

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:1

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

Lägesredovisning avseende ett urval av de största investeringsprojektens delprojekt (över 50 mnkr) som är under genomförande. För en mer detaljerad beskrivning och ekonomisk redovisning hänvisas till investeringsrapporteringen för respektive nämnd.

Valda projekt år 2025 är; Fokus Skärholmen, Fokus Järva, Hagastaden, Nordvästra Kungsholmen-Stadshagen (NVK), Norra Djurgårdsstaden (NDS), Slussen, Söderstaden, Årstafältet samt Stadsbiblioteket/Spelbomskan 16.

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

Exploateringsnämnden			
Fokus Skärholmen			
Fokus Skärholmen (10012) Fokus Skärholmen (10012) Koncernprojekt för Fokus Skärholmen. Satsning att tillskapa 4 000 nya bostäder i Skärholmen i antagna planer till år 2018. Särskilt fokus på frågor kring social hållbarhet.	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen togs i KF 2017-09-04 och omfattade då 15 delprojekt i geografin. Reviderat inriktningsbeslut togs av KF 2019-09-02 och innefattar 16 delprojekt. Genomförandebeslut finns för 10 av de 16 projekt som ingår i det gemensamma inriktningsbeslutet.	Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.	Det finns ekonomiska risker, särskilt i de större projektområdena. Risker i de enskilda projekten får konsekvenser för helhetsekonomi för Fokus Skärholmen. Den initialt snabba tidplanen för planarbeten har medfört att utredningar behövs göras efter antagande och tidplaner för genomförande behöver justeras.
Mälaräng (183-H8002618) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området bedöms cirka 1100 bostäder kunna tillskapas. Grundskola samt förskolor ska också inrymmas inom eller i anslutning till projektet. Byggherrar är Botrygg, JM, Stockholmshem, Sveafastigheter, Storstaden bostad, Åke Sundvall och Sagax. HSB (som även varit ankarbygggherre under planarbetet) har lämnat tillbaka sin markanvisning och SISAB har tackat nej till den fristående förskola som finns i detaljplanen. Ytterligare delområden återstår att markanvisa. Ingår i pilotprojekt för mer generella detaljplaner.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där ett reviderat inriktningsbeslut för samtliga 16 delprojekt togs i KF 2019-09-02. Planen var på samråd i oktober 2017. Genomförandebeslut för Mälaräng godkändes av ExplN 2019-04-25 och togs därefter av KF 2019-09-02. Detaljplanen vann laga kraft 2020-08-12. Överenskommelse om exploatering tecknades för etapp 1 (Bergshusen) med Klöveren enligt beslut i KF 2025-06-16	Projektering av resterande Mälaräng (etapp 2) avslutades i mars 2025. Kvartersmarken i etapp 1 kommer tillträdas i två steg, 2025-12-01 respektive 2026-04-01. Beslut om att pausa genomförande av etapp 2 har tagits av ExplK.	Avvikelse i prognos från senaste beslut över inkomster och utgifter beror av att etapp 2 har pausats. Prognosen innehåller därmed kommande utgifter och inkomster endast för etapp 1, medan nedlagda utgifter och inkomster gäller hela projektet.
Skärholmsdalen (183-H8003026) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området bedöms ca 600-900 bostäder samt förskolor kunna tillskapas. Markanvisade byggherrar inom fokusområdet är: SKB (som även deltar i rollen som ankarbygggherre för	Skärholmsdalen ingår i Fokus Skärholmen, där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04 och reviderat inriktningsbeslut i KF 2019-09-02. Detaljplanen för Skärholmsdalen vann laga kraft den 2022-10-19. Genomförandebeslut för projektet fattades av	Detaljplaneområdet har delats upp i två etapper, öst och väst. I öst finns Förbifart Stockholm som projektet måste förhålla sig till. Marken i det östra området består till stor del av lera och omfattande förstärkningsarbeten kommer att behöva göras i den delen. Av den anledningen	Avvikelsen 2025 beror på att västra etappens planerade entreprenad samt östra etappens planerade detaljprojektering förskjutits framåt i tid efter beslut i investeringsrådet i januari 2025. Projektet har under 2025 sett över möjlighet till markanvisningar och kostnadsbesparingar.

