har vunnit laga kraft. Omarbetning av delar av projektets centrumdel vid Axelsberg station har gjorts. Planerad överdäckning vid stationen och där tillhörande lägenheter har tagits bort i detaljplanearbetet. 2015-12-10 markanvisades ca 450 lägenheter i Fader Bergström. Samråd hölls 2019-04-09-2019-05-21. Inriktningsbeslut i ExplN 2019-05-23. Då gjordes uppdelning i två projekt under gemensamt projektpaket för att separera utgifter. Ombearbetning av samrådsförslagen inför granskning för båda projekten Fader Bergström och Axelsbergs Centrum har gjorts. Planerna har varit ute på granskning. För Axelsbergs centrum och Fader Bergström godkändes detaljplanen i SbN 2021-12-09. Båda detaljplaneärendena ska upp i KF. Exploateringsavtal för Axelsbergs centrum togs upp i ExplN 2021-11-25. Genomförandebeslut för godkännande i ExplN för Fader Bergström togs upp 2022-02-17. Beslut om antagande för Fader Bergström togs upp i KF 2022-05-30.	I Axelsberg centrum bygger den privata aktören ut all allmän platsmark. Produktionsstart planeras till slutet 2024 eller början 2025. Produktionsstart för Fader Bergström planeras till slutet av 2024. Utbyggnadstiden antas uppgå till mellan fem och sju år.	Branddamm inom delprojekt Fader Bergström har utretts och planeras att flyttas till parkområde intill planområdet. Utvecklingen av Axelsbergs centrum sker på privat mark och fastighetsägaren kommer därför bekosta utbyggnaden av den allmänna platsen. Avvikelsen mellan utfall för år 2022 och årets budget beror främst på att ersättning till SISAB för upphörande av tomträtter flyttats fram samt högre utgift för rivning av förskola.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Brandstegen/Bäckvägen (183-H8000784) SISAB avser bygga en skola F-9 för 900 elever i en nedlagd brandstation belägen i Enbackens park. Besqab avser bygga ca 50 bostadsrätter. Till detta kommer stadens omfattande gatuarbeten och ledningsomläggningar samt parkombyggnad av Enbackens park. En öppenförskola i Enbacksparken samt förskolor i paviljonger (SDF) invid brandstationen berörs också av projektet då dessa verksamheter måste omlokaliseras till andra platser och lokaler för att möjliggöra projektet.	Reviderat inriktningsbeslut togs 2015-05-21 samtidigt som markanvisning för Besqabs bostadsrätter gavs. Detaljplanearbete påbörjades och samråd hölls sommaren 2015. Utställning hölls sommaren 2016. Detaljplanen godkändes i SbN och genomförandebeslut godkändes i ExplN 2016-09-22, och beslutades i KF 2016-12-12. Överklagan av beslutet om detaljplanen var möjligt till och med 2017-01-10 och SbK meddelade att överklagande inkom till Mark- och miljödomstolen i ärendet. I juli 2017 överklagades planen/Mark- och miljödomstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen. Beslut 2017-10-09 där Mark- och miljööverdomstolen beslutade att inte ge prövningstillstånd att och planen vann därmed lagakraft 2017-10-09. Projekteringsarbete för stadens arbeten och framtagande av bygghandlingar har därefter startats hösten 2017. Upphandling och tilldelningsbeslut enl. LOU utfördes kvartal 1 2019. Reviderat genomförandebeslut bedömdes krävas pga. ekonomin i projektet vilket utreddes under kvartal 2 år 2020. Beslut om reviderat genomförandebeslut tog i ExplN 2020-09-24 och i KS 2020-11-25. Ärendet har därefter varit uppe för beslut i KF 2021-02-01. KF beslutade enligt kommunstyrelsens förslag.	SISAB räknar med skolstart år 2023. Enbackens park har öppnats för allmänheten och överlämning till stadsdelen har skett under andra halvan av 2022. Slutredovisning av projektet planeras ske 2023.	Projektets utgifter har varit osäkra sedan genomförandebeslutet togs då systemhandling inte var färdig när beslutet togs 2016. Stora ledningar och teknikanläggningar har flyttas och utgifter för detta var, innan systemhandling tagits fram, svåra att förutse. Stora delar av marken var förorenad och sanerades vilket medförde utgifter som var osäkra och har påverkat tidplanen. Fler risker i genomförandets fortsatta tidplan konstaterades under entreprenaden bl. a omfattande gatu- och ledningsarbeten. Utfall för år 2022 är högre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att samtliga slutkostnader och motsvarande reglering för ledningar skulle komma in under 2021 inkom först 2022.
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 dagligvaru- och detaljhandel. Genom det nya handelsområdet möjliggörs även utbyggnaden av tvärspärvägen mot Kista. Byggherrar är KF Fastigheter och Fastighets	Avtal med byggherrar och Storstockholms Lokaltrafik samt genomförandebeslut godkändes i ExplN 2009-06-11. Samma dag godkände SbN detaljplanen. Detaljplanen och genomförandebeslutet m.m. antaget i KF 2009-11-30. Projektering av stadens anläggningar är slutförda. Reviderat genomförandebeslut i KF 2018-10-01. Reviderat genomförandebeslut i KF 2022-11-07.	ExplK:s arbeten på Flygplatsinfarten och Ulvsundavägen pågår fram till 2023. Under 2021-2022 gjordes en omprövning av vägbron behov för att se om det finns lämpligare sätt att klara framkomligheten till flygplatsen, Bromma Blocks och på Ulvsundavägen. I reviderat genomförandebeslut fattat i ExplN 2022 utgick vägbron ur projektet och ersattes med trimningsåtgärder.	Tidplanen för kommande entreprenad har förskjutits och dessa arbeten kan eventuellt komma att utgå helt varför stora ändringar kan bli aktuella i kommande prognoser. Byggstarten har förskjutits jämfört med genomförandebeslutet 2018, vilket har medfört att projekteringsutgifter m.m. förskjutits. Med anledning av ändrade förutsättningar i projektet justeras både utgifter och inkomster utefter avtal om medfinansiering därav avvikelse mellan utfall och VP prognosen för innevarande år.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.			
Bryggvägen (183-H8000826) Projekt Bryggvägen i Gröndal är ett bostadsprojekt om 411 lägenheter. Av dem är 276 stycken inom privatägda fastigheter och 135 på stadens mark, varav 83 är hyresrätter. Bryggvägen byggs om med två nya parker och avslutas med en platsbildning vid vattnet. Nya bryggor anläggs längs vattnet vilket knyter ihop ett befintligt gångstråk och gör det möjligt att gå längs vattnet från Hammarby Sjöstad till Vinterviken.	Reviderat genomförandebeslut godkändes i ExplN 2018-04-19 och antogs i KF 2018-06-11. Ett särskilt uttalande gjordes från majoritet (S,V,MP) om att man önskar en lösning för Örnbergs Kanotsällskap lokalproblem. Alla bostäder är inflyttade och all allmän mark överlämnad till drift.	Slutredovisning för projektet föreslås separeras från evakueringsfrågan (kanotsällskapet) och beräknas kunna tas under kvartal 1 2023	Utgifter för evakuering av kanotklubb ÖKS m.fl. sänks då bygglov för ny placering ej har medgivits. Alla utgifter m.m. flyttas till separat projekt för evakueringen för att projekt Bryggvägen ska avslutas.
Fokus Hagsätra Rågsved (EXPL10014) Övergripande områdesplanering som i enlighet med Översiktsplanen syftar till att utveckla Fokusområdet Hagsätra Rågsved. Potentiell förtätning med minst 3000 bostäder utreds med fokus på social hållbarhet. Arbetet har delats in i fem etapper som innehåller ett eller flera projekt. Etapp 1 påbörjad.	Utredningsbeslut togs i ExplN 2016-11-10. Reviderat utredningsbeslut togs i ExplN 2019-11-14. Projektet delas upp i etapp-projekt. Etapp 1a Västra Hagsätra - Reviderat inriktningsbeslut i ExplN 2018-08-23. Etapp 1b Ormkärr - beslut om markanvisning i ExplN 2019-12-12. Etapp 3a Hagsätravägen Stockholmshus - genomförandebeslut på delegation ExplN 2018-10-23. Etapp 4 Bjursätragatan - Inriktningsbeslut i ExplN 2020-11-12. Start-PM i SbN 2020-12-21. Etapp 4a Sätervallen - Genomförandebeslut på delegation ExplN 2016-09-28. Etapp 4b Bjurbäcken - Genomförandebeslut i ExplN 2019-11-14. Genomförandebeslut och detaljplan i KF 2020-03-23. Övrigt Låsgången - Markanvisning i ExplN 2019-12-12. Inriktningsbeslut för FHR 3 Hagsätravägen i ExplN 2021-12-16	Det övergripande projektet för Fokus Hagsätra Rågsved har syftat till att genomföra en övergripande områdesplanering för stadsdelarna. Nu slutförs utredningar om kulturlivets förutsättningar och områdets arbetspotential. Projektet delas upp i etapp-projekt. Etapp 1a Västra Hagsätra - planläggs. Etapp 2 Rågsvedsvägen - förarbeten pågår. Etapp 3 Hagsätravägen - förarbeten pågår. Etapp 3a Hagsätravägen Stockholmshus - byggnation av 108 lägenheter i Stockholmshus pågår. Etapp 4 Bjursätragatan - planarbete omfattande cirka 550 bostäder (ungefär hälften i bostadsrätt och hälften i hyresrätt) pågår. Etapp 4a Sätervallen - byggnation av 70 lägenheter i Stockholmshus klar. Byggnation av 120 hyresrätter pågår. Etapp 4b Bjurbäcken - ledningsomläggning pågår till hösten 2022 och därefter byggstart för	Projektet är omfattande och består av flera delprojekt som kommer att genomföras under lång tid. Det gör att nya förutsättningar kan uppkomma som försenar projektet.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
		330 lägenheter (110 i Stockholmshus samt 220 bostadsrätter).	
FHR 4b Bjurbäcken (183-H8002558) Projektet omfattar ca 330-340 bostäder i stadsdelen Rågsved. Cirka 120 bostäder utgörs av Stockholmshus och cirka 220 bostäder ska bli mindre bostadsrätter. Staden genomför relativt omfattande ledningsflyttar samt uppför trädad i gatan, en trappa och naturlekplats i Rågsveds friområde. Trappan skapar en genare koppling till naturreservatet från Bjursätragatan.	Inriktningsbeslut samt markanvisning Keywe och Stockholmshem i ExplN 2017-04-06. Reviderat inriktningsbeslut samt tillägg till markanvisning Keywe i ExplN 2019-04-25. Reviderat utredningsbeslut Fokus Hagsätra Rågsved. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder med Keywe och Stockholmshem. Genomförandebeslut i ExplN 2019-11-14. Antagande detaljplan i SbN 2019-11-28. Antagande detaljplan samt genomförandebeslut i KF 2020-03-23. Reviderat genomförandebeslut i ExplN 2021-08-26.	Ledningsomläggning pågår till hösten 2022. Då påbörjas byggnation av bostäder.	I Bjursätragatan och Rågsvedsvägen har markföreningar upptäckts. Markprovtagningar sker löpande under entreprenaden för att bedöma omfattningen. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att medel avsatta för risk är mindre då projektet kommit längre och det inte föreligger lika många osäkerheter.
Gamla Tyresövägen (183-H8002665) Projekt Gamla Tyresövägen utgör den andra större etappen i programmet Bagarmossen-Skarpnäck. Utmed Gamla Tyresövägen vid skogspartiet Skevrodret norr om Flygledargatan i Skarpnäcks gård planeras för ca 475 bostäder, lokaler i bottenvåning samt en mindre privat förskola. Knappt 65 procent av bostäderna upplåts med hyresrätt. Gamla Tyresövägen omvandlas till en gata med stadskaraktär.	Inriktningsbeslut fattat 2017-11-09. Genomförandebeslut beslutat i ExplN 2021-08-26 och KF 2022-02-21. Detaljplanen vann laga kraft 2022-07-01.	Detaljprojektering pågår. Entreprenadupphandling planeras under hösten 2023. Byggaktörerna tillträder preliminärt sommaren 2025.	Arbete med detaljprojekteringen påbörjades senare än förväntat då projektet inväntade genomförandebeslut i KF. Den senarelagda starten innebär att en del av arbetet genomförs 2023 istället för 2022, därav avvikelse mellan utfall och budget VP för innevarande år.
Häradsdomaren (183-H8002633) Projektet syftar till att bygga ca 30 radhus, en ny allmän gata samt att rusta upp den befintliga parkmarken.	Vid start-PM och inriktningsbeslut avsåg projektet parhus samt två flerbostadshus. Genomförandebeslut och detaljplanen var uppe i ExplN och SbN för godkännande i december 2020. SbN återremitterade dock detaljplanen till SbK för att utreda annan bebyggelse på platsen. Detta arbete har resulterat i 30 radhus på platsen.	Det nya detaljplaneförslaget kommer som tidigast att gå ut på granskning under våren 2023.	Projektet har ritats om från parhus och flerbostadshus till radhus. Utfall för år 2022 är högre jämfört med VP2022 prognosen. Detta beror framförallt på ökade utgifter för projektering av skyfallshantering, gata och ledningar.
Kabelverket, etapp 1 (183-H8001639) Planprogram för kvarteret Kabelverket i stadsdelen Solberga i Älvsjö stadsdel efter begäran från Familjebostäder och JM antogs 2012-12-13 och innehåller 1500 bostäder. Bostadsprojekten är indelade i 3 olika	Inriktningsbeslut i ExplN 2015-05-11 Planprogram antogs 2012-12-13 och innehåller 1500 bostäder. Ett reviderat inriktningsbeslut har fattats av ExplN 2016-04-14. Reviderade genomförandebeslut fattades för etapp 2, etapp 3 samt etapp 4		Platsen för markanvisningarna ligger intill Älvsjövägen som delvis behöver byggas om för genomförandet av exploateringen. Detta behöver genomföras i etapper för att trafiken ska fungera under tiden, vilket eventuellt kommer innebära förskjutningar.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
etapper/detaljplaner. I projektet ingår utöver dessa tre etapper en etapp med utbyggnad av Kämpetorpsskolan, där även ny fristående förskola och två idrottshallar ska byggas. Staden ska även bygga ut allmän platsmark såsom parker och gator.	Kämpetorpsskolan av nämnden i februari 2020 med anledning av fördyringar i projektet. Ett inriktningsbeslut är gemensamt fastställt för Kabelverket och Kämpetorpsskolans fyra etapper. Varje etapp/detaljplan har beslutats enskilt genom ett genomförandebeslut. Ett genomförandebeslut för etapp 1 togs våren 2019. Reviderade genomförandebeslut för resterande etapper togs i februari 2020.		Markföreningar som upptäckts under entreprenad på allmän platsmark har lett till fördyringar.
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 togs på delegation för 0,5 mnkr 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 om 5 mnkr 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 godkänds av ExplN 2021-09-30. Genomförandebeslut och överenskommelser om exploatering beslutades av KF 2022-01-31. Detaljplanen antogs 1 mars 2022.	Detaljprojektering av allmän plats pågår och förväntas vara klar kvartal 3 2023. Etapp 1 av entreprenaden planeras påbörjas kvartal 3 2023. Etapp 2 av entreprenaden förväntas påbörjas kvartal 2 2024	Ombyggnationen av Magelungsvägen är en förutsättning för att kunna bygga längs med vägen. Arbetena med väg- och ledningsomläggning är omfattande och kräver mycket samordning och planering. I och med att projektet har pågått längre än planerat till följd av mer omfattande utredningar har utredningsutgifterna ökat. Tidplanen kan förskjutas om detaljplanen och stadens entreprenader blir överklagade. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att projektets utgifter för projektering har förskjutits något framåt i tiden på grund av projekteringen startade senare än förväntat.
Nybohovsbacken (183-H8000804) Besqab AB ska bygga bostadsrätter längs Nybohovsbacken, Liljeholmen.	Inriktningsbeslut togs 2008- 01-24. Detaljplanen vann laga kraft under 2013. Genomförandebeslut togs i ExplN 2014-03-	Projektet kommer slutredovisas under 2023	Svårigheter med konstruktion av spont för kvartersgata har påverkat tidplan och ekonomi. Groventreprenaden för

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Stockholmshem bygger hyresrätter på befintlig och blivande tomträtt längs Nybohovsbacken. Staden ska bygga om Nybohovsbacken samt bygga en ny kvartersgata som leder ner till en ny förskola som SISAB bygger. Kvartersgatan byggs och bekostas av staden. Staden bygger också en ny park i anslutning till de nya bostäderna. Några av husen byggs ovanför tunnelbanan samt bergbanan, dock ej inom skyddszonen för dessa anläggningar.	13, KF godkände genomförandebeslut och försäljning 2014-06-16. Markförsäljning skedde under mars 2015. Stadens byggnation startade september 2014 och börjar närma sig sitt slut. Reviderat genomförandebeslut togs i ExplN 2016-10-20. I KF 2017-01-30. Reviderat genomförandebeslut behandlades i KF under januari 2017.		kvartersgata har medfört ökade utgifter, ca 15-20 mnkr jämfört med genomförandebeslut. På grund av anpassningar har arbetet delats upp i flera små skeden med skyttelsignaler. Schaktslänterna kunde inte göras enligt handlingar. Flackare slänter och spontkasetter har använts i stället vilket inneburit merkostnad. Eftersom upphandlingen av entreprenaden blev överklagad kunde stadens arbeten inte starta enligt tidplan vilket fått till följd att husbyggnation påbörjats innan gatuombyggnaden är klar. Detta har medfört samordningsproblem som i sin tur medfört ökande utgifter. Markföroreningar har påträffats. Stor vattenledning (måste driftsäkras) vid förskolan samt omfattande ledningsomläggningar i Nybohovsbacken har även påverkat projektekonomi.
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. På grund av markens läge och förhållanden krävs anläggning av två skyfallsytor. Genomförandetiden för detaljplanen är 7 år. Planen antogs i KF i november 2021, dock överklagad. Detaljprojektering startar 2022 (när planen vunnit laga kraft), därefter startar stadens arbeten under 2023. Byggherrar planeras tillträda marken 2025.	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 detaljpaneläggning 2013-06-13. SbN har godkänt program för Tyngdpunkt Farsta 2016-06-16. SbN har godkänt detaljplanen 2019-12-12. ExplN har godkänt rev. genomförandebeslut 2021-08-26. Detaljplanen antogs i KF i december 2021.	Detaljplanen ska vinna laga kraft efter hantering av överklaganden. Än så länge är det oklart när i tiden detta sker.	Systemhandlingar finns men i samband med detaljprojekteringen kan utgifterna förändras och det finns risk för fördyrande omständigheter. Därför har ett riskpåslag på 15% 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 bland annat omläggning av gång- och cykelbanor och anpassning av marknivåer, men också minskad byggrätt och därmed minskad försäljningsinkomst

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på förändrad tidplan för projektering.
Näskubben, fd. Kärrtorp C (183-H8001483) Projektet avser ett nytt bostadshus, med drygt 90 lägenheter, (med centrumverksamhet i bottenvåningen) i centrala Kärrtorp. Byggherre är Besqab Projektutveckling AB. På platsen finns idag en förskola som är uttjänt och ska rivas. Projektet innefattar även en upprustning av Kärrtorps torg samt ombyggnation av intilliggande busstorg.	Genomförandebeslut i KF 2016-12-12. Detaljplanen antagen av SbN 2016-12-15.	Slutredovisning sker under 2023.	-
Packrummet (183-H8001918) Projektet omfattar ca 900 bostäder och en F-9-skola för 1200 elever vid Årstaberg. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park/torg.	Genomförandebeslut togs i ExplN 2015-10-15. Beslutet omfattar investeringsutgifter om 214 mnkr och beslut om försäljning av Packrummet 9-12 samt del av Årsta 1:1 med en försäljningsinkomst om cirka 1 115 mnkr. Genomförandebeslut togs i KF 2015-12-14. Detaljplanen vann laga kraft under maj 2016. Projektet är indelat i 5 etapper. Reviderat genomförandebeslut togs i ExplN 2021-09-30. Markförsäljning för kvarter 1 och kvarter 3 skedde under kvartal 4 2022. Försäljningsinkomsterna för kvarteren uppgick till sammanlagt ca 449 mnkr.	Etapp 5 (anslutning Sjöviksbacken mot Årstaängsvägen) och etapp 6 (Zachrisbergparken - södra delen samt stationsplatsen) är ännu ej påbörjade. Byggnation av dessa områden planeras till åren 2022-2025.	Risker i projektet: Utbyggnaden av resterande allmän plats i projektet behöver göras med hänsyn taget till närheten till järnväg och tvärbana vilket kräver särskild varsamhet samt samordning med Trafikförvaltningen och Trafikverket. Utbyggnaden av resterande delar bedöms även innehålla byggtekniska utmaningar och osäkerheter bl.a. i form av spontning och varsam schaktning vilket kan komma bli fördyrande. En ytterligare osäkerhet och därmed risk är att byggnation kommer ske i närheten till annat kvarter, vilket kräver ytterligare samordning vad gäller stadens och byggherrens respektive konstruktioner och tekniska lösningar. Utfall av utgifter är lägre jämfört med budget för år 2022. Detta beror framförallt på att Ikano har sålt de kvarvarande kvarteren vilket gör produktionsplaneringen osäker.
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	Markanvisning till nio byggaktörer och inriktningsbeslut i GfN 2004-06-15. Uppgörelse med SL och Region Stockholm togs i KF 2008-06-09. Reviderat inriktningsbeslut i ExplN 18 oktober 2012. Genomförandebeslut behandlades av ExplN i	Spårvägs museet har flyttat till Norra Djurgårdsstaden. Sju byggaktörer har byggstartat under perioden aug 2020 - dec 2021. Resterande två byggaktörer beräknas tillträda under första halvan av 2023. 2018-	Förskjutningar p.g.a. av ett mer komplicerat park- och gatubyggnade än tidigare bedömningar.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
platsen kan byggas i storleksordningen 1000 lägenheter.	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.	2026 genomförs utbyggnaden av den allmänna platsen.	Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror främst på förskjutning av tidplan
Perstorp (183-H8001825) Familjebostäder bygger ca 600 lägenheter med hyresrätt på tomträtt varav ca 200 studentlägenheter. Huvuddelen av bostäderna byggs på Familjebostäders befintliga tomträtt, f.d. Farsta sjukhem. Utöver hyresrätterna bygger Viktor Hanson ca 100 bostadsrätter i tre terrasshus på mark som staden säljer. SISAB bygger en ny förskola med sexavdelningar - den befintliga förskolan med fyra avdelningar rivs. Ytterligare fyra förskoleavdelningar inryms i FBs bostadshus. Staden bygger och bekostar en ny gata genom området och anlägger en stadsdelspark. Perstorpssvägen 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 planeras starta under 2024.	Utfall för år 2022 är högre jämfört med budget. Detta beror framförallt på byte av entreprenör som inneburit att inestående och upparbetade utgifter inte ligger i fas, vilket de kommer att göra framöver. Även slutreglering av kostnader med SVOA, SVEVIA och SVEAB har påverkan på avvikelsen. Förhöjda halter över gränsvärdena påträffades i marken som återlämnats till ExplK och som nu sålts vidare. Marken är sanerad och kompletterande rivning har utförts vilket ökat utgifterna i projektet.
Primusparken (183-H8000629) På Lilla Essingen, väster om Essingeleden planeras för ca 600 nya lägenheter, befintliga kontorshus rivs. Ny bullersskyddad park och strandpromenad bl. a på utfylld mark. Markanvisat till Svenska Bostäder och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Vasakronan utvecklar sin fastighet med bostäder och har nu sålt till Oscar Properties AB.	Markanvisning, inriktningsbeslut och principöverenskommelse med Vasakronan i ExplN 2008-12-11. Programsamråd ägde rum under januari/februari 2010. Ansökan om upphävande av strandskydd skickades till Länsstyrelsen i mars 2015. Samrådsredogörelsen godkändes av SbN februari 2016. Genomförandebeslut godkänd i ExplN 2017-10-12 och detaljplanen godkänd i SbN 2017-10-19. KF har godkänt genomförandebeslut 2018-01-29. KF har antagit detaljplanen 2018-03-19. Detaljplanen vann laga kraft juli 2018. Ansökan om vattendom lämnades in 2018. Beslut togs av Mark- och miljödomstolen våren 2019, laga kraft juni 2019. KF har i september 2020 godkänt ett tillägg till exploateringsavtal med Oscar Properties. Oscar Properties har i december 2021 sålt projektet till Peab Bostad och Patriam.	Stadens grov- respektive utfyllnadsentreprenad på Lilla Essingen pågår. Peab Bostad och Patriam har påbörjat markarbeten inom sina fastigheter.	Utfall för år 2022 är högre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att tre av fyra entreprenader handlades upp under året vilket resulterade i justerad prognos enligt överenskomna kontraktssummor.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Rosenlundsparken (183-H8001893) Projekt om ca 200 lägenheter varav 80 bostadsrätter uppförs av JM och resterande som tomrätt till Stockholmshem med 5 avdelningar förskola. Investeringar i väg med stora ledningsflyttar och park. Evakuering av en förskola och nedstängning av en annan förskola.	Reviderat genomförandebeslut i KF 2018-04-09. Slutredovisning av projektet ExpIN 2022-12-09	Stadens finentreprenad är nu klar.	
Rågsveds naturreservat (H8002394) Med stöd av 7 kap 4 § miljöbalken beslutade KF i Stockholms kommun den 28 maj 2018 att inrätta Rågsveds natur-reservat. Rågsveds naturreservat utgör tillsammans med Högdalstopparna och Fagersjöskogen den innersta delen av den regionala grönkilen Hanvedenkilen och är en viktig länk till Stockholms natur- och parkområden. Rågsveds naturreservat angränsar i söder till Kynässkogen i Huddinge kommun och bildar med den ett större sammanhängande grönområde. Kontakten mellan naturområden är viktig för spridningen av växter och djur, men även för att människor ska ha möjlighet röra sig längre sträckor i en grön omgivning.	Inrättande av Rågsveds naturreservat med genomförandebeslut för investeringsutgifter på 54,9 mnkr antogs i KF (beslut §30) 2018-05-28.	Saneringsutredningen för f.d. skjutvallar och södra Snösätra kommer att fortsätta under 2023 då kompletterande markprover behöver tas. Saneringsomfattning av f.d. skjutvallar kommer fortsätta att utredas under 2023 och preliminärt kan saneringsmetod beslutas under året. Planering av entreprenadupphandling för saneringen av skjutvallarna är preliminärt planerad till årsskiftet 2022/2023. Saneringsutredningen för södra Snösätra kommer att fortgå under 2022-2023.	Saneringsutredningsarbetet är resurskrävande både i tid och i utgifter och kräver ett omfattande utredningsarbete. Förutsättningarna för sanering är komplicerade på grund av mycket svår terräng/topografi med höga naturvärden och blöta områden. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att utredningsarbetet ökar och är omfattande. Upphandlingen av saneringsentreprenaden förskjutits till 2023. Saneringsutredningen för Snösätra kommer att fortsätta under 2022 och kvartal 1-2 2023.
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 på grund av 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 ExpIN 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.	Byggstart av allmän platsmark hösten 2022. Stadens arbete bedöms färdigställas till årsskiftet 2023/2024 och därefter sker tillträde för byggaktören.	Risk för försening av start för entreprenaden på grund av eventuell överklagande anbudsförfrågan. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt förskjuten tidplan och klargörande i pågående upphandling av entreprenad.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Södermalm 7:78 mm (183-H8000321) Projektet har 2 delar. Delprojekt 1. Återställande/upprustning av Fatbursparken efter Trafikverkets arbeten med Citybanan och överdäckning av spårområdet i norra delen av parken, dvs i Mariagårdstjärnan. Reviderat genomförandebeslut i KF 2017-12-07 om Fatbursparken, totala utgifter för projektet inklusive utgift för överdäckning stambanan, totalt cirka 200 mnkr. Upprustning av Fatbursparken har stoppats 2021 och delvis återstartats september 2022. Tidpunkt för slutligt färdigställande av delprojekt 1 är osäkert, då upphandlad entreprenad måste avslutas och återstående arbeten upphandlas på nytt. Delprojekt 2 Romans park i östra delen av parken där Einar Mattsson fick markanvisning 2009 för ca 65-75 BR-lägenheter. Delprojektet vilar efter plansamråd 2013. Einar Mattsson har lämnat projektet. Om annan byggaktör blir aktuell kan markanvisningsärendet till ExplN tidigast bli aktuellt 2023.	Reviderat genomförandebeslut i ExplN 2017-12-07, i KF 2018-03-19. Utgifter godkändes på totalt 200 mnkr för återställande av Fatbursparken, delprojekt 1, och för delprojekt 2, nybyggnad av bostäder inom Johan Helmich Romans park. Ev. inkomster i projektet beroende av möjlighet till markanvisning för bostäder inom Romans park.	Delprojekt 1 = Återställande Fatbursparken. Tillfälligt stopp i entreprenaden januari 2021- augusti 2022 då bygglov inte godkänts av Trafikverket gällande konstruktioner i parken intill stam- och citybanan. Förnyad bygglovsansökan inlämnad juni 2022 men återtagen i november. Återstart entreprenad med vissa åtgärder i september 2022 fram till början av 2023. Del av parken kompletteras med gräsyta i början 2023 men därefter osäkert om slutligt färdigställande av parken. Delprojekt 2 = Bostäder i nuvarande Johan Helmich Romans park. Tidigare detaljplanarbete avslutat. Ny byggaktör saknas f n i projektet. Tidpunkt för beslut om markanvisning och försäljning av mark till ny byggaktör är osäker. Bedöms tidigast bli aktuellt 2023.	Fatbursparken måste färdigställas oavsett om delprojekt bostäder i Romans park kan genomföras eller ej. Om försäljning av mark för bostäder inte kan ske saknas inkomster i projektet. Utgifter i utfall för innevarande år är lägre jämfört med VP prognos 2022. Trafikverket har inte godkänt stadens bygglovsansökan för konstruktioner för ramp m.m. för att öka tillgängligheten i parken. Detta har medfört en avbruten entreprenad tills förnyat bygglov kan ges. Återstart skedde av vissa delar av projektet i september 2022 som inte berör tunnlar. Tidpunkt för utförande av sista etapperna 4-6 är osäker och därmed färdigställande av parken. Upphandlad entreprenad avslutas i början av 2023 för att återstartas om bygglov kan godkännas. Del av utgifterna för parkentreprenaden skjuts därför framåt. Tidigare detaljplanarbete för Romans park har avslutats. Eventuellt ny detaljplan riskerar avvisas av Länsstyrelsen som vid plansamråd 2013 påpekat risker med bostäder ovanpå tågtunnel och riksintresset järnväg. Fler utredningar kommer krävas. Ännu inte klart om markanvisning kan göras till ny byggaktör. Bedömd försäljningsinkomst har flyttats till 2024.
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	2008-06-12 – Markanvisningsbeslut i ExplN - Byggnads AB Abacus och Viktor Hanson Fastigheter AB 2011-08-25 - ExplN avslog förslag till markanvisning för ytterligare ett område tillsammans med inriktningsbeslutet för hela projektet. 2011-09-29 - Reviderat inriktningsbeslut avseende enbart nu berörda områden (del 1 och 2) godkändes av ExplN. 2016-03-10 Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering godkänns i ExplN. Ärendet godkänns i KF 16 maj	Genomförandeskedet i projektet pågår. Byggherrarna utför sina byggarbeten inom respektive del. En av byggherrarna är försenad med sina arbeten vilket medfört att stadens återstående arbeten utmed Västerled/Nyängsvägen flyttats fram, planeras nu att påbörjas april 2023 och avslutas under kvartal 2 2024.	Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget för år 2022. Detta beror framförallt på att stadens entreprenad blivit förskjuten in på år 2023. Avvikelsen avseende inkomster beror på en vidarefakturerings till en ledningsägare. Beloppet för vidarefakturerings var inte känd vid tidpunkten för VP-prognosen.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
överenskommelse om exploatering. Överenskommelsen tecknas med de byggherrar som tidigare fått en markanvisning på platsen samt dotterbolag till dessa bolag. Stora poster i projektets kalkyl är ledningsomläggningar, flytt av mobilmast, flytt respektive nyanläggande av transformatorstationer samt ombyggnad av gata.	2016. 2016-08-18 SbN antar detaljplanen. 2016-09-26 detaljplanen vinner laga kraft. Ett tilläggsavtal i vilket byggherrarna tydligare delar upp ansvaret mellan sig i de olika detaljplanedelarna har tecknats. Ingen ändring i vad som ska utföras utan endast ändrad ansvarsfördelning. Beslut i ExplN 2017-06-08 och i KF 2017-09-04. Ett tilläggsavtal har tecknats med byggherren av den östra delen, Västerled Fastigheter AB, (f.d. Viktor Hanson Fastigheter AB), Äppelviken Utvecklings AB samt Nordr Sverige AB (f.d. Veidekke Eiendom AB). Avtalet innebär en justering av tidpunkten för när byggherren ska ha fullföljt sina åtaganden enligt tidigare tecknad överenskommelse om exploatering. Beslut taget 2020-11-09 på delegation från ExplN. Ett tilläggsavtal har tecknats med byggherren av den västra delen, Byggnads AB Abacus. Avtalet innebär en justering av tidpunkten för när byggherren ska ha fullföljt sina åtaganden enligt tidigare tecknad överenskommelse om exploatering. Beslut taget 2021-09-27 på delegation från ExplN.		
Årstadal (183-H9230523) En ny stadsdel med ca 5 000 lägenheter håller på att växa fram i det gamla industriområdet Årstadal. De första etapperna av utbyggnaden ligger till stora delar på privat mark. Successivt har stadens mark ianspråktagits och då har också de stora investeringarna för staden till stora delar genomförts. Det mesta av stadens mark har varit upplåten med tomträtt för industri. Större åtgärder på stadens mark påbörjades 2003. Staden investeringar hade sin tyngdpunkt 2007-2010.	KF har godkänt två markförvärv. GfN godkände 2003-04-22 ett genomförandebeslut avseende nybyggnad av park och en ny gångväg samt ombyggnad av delar av Sjöviksbacken för 19 mnkr. 2005-04-18 godkände KF genomförandet av exploateringen omfattande investeringar om 348,4 mnkr.	De sista etapperna byggs nu ut i Årstadal och sammanlagt kommer området att bli hem åt ca 14 000 personer. Mindre gatuinvesteringar kommer att pågå tills området är färdigbyggt ca 2024. Tätheten i området har lett till ett behov att förstärka och tillgängliggöra de grönytor som finns i stadsdelen. Med anledning av detta har ett parkprogram för Årstadal tagits fram och till stora delar genomförts med finansiering från olika projekt i stadsdelen. Projektet bedöms vara färdigställt ca 2024.	I genomförandebeslutet ingår att delvis bygga om korsningen mellan Södertäljevägen och Hägerstensvägen till en cirkulationsplats. Denna ombyggnad kommer inte genomföras, inom projektet. Orsaken till det är att ombyggnaden inte längre bedöms som nödvändig för att klara trafikkapaciteterna i Årstadal. Detta därför att flera av de kvarter som var tänkta som kontorsarbetsplatser i stället har byggts som bostäder, vilka har betydligt lägre trafikalstringstal. Ombyggnaden skulle även omöjliggöra en framtida nedgrävning eller flyttning i sidled av den genomgående trafiken. En större ombyggnad av Södertäljevägen kommer att utredas närmare. För detta finns ett eget projekt

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			(Södertäljevägen). Under 2022 lämnades stora delar av området över till förvaltning.
Blackebergsvägen - Övriga projektpaket			
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) Ettav 1 avser 520 nya bostäder, men också lokaler för viss verksamhet och service vid Islandstorget/ Blackebergsvägen. Genom att skapa nya och utveckla befintliga mötesplatser ska kopplingarna mellan Södra Ängby och Blackeberg förstärkas. Ombyggnad samt nybyggnad av gator ska ske.	Inriktningsbeslut i ExplN 2013-10-17. Beslut om start-PM för detaljplanearbete för etapp 1 i SbN 2013-10-17. Markanvisning för förskola inom Blackebergsstråket beslutat i nämnd i september 2014. Förskolan ska utgöra en separat detaljplaneetapp. Samråd genomfördes november-december 2015. 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.	Detaljprojektering pågår. Nya förutsättningar och ökade utgifter i projektet gör att ett reviderat genomförandebeslut kommer behöva tas upp i ExplN. Detta kommer troligtvis att ske kvartal 1 år 2023. Därefter skall det reviderade beslutet tas upp i KF för antagande.	Efter att systemhandlingen var klar och detaljplanen vunnit laga kraft har sträckningen av ledningar ändrats. Den nya sträckningen planeras gå i Per Ekströms väg och behöver passera Ellevios tomträtt, tunnelbanespår samt Bergslagsvägen. Arbetet pågår med den nya ledningsdragningen och med anledning av detta så har tidplanen skjutits fram. Byte av tunneltakskonstruktionen i tunnelbanan vid Islandstorgets tunnelbanestation innebär också en risk för tidplanen då detta arbete måste samköras med ledningsdragnings under spår. Ny kalkyl för projektet måste tas fram när förfrågningsunderlaget ska vara klart i september/oktober i år (enligt nuvarande tidplan), inkluderat uppdaterad utgiftsuppskattning från SVOA samt andra av ledningsägare. Ett reviderat genomförandebeslut måste därefter tas upp i ExplN på grund av ökade utgifter. Det finns en risk för att tidplanen kan bli påverkad av vad som händer i "Blackebergsvägen etapp