Årsredovisning 2025 med uppföljning av budget för Stockholms stad

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:2

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
området), Danator, Magnolia Bostads AB och ALM Equity. Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	KF 2022-05-30. Vid samma sammanträde beslutade även KF att godkänna överenskommelse om exploatering med berörda byggaktörer.	kommer den västra delen av området att byggas ut först. Tidplanen för projektet har, i enlighet med beslut av avdelningschef efter investeringsrådets rekommendation feb 2025, förskjutits ca ett år. Efter avslutat anbudsförfarande i oktober 2025 kommer nu tidplanen troligen förskjutas ytterligare ett år. Ingen ny markanvisning kunde genomföras efter avslutat anbudsförfarande varför ett omtag nu görs för utbyggnad allmän plats med målsättning att möjliggöra för medverkande byggaktörer att tillträda sina kvarter. Entreprenadupphandling för den västra delen avvaktar uppdaterad tidplan för den västra etappen. Genomförande för västra etappen planeras preliminärt starta under våren 2027.	Förbifart Stockholm går genom planområdets östra del och långtgående samarbete med Trafikverket kommer att behövas för att utföra både allmän plats och även viss kvartersmark. Närliggande bostadsområde är sättningskänsligt. Spårväg syd planeras att gå i Skärholmsvägen, men det är inte fastställt om och när den kommer byggas ut i denna del. Projektet behöver projektera Skärholmsvägen utan att omöjliggöra för en framtida utbyggnad av spårväg syd. Upphandling av västra etappens groventreprenad förskjuts med ytterligare ett år till årsskiftet 2026/2027 på grund av omtag och omprojektering av utbyggnad allmän plats. Detta utreds då inga ytterligare byggaktörer har markanvisats på kvarstående kvarter trots genomfört anbudsförfarande. Start detaljprojektering av den östra delen förskjuts i väntan på uppdaterad tidplan för den västra delen. Intäkter från ledningsägare har justerats ned efter detaljprojektering av västra delen samt bättre kunskap om ledningarna i den östra delen efter förnyad programhandling. Utgifterna har minskat på grund av kostnadsbesparande åtgärder i framför allt den östra delen, bland annat minskad sektion av Skärholmsvägen.
Stångholmsbacken (183-H8003013) Staden ska tillsammans med fem olika lokala byggaktörer (som är tomrättshavare till befintliga fastigheter i området) utveckla Stångholmsbacken till en trygg och levande stadsmiljö med för närvarande ca 330 nya bostäder, lokaler för föreningsverksamhet, en ny 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.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen där inriktningsbeslut togs 2017-09-04 av KF och reviderat inriktningsbeslut av KF 2019-09-02. Avtal och underlag till genomförandebeslut togs 2021-09-30. Genomförandebeslut i ExplN 2021-12-16. Detaljplanen vann laga kraft 2022-11-11. Reviderat genomförandebeslut innebärande att projektet pausas togs av exploateringsnämnden 2025-03-27 och 2025-06-16 i KF.	Ny tidplan finns ännu inte framtagen.	Det finns många beroenden som behöver samordnas under planering och utbyggnad och som medför att projektet kräver att alla aktörer är med. Då byggaktörerna enats om att de inte är villiga att starta projektet avvaktar kontoret med förberedande arbeten och därför har prognosen tagits bort. Reviderat genomförandebeslut har tagits av kommunfullmäktige.
Söderholmen (183-H8002363) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området planeras för ca 300 lägenheter, möjlighet till utbyggnad av	Projektet ingår i Fokus Skärholmen där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04 och reviderat inriktningsbeslut av KF 2019-09-02. Genomförandebeslut och överenskommelse	Stadens entreprenad startade i mars 2025 och beräknas bli klar våren 2027. Söderholmsskolan evakueras under byggtiden till Vårbergsskolan. Riksbyggen planerar att tillträda kvarter A när	Avvikelsen 2025 beror på att faktureringen delvis släpar efter entreprenaden. Avvikelsen bör troligen minska till innan årsskiftet. En mindre del i avvikelsen kan bero på ett kortare stopp i

Årsredovisning 2025 med uppföljning av budget för Stockholms stad

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:3

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Söderholmsskolan och förskolor, konstgräsplan samt en upprustning av intilliggande naturområde och badplats. Markanvisade byggherrar är Riksbyggen och SISAB.	om exploatering beslutades 2018-11-15 i ExplN och av kommunfullmäktige 8 april 2019. Detaljplanen vann laga kraft den 12 mars 2020.	arbeten på allmän plats är klara, vilket beräknas bli under hösten 2027. Kvarter B tillträds senast ett år efter.	entreprenaden på grund av oplanerad flytt av ledningar. Utbildningsförvaltningen har inte längre samma behov av utbyggnad av skolan och det är inte beslutat när eller vilken omfattning den kommer att byggas. Detsamma gäller utbyggnaden av Båtholmens förskola. Riksbyggen har meddelat att de i nuläget bedömer att de inte kommer kunna byggstarta innan 2028 på grund av det rådande marknadsläget. Staden vill att tillträde sker som planerat ändå, det vill säga hösten 2027 då arbeten på allmän plats är färdiga. Huvudorsaken till att utgifterna ökat beror på att genomförd entreprenad för vändplan blev dyrare än beräknat. Projektet behövde även hantera skyfallsfrågor under detaljprojekteringen som inte identifierats tidigare vilket bidrog till att projekteringskostnaderna ökade. Projektet har fått högre inkomster än tidigare bedömt till följd av att utgifter från ledningsarbeten i samband med entreprenaden för vändplan har vidarefakturerats till ledningsägare. De ökade utgifterna beror på flera olika orsaker, främst ökade byggkostnader samt oförutsedda utgifter som dykt upp efter genomförandebeslutet togs. Projektet har arbetat med att förenkla arbeten i allmän plats för att hålla nere utgifterna samtidigt som de åtgärder som beslutats om i genomförandebeslutet ska uppfyllas.
Vårbergstoppen (183-H8001107) Exploatering omfattande 164 lägenheter i ungdomsbostad/ hyresrätt, 197 bostadsrätter samt 36 radhus. Stadens åtaganden gäller ombyggnation av Vårbergsvägen, rivning och utfyllnad av en gångtunnel med erforderliga ledningsflyttar samt ny lokalgata samt separat gång och cykelbana mot parken Vårbergstoppen. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2018. Produktionsstart för stadens arbeten: 2019-04-01-2020-09-30	Genomförandebeslut togs i nämnden 2017-10-12. Omfattande 164 lägenheter i ungdomsbostad/ hyresrätt, 197 bostadsrätter samt 36 radhus. Nämndens utlåtande skickades sedan för beslut i KF, och beslut togs i KF 29 januari 2018. 2017-06-08 Ett reviderat inriktningsbeslut för projektet Vårbergstoppen togs i samband med inriktningsbeslut för hela Fokus Skärholmen. SbN beslutade i december 2015 att påbörja planarbete (start-PM) för Fokus Skärholmen. 2015-09-24 Markanvisning för 150 lägenheter, bostadsrätter till Åke Sundvall Projekt AB samt 110 ungdomslägenheter till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB samt Inriktningsbeslut. 2013-11-14	Finplanering av sista etappen inom gatan startade under sent kvartal 4 2024 och slutbesiktigades under sommaren 2025. Faktiska utgifter förväntas landa under prognostiserad budget. Reglering gentemot byggaktör kvarstår.	Projektet har inneburit omfattande arbeten längs Vårbergsvägen. Byggstarten blev försenad. Slutreglering för ledningsomläggningen blev dyrare än planerat. En av byggaktörernas entreprenader har försenats vilket har inneburit ökade utgifter. Totala budgeten hamnar ändå under beslut med 3,9 mnkr motsvarande cirka 4 procent. Utfall för 2025 blev högre än i verksamhetsplan för 2025. Orsakerna till detta är att entreprenören fakturerat sent, att det underskattats materialåtgång för att justera markhöjder och asfaltera samt att återställningsarbeten efter byggaktör behövs genomföras.