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
			2-3. Osäkert vilken etapp som kan startas först. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att starten för genomförandet skjuts fram ett år samt att projekteringskostnaden ökat något på grund av att tidplanen för framtagandet av förfrågningsunderlaget förlängts.
Blackebergsvägen e 2-3 (183-H8002641) Ca 380 bostäder planeras längsmed Blackebergsvägen samt Blackebergbacken varav 50 % hyresrätter och 50% bostadsrätter.	Inriktningsbeslut i ExplN 2013-10-17. Beslut om start-PM för detaljplanearbete för etapp 1 i SbN 2013-10-17. Markanvisning för förskola inom Blackebergstråket beslutat i nämnd i september 2014. Förskolan ska utgöra en separat detaljplaneetapp. Samråd genomfördes november-december 2015. 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 godkändes 9 december 2021. Genomförandebeslut godkänt i ExplN 16 december 2021 och antaget i KF 21 februari 2022.	Detaljprojektering påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.	Efter samråd har två bostadsrättshus plockats bort från planen vilket innebär att projektets totala ekonomi försämrats då dessa hus stod för en viktig inkomst i projektet. Utgifterna som presenterats av ledningsägarna i samband med framtagande av systemhandlingen är osäkra. Bedömningen är dock att projektet kommer påvisa ett mindre överskott. Det finns en risk för att tidplanen kan bli påverkad av vad som händer i "Blackebergsvägen etapp 1/Islandstorget".
Bromstensstaden (projektpaket) (EXPL40010) Om hela programområdet exploateras kan det rymma totalt ca 2500 lägenheter (varav ca 620 lägenheter på stadens mark). Den centrala delen föreslås bebyggas med stadskvarter med smala gator och upphöjda innergårdar. Under gårdarna finns parkeringsgarage. Längs järnvägen föreslås ca 600 bostäder med lokaler i bottenvåningarna. I den centrala delen invid Stora Parken planeras för en ny förskola.	Beslutsläge för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Avvikelse-risker för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.
Bromstensstaden Gustav och Gunhild (fd. e2) (183-H8002370) Om hela programområdet exploateras kan det rymma totalt ca 2500 lägenheter. I	ExplN (ExplN) godkände 2008-06-12 program och ändrad markanvisning till Bromstensstadens Mark och Exploatering AB samt inriktningsbeslut. Programarbete,	Utbyggnaden av allmän platsmark pågår sedan hösten 2020.	Programförslaget innebär omfattande om- och utbyggnad av ny infrastruktur som, på grund av extremt svåra grundläggningsförhållanden, kräver stora

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
detaljplanen för kv. Gunhild och Gustav rymmer ca 1000 lägenheter, kommersiella lokaler i bottenvåningarna samt en förskola i bottenvåningen. All exploatering i denna DP sker på privatägd mark. I detaljplanen för kv. Gunhild och Gustav rymmer ca 1000 lägenheter, kommersiella lokaler i bottenvåningarna samt en förskola i bottenvåningen. All exploatering i denna DP sker på privatägd mark.	remiss och samråd 2:a kvartalet 2008. SbN tog beslut om fortsatt arbete samt gav SbK i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för de tre första delområdena 2008-11-20. Första detaljplanen antogs kvartal 4 2015. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2010-05-20 som sedan togs i KF (KF) 2010-11-29. Ytterligare ett reviderat inriktningsbeslut för helheten samt genomförandebeslut för första etappen togs i ExplN 2015-10-15. I KF 2015-12-14. Detaljplanerna för de andra etapperna lades ner och ett nytt start-PM för ca 1000 bostäder på privat mark togs i SbN i mars 2015. Samråd hölls i mars 2016. Genomförandebeslut togs i ExplN 2018-03-08 och i KF 2018-05-07. Detaljplanen för kvarteren Gunhild och Gustaf antogs av KF i februari 2019 och vann laga kraft i juli 2019.		ekonomiska åtaganden för staden. Under arbetet med en systemhandling (förprojektering) för allmänna anläggningar inom programområdet har framkommit att befintliga va-ledningar måste läggas om för att gatorna ska kunna grundförstärkas och höjas samt att befintlig avloppspumpstation bör ersättas med två nya. Det har också framkommit att marken måste höjas ytterligare på grund av översvämningssrisk från Bällstaån till följd av framtida klimatförändringar och planerade exploateringsprojekt uppströms. Utfall för år 2022 avviker från budget för år 2022. Detta beror framförallt på att utförda arbeten och åtgärder som staden gjort åt Stockholm Vatten skett tidigare än prognostiserat, dvs. inkomster vidarefakturerade tidigare än planerat.
Bromstensstaden kv Tora (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 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.	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 tog beslut om fortsatt arbete samt gav SbK i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för de tre första delområdena 2008-11-20. Första detaljplanen togs kvartal 2 2015. 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. Genomförandebeslut för etapp 2 samt	Byggnation av år för allmänna anläggningar sker etappvis under åren 2018-2024 och för kvartersmark under åren 2021-2025. Etapp 1 av markförstärkningsarbetena är påbörjade. Resterande arbeten för den allmänna platsen enligt detaljplanen för kvarteret Tora har varit ute på anbudsförfrågan och upphandling har gjorts.	Programförslaget innebär omfattande om- och utbyggnad av ny infrastruktur som, på grund av svåra grundläggningsförhållanden, kräver stora ekonomiska åtaganden för staden. Under arbetet med en systemhandling (förprojektering) för allmänna anläggningar inom programområdet har framkommit att befintliga va-ledningar måste läggas om för att gatorna ska kunna grundförstärkas och höjas samt att befintlig avloppspumpstation bör ersättas med två nya. Det har också framkommit att marken måste höjas ytterligare p.g.a. översvämningssrisk från Bällstaån till följd av framtida klimatförändringar och planerade exploateringsprojekt uppströms. Under projekteringsarbetet har VA-lösningen ändrats och ser helt annorlunda ut från systemhandlingen vilket inneburit ökade utgifter som lett till att ett reviderat genomförandebeslut har behövt tas. Den nya VA-lösningen kan även ha påverkan på

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
	reviderat genomförandebeslut för etapp 1 togs i ExplN 2018-03-08. I KF 2018-05-07.		grundvattennivån vilket innebär att en vattendom behövs. Entreprenadarbetena är uppdelade i olika etapper varav den största entreprenaden är beroende av att vattendom fås. En försenad vattendom påverkar såväl tidplanen som ekonomin. Avvikelsen mot budget för innevarande innebär att utgifter flyttats fram på grund av faktorer kopplade till pågående entreprenad. Utfall för år 2022 avviker från budget för år 2022. Detta beror framförallt på att utförda arbeten och åtgärder som staden gjort åt Stockholm Vatten skett tidigare än prognostiserat, dvs. inkomster vidarefakturerade tidigare än planerat. Sedan VP 2022 har totala utgifter och inkomster ökat. Vilket beror till stor del på höga indexreglering som orsakar ökad omsättning. Dessutom pågår en tvist med entreprenören varför vi behövt lägga in en oförutsedd utgift för detta.
Kista Äng (183-H8002038) Projekt innehållande ca 1300 bostäder varav ca 300 är 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 i ExplN 2014-06-12 med utredningsutgifter om 15 mnkr. ExplN godkände 2020-12-17 genomförandebeslut för Kista äng med investeringsutgifter på ca 600 mnkr. KF godkände genomförandebeslut 2021-02-15 ExplN godkände 2021-11-25 försäljning av mark inom Akalla 4:1 till JM AB med en försäljningsinkomst om cirka 140 mnkr samt föreslog att KF godkänner försäljningen. Genomförandebeslut godkänt KF 2021-02-15. ExplN 2021-12-16 beslutat om markanvisning och försäljning av mark till Magnolia. Beslutet har även tagits i KF och vunnit laga kraft.	Entreprenadarbete påbörjades 2021 och första tillträdet för byggherrar i etapp 1 skedde 2022. Etapp 3 för stadens entreprenad håller på att upphandlas.	Sedan inriktningsbeslutet har storleken på skolan vuxit från 300 till 600 elever. Det har påverkat möjligheten att även få in en idrottshall inom området. Utökning av området inom detaljplanen har gjorts för att kunna anpassa omkringliggande gator efter omfattningen av utbyggnaden inom Kista äng. Efter inledande geotekniska utredningar konstateras att marken kommer behöva omfattande grundförstärkning. Tillsammans med utökningen av området förväntas utgifterna för utbyggnad av allmän plats bli högre än uppskattat i inriktningsbeslutet. Corona läget under våren 2020 har påverkat utbyggnadsplanerna för tillträde och genomförande med byggaktörerna. En ny genomförande- och etappindelning arbetas fram tillsammans med byggaktörerna för att skapa ett mer flexibelt genomförande.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
			Avvikelse mellan VP och utfall för innevarande år beror på att utgifter för projektering och utbyggnad av allmän plats har tidigare lagts och reviderats upp samt att ersättning från ledningsägare kommit in.
Larsboda Strand-Drevviken (EXPL40019) Området är beläget kring trafikplats Larsboda i Farsta samt invid Sandåkravägen. Gemensam ekonomisk planering sker för Klockelund, Karlsvik strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med projektgemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. I projektet ingår cirka 3 250 bostäder, 2 skolor, förskolor, handel, kontor m.m.	Gemensam ekonomisk planering sker för Klockelund, Karlsviks strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med projektgemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. Program för Larsboda antogs i SbN i juni 2010. Inriktningsbeslut fattat i ExplN 20 januari 2011. Program för Tyngdpunkt Farsta med högre planerad exploatering antogs i SbN juni 2016. Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand togs 7 maj 2018. Genomförandebeslut för Sandåkravägen antogs i december 2017. Markanvisning och föravtal Telestaden antogs genom beslut i ExplN september 2018. Genomförandebeslut för Klockelund antogs av KF i oktober 2018. Genomförandebeslut för Stortorpsvägen antogs i ExplN december 2018. Reviderat genomförandebeslut för Sandåkravägen antogs i ExplN mars 2021. Byggnation pågår i Sandåkravägen, Stortorpsvägen och Klockelund. Detaljplanen för etapp 1 i projekt Telestaden har godkänts av SbN och väntar nu på ExplK:s genomförandebeslut innan antagande kan ske i kommunfullmäktige. Ett reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet behandlades i ExplN den 2022-04-21 och KF den 2022-06-13.	Projekt Telestaden är indelat i två etapper. Genomförandebeslut planeras tas under 2023. I projekt Karlsviks strand är ett genomförandebeslut preliminärt aktuellt under 2023.	Då de ingående delprojekten befinner sig i olika skeden finns varierande osäkerheter i beräkningen av utgifter och inkomster. De projekt som befinner sig i genomförandeskedet; Klockelund, Stortorpsvägen och Sandåkravägen, förhåller sig väl till sina respektive genomförandebeslut. De projekt som befinner sig i planskedet; Karlsviks strand och Telestaden, är behäftade med större osäkerheter. De största osäkerheterna kan härledas till infrastrukturella förändringar och ledningsomläggningar, anläggningar i anslutning till Nynäsvägen, pågående planprocesser och den planerade grundskolan i Telestaden där det kvarstår osäkerheter som kan påverka tid, ekonomi och förutsättningar för genomförande. I och med det reviderade inriktningsbeslutet så har de ingående projektens ekonomi setts över och det kommer att få som följd att det blir avvikelser i förhållande till föregående prognoser.
Klockelund (Larsboda Strand, fd Drevviken) (183-H8001177) Ca 480 lägenheter planeras vid Drevviken. Parkeringsgarage och lagerbyggnad. Ombyggnad av Perstorpsvägen, nya lokalgarage, bullerskydd, strandpromenad, gång- och cykelbro, evakuering av	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	Utbyggnad av allmän plats och kvartersmark pågår. Marken till bostadsbygggherrarna upplåts eller överläts under 2021 och 2022. Det återstår att teckna avtal med Trafikverket för den planerade gång- och cykelbron mellan Klockelund och intilliggande Telestaden. Det återstår även att teckna	Till de större riskerna i projektet hör 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

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
odlingslotter till Forsfararvägen. Gemensam ekonomisk planering sker inom Larsboda Strand för projekten Klockelund, Telestaden, Karlsvik strand, Stortorpsvägen och Sandåkravägen avseende projektgemensamma utgifter.	mars 2018 och i KF maj 2018. Detaljplanen för Klockelund vann laga kraft 2019-05-02. Genomförandebeslut för Klockelund fattades av KF oktober 2018. Överenskommelse om försäljning av 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 döddades 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. Larsboda strand behandlades av ExplN 2022-04-21 för att därefter tas upp i KF.	genomförandavtal för uppförandet av bullerplank med Trafikverket.	påverkas av marknaden. Projektet förväntas vara slutfört under 2025. De ekonomiska avvikelserna mot budget 2022 beror på tilläggs- och ändringsarbeten, indexering och minskade inkomster från de ledningsdragande bolagen. Utfall för år 2022 är högre jämfört med budget. Detta beror framförallt på ny kalkyl tagits fram inför reviderat inriktningsbeslut.
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. SVOA har fått ett budgetuppdrag att utreda frågan och även ExplK jobbar vidare med frågan. Ett avåkningskydd ska byggas av Trafikverket och diskussion pågår.	Risk för fördyringar finns eftersom ett entreprenadkontrakt upphävts då arbete ej kunnat slutföras och ny entreprenör anlitas. Ellevios ledningsflytt var tvungen att delas i två etapper vilket medför extrautgifter. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att uppförande av ett underjordiskt skyfallsmagasin har fått skjutas fram.
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 hyreslägenheter	KF 2016-12-12 Genomförandebeslut Framkallningen. Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostadsändamål. Investeringsutgifter om 92,3 mnkr. ExplN. 2017-12-07. Genomförandebeslut på delegation för Färgfilmen. Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostadsändamål för 57 Hyresrättslägenheter.	Markförsäljning av kvarteret Diabilden genomförs hösten 2022. Stadens entreprenad pågår och beräknas bli klar 2023. Genomförandebeslut på delegation för projekt Kopieramen/Skolfilmen 2 har tagits. Troligtvis är reviderade genomförandebeslut i projekt Diabilden, Färgfilmen, Lådkameran och Framkallningen aktuella.	Utgiften för flytt av transformatorstation i Diabilden är preliminär och det finns risk att den och all ledningsflytt blir dyrare än beräknat. Stadens entreprenad blir dyrare än tidigare beräknat pga. höjt kostnadsäge och att avtal med tidigare entreprenör har hävts.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.	Investeringsutgifter om 6 mnkr. ExplN. 2018-11-12. Reviderat inriktningsbeslut för Trollesundsvägen. Beslutet gällde ca 700 lägenheter, omfattade investeringsutgifter om 175 mnkr och hade ett nettonuvärde på 109 mnkr. ExplN. 2018-11-12. Genomförandebeslut för Lådkameran. Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostadsändamål, Investeringsutgifter om 28 mnkr. 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. Investeringsutgifter om 95,8 mnkr och Försäljningsinkomst om cirka 137 mnkr. 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 omfattande investeringsutgifter om 95,8 mnkr och en försäljningsinkomst om cirka 137 mnkr. KF-beslut 2019-06-17. Detaljplan för del av Örby 4:1 m.fl. vid kvarteret Diabilden i Bandhagen antas. DP vann Laga Kraft 2019-07-17 Entreprenadupphandlingen blev klar Kvartal 3 2020. Entreprenaden började i augusti 2020		
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. Stadens utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gator och parkvägar inklusive	Markanvisning etapp B - ExplN 2011-02. Markanvisning etapp G - ExplN 2014-02. Markanvisning etapp C och D - ExplN 2015-01. Markanvisning etapp F - ExplN 2015-12-10. Reviderat inriktningsbeslut - ExplN 2015-04-13. Genomförandebeslut etapp B - ExplN 2015-10-15 och komplettering gällande grönkompensationsåtgärder ExplN 2016-02-04. Antagande av detaljplan etapp B - SbN 2016-04-04. Laga kraft detaljplan etapp B - 2017-05-08. Genomförandebeslut etapp G - ExplN 2017-12-07. Antagande av	Etapp C och D: Staden kommer att handla upp gatuentreprenör för ombyggnad av gatan och ledningsomläggning, som beräknas påbörjas under kvartal 1, 2023.	Etapp A och H: Vilande i dagsläget (ovisst om arbete avseende dessa etapper kommer påbörjas). Etapp F och G: Tidplanen för genomförandet av pågående gatuentreprenad har förskjutits några månader då leverans av varor tagit längre tid, pga. Covid-19. Etapp C och D: Länsstyrelsen hemkallade detaljplanen och tidplanen för projektet har därför förskjutits med 1 år.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
ledningsflyttar, åtgärder för kompensation för ianspråktagen grönyta och ersättning för avflyttning från bostadsarrenden. Det reviderade inriktningsbeslutet avser alla etapper i planprogrammet. Separata genomförandebeslut har tagits inför antagande av varje detaljplan. Slutredovisningen avser alla etapper i planprogrammet.	detaljplan etapp G - 2017-12-14. Laga kraft detaljplan etapp G - 2019-04-08. Genomförandebeslut etapp C och D - ExplN 2018-12-10. Genomförandebeslut etapp C och D- KF 2019-05-06 Antagande av detaljplan etapp C och D - SbN 2018-12-14. Antagande av detaljplan etapp F - SbN 2018-12-14. Laga kraft detaljplan etapp F - 2020-02-13. Laga kraft detaljplan etapp C och D - 2020-04-14. Etapp F och G: Kvartal 1, 2022 tillträder byggaktörerna fastigheterna.		
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 miljöspetsområde.	Genomförandebeslut taget i ExplN 2018-12-10. Detaljplanen antagen i SbN 2018-12-14. Länsstyrelsen beslutade att överpröva detaljplanen 2019-01-11 på grund av skred- och rasrisk. Genomförandebeslut taget i KF 2019-05-06. Länsstyrelsen beslutade 2019-12-09 att inte upphäva beslutet att anta detaljplanen och Länsstyrelsen avskrev ärendet för vidare handläggning. Detaljplanen var överklagad till Mark- och miljödomstolen, men de avslog överklagandet 2020-03-23. Detaljplanen vann laga kraft 2020-04-16.	Upphandling av entreprenad för stadens arbeten påbörjades december 2022. Signering av kontrakt med entreprenad under kvartal 1, 2023. Påbörjande av entreprenad under kvartal 1, 2023. Tidplan för genomförandet av stadens arbeten uppdateras när entreprenad är upphandlad.	Länsstyrelsen beslutade 2019 att inte upphäva beslutet att anta detaljplanen och Länsstyrelsen avskriver ärendet för vidare handläggning. Tidplanen har därför förskjutits ett år. Tidplanen för detaljprojekteringen har även skjutits i tid pga. dispensansökan om att göra intrång för grönkompensation inom Judarskogen. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på tidplanen kring upphandling av stadens entreprenad och igångsättning av stadens arbeten har förskjutits något i tid. Förskjutning gällande vidarefakturerering till år 2023 då stadens arbeten beräknas färdigställas.

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 Region Stockholm/SL behov av att rusta upp tunnelbanan. Även andra delar av Alvik har utvecklingsmöjligheter.	Programmet för Alvik Östra godkändes i SBN 2019-12-12 och samtidigt togs start-PM för första detaljplaneetappen. Inriktningsbeslut i ExplN under 2021. Alvik Västra vilande. Markanvisning till SISAB samt godkännande av föravtal med JM och Vasakronan. ExplN 2021-12-16 Inriktningsbeslut togs i ExplN 2022-03-24.	Arbetet med systemhandling påbörjas under hösten 2022. Detaljplan går på granskning kvartal 2 2023. Exploateringsavtal måste tecknas under våren 2023. Alvik Västra är vilande.	Tydligare tidplan och projektförutsättningar ger lägre prognos för projektering och egen tid än vad som uppskattades i början av året. Under året har det också blivit tydligt hur mycket vi kan debitera byggaktörerna för stadens nedlagda tid, därav avvikelsen mellan utfall och VP prognosen för innevarande år. Ett komplicerat genomförande hör till ett av de största riskmomenten.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Fokus Skärholmen			
Centrala 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. Därutöver planeras en översyn av komplettering av Bredäng Centrum. Inom projektområdet bedöms cirka 600-900 kunna tillskapas. Förskolelokaler planeras även inrymmas i projektet. Byggherrar är FastPartner, Magnolia samt Svenska Bostäder.	Strukturarkitekter tilldelad under december 2020. Arbete påbörjades under januari 2021. Strukturskissförslaget stämde av med byggaktörer under kvartal 1-2. Slutligt förslag presenterades innan midsommar. Alla byggaktörer fick sommaren att överväga beslut om det är redo gå vidare med strukturskissen som underlag till markanvisning. Prisförhandling påbörjades under våren 2021. Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där ett reviderat inriktningsbeslut för samtliga 16 delprojekt togs i KF 2019-09-02. Markanvisning för bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheterna Frimurarorden 2, del av Urmakaren 49 och del av Sätra 2:1 ExplN 2021-11-25	En markanvisning återstår till 2023, Vita Liljan 2.	Projektets tidplan är framtagna i ett tidigt skede med risk för att de ingående aktiviteterna behöver skjutas i tid. Risk föreligger att inkomster och utgifter kommer att avvika ju längre processen löper. Risk föreligger att staden och byggaktörerna inte kommer överens om strukturskissens förutsättningar. Avvikelse mellan VP och utfall för 2022 beror på förskjuten tidplan, start för utredningar och projektering har förskjutits. Uppdaterade utgiftsuppskattningar kommer att ske parallellt med strukturskissarbete. ExplK avser att anpassa investeringar i allmän platsmark/öka exploateringsgraden för att hålla budget.
Kråksätra (183-H8001455) Del av Fokus Skärholmen. I området prövas 200-250 bostäder i lägenhet/radhus samt förskola. Parkstråket mot Sätmaskogens naturreservat förstärks. Markanvisad byggherre är Erik Wallin som har rollen som ankarbyggherre, sannolikt finns inte utrymme för ytterligare markanvisningar.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där ett reviderat inriktningsbeslut för samtliga 16 delprojekt togs i KF 2019-09-02.	För närvarande pågår en diskussion med byggherren för att ta fram en strukturplan över projektområdet.	Detaljplanen är i ett tidigt skede och bedömningen av allmänna investeringar samt tidplan är preliminär. Dagvattenhanteringen riskerar att bli omfattande om östra änden av området exploateras, vilket är osäkert. Utredning kring om befintlig förskola ska vara kvar inom planområdet pågår.
Sätra Centrum (183-H8002688) Sätra centrum fastigheter AB har tillsammans med GreenDoor Sätra AB givits markanvisning för att utveckla mark inom sina respektive tomträtter (Högsätra 10 och Djursätra 3) samt del av stadens fastighet Sätra 2:1. Exploateringsidén innebär att en centrumbyggnad på en befintlig däckkonstruktion över tunnelbanespåren rivs, men att däckkonstruktionen bevaras och förstärks. Centrumet öppnas upp då ny bebyggelse placeras runt ett nytt öppet torg ovanpå däck-konstruktionen (t-banespåret)	Markanvisning gavs till två befintliga tomträttshavare i projektet Sätra Centrum, dessa godkändes i ExplN 2018-06-14. Start-PM från SbN togs under våren 2019, samråd skedde våren, 2020 (digitalt samrådsmöte). En tilläggsmarkanvisning till en av 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	Arbete med genomförandefrågor pågår. Genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering med tomträttshavarna, planeras att tas upp i ExplN efter sommaren 2023. Efter att dessa beslut är tagna tas detaljplanen upp för antagande i KF.	Byggaktören har tagit fram en konstruktionsutredning för befintlig tunnelkonstruktionen för att säkerställa förstärkningsåtgärder/genomförande av ett allmänt torg på platsen. Befintlig konstruktion ska förstärkas och ett hålrum till tunnelbanespåren byggas igen. Höjdsättningen av torget är viktig fråga tillsammans med skyfall och anpassning till befintlig biljetthall och övriga befintliga höjder inom och i angränsning till projektet. Detta arbete görs under detaljprojekteringen, för att säkerställa genomförandet. Närheten

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
och en tydlig allmän cykel- och gångkoppling möjliggörs över torget från Sättradalsparken. Även en ny gata kommer att behöva anläggas för att säkerställa angöring till nya torget samt tunnelbana. Markanvisning ges inom 4 områden om totalt cirka 415 lägenheter (ca 280 HR och 135 BR) i flerbostadshus, samt tillförsel av ca 7200 kvm BTA lokalyta för handel, kultur, skola.			till befintlig skola, Sättraskolan behöver beaktas, särskilt i genomförandet. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att tidplanen för projektet har flyttats fram.
Ålgrytevägen (183-H8003010) Ingår som delprojekt i Fokus Skärholmen. I området bedöms cirka 800 bostäder kunna tillskapas. Byggaktörer är befintliga tomträttsinnehavare, Svenska Bostäder och Primula, som markanvisades som ankarbyggaktörer i november 2016. SISAB har även markanvisning för fristående förskola om 8 avdelningar på ospecifik plats. Specifiering av markanvisningar beslutades i ExplN 2022-06-09 till Primula, Svenska Bostäder. Även Einar Mattsson markanvisades i nämnden 2022-06-09. Specifiering av markanvisning till SISAB kvarstår. Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04 och reviderat inriktningsbeslut i ExplN 2019-04-25. I och med satsningen på Fokus Skärholmen har delar av planområdet markanvisats till befintliga tomträttsinnehavare: Svenska Bostäder och Primula bostad som ankarbygggherrar. Markanvisningarna skedde under hösten 2016. Specifiering av markanvisningar skedde i exploateringsnämnde 2022-06-09. Även Einar Mattsson markanvisades i nämnden 2022-06-09. Vidare har en markanvisning till SISAB för förskola med 8 avdelningar skett under hösten 2020, platsen ej specificerad. Ett skissande på övergripande struktur har skett med hjälp av strukturarkitekt. Planen har varit ute på samråd i maj-juni år 2022.	Granskning är planerad till maj 2023. Förväntad byggstart är tidigast år 2025.	Byggstart kan komma att förskjutas beroende på Ellevios tidplan för markförläggning av ny starkströmskabel samt rivning av befintlig luftburen ledning. Den befintliga ledningen ska rivas 2023-2025. Utfall för år 2022 är högre jämfört med budget. Detta beror framförallt på ny kalkyl tagits fram då projektet kommit fram till samråd.
Hammarby Sjöstad			
Sjöstadshöjden (183-H9251801) Sjöstadshöjden är ett stadsutvecklingsprojekt utpekat i det planprogram för Hammarbyhöjden och Björkhagen Målet med projektet, som också stöds av översiktsplanen, är att länka samman stadsdelarna Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad och övervinna de barriärer som idag trafik och topologi utgör. Projektet kan ge ca 500 bostäder, en förskola	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. Fabège har fått markanvisningar på befintliga tomträtter i två omgångar 2020 och augusti 2021. Sammanlagt har sju byggaktörer fått markanvisning: Humlegården, Fabège och NCC för att bygga kontor och hotell och Familjebostäder, SSM, JM och		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,

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
och ca 5000 arbetsplatser och markanvisningar har getts till sju byggaktörer.	Sveafastigheter för att bygga bostäder. Familjebostäder ska också bygga en förskola. Inom planområdet ingår även två fastigheter som tillhör Fabège med äganderätt. Den 25 november 2021 röstade SbN för att godkänna att detaljplanen kan gå ut på samråd. Detaljplanesamråd genomfördes i april 2022.		ekonomi och produktionsplanering. Exempelvis så styr tunnelbaneutbyggnadens utdragna tidplan på så vis att föreslagen bro inte kan byggas så länge arbetstunnel i kvarteret Korhoppet är i drift. Projektet gör och kommer fortsatt att göra omfattande utredningar och ansträngningar för att bevara det ekologiska sambandet genom området. Projektet och dess utsedda byggaktörer är medvetna om att ett bibehållet sådant är en absolut förutsättning för projektets möjlighet att lyckas få till en antagen detaljplan. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på förskjuten tidplan för projektering.
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. Inriktningsbeslut i ExplN 2019-09-26. Markanvisningar i samma ärende. Inriktningsbeslut i KF 2020-01-27. Samråd för detaljplanen genomfördes under hösten 2020. Markanvisning ny bostadstomt i ExplN 2022-09-29.	Översyn av utgifter och inkomster pågår. Sannolikt finns behov av att revidera inriktningsbeslutet under våren 2023. Inför granskning av detaljplanen tas en systemhandling fram för allmänna anläggningar i projektet. Antagande av detaljplan, preliminärt kvartal 4 år 2023. Genomförandebeslut tas i samband med att detaljplanen antas, preliminärt kvartal 4 år 2023.	Utgifterna för allmänna anläggningar beräknas ha ökat jämfört med tidigare kalkyl (inför inriktningsbeslut). Översyn av utgifter och inkomster pågår. Risk för förseningar.
Nordvästra Kungsholmen			
Kristineberg 1:10 (183-H8002819)	Markanvisning inkl. inriktningsbeslut till NCC för uppförande av kontor, januari 2008. Inriktningsbeslut i KF 2008-06-16 samt uppdrag till idrottsnämnden att återkomma med inriktningsbeslut för idrottshall. Byggstart för trafikplatsen skedde i augusti 2012. Genomförandebeslut för trafikplatsen antaget av ExplN december 2010 och i KF juni 2011. Detaljplanen för trafikplatsen vann laga kraft september 2011. Detaljplanen för NCC-kontor, var på samråd mars 2013.	Planarbete pågår. Samråd planeras under 2023	Projektet har framskridit långsammare än förväntat (arkitektbyte bland annat), därav lägre utgifter i utfall jämfört med budet för innevarande år

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	Genomförandebeslut för kontoren togs i ExplN 2015-04-13. KF 2017-03-04 Då detaljplanen är upphävd måste hela processen tas om. Ny markanvisning/inriktningsbeslut (nytt projektnummer/namn) Kristineberg 1:10 togs i ExplN 2021-09-30		
Kristineberg bostäder (183-H8000771) Projektet kan påbörjas då trafikplats Lindhagensgatan är ombyggd, och detaljplanen för NCCs kontorshus (Kristineberg 1:10/Kristineberg Kontor) vunnit laga kraft, då kontorshuset är tänkt att fungera som bullerskydd för bostäderna. Projektet omfattar ca 250 bostäder. Flera detaljplaner för bostäder, kontor och idrottshall kommer att upprättas.	Markanvisning för bostadsändamål till Svenska Bostäder 2/3 och 1/3 till NCC samt SISAB i GfN hösten 2003. Markanvisning till Edicta våren 2004 för uppförande av tennisanläggning. Programbeslut om uppförande av sporthall som miljöskärm mot bostadsbebyggelsen har antagits av ExplN och idrottsnämnden september 2007. Markanvisning inkl. inriktningsbeslut till NCC för uppförande av kontor, januari 2008. Inriktningsbeslut i KF 16 juni 2008 samt uppdrag till idrottsnämnden att återkomma med inriktningsbeslut för idrottshall. En separat detaljplan upprättas för trafikplatsen i samband med upprättande av arbetsplan. Genomförandebeslut för trafikplatsen antaget av ExplN december 2010 och i KF juni 2011. Detaljplanen för trafikplatsen vann laga kraft september 2011. Byggstart för trafikplatsen skedde i augusti 2012. Detaljplanen för NCC-kontor, var på samråd mars 2013. Genomförandebeslut för kontoren togs i ExplN 2015-04-13 Start-PM för bostäderna på Kristinebergshöjden i SbN april 2013.	Planarbetet har inte återupptagits utan är vilande utan tidplan med hänsyn till bullerproblematiken. En av byggherrarna har återlämnat markanvisningen och deras del av projektet kommer behöva markanvisas på nytt innan planarbetet påbörjas.	-
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	Reviderat inriktningsbeslut godkändes av ExplN 2021-03-11. Inriktningsbeslut fattades av ExplN 2018-06-14. Markanvisning till Stockholm Exergi före detta Fortum, Cementa och Hamnen antogs i ExplN 2017-09-21. SbN beslutade 2017-11-12 om att starta detaljplanearbetet för Energihamnen.	Preliminär tidplan: Granskning kvartal 3 år 2023. Systemhandling för Norra Hamnvägen är pausad, uppstart kvartal 1 år 2023.	Det finns ett starkt beroende mellan detaljplanerna för Energihamnen och Lövholmen. Cementa ABs flytt till Energihamnen och avetablering av deras verksamhet i Lövholmen bygger på att båda detaljplanerna vunnit laga kraft och att förskjutning i tid mellan antagandet av de

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
utvecklingsbehov prövas lokalisering av Cementas cementdepå (för att flytta från Lövholmen) och Stockholms Hamns framtida behov av lagring av bunkerolja, diesel och LNG till fartyg. Kopplingen för gång- och cykel i nord-sydlig riktning behöver förbättras och gatumiljön bidra till en tryggare upplevelse av Norra Hamnvägen. Spårväg City är planerad genom området för att förbinda Värtahamnen med Ropsten.	Samråd för ny detaljplan genomfördes under 2018. Reviderat inriktningsbeslut godkänt 2021-03-11.		båda detaljplanerna inte blir för stort. I samrådet för detaljplanen inkom flera synpunkter på beskrivningen av risker med avseende på transporter och lagring av farligt gods samt närheten till dessa från den planerade spårvägen. Region Stockholm (Trafikförvaltningen) har tidigare gjort en utredning om kollektivtrafikförsörjning av Norra Djurgårdsstaden. Beslut om inriktning för det fortsatta arbetet saknas. Projektet har tagit fram en utredning i detaljplanearbetet för att visa på spårvägens genomförbarhet ur Plan- och bygglagens perspektiv. Stockholm Exergis bioCCS-anläggning har blivit utvald som ett projekt inom EU:s nya klimatsatsning EIF. I samband med detta har Stockholm Exergi presenterat ett nytt scenario i detaljplanearbetet och de planerar för att hela anläggningen ska placeras i Energihamnen. Ambitionen är att anläggningen ska kunna rymmas inom ramen för både gällande och ny detaljplan. I arbetet med systemhandlingen för Norra Hamnvägen har framkommit att marken är instabil med pågående sättningar. Systemhandlingsprojekteringen är pausad då föreslaget läge för en ny pumpstation visat sig inte vara optimalt och eventuell lösning behöver studeras vidare. Stockholm Exergi AB har också meddelat att deras fjärrkylaledning kommer att behöva dimensioneras upp med anledning av den planerade bioCCS-anläggningen. Detta kan innebära ett omtag av systemhandlingsprojektering. Grundförstärkning kommer behövas vilket är kostnadsdrivande för projektet.
Elektriciteten (183-H9290700) Komprimering av ställverk och uppförande av lamellbyggnad. Nybyggnation av 150-200 bostäder samt ca 7 000 kvm kommersiella lokaler. Befintliga ställverket på platsen kan	Beslut har fattats i Gfn 2004-05-04 och antagits av KF 2004-06-17 om Ramavtal mellan Stockholms Kommun, Stockholms Hamn, AB Fortum Värme, Fortum Distribution AB. Enligt reviderat	Ellevio AB ska komprimera ett ställverk som delvis avses anläggas under mark samt uppföra ny lamellbyggnad inom kv. Elektriciteten. Det möjliggör att delar av området kan planläggas för bostadsändamål.	Beslut om ersättning till Ellevio AB behöver tas i ett tidigt skede, utan att detaljplanarbete har påbörjats, avseende återlämnad mark och finansiering av ledningsdragningar. Därmed finns risk att inkomsterna kan understiga de