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:4

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

	Markanvisning till Västbygg Projektutveckling i Stockholm AB, 40 radhus. 2022-03-24 tilläggsavtal i ExplN avseende Åke Sundvalls upplåtelseform samt 292 lägenheter istället för 197. Tidigare bara bostadsrätter nu tillåts båda delarna.		
Vårbergsvägen (183-H8001140) Projektet ingår i Fokus Skärholmen. I området bedöms cirka 1500 bostäder kunna tillskapas. Grundskola samt förskolor ska också inrymmas inom eller i anslutning till projektet. Byggaktörer är Svenska Bostäder, Sveafastigheter, Åke Sundvall, Mecon Bostad, Peab Markutveckling AB, Stenhus Fastigheter, Sveaviken Bostad och Byggvesta (som även deltagit i rollen som ankarbyggherre). Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där reviderat inriktningsbeslut togs av ExplN 2018-11-15. Genomförandebeslut för projektet 2020-11-12 och av KF 2021-03-22. Detaljplanen antogs i KF den 13 juni 2022 och vann laga kraft den 5 april 2023.	Projektets genomförande förskjuts. Översyn kring genomförande av deletapper pågår.	Detaljprojekteringen håller på att avslutas och baserad på denna har projektet kunnat ta fram en noggrannare kalkyl för genomförandet. Kostnadsökningen beror dels på allmän prisökning sedan initial kalkyl och dels på tillkommande kostnader för marksanering på grund av utökad omfattning som inte varit förväntad utifrån tidigare provtagningar men som upptäckts i sent skede. Arkeologisk utredning kvarstår att utföra före genomförande vilket innebär osäkerheter gällande tidsåtgång och kostnad. Inför byggstart behöver överenskommelse om exploatering träffas med byggaktörerna i projektet.
Hagastaden			
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	ExplN respektive KF beslutade om inriktning för utbyggnaden i april respektive juni 2007. En fördjupad översiktsplan antogs i KF i september 2008. Reviderat inriktningsbeslut togs i KF mars 2009. Genomförandebeslut togs i ExplN januari 2010 och i KF mars 2010. Den första detaljplanen antogs i KF mars 2010. Reviderat Genomförandebeslut togs i ExplN i augusti 2021. Reviderat Genomförandebeslut togs i KF i december 2021. Detaljplanen för östra Hagastaden godkändes i SbN januari 2023 och KF december 2023. Detaljplanen för kvarter 17, Getingen, antogs i SbN juni 2025, men har överklagats till mark- och miljödomstolen. Detaljplanen för östra Hagastaden vann laga kraft 28 februari 2025. ExplN beslutade i mars 2025 om köp av fastigheten Pavia 1 på Hagaplan av Region Stockholm. ExplN beslutade i april 2025 om försäljning av	Kvarteren i de centrala delarna planeras att vara färdigställda i sin helhet under året förutom kvarteret Genen som planeras att påbörjas under år 2026 och färdigställas år 2027. Mark och finplaneringsarbeten i de norra delarna av Hagastaden fortgår. De första entreprenaderna inom östra Hagastaden har påbörjats och förväntas ha en fortsatt hög aktivitet kommande år, under år 2026 är det fokus på gatuarbeten runt Norrtull och Sveaplan. Byggstart av de första kvarteren i östra Hagastaden planeras att påbörjas år 2027. Granskning för västra Hagastadens detaljplan pågår under år 2026. Godkännande och antagandet av detaljplanen för västra Hagastaden förväntas att ske under år 2027. Under år 2026 planeras tillträde av kvarteret Stanford 1 i augusti och tillträde av kvarteret Getingen planeras ske i april.	Avvikelser 2025. Avvikelsen på utgiftssidan beror dels på periodisering av prognoser från år 2026 för entreprenader i de norra och östra kvarteren efter justering av tidplaner och dels på utökade prognoser i de östra kvarteren för både pågående entreprenader samt för entreprenader som har upphandlats sedan verksamhetsplanen. Tillkommande projekteringskostnader för de norra och östra kvarteren samt ett tillkommande markförvärv som inte var med i verksamhetsplanen bidrar också till den höjda prognosen. Avvikelsen på inkomstsidan beror på tillkommande medel från slutregleringen av avtalet för Norra Länken med Trafikverket. Regleringen fanns inte med i verksamhetsplanen. Översyn av kalkyler för östra och västra Hagastaden tillsammans med övriga riskbedömningar samt rådande marknadsläge gör att vi i dagsläget ser en risk att projektets budget överskrids. Arbete pågår kontinuerligt med kostnadsstyrning för att minimera risken för en förhöjd projektprognos. Det senaste året