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
flyttas inom fastigheten Elektriciteten 6 när samtliga tillstånd finns meddelade för alternativ placering samt när finansiering överenskommits och godkänts av berörda parter. 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 (tidigare Fortum Distribution AB) är tomträttshavare av fastigheten Elektriciteten 6 i Hjorthagen.	inriktningsbeslut Hjorthagen 2017-08-24 ExplN och 2017-11-06 i KF, beslutades om fortsatta utredningar upp till 165 mnkr för exploatering inom Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. I reviderat inriktningsbeslut Hjorthagen 2019-11-14 ExplN beslutades om fortsatta utredningar upp till 260 mnkr för exploatering inom Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Beslutet har antagits av KF 2020-11-02 efter att ärendet minoritetsåterremitterats från KF 2020-08-31. Utredning om exploatering inom kv. Elektriciteten i Hjorthagen ingår i samtliga av dessa beslut. Projektets totala genomförandeutgifter uppskattas till 75 mnkr i enlighet med senaste reviderade inriktningsbeslutet.	Systemhandlingsprojektering för Jägmästargatan har startats år 2020 och avslutas under år 2022. Breddning av gatan diskuteras i samråd med Ellevio och Stockholm Exergi. Strukturutredning för bostadsbebyggelse är avslutad och visar att en bebyggelse med ca 200 lägenheter kan möjliggöras genom komprimering av ställverket. Förhandling inför markanvisning pågår med Ellevio för att bygga nytt ställverk inom kvarteret Elektriciteten enligt befintlig detaljplan. Byggnation av ställverksanläggningen har påbörjats år 2021. Markanvisning i ExplN planeras till år 2023. Start-PM för ny detaljplan planeras till tidigast år 2023. Komprimering av Ellevios anläggning kommer utföras i etapper och preliminärt färdigställas år 2025-2026. Anläggningen behöver vara i drift under hela genomförandeskedet. Tidigast byggstart för kommande bebyggelse på platsen för marken som frigörs beräknas till år 2026. SISAB, tomträttshavare av angränsande Hjorthagens skola, har uttryckt intresse om att nyttja friyta inom kv. Elektriciteten för sin verksamhet, vilket ska studeras under detaljplaneprocessen. Ellevio önskar att en fördelningsstation, som tidigare planerats uppföras inom kv. Starkströmmen, istället uppförs inom lamellbyggnaden i kv. Elektriciteten.	planerade när ersättningsnivån förhandlats. Systemhandling för angränsande Jägmästargatan framtas i tidigt skede och avslutas år 2022 innan detaljplanearbete uppstartats. Utredning om riskhantering av angränsande Värtaverket är färdigställd och visar inga större risker för kv. Elektriciteten, dock kommer frågan prövas av Länsstyrelsen först i detaljplaneskede. Ellevio utreder tunnelloösningar för ledningsdragning. Breddning av hela Jägmästargatan som angränsar till kv. Elektriciteten och Starkströmmen avses möjliggöra gång- och cykelväg i enlighet med färdigställd utredning. Västra sidan av Jägmästargatan kommer utgöras av förgårdsmark pga. pollarlösningar invid ställverksanläggningen.
Hjorthagen Infill-projekt, Villebrådet m.fl. (183-H8002761) Nybyggnation av ca 400 bostäder, fem förskoleavdelningar samt ca 1500 kvm lokaler som utgörs av handel och kontor. Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan befintliga Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. I det fördjupade programmet för Hjorthagen från år 2009 beskrivs det om behovet av att förstärka kopplingar och sambanden mellan ny och	Reviderat inriktningsbeslut har fattats i ExplN 2019-11-14 och antagits i KF 2020-11-02 för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, vilket projektet Infill-projekt Hjorthagskransen utgör en del av. Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan befintliga Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. I det fördjupade programmet för Hjorthagen från år 2009 beskrivs det om behovet av att förstärka kopplingar och sambanden mellan ny och	Ett internt arbete för beslut om strategiska ställningstaganden avseende framtida detaljplanläggning och etappindelning samt markanvisning har skett. Markanvisning för cirka 95-125 bostäder i form av hyresrätter, äldreboende och fem förskoleavdelningar har beslutats i ExplN 2022-06-09. Tidigare har ärendet återremitterats i ExplN 2022-02-17. Enligt start-PM som godkänts i SbN 2022-01-27 planeras området för ny bebyggelse av ca 400 bostäder, centrumverksamhet/kontor	Området Hjorthagskransen innehar höga ekologiska värden med habitatnätverk, rödlistade arter och ekbestånd som behöver beaktas och bevaras. I angränsning till området inom äldre delar av Hjorthagen finns byggnader som har hög kulturhistorisk klassificering. Risker finns att inkomsterna kan understiga de planerade beroende av hur stor bebyggelse som kan uppföras i området. Syftet med förstudiearbetet var att kunna identifiera platser för uppförande av ny

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
befintlig bebyggelse. Ett förstudiearbete har genomförts och för att utreda och identifiera vilka platser som kan exploateras och bevaras. Förstudiearbetets syfte är att erhålla en lämplig och effektiv markanvändning inför kommande detaljplanearbete. Utredning om exploatering inom Hjorthagskransen i Hjorthagen ingår i detta beslut. Projektets totala genomförandeutgifter uppskattas till 100 mnkr enligt reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.	befintlig bebyggelse. Ett förstudiearbete har genomförts mellan åren 2020-2021 för att utreda och identifiera vilka platser som kan exploateras och bevaras. Förstudiearbetets syfte är att erhålla en lämplig och effektiv markanvändning inför kommande detaljplanearbete. Utredning om exploatering inom Hjorthagskransen i Hjorthagen ingår i detta beslut. Projektets totala genomförandeutgifter uppskattas till 100 mnkr enligt reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.	och förskoleverksamhet. Det har getts medskick till beslutet i SbN om vilka platser som ska planläggas och bevaras. SbK har gemensamt med ExplK studerat vilka platser som ska planläggas för bebyggelse och markanvisas baserat på medskicket. Under år 2023 planeras det för ytterligare markanvisningar inom området.	bebyggelse utgörande minst 200 bostäder och 8000 kvm kommersiella lokaler enligt Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut. Resultatet från förstudiearbetet har identifierat att minst 400 bostäder, centrumverksamhet/kontor och förskoleverksamhet kan uppföras inom området. Genomförandeutgifter för projektet kommer därmed öka i jämförelse med reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Baserat på medskick från beslut i SbN och ExplN ska det studeras vilka platser och vilken bebyggelse, som kan planläggas och markanvisas inom området. Projektets nettonuvärde förväntas vara positivt. I jämförelse med föregående prognos har andelen markförsäljningar ökat vilket genererat högre intäkter. Utfall avviker något från VP22 prognosen för innevarande år. Utgiftsavvikelser för projektet har skett med anledning av att förstudiearbetet blivit mer omfattande än tidigare planerat, vilket förskjutit projektets tidplan. Ändringar av projektet har dessutom krävts med anledning av politiska medskick i nämndbeslut.
Värtahamnen (EXPL40016) Värtahamnen är indelat i de tre delprojekt Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. För Värtahamnen togs ett program fram år 2012. Totalt planeras för cirka 1 700 bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser. Värtapiren är färdigställd 2016. I Södra Värtan pågår detaljplanarbeten. I Valparaiso har inget formellt detaljplanearbete påbörjats. Beslut för respektive delprojekt redovisas under respektive projekt. Här redovisas beslut för samtliga projekt.	Ett reviderat inriktningsbeslut, med en ny utredningsbudget, för Södra Värtan fattades av ExplN i december 2019. Beslutet godkändes av KF 2020-06-15. I beslutet fattades även ett genomförandebeslut för åtgärder i Hangövägen. I det reviderade rivningsbeslutet speglas en budget och nuvärden för hela Värtahamnen (dvs. Valparaiso, Värtapiren och Södra Värtan).	Kommande aktiviteter för Södra Värtan och Valparaiso beskrivs under respektive projekt.	Kommande avvikelser-risker för Södra Värtan och Valparaiso beskrivs under respektive projekt.
Södra Värtan (EXPLH9394710) Området bedöms innehålla ca 1 500 bostäder och 156 000 kvm kommersiell bebyggelse	Detaljplanearbetet startade år 2015 och planeras nu för ca 1500 bostäder och ca 156 000 kvm kommersiella lokaler inklusive F-6	Detaljplan för den Södra delen och Mellandelen kan inte antas innan en bangård (spårområde) flyttas vilket gör att tidsplanen	En förutsättning för genomföra gällande detaljplaneförslag är att spårområde för Värtabanans Östra bangård tas bort och

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.	skola och 20 avdelningar förskola. Totalt finns just nu 14 stycken byggaktörer som markanvisats. Detaljplanen var ute på samråd kring årsskiftet 2016/2017. Detaljplanen har därefter delats upp i tre stycken delar med separata tidsplaner. För Södra Värtans del reviderades inriktningsbeslutet i ExplN 2019-12-12 och i KF 2020-06-15. Norra delens detaljplan vann laga kraft 2022-02-03. Under våren 2022 gjordes en tredje förlängning av markanvisningsavtalen för bostadsutvecklarna. Även markanvisningsavtal för förskola och saluhall ska förlängas under år 2022. För Södra Värtans norra del har beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt samt genomförandebeslut fattats i ExplN 2021-05-05 och KF 2021-06-14.	är mer osäker för dessa delar. Flytten av Värtans Östra bangård kräver att en järnvägsplan tas fram för ett nytt spårområde och den kan tidigast antas år 2026. Trafikverket har 2022-09-26 fattat beslut om att Värtans Östra bangård kan läggas ned förutsatt funktionerna på Östra bangården ersätts fullt ut. Det medför att både Värtans västra bangård ska ombyggas och uppställningsspår ska byggas i Lunda, vilket kräver att järnvägsplaner ska tas fram för båda dessa spårområden och spåren är utbyggda, innan Östra bangården kan nedläggas och rivas. En uppskattning av antagande för Södra- respektive mellandelens detaljplan är just nu år 2026 respektive år 2027 men ingen tidplan finns fastslagen. Sedan år 2019 undersöker staden tillsammans med Sthlm Parkering om det är möjligt att anlägga ett gemensamt garage i de bergtrum som finns under Södra Värtan. Frågan har initierats av bostadsaktörerna i Södra delen och det är Sthlm Parkering som huvudsakligen leder utredningen och som eventuellt ska projektera och bygga bergtrumsgaraget. Nästa steg är att avtal ska tecknas mellan Sthlm Parkering och stadens respektive byggaktörerna samt markanvisningsavtal mellan staden och Sthlm Parkering. Markanvisning till Sthlm Parkering planeras till våren 2023. Det pågår även parallella utredningar för att de om det finns andra funktioner som kan inrymmas i bergtrummen. Bergtrumsgaraget kan byggas enligt befintlig detaljplan och byggstart planeras till år 2024. Mellandelen är den detaljplan som ligger sist i tid och i den har endast ett fåtal lägenheter markanvisats samt saluhall. I det fortsatta detaljplanearbetet kommer det prövas om en F-6 skola med tillhörande gymnastiksal kan inrymmas inom Mellandelen. Staden utreder även om	ersätts av nytt spårområde invid Storängsbotten. För det nya spåret ska en järnvägsplan upprättas. Järnvägsplanen har påbörjats och beräknas klar år 2026. Järnvägsplanen villkorar antagande av detaljplanerna för södra och mellersta delen. Trafikverket upprättar järnvägsplanen och ett nära samarbete sker mellan Trafikverket och staden i frågan. Områdets låga parkeringstal förutsätter kapacitetsstark kollektivtrafik för att det ska fungera. För den södra delens detaljplan saknas i nuläget en färdig parkeringslösning. Arbetet med att utreda möjligheten att bygga ett bergtrumsgarage är i en tidig fas. För ett av tidigare markanvisade områden finns idag inget påskrivet markanvisningsavtal. Dialog pågår med respektive byggaktör. Frågor kring hamnbuller behöver studeras vidare inför södra och mellersta etappen. Risk finns att delar av södra och mellandelens planerade bostadsbebyggelse behöver planeras för kontor/verksamheter för att kunna klara av bullerkrav. Ökade leveranstider av stål under år 2022 har bidragit till förskjutning av entreprenadarbeten inom norra delen av Södra Värtan. Utfallet är något lägre jämfört med VP22 prognosen för innevarande år. Beror främst på en förskjutning av tidplanen i entreprenad för Saltkajen i delgenomförandeprojektet Södra Värtan Norra delen. En stor leverans av stål har blivit försenad, vilket påverkat utgiftsprognosen för innevarande år. Prognosen för inkomster innevarande år har även justerats upp något, vilket avser anläggning av spont som skall vidarefaktureras till byggaktörer i Södra Värtan.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
		möjligheten att utbryta andra delar inom Södra Värtan som inte är beroende av bangården. Staden arbetar tillsammans med SVOA och byggaktörerna i ett avloppsprojekt för att ta fram ett nyutvecklat avloppssystem med vacuum. Avloppsprojektet har delvis extern finansiering från Vinnova. Entreprenader för ledningsarbeten i Hangövägen har startat under våren 2021 och kommer att pågå till slutet av 2023. Genomförandearbeten för Saltkajen och Saltpiren har påbörjats under år 2022 och planeras färdigställas kring årsskiftet 2025/2026. Dessa är kopplade till det genomförandebeslut som tidigare fattats för en del arbeten i Södra Värtans norra del.	
Valparaiso (183-H9394711) Värtahamnsområdet. Programsamråd genomfördes 2012. Projektet planeras innehålla ca 150.000 kvm kommersiella lokaler och 200 bostäder. Därutöver innehåller projektet många infrastrukturbitar som sammanbindning av Södra och Norra Hamnvägen och anslutningar mot Norra länken.	Inriktningsbeslut som är kopplat till inriktningsbeslut för Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren, togs i ExplN 2009-12-17. Ett omarbetat inriktningsbeslut har behandlats i ExplN 2012-04-19, i KF 2012-05-28. Markanvisning av ankarbyggaktör i ExplN 2022-05-12.	Planarbete pågår, samråd planerat till kvartal 4 2023. Inriktningsbeslut kommer behöva revideras tillsammans med projekt Södra Värtan, preliminärt under kvartal 2 2023. Ny successivkalkyl ska tas fram inför beslutet. Byggnation åren 2027-2035.	Flertalet komplexa frågor med många intressenter kommer orsaka tidsförskjutning. Beslut kring bangården, hamnbuller och spårvagn kan påverka tidsplan, projektutformning och projektekonomi.
Söderstaden			
Slakthusområdet Övergripande (183-H8001587) Program och inriktningsbeslut för Slakthusområdet antogs våren 2017. Målet är en blandad stadsdel med ca 3000 bostäder, 14000 arbetsplatser, verksamheter, handel och service med koppling mot mat, kultur och nöjen enligt vision Söderstaden.	Inriktningsbeslut i ExplN 2017-02-02 och i KF 2017-04-03. Programmet antaget i SbN 2017-02-02. Övertagande av S:t Erik Markutvecklings byggnader 2017-03-31. En avsiktsförklaring tecknades i augusti 2018 och följdes i december samma år av ett aktieöverlåtelseavtal mellan Atrium Ljungberg och staden. Besluten godkändes i bolagsstyrelser, nämnder, KS och KF under våren 2019. 2019-06-11 tillträdde bolaget cirka 54 000 kvadratmeter befintliga byggnader upplåtna med tomträtt, varav de flesta ingår i den ursprungliga slakterianläggningen från 1912. Avtalet	Sedan 2021 pågår fortsatt rivningar av flera befintliga byggnader för att möjliggöra för bland annat nya tunnelbaneuppgångar. Flertalet rivningsetapper och marksänkning av sydvästra delen bedöms färdigställas under 2022. Under 2022 inleds utbyggnad av ledningar och gator inom etapp 1. 2023 startar ytterligare rivningar och marksänkningen av den sydöstra delen.	De största ekonomiska riskerna rör rivningsarbeten och förberedande markarbeten i Slakthusområdets södra del med omfattande sprängning. Ekonomiska risker uppstår kontinuerligt när yttligt berg eller förorenad jord påträffas och fördyrar ledningsomläggningar. I Slakthusområdet läggs nya ledningar i nästan alla gator. Projektets samlade ekonomiska utfall är särskilt beroende av de inkomster som kan erhållas för de nya bostäder som tillskapas. Exploateringsgraden i de ännu inte påbörjade etapperna är också avgörande för det samlade ekonomiska utfallet. Åtkomst till