Årsredovisning 2025 med uppföljning av budget för Stockholms stad

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:5

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
och hotellverksamhet, varav cirka 14 000 i Stockholms stad.	fastigheten Pavia 1 på Hagaplan till Vectura. ExplN beslutade i juni 2025 om avtal gällande överenskommelse om exploatering för kvarteret Getingen.		har projektet haft extra stort fokus på att se över och optimera kommande arbeten och kostnader.
Järvalyftet/Fokus Järva			
Rinkeby Allé (183-H8001323) Ombyggnad av Rinkeby Allé samt anslutande gator och gångvägar. Rinkeby Allé har potential att utvecklas till ett viktigt stråk mellan Rinkeby Centrum och Stora Ursvik i Sundbyberg.	Inriktningsbeslut fattades för ombyggnad av Rinkeby Allé beslutades i ExplN 2011-09-29. Samtidigt lämnades markanvisning till Svenska Bostäder om 70 lägenheter samt planbeställning. Strukturplan för Rinkeby Allé är godkänd av SbN maj 2013 och i KF 2013-11-04. Ytterligare markanvisning till Svenska Bostäder med 70 lägenheter godkändes av ExplN 2014-02-06 samt markanvisning till Micasa för vårdboende 2014 06-12. Genomförandebeslut om 124 mnkr i ExplN 2015-12-10. Genomförandebeslut i KF 2016-03-21. Godkänd detaljplan i SbN november 2016.	Projektet ska slutredovisas.	Prognos för återstående utgifter berör garantiskötsel av våra utförda entreprenader och mindre slutregleringar med andra parter.
Tenstaterrassen (183-H8000815) Ca 500 lägenheter varav ett vårdboende om ca 80 lägenheter byggs intill tunneln över E18. Staden bygger gator och park ovanpå överdäckningen av E18 samt anlägger gång- och cykelförbindelse till Järvafältet. Nivåskillnaderna ned mot fälten är omkring 15 meter. Kontakten till Järvafältet för boende i Tensta kommer att förbättras. Trafikverket har byggt överdäckningarna med hjälp av stadens infrastrukturmedel.	Genomförandebeslutet vann laga kraft 2 november 2022. Detaljplanen vann laga kraft 1 november 2022.	Allmän plats har slutbesiktats och godkänts. Dock kvarstår några mindre arbeten våren 2026.	Utgifterna (och därmed också inkomsterna) har ökat på grund av ökad omfattning av ledningsarbetena.
Nordvästra Kungsholmen			
Kristinebergs slott 11 (183-H9371300) Hornsbergs bussdepå planeras att flyttas till Tomtebodan i Solna. Staden kommer att förvärva marken av SL. Inom området planeras för ca 750 bostäder och 65 000 kvm kommersiella lokaler. Fastighetskontorets projekt samverkanscentralen är inte längre en del av projektet.	Detaljplanen godkändes i SbN 2019-12-12 ExplN godkände genomförandet 2020-02-20 KF antog detaljplanen och godkände avtalen 2020-05-25. Detaljplan överklagad av Octapharma med anledning av bullerproblem. 2022-01-28 Mark- och miljööverdomstolen meddelar att detaljplanen är upphävd. Nytt start-PM för de två kvarter som lyfts ur den ursprungliga detaljplanen	Planerat genomförande: år 2023-2029. Överenskommelse om exploatering och överlåtelse med Borätt, Selvaag och NCC planeras till våren 2026.	Utgifter och vidarefaktureringar (inkomster) har senarelagts vilket gör att kalkylen påverkas. Sanering slutförd till lägre kostnad än kalkylerad.

Årsredovisning 2025 med uppföljning av budget för Stockholms stad

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:6

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	togs i SBN 2022-03-24. Den ursprungliga detaljplanen (med undantag av de två borttagna kvarteren) godkändes på nytt i SBN 2022-06-09. KF antog den ursprungliga detaljplanen på nytt 2022-10-03. Detaljplanen vann laga kraft 2022-12-22. Nya markanvisningar för de två utlyfta kvarteren gjordes under våren 2023. Första försäljningen i projektet genomfördes sommaren 2023. Samråd för detaljplan kv 1 och 2 genomfört vintern 2025. Marksanering klart, groventreprenad startad september 2025.		
Stadshagen (183-H8000994) Byggande av bostäder, gator, idrottsplats, skola och tennishall.	Markanvisning för 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark på Kristinebergs BP mm till fastighetsnämnden, beslut i ExplN maj 2022. Start-PM i SBN juni 2022. Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse med Einar Mattsson godkänd i ExplN dec -23. Överenskommelse om exploatering och överlåtelse med Wallin godkänd i ExplN okt -24 Samråd för ny 11-spelsplan i Kristinebergs strandpark avslutades 10 mars 2025.	Detaljplan för Fredhäll vilar. Markentreprenad för allmän platsmark, etapp 1 startade hösten 2021 och kommer pågå till hösten 2026. Reviderat genomförandebeslut planeras till december 2025.	Ny 11-spelsplan på annan plats ska vara klar innan Stadshagens IP kan stängas för ombyggnad. Etapp 1 av detaljplanen är påbörjad, ca 1 100 lägenheter och delar av allmänplatsmarken. Etapp 2, ca 600 lägenheter, skola och ny idrottsplats, är beroende av att ny 11-spelsplan är färdigställd.
Norra Djurgårdsstaden			
Hjorthagen övergripande (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.	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen och reviderat delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten har godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutats i KF 2024-09-23. Genomförandebeslut för Terrasskvarteren Västra godkändes av KF 2024-11-04. Genomförandebeslut för Terrasskvarteren Östra godkändes av KF 2025-05-05. Markanvisning för Elekticiteten beslutades i ExplN 2025-06-12. Reviderat genomförandebeslut för Gasverket samt ök om exploatering godkändes av KF 2025-06-16. Reviderat genomförandebeslut för Gasklocka 3 och 4 med överenskommelse om	Sammanfattningsvis fortsätter planering, projektering, anläggande och färdigställande i Hjorthagen. På grund av hantering av stora markföreningar i Kolkajen är det en lägre byggtakt under några år för att sedan öka igen. Detaljplanerna för Gasverket östra, Västra Terrasskvarteren och Östra Terrasskvarteren har vunnit laga kraft under 2025. Planering för Ropsten kan återupptas först då besked kring flera infrastrukturfrågor lämnats från externa parter, bland annat gällande utformning av bytespunkt Ropsten från Trafikförvaltningen. Den nya detaljplanen för Ångsbotten har påbörjats, samråd planeras under 2026. I Hjorthagskransen har samråd genomförts under	Prognosavvikelser mellan investeringsbeslut och totalprognos kommenteras under respektive projekt.

Årsredovisning 2025 med uppföljning av budget för Stockholms stad

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:7

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	exploatering beslutades i ExplN 2025-10-16 och ska vidare för beslut i KF. Beslut i ExplN 2025-10-16 om att dra tillbaka inskickad ansökan om tillstånd för vattenverksamhet i projekt Kolkajen och samt göra större omtag i projektet.	2025. Omtag inom projekt Kolkajen planeras i enlighet med ExplN beslut 2025-10-16. Den nya detaljplanen för Elektriciteten planeras att påbörjas 2026.	
Bobergsgata (183-H8001479) Huvudgata genom Hjorthagen, del av Norra Djurgårdsstaden blir huvudgata genom stadsutvecklingsområdet från Ängsbotten i sydväst till Ropsten i öst. Anläggande under 2012-2026. Gatan anläggs etappvis.	Reviderat genomförandebeslut på 500 mnkr, för Bobergsgatan genom Kolkajen-Ropsten i ExplN 2017-08-24, KF 2017-11-06.	Entreprenad för markrening och kalkcementpelarförstärkning pågår till 2026. Arbetsgata för ny sträckning av Bobergsgatan etapp 2A byggs under 2025. Mindre del med sopsug och gångväg färdigställs 2026. Etapp 2B förbi tunnelbanan i Ropsten, är avhängigt av trafikutredningar mm. och pausad detaljplan. Produktion i det området cirka 2030-2032 och ingår i delprojekt Ropsten.	Projektets totalprognos överstiger genomförandesbeslutet avseende både utgifter och inkomster, nettoavvikelsen uppgår dock inte till mer än 10 procent. Arbetsgata för Gasverksgvägen etapp 2 samt tunnel till Stockholm Exergi, har haft hinder i form av tunnlar och konstruktioner i närområdet. Försiktighet, tidsförskjutning och högre utgifter på grund av detta. Stigande entreprenadindex och högre anläggnings- och materialpriser har också drivit upp utgifterna för både utförda och planerade entreprenader. Utökade arbeten kopplade till Stockholm Parkering infart till kommande bergumsgarage har även bidragit till att både utgifterna och inkomsterna blivit högre i projektet.
Gasklocka 2 (183-H8003086) Kulturscen i Gasklocka 2 innehållande cirka 1750 sittplatser och cirka 2300 stående publik. Verksamheten kommer vara i 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.	Genomförandebeslut, ExplN juni år 2021 och i KF 2021-10-18. Inga fler beslut för genomförandet bedöms behöva fattas. Genomförandeavtal med operatören är tecknat i maj 2021.	Huvudentreprenaden innehållande stomme, tak, stomkomplettering, installationer samt teaterteknik är upphandlad och har påbörjats, bedöms vara klara kvartal 4 år 2026. Planerad start för Cirkus Venues verksamhet är planerad till början av 2027.	Risikanalys tas fram och kontrolleras kontinuerligt i projektet. Risker återstår i och med att en stor del av genomförandet kvarstår. Arbetena med stommen har dock genomförts utan att några större risker fallit ut. Arbetet med smidet på taket har haft en del problem och bedöms vara tre månader sena vilket är på kritiska linjen i projektet. I dagsläget är det oklart om denna försening kan arbetas in. Tätt tak bedöms vara klart vid årsskiftet 2025/2026. Efter detta bedöms det vara ca ett års produktion. I slutet av 2026 planeras Cirkus Venues utföra sina arbeten.
Gasverket (183-H8001101) Ca 30 000 kvm befintliga industrilokaler har tidigare överlämnats till staden från Fortum, som avslutade gasproduktionen helt år 2011. Befintliga och nya byggnader ska fyllas med nya verksamheter, kommersiell och offentlig service. Nya bostäder byggs. Gasverket ska vara ett lokalt centrum för Hjorthagen	Detaljplan för Gasverket Östra är antagen och vann laga kraft i juli 2025. Reviderat genomförandebeslut för Gasverket godkändes i KF 2025-06-16.	Staden och byggaktör utför rivningar under vintern 2025-2026. Fastighetsbildning påbörjad inför upplåtelse av tomträtter och försäljning.	Reviderat genomförandebeslut i KF i juni 2025 som beskriver de risker som påverkar ekonomi och framdrift. Den största risken för att genomförandet påverkas i tid är att byggaktören behöver anpassa sig till efterfrågan på marknaden.

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:8

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p>samtidigt som det vara ett besöksmål för hela Stockholmsområdet.</p>			
<p>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.</p>	<p>Genomförandebeslut i ExplN december 2013, KF 2014-04-07. Under 2014 pågick projektering och planarbete för den västra delen av området. Sanering av tegelgasklockorna samt renovering av skorsten har skett. Detaljplan Gasverket Västra vann laga kraft 2016-01-18. Detaljplan Idrottshall vann laga kraft 2016-07-21. Detaljplan Lilla Gasverket vann laga kraft under januari 2017. Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med Oscar Properties beslutat i ExplN 2018-02-01, i KF 2018-04-09. I november 2019 beslutade staden att häva avtalet med Oscar Properties då köpeskillingen inte hade erlagts i tid. Ny markanvisningstävling har lett till avtal tecknades med OBOS 2020. Markanvisningsavtalet har förlängts 2022 och 2024. Överenskommelse om exploatering godkändes i ExplN 2025-10-16 och ska nu vidare till KF.</p>	<p>Upphandling pågår av bergschaktentreprenaden E-389, start planeras till januari 2026. Planering pågår för information och kommunikation till närboende.</p>	<p>Inga entreprenadarbeten pågår nu i projektet. För kommande år har en indikativ prognos lagts som visar nivån på behovet av reviderat genomförandebeslut. Reviderat genomförandebeslut har tagits under december 2025, i samband med beslut om överenskommelse om exploatering. Inkomsterna i projektet beräknas öka på grund av något högre exploateringsgrad än tidigare prognos.</p>
<p>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 bergtrum i Gasverket. Den är driftsatt och har en tillfällig terminal.</p>	<p>Genomförandebeslut i ExplN mars 2010, i KF november 2010. Anläggningsarbete för etapp Norra 1 har färdigställts. Detaljplanen för sopsugsterminalen i ett bergtrum 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.</p>		<p>Totala inkomsterna i prognos är något högre än i senaste genomförandebeslutet, vilket främst beror på förskjutningar i tidplaner för anslutning och indexuppräknning av anslutningsavgifter.</p>
<p>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.</p>	<p>Del av detaljplan, för Bobergsbron med anslutande vägar, vann laga kraft under våren 2016, resterande del av detaljplan är upphävd av Länsstyrelsen. Genomförandebeslut i Exploateringsnämnden 2013-12-12, i KF 2014-04-07. 2016 påbörjades arbete med en ny detaljplan och samråd hölls under dec 2016 till januari 2017. Länsstyrelsen lämnade i juli 2018 ett negativt besked på Begäran om</p>	<p>Samråd för detaljplanen planeras till 2026. Bostadsproduktionen inom Ängsbotten planeras att starta tidigast 2027.</p>	<p>Projektets totala utgiftsprognos är högre än utgiftskalkylen till genomförandebeslutet. Kommande års utgifter för färdigställandet av allmän plats är grovt uppskattad och fanns inte medtaget i nuvarande genomförandebeslut eftersom planområdet utökats och förutsättningarna förändrats sedan år 2013. I prognos har även kommande utgift för markförvärv av Ängsbotten 8 tillkommit. Projektets genomförandebeslut kommer att behöva revideras,</p>