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	innehåller åtaganden från parterna över ett antal år i stadsutvecklingen av området. I december 2018 beslöt ExplN som ett led i markåtkomst för tunnelbanans norra uppgång att förvärva parkeringshuset till Palmfelt center för 148 mnkr. I samma nämnd men annat ärende fattades också ett tidigt delgenomförandebeslut om markförberedande åtgärder för cirka 733 mnkr inklusive reserver och evakueringsersättningar. Besluten godkändes i KF under våren 2019. SbN beslutade 2019-12-15 om start-PM för hotell, kontor och handel i tunnelbanekvarteret. ExplN beslutade 2019-12-15 om markanvisning till Micasa om vårdboende med cirka 100 lägenheter SbN beslutade 2019-12-15 om start-PM för en gymnasieskola. ExplN beslutade 2020-06-14 om markanvisning till Atrium Ljungberg för gymnasieskolan. Reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut etapp 1 samt utredningsbeslut för Gullmarsplan-Nynäsvägen beslutades i ExplN 2020-11-12 och i KF 2021-03-22. KF beslutade 2021-03-22 om reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut etapp 1. Bedömt antal bostäder har justerats till 3000 och bedömt antal arbetsplatser har justerats till cirka 14000. KF antog detaljplan för etapp 1 2021-04-12. ExplN beslutade 2021-04-29 om markanvisning till Atrium Ljungberg för att utveckla lokaler för Stockholms Konstnärliga Högskola (SKH). ExplN beslutade 2021-06-17 om markanvisning till St. Eriks Markutveckling för kontor inom fastigheten Isterbandet 6, samt inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och del av fastigheten Isterbandet 3. Området ligger inom Dp 3 Slakthusområdet. ExplN beslutade 2021-08-26 om markanvisning till Klövern avseende fastigheten Sandhagen 8		exploateringsbar mark i etapp 4b och etapp 5 behöver fortsatt säkras så att markytor kan omställas och utnyttjas i så hög utsträckning som möjligt. Skyfallshantering och planering av parkytor måste samverka så att Slakthusområdet samlat kan fördröja regnvatten och minska risk för översvämning. Det finns i nuläget inte några stora ekonomiska avvikelser att rapportera.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	och till Castellum för Sandhagen 9 för att utveckla kontor. Området ligger inom Dp 2b/4a Slakthusområdet. Tidig markreservation har skett i ExplN 2021-08-26 till Klövern avseende överbyggnad av spårområdet längs Arenavägen med innehåll kontor och bostäder. Området ligger inom Gullmarsplan-Nynäsvägen där planprogram tas fram. ExplN beslutade 2021-09-30 om markanvisning till Klövern för bostäder inom del av fastigheten Isterbandet 3 m.fl. Samarbetsavtal för idrottshallen i Slakthusområdet har beslutats samordnat i ExplN 2021-09-30 och IdN 2021-09-28. ExplN beslutade 2021-10-21 om markanvisning till Atrium Ljungberg för bostäder, kontor och centrumändamål inom Sandhagen 3-5 och 14. Beslut om planstart för etapp 2b togs i SbN 2021-11-11. Beslut om planstart för Arenan 1, tillbyggnad till Quality Hotel Globe, togs i SbN 2021-11-25. Detaljplan 2d (tunnelbanekvarteret) antogs i SbN 2022-04-28. Detaljplan 2c (gymnasieskola) antogs i augusti 2022. FUT (Förvaltningen för utbyggd tunnelbana) har tillträtt ytan för den norra tunnelbaneuppgången. FUT tillträder den södra tunnelbaneuppgången i början av 2023 vilket är en försening som staden behöver anpassa sig till. FUT inleder under hösten 2023 sina arbeten ovan mark i Slakthusområdet.		
Årstastråket			
Årstastråket övergripande + Etapp 3 Bolidentriangeln (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,	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.	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 2025 eller 2026.	Trafikverket tillåter inga intrång i Södra länkens skyddszon och arbete för att lösa detta pågår. Förutsättningarna för detta investeringsprojekt är pga. intrångsfrågan oklara. Tidplanen är osäker och entreprenadutgifterna har därför flyttats fram, vilket har medfört en avvikelse mellan utfall och budget för år 2022.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
och del av etapp 2, övriga i detaljplaneringsskede. Genomförande startade 2014 och pågår till ca 2029.	Inriktningsbeslut för hela Årstastråket togs i KF 7 februari 2011. Genomförandebeslut för etapp 1 togs i KF juni 2012. Efter besvär över detaljplanen för etapp 1 om ca 500 lägenheter påbörjades genomförandet 2014-04 och samtliga fastigheter har nu sålts eller upplåtits. Etapp 1 är slutredovisad. Reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut för ytterligare tre detaljplaner (etapp 2) togs i ExplN 2015-11-12 och i KF i februari 2016. Reviderat genomförandebeslut för etapp 2 togs i ExplN 2017-09-21. Ärendet togs av KF 2017-11-27. Ett andra reviderat inriktningsbeslut samt ett reviderat genomförandebeslut för etapp 2 togs i ExplN 2020-04-23. Ärendet togs av KF 2020-09-28. Etapp 1 slutredovisades i ExplN 2020-10-15. 2020-12-17 markanvisades två kvarter i detaljplanen för Vallastråket till Wallenstam och Västbygg. Det tredje och sista kvarteret i Vallastråket markanvisades 2021-09-30.		
Övriga huvudprojekt			
Bergholmsbacken (183-H8002613) Bergholmsbacken utpekats 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 bland annat 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 2022-09-29.	Genomförandebeslut planeras tas i KF tillsammans med detaljplanen under våren 2023.	Den byggväg som tas upp i genomförandebeslutet för att avlasta Sockenvägen och dess vibrationsproblematik har väckt debatt. Orsaken till den planerade byggvägen är att minska antalet transporter, möjliggöra för lokal masshantering och minska CO2-utsläpp. I området har förhöjda halter av sulfid påträffats, som utreds vidare. Orsaken till avvikelsen mellan utfall och budget för år 2022 är att tidplanen förskjutits framåt och därmed också delar av utgifter.
Björnmossevägen (183-H8002360) Björnmossevägen flyttas för att ge plats för nybyggnad av ca 400 lägenheter, varav 220 Stockholmshus, utmed Björnmossevägens västra sida.	ExplN den 2014-12-11 återremitterade förslag till markanvisning till ExplK. Nämnden önskade blandade bostadsformer utmed Björnmossevägen och bad kontoret återkomma med ett förslag med flerfamiljshus. ExplN den 2017-12-07. Nämnden godkände markanvisning till	Ekonomiska förutsättningar i projektet har förändrats. Arbetet med att se över förutsättningar pågår. Oklar tidplan för genomförandebeslut.	En preliminär tidsplan ger granskning av detaljplanen under andra halvåret 2023. Förutsättningarna för detta investeringsprojekt är ännu oklara. Tidplanen är osäker, entreprenadkostnader har flyttats fram därav avvikelse mellan utfall och budget för år 2022.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	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. Efter att samrådstiden löpt ut, sammanställdes en samrådsredogörelse av handläggare på SbK som anmälades till SbKs juni-nämnd. 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.		
Blommensbergsvägen (183-H8002574) Projekt med markanvisning för bostäder till två olika byggaktörer. Avser totalt 215 hyresrätter och bostadsrätter. Omfattande ledningsflytt kommer krävas i projektet. Markanvisningsområdet för skolgård ligger i korsningen Blommensbergsvägen/Erik Segersälls väg vid Aspuddens förskola. Markanvisningsområdet har skyfallsproblematik och lämpar sig inte för bostadsbebyggelse. Området är däremot lämplig som skolgård till skolan som har stort behov av tillkommande ytor.	Inriktningsbeslut taget 2016-06-04. Start-PM för Blommensbergsvägen togs upp i SbN i slutet av 2019. Tillkommande markanvisning till Riksbyggen för stadsradhus längst med Hövdingagatan som ligger i anslutning till nuvarande markanvisningsområde antogs av ExplN 2021-05-27. Markanvisning till SISAB för skoländamål, skolgård, antogs av ExplN 2021-05-27. Samråd har genomförts mellan den 15 juni–16 augusti 2021. Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning togs upp i SbN 2022-03-24. Systemhandlingsprojektering för allmän platsmark har påbörjats.	Granskning av planen planeras till kvartal 2 år 2023. Genomförandebeslut planeras att tas upp i ExplN kvartal 2 år 2023. Genomförandebeslut planeras att tas upp i KF kvartal 3 år 2023. Godkännande av planen planeras till kvartal 3 år 2023. Antagande av planen i KF planeras till kvartal 4 år 2023.	Avvikelsen mellan utfall och budget VP för år 2022 beror på ökade utrednings- och projekteringsutgifter med hänsyn till skyddsvärda träd och arter.
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 (bl.a. 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	Arbetet med den första detaljplanen, etapp 1, pågår. Genomförandebeslut för etapp 1 planeras till kvartal 4 2023. Markanvisningar för etapp 2 är planerade till vår 2023.	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.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 KF2019-11-04. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2022-12-08	Arbetet med detaljplanen för etapp 1, pågår. Genomförandebeslut planeras till kvartal 4 2023.	Trafiksituationen, grundvattennivå, föroreningar, ledningsnedläggning inom området och närheten till Bromma flygplats är identifierade risker som kan påverka genomförandet och projektets tidplan. Genom projektet ska Stockholm Exergi anlägga sammanbindningsledningen mellan Lövsta och Solna samt uppföra en pumpstation för fjärrvärme. Arbetet med systemhandling pågår varför kalkyl och efterföljande prognoser kan komma att justeras.
Brommaprogrammet (Riksby) Etapp 2 (183-H8002768) Projektet är den andra etappen i Riksby och består av ca 1600 bostäder, grundskola, flertalet nya förskolor. Nya gator, parker och torg kommer att anläggas inom projektet. Utbyggnaden av området ska planeras så det fungerar med pågående verksamhet på Bromma flygplats och med en framtida stadsutveckling i enlighet med översiktsplanens inriktning.	Inriktningsbeslut fattades i KF2019-11-04. Reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2022-12-08	Markanvisningar i ExplN och start-PM i SbN beräknas beslutas under höst 2022/vår 2023.	Området har tidigare nyttjats för flygplatsverksamhet då det varit arrenderat av Luftfartsverket/Swedavia fram till 1990-talet då det återlämnades till staden. Inom området har det påträffats PFAS-föroreningar vilka behöver åtgärdas innan ett genomförande. Etappens omfattning kan komma att justeras varför prognoser kan justeras mellan etapperna som ingår i det övergripande projektet.
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	.	Etappens omfattning kan komma att justeras varför prognoser kan justeras mellan etapperna som ingår i det övergripande projektet.
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.	Markanvisning och inriktningsbeslut i ExplN 2020-08-27. Start-PM i SbN 2016-08-18.	Återkoppling från SbK efter samråd till det fortsatta arbetet. ExplK planerar att ta fram systemhandling för allmän platsmark. Granskning av planförslaget planeras kvartal 1, 2023.	Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att systemhandlingsprojekteringen inte har kunnat påbörjas som planerat.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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 och markanvisningar tagna i ExplN 2020-08-27.	Granskning och antagande av detaljplanen planeras ske under 2023.	Inkomsterna och utgifterna är beroende av byggrätter och allmän plats i detaljplanen. I det detaljplaneförslag som presenterades på samråd i april 2022 så uppskattas projektekonomi ligga i linje med inriktningsbeslutet. Finns risk för revidering som minskar inkomster.
Entré Bagarmossen (183-H8002789) Ca 485 lägenheter ska byggas på 7 platser samt en 6 avdelningars förskola.	Områdesprogrammet för Bagarmossen-Skarpnäck godkändes av SbN 2016-10-27, där Entré Bagarmossen ingår. Inriktningsbeslut är fattat i ExplN 2021-03-17. Start-PM godkändes 2020-12-10 i SbN. Markanvisning om 15 hyresrätter godkändes av ExplN i 2022-12-08.	Samråd planeras under 2023 och genomförandebeslut kan tidigast tas under 2025.	Orsaken till avvikelserna mellan utfall och budget för år 2022 är att tidplanen förskjutits framåt och därmed vissa av utgifterna, som för oförutsedda utgifter/risk.
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.	Beslut om markanvisning till AB Svenska Bostäder taget i ExplN 2017-12-07. Beslut om förlängning av markanvisningsavtalet till 2021-12-07 taget på delegation 2019-11-27. Inriktningsbeslut och beslut om markanvisning till Gimle Bostad AB taget i ExplN 2020-12-17. Beslut om markanvisning för studentbostäder till AB Svenska Bostäder taget i ExplN 2022-06-09.	Projektet befinner sig i planeringsskedet. Samråd skedde 2022-10-04 till 2022-11-14. Nästa fas är att påbörja systemhandlingen för stadens arbeten, vilket planeras dras igång efter årsskiftet 2022/2023. Granskning av detaljplanen är planerat till kvartal 4 2023 och antagande av detaljplanen är planerad till kvartal 1 2024.	Projektområdet ligger i kuperad terräng intill Brommaplans tunnelbanestation. Region Stockholm har meddelat att de jobbar med att aktualitetspröva ett tidigare fattat beslut om att bygga ytterligare en plattform inom nu gällande trafikområde. I det fall Region Stockholm skulle landa i ett beslut under den tid planarbetet för projektet Famnen pågår så finns en risk att det skulle kunna påverka projektets tidplan. Exempelvis i det fallet att Region Stockholms planer ska hanteras i samma detaljplaneprocess. Projektet utgår därför från de förutsättningar som gäller idag, avseende exempelvis trafikområdets utbredning. Genomförandet är en kritisk punkt. Det är svårt att uppskatta produktionstiden vid byggande så nära intill spårområde i en sådan kuperad terräng som det är frågan om här. Det blir fråga om försiktig sprängning. Hur lång tid sprängningsarbetet tar beror på de geologiska förhållandena vilka inte är kända i detta tidiga skede. Vidare måste alla massor transporteras iväg då det är en begränsad yta att verka inom. En ny gata förutsätter att byggnaden inom Famnen 6 rivs. Byggnaden utgör idag en församlingsbyggnad som hyrs

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			av Svenska Kyrkan. Byggnaden är grönklassad enligt Stockholm stadsmuseum. Det kan bli dyrare än beräknat att ansluta fastigheterna till VA-nätet på grund av avståndet till befintligt nät. Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att stadens systemhandling är planerad att komma igång under kvartal 1, 2023. En uppskattning av projekteringskostnader har gjorts och har delvis ökat, då ytterligare utredningar beträffande VA-lösning, naturvärden och gatuutformning behöver genomföras. Då tidplanen fortfarande är osäker, har vissa utgifter förskjutits i tid. Tidplan för systemhandlingen.
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 planeras ske kvartal 2 2023.	Omfattade arbeten på allmän plats kommer krävas för att möjliggöra exploateringen när dagens cirkulationsplats görs om till två stycken trevägskorsningar. Inom området finns en större vattenledning som behöver flyttas. Byggnation sker i närheten av Nynäsbanan som är transportled för farligt gods. Magelungsvägen är en väl trafikerad väg som vilket komplicerar ombyggnaden. Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att projektets utgifter för projektering har förskjutits något framåt i tiden på grund av att detaljplaneprocessen tagit längre tid än förväntat.
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	ExplN fattade 2018-06-14 beslut om markanvisning för ca 250-350 bostäder till AB Familjebostäder och ByggVesta AB. Kontoret fattade samtidigt utredningsbeslut på delegation. SbN godkändes start-PM 2020-11-26 omfattande markanvisningsområdena som beslutades 2018-06-14. ExplN beslutade 2022-05-12 att tilldela Heba Farsta AB markanvisning om 70 bostäder. SbN godkände en	Samråd för detaljplanen planeras ske kvartal 2-3 2023.	Det finns osäkerhet i vilken omfattning som staden ska bygga om och vilka av gatorna som berörs av projektet. Vidare finns risk med att bygga i, och i anslutning till, parkmark så till vida att det kan medföra opinion mot projektet och möjligen en lägre exploateringsgrad. Byggnation planeras ske på befintliga parkeringsplatser varför det kommer bli viktigt att säkerställa att parkeringssituationen inte försämrats efter

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
pendeltågsstationen kommer staden anpassa befintlig torgbilning till den nya bebyggelsen.	kompletterande start-PM 2022-06-09. ExplN beslutade 2022-08-25 att tilldela Heba Farsta AB markanvisning om 40 bostäder, att tilldela AB Familjebostäder 100 bostäder och att tilldela Vår och Sommar Fastigheter (Nordre) 100 bostäder. ExplN fattade även inriktningsbeslut vid samma tidpunkt.		exploateringen. Inom området finns risk för höga flöden vid skyfall samt att det finns instängda områden där vatten riskerar att bli stående. Detta kan påverka exploateringsgraden. Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att utgifter för utredning och projektering har flyttats framåt något i tiden på grund av att detaljplanprocessen tagit längre tid än förväntat.
Fokus Hagsätra Rågsved (EXPL10014) Övergripande områdesplanering som i enlighet med Översiktsplanen syftar till att utveckla Fokusområdet Hagsätra Rågsved. Potentiell förtätning med minst 3000 bostäder utreds med fokus på social hållbarhet. Arbetet har delats in i fem etapper som innehåller ett eller flera projekt. Etapp 1 påbörjad.	Utredningsbeslut togs i ExplN 2016-11-10. Reviderat utredningsbeslut togs i ExplN 2019-11-14. Projektet delas upp i etapp-projekt. Etapp 1a Västra Hagsätra - Reviderat inriktningsbeslut i ExplN 2018-08-23. Etapp 1b Ormkärr - beslut om markanvisning i ExplN 2019-12-12. Etapp 3a Hagsätravägen Stockholmshus - genomförandebeslut på delegation ExplN 2018-10-23. Etapp 4 Bjursätragatan - Inriktningsbeslut i ExplN 2020-11-12. Start-PM i SbN 2020-12-21. Etapp 4a Sätervallen - Genomförandebeslut på delegation ExplN 2016-09-28. Etapp 4b Bjurbäcken - Genomförandebeslut i ExplN 2019-11-14. Genomförandebeslut och detaljplan i KF 2020-03-23. Övrigt Låsgången - Markanvisning i ExplN 2019-12-12. Inriktningsbeslut för FHR 3 Hagsätravägen i ExplN 2021-12-16	Det övergripande projektet för Fokus Hagsätra Rågsved har syftat till att genomföra en övergripande områdesplanering för stadsdelarna. Nu slutförs utredningar om kulturlivets förutsättningar och områdets arbetspotential. Projektet delas upp i etapp-projekt. Etapp 1a Västra Hagsätra - planläggs. Etapp 2 Rågsvedsvägen - förarbeten pågår. Etapp 3 Hagsätravägen - förarbeten pågår. Etapp 3a Hagsätravägen Stockholmshus - byggnation av 108 lägenheter i Stockholmshus pågår. Etapp 4 Bjursätragatan - planarbete omfattande cirka 550 bostäder (ungefär hälften i bostadsrätt och hälften i hyresrätt) pågår. Etapp 4a Sätervallen – byggnation av 70 lägenheter i Stockholmshus klar. Byggnation av 120 hyresrätter pågår. Etapp 4b Bjurbäcken - byggstart för 330 lägenheter (110 i Stockholmshus samt 220 bostadsrätter).	Projektet är omfattande och består av flera delprojekt som kommer att genomföras under lång tid. Det gör att nya förutsättningar kan uppkomma som försenar projektet.
FHR 1a Västra Hagsätra (183-H8002708) SbK planerar att göra en gemensam detaljplan för västra Hagsätra som innefattar Hagsätra centrum, cirka 600 lägenheter, kyrka och förskola inom etapp 1 av Fokus Hagsätra Rågsved. Det är detta som det reviderade inriktningsbeslutet gäller	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	Detaljplanen har varit på granskning. Översyn av inkomna synpunkter pågår. Antagande detaljplan och genomförandebeslut planeras 2023.	Utfall är lägre jämfört med budget för år 2022. Detta beror framförallt på att utredning och projektering inte har hunnit genomföras i uppskattad omfattning under 2022.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	fastigheter på den tomt som Peab återlämnat samt kompletterande markanvisning till Ikano.		
FHR 4 Bjursätragatan (183-H8002775) Ettapp Bjursätragatan innehåller ca 560 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 ettapp Bjursätragatan 2020-11-12. Inriktningsbeslutet omfattar fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr. SbN fattade beslut om start-PM för detaljplanen ettapp Bjursätragatan 2020-12-21.	Planarbetet och samråd har påbörjats, planeras vara klar i februari 2023.	Planarbetet omfattar 7 byggaktörer på 9 olika platser vilket kräver omfattande samordning för att planarbetet ska hålla bestämd tidplan. Plansamrådet kommer att hållas kvartal 4 2022. Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att tidplanen har förskjutits något och de större utgifterna har flyttats fram i tiden.
Fokus Husby (EXPL40036) Består av sex projekt i Husby; Husby Centrum, Dalhagens IP, Oslo 1 och Molde 3-4, Rogaland, Husby södra, Halden och Telemark. En skola, en idrottshall, ca 1400 bostäder varav 650HR och ca 150 studentbostäder och 600BR. Dp för Telemark och Halden pausades innan samråd har hunnit ske. Troligtvis läggs projekten ner under 2022.	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). 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, m.fl. för projekt Husby C avvaktar antagande i KF i väntan på att överenskommelse om exploatering ska tecknas av byggaktör. Detaljplan för Dalhagens IP gällande en skola och en idrottshall pågår och väntas antas under 2023. Genomförandebeslut väntas tas under 2023. Detaljplan för Telemark och Halden pausades innan samråd hade skett. Troligtvis läggs projekten ner under 2022. Det är möjligt att ny markanvisning sker 2022-2023. Detaljplan Rogaland ska ut på samråd 2022. Detaljplan väntas antas under 2023 liksom beslut om överenskommelse om exploatering.	För projekt Oslo 1 och Molde 3-4 och projekt Husby C finns viss risk till fördröjning. Tidig kalkyl gjord på systemhandling. Uppdaterad kalkyl för projekt Rogaland för programhandlingen har färdigställts under 2022, därav fördröjning från tidigare beräkningarna 2019. Dalhagens IP riskerar fördröjas pga. intrånget på privat mark. Telemark och Halden är två pausade projekt med låg lönsamhet.
Gjutmästaren 6 & 9 (183-H8003180) Ombyggnation av f.d. Pripps bryggeri för idrott, kultur och bostäder och nybyggnad av kontor, hotell och bostäder. Anläggande av nya allmänna gator, torg och parker.	ExplN har 2019-06-13 godkänt för- och markanvisningsavtal med S:t Erik Markutveckling AB. KF har 2019-11-04 godkänt inriktningsbeslut för fortsatta utredningar upp till 38 mnkr. Totalt beräknas investeringsutgifterna till ca 456 mnkr. Förslag till detaljplan har varit på samråd och samrådsredogörelse godkändes i SbN 2020-03-19. ExplN har 2022-05-12 godkänt föravtal avseende ettapp 1.	Genomförandebeslut avseende den första etappen tas i ExplN under 2023. Detaljplanen avseende den första etappen förväntas godkännas i SbN och därefter antas i KF 2023.	Osäkerheter som kan påverka projektets ekonomi är utformning, exploateringsgrad, när i tid försäljningsinkomster uppstår i förhållande till investeringsutgifter för allmän platsmark och etappindelningar. Områdets utveckling kommer ske i etapper i flera mindre detaljplaner, vilket kommer påverka projektets omfattning, tidplan och investeringar. Övriga kända risker är buller, markföroreningar, mark- och