Årsredovisning 2025 med uppföljning av budget för Stockholms stad

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:9

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>planeringsbesked avseende risk och buller. Bullerutredningen avseende Västra Barngården inkom i april 2022 från Trafikverket och visar på en möjlighet att bygga bostäder i projektet givet strukturanpassningar och konstruktionsåtgärder som lyfts fram i rapporten. Under 2023 markanvisades mark till Primula Byggnads AB, Wallenstam Fastighets AB 42 och Aros Bostadsutveckling AB för bostäder och 2 LSS-boenden. Start-PM godkändes i december 2023. I mars 2024 beslutade ExplN om att godkänna intentionsavtal för Ängsbotten 8. I december 2024 beslutade ExplN om att godkänna markanvisningsavtal för Ängsbotten 8 till NSF V Sweden Holding 62 AB för bostäder och vård- och omsorgsboendelägenheter.</p>		<p>senast i samband med överenskommelse om exploatering. Exploateringsvolymen för Ängsbotten 8 blev lägre än prognos på grund av markanvisning av vård- och omsorgsboende 2024 vilket har påverkat intäktsprognosen i projektet.</p>
<p>Starkströmmen 2 o 4 (183-H8002075) Starkströmmen är ett kvarter i Hjorthagen som innehåller Trafikverkets depå för Norra Länken samt 45 000 kvm kontor.</p>	<p>ExplN beslutade om markanvisning till Trafikverket 2014-02-06. SbN beslutade om start-PM 2014-03-06. ExplN har 2018-11-15 godkänt genomförandebeslut om överenskommelse om exploatering avseende Starkströmmen 1 med Elementica och Ellevio. Avtal har vunnit laga kraft. Betalning enligt överenskommelse har utförts av byggherre. ExplN godkände 2023-02-23 genomförandebeslut för Starkströmmen 2 och 4 om överenskommelse om exploatering med Vasakronan och Trafikverket. Genomförandebeslut antogs i KF 2023-05-08. Detaljplan har antagits i SbN 2023-05-25 och vunnit laga kraft 2023-06-30. Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen har godkänts i ExplN 2024-06-13 och har beslutats i KF 2024-09-23.</p>	<p>Detaljprojektering startade kvartal 1 2024 och avslutades kvartal 4 2024. Förfrågningsunderlag skickades ut under september 2025 och sista anbudsdag var 14/11. Stadens gatu- och ledningsentreprenad planeras starta kvartal 1 2026. Byggnation av kontor och driftdepå kan startas under kvartal 3 2027 efter att stadens förberedande arbeten är slutförda. Tid för planerad byggstart av serverhallen har skjutits fram till obestämd tid. Bahnhof/Elementica anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att påbörja bygget i rådande marknadsläge men anläggningen måste stå färdig till september 2027 enligt gällande tomträttsavtal. Överenskommelse om exploatering med Kraftbalans AB och Ellevio AB om att uppföra ett energilager inom Starkströmmen 1 planeras beslutas i ExplN under kvartal 1 2026.</p>	<p>Projektets totalprognos avviker något mot genomförandebeslutet, främst avseende inkomsterna. Det beror på att vidarefakturerings av utgifter för detaljplanearbetet till byggaktörerna inte fanns med i kalkylen till genomförandebeslutet. Tid för planerad byggstart av serverhallen har skjutits fram till obestämd tid. Bahnhof/Elementica anser att det inte är ekonomiskt försvarbart att påbörja bygget i rådande marknadsläge men anläggningen måste stå färdig till september 2027 enligt gällande tomträttsavtal. Utgifterna för kommande ledningsentreprenad beräknas bli högre än kalkylerat inför genomförandebeslutet. Utgiftsökningen möts dock av högre inkomster i form av vidarefakturerings, vilket därav inte påverkar projektets nettoprognos. Entreprenadkostnader riskerar öka ytterligare tills genomförandearbetena avslutats år 2027 i jämförelse med kalkyl till genomförandebeslutet. Riskposten har justerats ned efter ny riskutvärdering. Inkomsten ökade även genom inbetalning av förseningsviten från Ellevio. Avvikelsen 2025 avseende utgifter beror på förskjuten byggstart av stadens entreprenad pga. Ellevios försenade entreprenad. Avvikelsen 2025</p>

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:10

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

			avseende intäkter beror på fakturering av förseningsviten till Ellevio
Terrasskvarteren Östra (183-H8003315) Detaljplan om ca 180 bostadsrätter. Detaljplanen ingick ursprungligen i Kolkajens detaljplan men bröts ut då den inte är beroende av Kolkajens vattendom.	2015-05-21 togs beslut om start-PM för Kolkajen-Ropsten i SBN. Projektet delades i två detaljplaner. Beslut om att bryta ut Terrasskvarteren ur Kolkajens detaljplan 2022. Terrasskvarteren var på granskning i januari 2023. Beslut om att dela detaljplanen i två delar, Terrasskvarteren östra och Terrasskvarteren västra. Överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut togs i KF 2025-05-05.	Stadens entreprenad E-361 omfattande arbetsgata med ledningar för Bobergsgatan, pågår till och med kvartal 4 2025. Ansökan om fastighetsbildning inlämnad - sker tidigast kvartal 4 2026.	