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
			grundläggningsförhållanden, transporter med farligt gods, dagvattenhantering, bygglogistik, okända ledningar och vattennära byggnation. Dialog förs med berörda aktörer.
Hammarbyskogen (183-H8002669) Projektet består av ca 400 bostäder, en grundskola, en förskola, flytt av en idrottsplats som underbyggs med parkeringsgarage. I projektet ingår utbyggnad av allmän platsmark, bland annat gator, torg, och lekplats.	Projektet befinner sig i planeraskedet. Inriktningsbeslut och markanvisningar för projektet beslutades av ExplN 2017-10-12.	Planprocessen pågår. Datum för samråd av detaljplanen är ej beslutat. Ett reviderat inriktningsbeslut krävs. Därefter infaller nästa beslutstillfälle när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna och ExplN ska fatta ett genomförandebeslut.	Ökade utredningsutgifter på grund av komplexitet i projektet. Detta följs upp i kommande reviderat inriktningsbeslut.
Hotell kv Ormen T-station Slussen (183-H8002803) Ca 100 hotellrum i 5 vån. Förutsätter påbyggnad på tunnelbanestation Slussen. Kommunal mark. Befintlig detaljplan.	Utredningsbeslut 2020-05-12 Utredningsavtal 2021-04-22 ExplN fattade den 20 oktober 2022 ett reviderat inriktningsbeslut för projektet. Hotellbyggrätten och Sjömanshemmet markanvisades till Centria AB. ExplK beslutade i maj 2022 att fyra av de nio deltagande byggaktörerna i jämförelseförfarandet får utveckla sina förslag i steg 2. ExplK beslutade i mars 2022 att hotell kv. Ormen ska markanvisas som direktanvisning genom jämförelseförfarande. Sjömanshemmet får ingå i markanvisningen.	Efter återlämnad markanvisning under 2021 påbörjas arbetet med en ny markanvisning under 2022. Inbjudan till markanvisningstävling genom jämförelseförfarande gick ut i april. Under juni 2022 pågick steg 2 av jämförelseförfarandet.	Svårigheterna med att bygga på den aktuella platsen innebär att kompensation kommer behöva komma exploatören till del. Försvårande faktorer är: den relativt lilla ytan i byggrätten (få antal hotellrum), Svårigheten med att bygga ovanpå tunnelbana, SJ-tunnel och biljetthall. Svårighet med grund- och stomförstärkning i Trafikförvaltningens anläggning.
Klubbacken (183-H8002621) Bostäder ca 100 hyresrätter, 60 bostadsrätter. Upprustning av naturlek	Markanvisat 2016-08-25 till Primula Byggnads AB. Ca 100 hyresrätter och 60 bostadsrätter. Start-PM togs av SbN november 2020 och planarbetet har startats.	Samråd planeras till kvartal 1 2023.	Detaljplanen drivs som ett av SbK:s pilotprojekt för byggherredrivna detaljplaner. De totala projektutgifterna avviker från inriktningsbeslut på grund av en något ändrad projektomfattning. Efter samråd kommer projektomfattningen förtydligas och ett reviderat inriktningsbeslut kommer tas upp. Avvikelsen mellan utfall och budget VP för år 2022 beror på förskjuten tidplan för samråd och därmed minskade projekteringsutgifter 2022.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Kärrtorp IP (fd. Örskär) (183-H8002490) Projektet avser planering för cirka 600 bostäder samt en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och befintlig bebyggelse vid Arkövägen samt mellan Nackareservatet och befintlig bebyggelse vid Vikstensvägen. Området utgörs idag av naturmark. Svenska Bostäder har anvisats 400 bostäder, varav 200 ska prövas som s.k. Stockholmshus. Abacus har anvisas övriga 200 bostäder. En ny förskola (6 avdelningar) planeras också i området.	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.	Granskning av detaljplanen kommer tidigast att ske i kvartal 3 2023.	Tidplanen har förskjutits p.g.a. skyfalls- och dagvattenproblematiken inom området. Även den höga grundvattennivån och de två våtmarkerna inom området har fördröjt tidplanen.
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 ska förvärva Stockholm Exergis mark i Hässelby Strand. Affärerna är villkorade av varandra - om den ena affären faller, faller också den andra.	Utredningsbeslut i ExplN 2011-06-16. Utredningsutgifter ca 6 mnkr. Inriktningsbeslut om 44,5 mnkr, markanvisning för att etablera en ny energiproduktionsanläggning i Lövsta samt avveckling av Hässelbyverket och bostadsbyggande på denna mark i Hässelby strand togs i ExplN 2018-04-19 och i KF 2018-06-11. Start-PM för både Lövsta VV och Hässelby VV togs i SbN 2018-05-23. Plansamråd för detaljplanen i Lövsta har genomförts. Redovisningen av samrådet och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Lövstaverket togs i SbN 2020-06-11. Nytt markanvisningsavtal och reviderat inriktningsbeslut för Lövstaverket samt markanvisningsavtal till Stockholm Avfall AB för ny återvinningscentral (åvc) togs i ExplN 2021-10-21. Granskning av detaljplanen har skett under perioden 2022-09-13 - 2022-10-11. Markanvisningsavtal och reviderat inriktningsbeslut togs i KF 2022-05-09.	Staden i samråd med Stockholm Exergi har beslutat att efter avslutat kalkylarbete pausa arbetet med detaljplanen i Hässelby. Arbetet med detaljplan i Lövsta ska fortsätta oförändrat. Stockholm Exergis ansökan om miljötillstånd i Lövsta avslogs i Mark- och miljödomstolen i december 2022. Stockholm Exergi analyserar påverkan på tidplanen.	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. Det finns en lokal opinion mot kraftvärmeverket, men speciellt mot att Lövstabadet och båtupplägningsplatsen och småbåtshamnen måste flyttas. Markanvisningsavtalet löpte ut år 2020. Ett nytt markanvisningsavtal för Lövstaverket har tecknats, som är frikopplat från Hässelbyverket. Utfall för år 2022 är lägre jämfört med budget. Detta beror framförallt på att utredningar inte har hunnit genomföras i planera domfattning under 2022.
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	Inriktningsbeslut är taget i ExplN 2016-10-20 och 800 lägenheter har markanvisats. Reviderat inriktningsbeslut ExplN 2022-12-09	Planeringsfasen pågår. Projekteringen har pausats pga. inkommen skrivelse avseende omvandling av anläggning till rättspsykiatri. Beslut behöver fattas avseende lösen av en privatbostad, planläggning av förskola samt markanvisning för en fristående förskola.	Fördyringar har skett i projektet. Parkbron över Nynäsbanan och Magelungsvägen beräknas uppgå till 60 mnkr. Projekteringen har fördyrats. Ökade utgifter för ledningsflytt. Trafikbuller, strandskydd och inverkan på ekologiska värden kan få

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.		Förslag har tagits fram för en ny förskola på fastigheten Farsta strand 4:3. Kontoret bedömer förutsättningarna att komma vidare som goda. Reviderat inriktningsbeslut planeras tas i KF under 2023	inverkan på ekonomin i form av minskad exploateringsgrad i området.
Norra Folkparksvägen (183-H8002776) Omfattar tre projekt längs Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö. Norra Folkparksvägen bostäder, Norra Folkparksvägen kommersiell verksamhet	Ett gemensamt inriktningsbeslut för Norra Folkparksvägen bostäder, Norra Folkparksvägen kommersiell verksamhet samt Skarabén togs 2020-10-15. Inriktningsbeslutet omfattar tre projekt längs Folkparksvägen och Kontrollvägen i den norra delen av Solberga i Älvsjö. Inriktningsbeslutet syftar till att binda ihop projekten till en helhet, både praktiskt och ekonomiskt.	Reviderat inriktningsbeslut planeras tas upp i ExplN mars-april 2023. Genomförandebeslut planeras tas upp i ExplN under kvartal 4 2023.	Anledningen till ökade projekteringskostnader är att projektet behövt lägga mer tid på att hitta en skyfallslösning, för fastigheten Skarabén, än vad som tidigare prognostiserats. Ökade utgifter kopplat till ledningsomläggning inom fastigheten Skarabén. Troligen kommer det även behövas markförstärkning vilket skulle vara en ny tillkommande utgiftspost som inte tagits med i tidigare beslut. Risk att SVOA:s kombiledning påverkas av exploatering. Om det krävs omläggning tillkommer utgifter som inte tagits med i tidigare beslut. Projektet arbetar för att kombiledning ska kunna ligga kvar. Skanska har informerat projektet att deras planerade sprängningsarbeten kräver tillfällig avstängning av E4. Detta har gjort att Skanska vill flytta byggrätt längre bort från E4. Konsekvenserna av detta skulle bli tidsförskjutning och kostnadsökningar för projektering. ExplK utreder ekonomiska konsekvenser av ett sådant utfall.
Nytorps gårde (183-H8002662) Projektet syftar till att utveckla Nytorps gårde med nya bostäder, lokaler, förskolor, utbyggd skola, idrottshall samt en utveckling av parken. Antalet bostäder beräknas till cirka 600-650.	Beslut att markanvisa återstående kvarter B, F, G och D fattades av ExplN 2019-12-12	Ett reviderat inriktningsbeslut behöver fattas 2023. Arbeta med systemhandling påbörjas i februari 2023.	Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror främst på att arbete med systemhandling har flyttats fram i tid då projektet inväntat beslutet ställningstagande efter samråd i SbN. Beslutet förväntades tidigt under 2022 men fattades först i oktober 2022 vilket påverkat tidplanen och budgeterat arbete. Under 2022 har endast förprojektering av systemhandling i mindre omfattning genomförts. Risker:

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelse-Risker
			- Markförhållanden och grundvattennivåer medför större utgifter för grundläggning. Upptäckt av flouridlara kan medföra högre utgifter för deponi. - Åtgärder för att hantera dagvatten och skyfall blir dyrare än planerat. - Byggaktörs avhopp.
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. Redovisning efter plansamråd och ställningstagande inför granskning togs i SbN 2019-06-13. Samråd för detaljplanen har genomförts vid årsskiftet 2018/2019. Justeringar av detaljplaneförslaget har gjorts under hösten 2019. Granskning av detaljplanen har skett i februari-mars 2020. SbN har godkänt detaljplanen den 21 oktober 2021. Markanvisning för 160 bostäder och reviderat inriktningsbeslut togs i ExplN 2021-06-17. Ärendet togs i KF 2021-11-08.	Justering av systemhandling pågår. Höga halter av markföroreningar, som måste åtgärdas, har hittats i parkområdet. Ett flertal undersökningar pågår därför för att utröna bästa metod, åtgärd och utgift för saneringarna. Staden har sökt bidrag för dessa saneringar från Naturvårdsverket. Detaljplanen är reviderad gällande området vid stallet, där allmän platsmark övergår till kvartersmark, samt även genom borttag av dagvattendammarna i detaljplanens västra del. Dessa förändringar medförde att en ny granskning behövde göras under sommaren 2021. Antagande av detaljplanen och genomförandebeslut beräknas tidigast till kvartal 1 2023.	Avvikelse mellan utfall och budget VP för år 2022 beror på att staden har fått bidrag från Naturvårdsverket för åtgärdsförberedande undersökningar av park-och rekreationsmark samt kolonilotter intill exploateringsområdet. De bedömda inkomsterna och utgifterna har flyttats över till ett separat projekt rörande marksaneringen i Riddersvik där inkomster och utgifterna tar ut varandra, eftersom bidraget ska täcka utgifterna. Inget beslut finns ännu på att staden får bidrag för avhjälpandeåtgärder.
Skärgårdsskogen (183-H8003192) Ett förslag på ny detaljplan ska tas fram för Skärgårdsskogen i Skarpnäck. Planen ska möjliggöra för cirka 800 bostäder, gator, park, förskolor och lokaler för centrumändamål. Tanken är att området ska rymma två förskolor, totalt 8 avdelningar, samt tillhörande gårdar.	Inriktningsbeslut och markanvisningar för projektet beslutades av ExplN 2020-11-12.	Projektet befinner sig i planeraskedet. Planprocessen pågår. Samråd för detaljplanen är planerat till kvartal 1 2023. Därefter infaller nästa beslutstillfälle när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna och ExplN ska fatta ett genomförandebeslut.	En miljökonsekvensbeskrivning är påbörjad, vilket har påverkat tidplan, ekonomi och utformning av detaljplanen. Utfall är lägre jämfört med budget för år 2022. Detta beror framförallt på förskjuten tidplan och därmed kommer systemhandlingsarbetet påbörjas först nästa år.
Solvallaprogrammet (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	Utredningsbeslut 1 mnkr (2014-09-25) och reviderat utredningsbeslut 7 mnkr (2016-03-14) har tagits på delegation inom kontoret. Beslut om markanvisningar av stadens mark samt föravtal med Stockholms travsällskap togs i ExplN 2019-03-07. Startpromemoria för detaljplanen togs i SbN 2019-03-07.	Detaljplanearbetet väntas pågå under tre år. Samråd för detaljplanen beräknas kunna ske under år 2023-2024. Genomförandebeslut och antagande av detaljplan i KF väntas kunna ske under år 2025.	För att få igång projektet utreds ny placering av skolan. Markanvisning av ny skolplacering planeras under 2023 och därefter kan planarbetet åter påbörjas.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
finansieras via exploateringsbidrag för den privatägda delen av området.	Inriktningsbeslut (30 mnkr) godkändes av nämnden 2019-03-07 och togs i KF 2019-06-17.		Utfall är lägre jämfört med budget för år 2022. Detta beror framförallt på förskjuten tidplan.
Svandammsplan (183-H8002615) Projekt med markanvisning för bostäder.	Inriktningsbeslut fattades i ExplN 2017-11-09. Enligt inriktningsbeslut i ExplN gavs kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 5 mnkr (inriktningsbeslut).	SbN ska upprätta detaljplan för området. Närmast inväntar projektet besked om planstart. Utredning om avtalsförhållanden med berörda befintliga tomträttshavare och dessa avtals påverkan på projektet måste ske innan planarbetet startas. Denna fråga är en nyckelfråga för att komma vidare i projektet och det är i dagsläget osäkert när ett svar kan erhållas.	Risker och osäkerheter: 1. Parkeringen; Osäkerhet att hitta en lämplig lösning för att ersätta befintlig markparkering. Denna fråga är central och mycket viktig för att projektet ska kunna genomföras. Marken är upplåten med tomträtt till annan part. Dessa avtalsfrågor måste inledningsvis klargöras hur de påverkar projektet. 2. Ledningsflytt; Ledningsflytt kan vara mer komplicerade och tidskrävande än förväntat för t.ex. VA, fjärrvärme och el. 3. Sanering och miljö; Sanering av den gamla asfalten med PAH inom markområdet kan vara mer omfattande än beräknat med eventuell påverkan på tidplanen och utgift.
Valhallavägen (183-H8001349) Området är beläget norr om Valhallavägen mellan Rosalgstull och Odengatan. Här planeras för 500-800 bostäder, skola, idrottshall mm.	Utredningsbeslut om 2 mnkr fattat av ExplN 2010-02-11. Beslut om tidig markreservation till Areim fattat av ExplN 2011-11 (idrottshall) Beslut om tidig markreservation till Stockholms Byggmästarna fattat av ExplN 2012-05-17 (300 bostäder) Under 2014 togs ett stadsbyggnadsprogram fram för området. Programsamråd hölls sommaren 2014. Programarbetet är pausat med anledning av att det i nuläget inte går att klara luftkvaliteten. Inriktningsbeslut i ExplN 2014-08-28, med utredningsutgifter om 20 mnkr.		Det är stora osäkerheter då projektet är i ett mycket tidigt skede. Under 2015/2016 gjordes en del utredningar avseende bl.a. luft, trafik, etappindelning m.m. för att säkerställa att projektet går att genomföra, men tidplanen har ändå skjutits framåt. De trafikprognoser som projektet tagit fram visar fortsatt mycket trafik på Valhallavägen vilket innebär svårigheter att klara luftkvaliteten på vissa sträckor. Vid byggnation av västra delen av Valhallavägen måste miljö kvalitetsnormerna för PM 10 (partiklar) NO2 (kvävedioxid) klaras. Projektet har utrett möjliga lösningar för att kunna starta detaljplaner inom området men konstaterat att luftkvaliteten klaras först ca 2023. Resultatet av den uppdaterade luftkvalitetsanalysen kommer att ligga till grund för om projektet ska starta upp igen eller inte. I väntan på resultaten är projektet fortsatt vilande.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Värmdö vid värmeverket (183-H8002477) Projektet omfattar ytor kring korsningen Ågesta broväg - Magelungsvägen i Farsta strand. Ytorna var utpekade för bebyggelse i programmet för Tyngdpunkt Farsta samt ingår i influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling. Runt korsningen planeras för uppemot 500 bostäder samt upprustning av allmän plats. Magelungsvägen och Ågesta broväg anpassas för att bli mer stadsmässiga.	Utredningsbeslut fattades 2015-05-11. ExplN beslutade 2016-02-04 om att tilldela JM markanvisning för ytorna utmed Ågesta Broväg sydväst om Magelungsvägen. SbN har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning den 26 november 2020. ExplN fattade 2020-12-17 inriktningsbeslut samt markanvisade till Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB). Detaljplanearbetet startades under våren 2021.	Samråd för detaljplanen planeras ske kvartal 2 2023.	Omfattande utredningar kommer genomföras för kvartermark 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. Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att projektets utgifter för utredning och projektering har flyttats framåt i tiden till följd av en långsammare detaljplaneprocess. Det har även krävts mer tid för utredning i tidigt skede på grund av komplicerade trafikförhållanden.
Årstaberg - Svärdlängsplan (183-H8001412) Utveckling av kontor vid Årstaberg söder om Tvärbanan och ombyggnation av Årstabergsvägen för att möjliggöra kontorsbebyggelse och en ny bussterminal utmed Årstabergsvägen.	Inriktningsbeslut i ExplN 2020-04-23	Planarbetet pågår. Samråd planeras kvartal 1 2023.	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. Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att projekteringen inte har kunnat påbörjas under 2022 då planarbetet har försenats. Detta för att trafiklösningen i grova drag inte har fastställts ännu.
Önskehetsplan (183-H8001104) Projektet omfattar ny bostadsbebyggelse om totalt cirka 240 lägenheter (cirka 17000 kvm ljus BTA). Därutöver föreslås nya handelsytor om totalt cirka 5000 BTA. Projektet berör fastigheterna Imröret 10, Fotot 2 och Örby 4:1 "Önskehetsplan" i tenstateren centrum.	Beslut om Start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden den 6 april 2022. Inriktningsbeslut, inklusive markanvisning, togs den 12 maj 2022 i Exploateringsnämnden. Nästa beslutstillfälle planeras att bli redovisning och ställningstagande i Stadsbyggnadsnämnden efter samråd.	Projektet befinner sig före plansamråd. Inom ramen för planarbetet ska flera utredningar tas fram. Under 2023 ska projektet ta fram utredningar inom områdena gata, landskap, markmiljö, dagvatten och SVA. Byggherren ska vidareutveckla och konkretisera sin projekttid. Samråd planeras äga rum i slutet 2023.	Det finns flera risker som kan påverka tidplan och budget för projektet. Stadens åtaganden, vid ett framtida genomförande, består till största delen av att upgradera den södra delen av Önskehetsgatan. Bebyggelsen 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 hos planerad bebyggelse inom