Värtahamnen - Norra Djurgårdsstaden

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. Genomförandebeslut med Värtapiren, KF 2012-05-28.	Start-PM för detaljplanearbetet i Valparaiso har antagits, men planarbetet har nu pausats, vilket även påverkar Hamnpåfarten. Detta kopplat till en översyn av alla delprojekt i Södra Värtan.	Prognos T2 2025 är en ny totalkostnadsprognos efter upprättande av nya kalkyler i projektet och inför kommande revidering av genomförandebeslutet. Totalprognosen överstiger nuvarande genomförandebeslut med mer än 15 procent.
Södra Kajen, Södra (183-H9394716) Projektet omfattar förberedande arbeten inför planerad bostadsbebyggelse. I området finns 13 stycken markanvisade byggherrar och för att de skall kunna starta direkt efter lagakraftvunnen detaljplan skall befintlig kaj (Kaj 1) renoveras och byggas om. I dagsläget (2016) har kajen en återstående teknisk livslängd på cirka 20 år och för att inte styra husproduktionen eller i ett senare skede boende så görs arbetena innan husproduktionen startar.	Genomförandebeslut taget i KF 2016-09-26. Detaljplanearbete pågår för Södra Värtan, men viss osäkerhet 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.	Slutredovisning av projektet planeras att göras under kvartal 1, 2026.	Projektets totalprognos, netto, ligger i linje med genomförandebeslutet. Inkomsterna är högre än i genomförandebeslutet och avvikelsen beror på ersättningar från Stockholms Hamnar, POL Transport/OKQ8 samt ledningsägare, vilket inte fanns med i kalkyl till genomförandebeslut. På utgiftssidan finns en relativt stor outnyttjad reserv med i prognos för kommande år, vilken kan komma att behöva nyttjas för förberedande utgifter i Södra Värtan som ingick i projektets genomförandebeslut.

Övriga huvudprojekt - Norra Djurgårdsstaden

Bygglogistikcenter Hjorthagen (183-H8001836)	Genomförandebeslut i ExpIN 2012-08-23. Reviderat genomförandebeslut i ExpIN 2013-12-12. Beslut i KF 2014-04-07.	Projektets genomförandebeslut sträcker sig till 2029.	Projektets inkomstprognos är beroende av hur övriga projekt inom Norra Djurgårdsstaden framskrider, både gällande projektens egna entreprenadstartar
---	---	---	--

Årsredovisning 2025 med uppföljning av budget för Stockholms stad

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:11

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p>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.</p>	<p>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.</p>		<p>samt i vilken takt externa byggaktörer påbörjar sina byggnationer. Tidsförskjutningar i tidplanen jämfört med vid beslutstillfället har medfört att inkomstprognosen fått justeras därefter. Eftersom projektprognosen inte sträcker sig längre än till 2029 blir projektets totalprognos för inkomsterna lägre än den vid genomförandebeslutet. På sikt är projektet tänkt att generera ett neutralt nettonuvärde, varpå en utökning av tidplanen med reviderat genomförandebeslut kommer behövas. Projektets genomförandebeslut sträcker sig till 2029. De årliga utgifterna för projektet har varit något lägre än kalkylerat, varpå projektets totalprognos för utgifterna understiger genomförandebeslutets prognos.</p>
Slussen			
<p>Slussen (183-H9551100) Projektet Slussen omfattar rivning och nyanläggning av trafikapparaten mellan Gamla Stan och Södermalm. Till detta ska kopplas en ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbussarna. Det nya Slussen ska bli en mötesplats där ytor för handel och kultur byggs upp med den kollektiva knutpunkten som nav. I projektet ingår också att bygga ytterligare kanaler mellan Mälaren och Saltsjön för att kunna tappa mer vatten från Mälaren. Vissa delar av konstruktionerna tål inte längre tung trafik. TN bekostar årligen temporära förstärknings- och säkerhetsåtgärder för 10-15 mnkr.</p>	<p>Reviderat genomförandebeslut godkänt 2015-09-28. Markanvisning för Nobel Center är godkänd i ExplN samt mmarkanvisning för hotellbyggrätt, kvarteret Ormen. Beslut reviderat genomförandebeslut taget i Exploateringsnämnden 2023-03-23 och godkänt av Kommunfullmäktige 2023-06-19. Nytt direktiv kring omfattning på gång- och cykelbron erhöles i oktober 2023 med ny omfattning. Senaste lägesredovisning för projektet godkändes i ExplN den 2025-08-21.</p>	<p>Reviderat genomförandebeslut 2023 redovisar en prognos nettoinvesteringsutgift inklusive risk och osäkerheter om 12,63 mdkr. Beslut är taget i ExplN 23 mars och Kommunfullmäktige 19 juni. Det övergripande trafiksystemet bedöms färdigställas 2027 och de sista anläggningsdelarna och allmänna ytor på östra sidan om Katarinahissen med access till nya byggnader bedöms färdigställas under 2028-2029 i samordning med övriga byggherrar Atrium Ljungberg, Nobelstiftelsen och Region Stockholm. Den tillfälliga bussterminalen har flyttats i nytt läge vid Birkaterminalen och togs i trafik i augusti 2024. Entreprenad SN82 som utförs av Skanska påbörjades i slutet på augusti 2024. Vattentorget och ytorna på norra sidan runt Munkbron öppnades för allmänheten den 6 juni. Testnings- och besiktningsarbeten pågår. Skador på erosionsskydd i avbördningskanalen och uppströms sluss- och avbördningsanläggningen har identifierats och arbete med åtgärder pågår. Ny tid för fullskaletest av avbördningsanläggningen är planerad till maj 2025. Tidpunkt för slutbesiktning av SN71 har</p>	<p>Aktuella risker som föreligger i detta skede är i huvudsak tidsrisker. Största tidsriskerna är risken att den nya bussterminalen inte kan färdigställas enligt tidplan vilket medför försenad trafikstart i den nya bussterminalen eller att överdäckningen av östra delen av projektet, entreprenad SN82, inte färdigställs på tid. En försening av SN82 medför att handelsplatsen inte kan driftsättas eller tillträde för Regionen att påbörja arbetet med slutstationen för Saltsjöbanan försenas. Omfattningen på pågående entreprenadarbete, främst SN82, samt tidplanen är betydande risker för projektets möjligheter att hålla ramarna i reviderat genomförandebeslut både gällande för kvarstående arbeten på Land samt för att färdigställa bussterminalen i Katarinaberget. Bussterminalen, som utgör ett delprojekt inom projekt Slussen, ingår med en bedömd prognos inkl. risk och osäkerheter. I bussterminalen kvarstår risken att entreprenadarbeten inte hinner färdigställas enligt plan. Att tidsåtgången för att driftsätta byggda system har underskattats medför en försening för stadens arbete med provning på cirka 2 månader. Avvikelsen påverkar i dagsläget sluttiden för lokalt provad anläggning vilket är förutsättning för Region</p>