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			Imröret 10. Eventuell biotopskydd för befintliga träd kan kräva särskilda motiv och dispens. En annan risk är om det uppstår en oväntad fördyrning vid ledningsflytt.
Örbyleden (183-H8002576) Ärendet gäller markanvisningar för stadsutveckling med cirka 1100 bostäder med mera i det obebyggda stråket längs Örbyleden mellan stadsdelarna Stureby och Örby/Bandhagen.	2021-12-09 Start-PM för Örbyleden etapp 1 tagen i SbN 2021-12-16 Markanvisning och inriktningsbeslut för Örbyleden etapp 1 tagen i ExplN	En strukturarkitekt ska upphandlas för att ta fram ett första utkast på strukturskiss för området.	Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror på att en beställning av strukturarkitekter har gjorts. Byggaktörerna kommer att ersätta utgiften 2023. En skyfallsanalys behöver tas fram i projektet för att säkerställa att ett framtida skyfall kan hanteras. Då Örbyleden ligger i en lågpunkt så är risken stor att det kommer krävas stora skyfallsytor inom Framsidan och Bytespunkten för att hantera de ändrade och ökade flödena. Risken finns därför att den totala byggrätten kan behöva revideras efter att skyfallsanalysen tagits fram. Det går inte att avgöra hur stora skyfallsytor som kommer behövas inom projektet förrän en bebyggelsestruktur är framtagen och prövad i en skyfallsmodellering. Ledningsutredningar behöver tas fram för att få en helhetsbild av det befintliga ledningssystemet och undersöka behovet av en utbyggnad av systemen i samband med exploatering av området. Utgift för att flytta ledningarna behöver också klargöras för att få kunskap om vilka ledningar som är ekonomiskt och tekniskt motiverade och möjliga att flytta och vilka som behöver få ligga kvar. Resultatet av den geotekniska utredningen som kommer tas fram kommer ha stor inverkan på vilka grundläggningsåtgärder som kommer behövas såväl för ombyggnationen av trafikleden som för ledningar som behöver flyttas. En ombyggnation av Örbyleden från dagens trafikled till en urban stadsgata är komplex. Inte minst då endast delar av Örbyleden kommer byggas om i detta projekt. Risken finns att både arbetet med att projektera och bygga den nya gatan kan dra

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
			ut på tiden. Bullerfrågan behöver utreds vidare under planprocessen. Risken är att de höga bullernivåerna hindrar delar av Örbyleden att få en mer stadslik karaktär om bullerplank skulle behövas. En viktig lösning är att sänka hastigheterna på vissa strategiska delsträckor.
Örnsberg (183-H9230120) Markanvisning av 130 hyresrätter och 100 bostadsrätter till Hefab AB. Delvis överdäckning av tunnelbanespår	Inriktningsbeslut taget i ExplN 2017-10-12. Markanvisning av 130 hyresrätter och 100 bostadsrätter till Hefab AB. Projektet ingår i en gemensam detaljplan med Örnsbergs industriområde. Start-PM togs kvartal 4 2019. Föravtal har tecknats med privata fastighetsägare inom del av planområdet som berör Örnsberg industriområde. Planen var på samråd mellan den 3 maj och 13 juni 2022.	Granskning av planen planeras till kvartal 4 2023.	Inriktningsbeslut avser bara den markanvisade delen av Hägersten 1:1 och Pincetten 1 och inte hela industriområdet. Utvecklingen av Örnsbergs industriområde sker till störst del på privat mark och de befintliga fastighetsägarna kommer därför bekosta den största delen av utbyggnaden av den allmänna platsmarken som behövs. Fördelningen av utgifter mellan staden och de privata aktörerna styrs av en fördelningsnyckel i föravtalen. Eventuellt behövs ett reviderat inriktningsbeslut för stadens utgifter för den allmänna platsutbyggnaden inom industriområdet. Avvikelsen mellan utfall och budget VP för år 2022 beror på förskjuten tidplan för projektet.
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. Granskning av detaljplan genomfördes under januari/februari 2021. SBN godkände detaljplanen i juni 2022. Tilläggsmarkanvisning av område vid datahallen, överenskommelse om exploatering och genomförandebeslut togs i ExplN 2022-12-08.	Genomförandebeslut beräknas tas i KF under kvartal 1 2023.	Den tidigare exkluderade datahallen har införlivats i projektet och där planeras parkering. En höghusvolym centralt belägen har utgått och ersatts av ett torg samt lamellhus. Hotell/konferens möjliggörs inom befintlig kontorsbyggnad. Projektet har under en tid arbetat med att hitta lösningar för ekonomiska utmaningar hos både byggherren och hos staden. ExplK har både tagit fram ett förslag på besparing för investering i allmän plats samt jobbat aktivt för att öka intäkterna i projektet. Avvikelsen mellan utfall och budget för år 2022 beror framförallt på en förskjutning av tidplanen och att detaljprojekteringen ej påbörjats.

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Larsboda Strand-Drevviken (EXPL40019) Området är beläget kring trafikplats Larsboda i Farsta samt invid Sandåkravägen. Gemensam ekonomisk planering sker för Klockelund, Karlsvik strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med projektgemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. I projektet ingår cirka 3 250 bostäder, 2 skolor, förskolor, handel, kontor m.m.	Gemensam ekonomisk planering sker för Klockelund, Karlsviks strand, Stortorpsvägen, Telestaden och Sandåkravägen med projektgemensamma utgifter samordnade inom projektpaket Larsboda strand. Program för Larsboda antogs i SbN i juni 2010. Inriktningsbeslut fattat i ExplN 20 januari 2011. Program för Tyngdpunkt Farsta med högre planerad exploatering antogs i SbN juni 2016. Reviderat inriktningsbeslut för Larsboda strand togs 7 maj 2018. Genomförandebeslut för Sandåkravägen antogs i december 2017. Markanvisning och föravtal Telestaden antogs genom beslut i ExplN september 2018. Genomförandebeslut för Klockelund antogs av KF i oktober 2018. Genomförandebeslut för Stortorpsvägen antogs i ExplN december 2018. Reviderat genomförandebeslut för Sandåkravägen antogs i ExplN mars 2021. Byggnation pågår i Sandåkravägen, Stortorpsvägen och Klockelund. Detaljplanen för etapp 1 i projekt Telestaden har godkänts av SbN och väntar nu på ExplK:s genomförandebeslut innan antagande kan ske i kommunfullmäktige. Ett reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet behandlades i ExplN den 2022-04-21 och KF den 2022-06-13.	Projekt Telestaden är indelat i två etapper. För den första etappen planeras ett genomförandebeslut under 2023 och för den andra etappen är ett genomförandebeslut preliminärt aktuellt under 2023. I projekt Karlsviks strand är ett genomförandebeslut preliminärt aktuellt under 2023.	Då de ingående delprojekten befinner sig i olika skeden finns varierande osäkerheter i beräkningen av utgifter och inkomster. De projekt som befinner sig i genomförandeskedet; Klockelund, Stortorpsvägen och Sandåkravägen, förhåller sig väl till sina respektive genomförandebeslut. De projekt som befinner sig i planskedet; Karlsviks strand och Telestaden, är behäftade med större osäkerheter. De största osäkerheterna kan härledas till infrastrukturella förändringar och ledningsomläggningar, anläggningar i anslutning till Nynäsvägen, pågående planprocesser och den planerade grundskolan i Telestaden där det kvarstår osäkerheter som kan påverka tid, ekonomi och förutsättningar för genomförande. I och med det reviderade inriktningsbeslutet så har de ingående projektens ekonomi setts över och det kommer att få som följd att det blir avvikelser i förhållande till föregående prognoser.
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	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	Genomförandebeslut för Vitsand norra planeras under år 2023. Granskning för den andra detaljplanen för framflyttad och det finns i dagsläget ingen fastställd tidplan för när detta sker. Genomförandebeslut för del två är inplanerat efter granskning av detaljplanen.	Telestaden är i huvudsak ett privatmarksprojekt inom vilket staden anvisat en del mark till fastighetsägaren. 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. För etapp 1 Vitsand Norra har beslut fattats om att

Document1

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
norra, vann laga kraft 2022-06-07. Etapp 1 innehåller ca 460 bostäder på privat mark,	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.		exploatören ska bygga ut allmän platsmark. För resterande etapper kommer ansvar för utbyggnad av allmän platsmark delas mellan staden och exploatören. Detta beslut påverkar den totala projektekonomi och har medfört ett behov av reviderat inriktningsbeslut för projektpaketet. Då projektet befinner sig i ett relativt tidigt skede finns även ekonomiska risker avseende förväntade inkomster för kvartermark och utgifter för nödvändig infrastruktur och allmän platsmark. Avvikelse mellan utfall och budget för 2022 beror främst på att vi nu 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. Vidarefakturerings har dragit ut på tiden och kommer genomföras senare än förväntat vilket, i kombination med mindre projektarbete än förväntat, påverkar uppskattade inkomster och utgifter för 2022. Innan okt 2022 har arbete med systemhandling genomförts vilket inneburit mycket utredningar och arbete.
Telefonplan, Midsommarkransen, Västberga - Övriga projektpaket			
Telefonplan, Midsommarkransen, Västberga (EXPL40002) Färdigställd ombyggnad av vägnät runt Telefonplan pga. bostads/kontorsutveckling. Planläggningen har skett och pågår i ca 15 olika detaljplaner. Genomförandebeslut för de olika delprojekten fattas löpande. Den nya exploateringen orsakar en ökad trafikbelastning varför områdets gatunät rustas upp i sju etapper vilket är genomfört och överlämnat. Projektet ska avslutas	Staden och övriga fastighetsägare marknadsförde Telefonplansområdet som ett centrum för verksamheter och institutioner knutna till design. Den nya exploateringen orsakar en ökad trafikbelastning varför områdets gatunät rustades upp i sju etapper. Planläggningen skedde i ca 15 olika detaljplaner. Genomförandebeslut för de olika delprojekten har fattats löpande.	Alla detaljplaner förutom Telefonplan har vunnit laga kraft och är i genomförandefas. De sista exploateringsbidragen ska inhämtas innan projektet kan avslutas.	Avvikelser-risker för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.
Centrala Telefonplan (183-H8003000)	ExplN fattade 2022-10-20 beslut om markanvisning av två kvarter inom pågående	Beslut om markanvisningarna beräknas lyftas till ExplN under 2023.	Avvikelse mellan utfall och budget för år 2022 beror främst på minskade utgifter för

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
ExplK och SbK har tillsammans tagit fram en ny strukturplan för de centrala delarna av Telefonplan 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 öppnar för nya kopplingar inom stadsdelen och ger plats för ett samlande offentligt rum. Strukturplanen, som togs upp i SbN 2021-10-21 för ställningstagande innan plansamråd, består av en grupp höga hus i 20-30 våningsskala som integreras i en kvartersstruktur med lägre bebyggelse i varierande höjd, huvudsakligen för bostäder och kontor. Denna nya struktur, illustrerad i Bilaga 1, ersätter det tidigare planförslaget från 2018 innehållande två skyskrapor på 78 respektive 58 våningar. Den nya strukturen tar hänsyn till aspekter som framkommit under det tidigare arbetet med detaljplanen, bl. a kulturmiljö och förskolegårdarnas kvalitet. Sammanlagt innehåller strukturplanen ca 110 000 kvm BTA bebyggelse varav ca 80 000 kvm bostäder/800-1000 bostäder och ca 23 000 kvm kontor vilket bedöms kunna generera ca 1 500 arbetsplatser. Övriga ytor fördelas mellan centrumverksamheter och två förskolor. I planen anges även mark som behöver iordningsställas som allmän plats i form av gator, torg, parker och 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.	planarbete Centrala Telefonplan, fastighet Västberga 1:1 m fl. (dnr 2013-05016). Markanvisning berör kvarter 6 och 7 och anvisas till Resona Utveckling AB. Markanvisning utgör en del av reviderat inriktningsbeslut för Centrala Telefonplan som godkändes av ExplN 2021-11-25 (dnr E2018-01026), inklusive anvisningar av andra kvarter som ingår i detaljplanen. Den markanvisning som föreslås enligt detta utlåtande avser de ca 155 bostäder som ryms inom kvarter 6 och 7, varav de 70 bostäderna inom kv 7 är studentbostäder. Kvarter 2, 4 och 10 är sedan tidigare anvisade efter beslut i ExplN 2021-11-25, Dnr E2018-01026. Kvarter 5, 8, 9 och 12 inom projektet kommer att markanvisas vid ett senare tillfälle. Kvarter 3 ligger på privatägd mark. ExplN beslutade 15 november 2007 att ge en tidig markreservation till Stena Fastigheter med ett förslag om att överdäcka tunnelbanestationen. ExplN tog ett inriktningsbeslut den 12 december 2012 om markanvisning för bostäder och handel till Stena Fastigheter med en partiell överdäckning av tunnelbanespåret vid Telefonplan. Nämnden beslutade även om att låta kontoret fortsätta utredningsarbetet upp till 5 mnkr. SbN beslutade den 12 juni 2014 att planarbete skulle påbörjas för Telefonplan. ExplN beslutade den 4 februari 2016 om en tidig markreservation för bostäder och kommersiella ytor inom delar av fastigheten Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 till SSM Fastigheter AB samt gav kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet och återkomma med förslag till markanvisning och inriktningsbeslut. Den tidiga markreservationen avsåg ett av kvarteren i Telefonplan som under 2012 markanvisades		utredningar då dessa skjuts framåt i tiden, främst relaterat till överdäckningen. Minskad reserv för åtet då denna inte föll ut, flyttad framåt i tiden. Många frågor kring utformning och genomförande av överdäckningen av tunnelbanan och de allmänna ytorna kvarstår och kommer utredas vidare under planarbetet. På grund av projektets komplexitet med en överdäckning av tunnelbanan kommer utbyggnad av allmän plats och kvartersmark göras i etapper. Utbyggnadstiden beräknas uppta stora delar av planens genomförandetid. De osäkerheter som detta medför har beaktats med större riskpåslag i projektkalkylen för allmän plats.

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	till Stena Fastigheter. SbN beslutade den 15 mars 2016 att fortsätta planprocessen för centrala Telefonplan enligt ett nytt förslag inklusive två höga byggnader, ”Tellus Towers”, om 78 respektive 58 våningar. ExplN tog ett reviderat inriktningsbeslut den 12 oktober 2017 om att fortsätta utredning av förutsättningarna för exploatering inom Telefonplan upp till 80 mnkr förutsatt ett godkännande av KF. Beslutet innehöll även en tidig markreservation för bostäder, kommersiella ytor till Stena Fastigheter och SSM Fastigheter AB. Beslutet ersatte inriktningsbeslutet från 2012. SbN beslutade 24 september 2020 att fortsätta planarbetet enligt ett alternativt förslag med kluster av höga hus om ca 20-30 våningar samt att utöka planområdets något för att inrymma lokaler samt alternativa placeringar av fristående förskolor. ExplN beslutade 17 december 2020 ge NCC Property Development AB en tidig markreservation för kontor inom del av Västberga 1:1 (kvarter nr 5 inom planområdet, se Bilaga 1). SbN beslutade 21 oktober 2021 om ställningstagande om strukturplan inför plansamråd för Centrala Telefonplan.		
Klara City View (från Norrmalm 4:41) (183-H8002190) Kontoret bedömer att ca 15 000 kvm BTA kommersiella lokaler, i huvudsak kontor, kan uppföras på platsen och under planprocessen ska ett mindre inslag av bostäder prövas. För att möjliggöra för det kommer kontoret att bygga om trafikaneläggningen 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	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, inklusive överenskommelse om exploatering med byggaktören, om ca 1,5 - 2 år samt antagande av detaljplan strax efter det. Nästa steg i projektet är att inom ramen för planprocessen tillsammans med byggaktören förbereda för parallella arkitektuppdrag. ExplK fortsätter parallellt med detta de pågående tekniska utredningar som behövs dels som underlag till parallella arkitektuppdrag dels för arbetet med en systemhandling som påbörjades under 2022.	

Kommentarer om Stora projekt

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
det högsta anbudet. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken (överdäckningen) för 82 000 kr per kvm ljus BTA.			