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:12

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
		<p>flyttats fram till sommaren 2025 till följd av problemen med erosionsskydden.</p> <p>Finplaneringsarbeten för att färdigställa Södermalmstorg pågår och öppningen av platsen inklusive x-området, stråket, genom Mälarterrassen öppnades den 6 juni 2025. Atrium Ljungberg tillträdde Mälarterrassen den 11 november. Arbetet i bussterminalen utförs enligt plan men tiden för driftsättningen av byggda system var underskattad och medför en försening av stadens arbete. Entreprenadarbeten är färdigställda och stadens provningar av anläggningen planeradess vara färdigställda under hösten 2025 till följd av tiden för driftsättningen. Därefter har Regionens testning och implementering av deras övergripande system och verksamhetsåtgärder påbörjats.</p>	<p>Stockholms övertagande och driftsättning men inte tidpunkten för överlämning av anläggningen till Regionen. Risker föreligger även att regionens fortsatta kravställning på projektet medför ökade utgifter. Baserat på ändrade direktiv kring omfattning för gång- och cykelbron där rampen utgår och korrigerat läge planeras bron kunna öppnas våren 2027. Skador på erosionsskydd i avbördningskanalen samt uppströms avbördningsanläggningen riskerar att medföra merkostnader för projektet. Ärendet hanteras som försäkringsärendet.</p>

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:13

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

Söderstaden			
Slakthusområdet Övergripande (183-H8001587) Program och inriktningsbeslut för Slakthusområdet antogs våren 2017. Målet är en blandad stadsdel med ca 3000 bostäder, 14 000 arbetsplatser, verksamheter, handel och service med koppling mot mat, kultur och upplevelser enligt vision Söderstaden.	Genomförandebeslut i KF 2021-03-22. Beslut om markanvisningar inom etapp 3 har vid ExplN möte 22 maj 2025 förnyats till Einar Matsson och Selvaag Bostad. Beslut om markanvisning och beslut om överenskommelse om exploatering till Åke Sundvall i etapp 1 togs vid nämnd 2024-12-17	Tidpunkt för genomförandebeslut under 2026 planeras enligt följande: - För etapp 2a, kvartal 2 2026. - För etapp 2b, kvartal 3 2026 - För etapp 3, kvartal 2 2026 Etapp 2e och 5a väntas startas upp under slutet av år 2025. Stadens arbeten med gator och ledningar startar i början av 2026. Bland annat ska Arenavägens norra delar sänkas för att säkerställa skyfallshanteringen i området och minska barriäreffekten mellan Slakthusområdet och omkringliggande områden.	Risker: - I projektets rivningsarbeten respektive förberedande arbeten finns risk att påträffa förorenade massor vilket kan påverka kostnaden för ledningsomläggningar negativt. - Exploateringsgraden i de ännu inte påbörjade etapperna 4b och 5a är avgörande för det samlade ekonomiska utfallet. Exploateringsbar mark i etapp 4b och etapp 5 behöver därför fortsatt säkras så att markytor kan omställas och utnyttjas i så hög utsträckning som möjligt. - Existerande verksamhet med drivmedelshantering behöver omlokaliseras för att målet om antal bostäder och därmed tillräckliga inkomster ska kunna uppnås. - Skyfallshantering och planering av parkytor måste samverka så att Slakthusområdet samlat kan fördröja regnvatten och minska risk för översvämning vid skyfall. - De många befintliga verksamheter som är etablerade inom området är en förutsättning att ta hänsyn till vid kommande entreprenad. Det måste säkerställas att dessa verksamheter med leveranser, sophantering, arbetande och besökare ska kunna vara i drift under utbyggnaden vilket medför ett mer komplext genomförande än normalt. Detta kan leda till både ökade kostnader och ett förlängt genomförande. - Marknadsläget bedöms under 2025 vara fortsatt osäkert vad gäller bedömda inkomster för de kvarter som ska innehålla bostadsrätter och det ökar utmaningen med att teckna ök om exploatering med både bostadsutvecklare såväl som med kommersiella utvecklare. Intresset för att bygga i Slakthusområdet är dock fortsatt starkt men prisnivån är svår att upprätthålla på kort sikt.
Slakthusområdet Etapp 1 (183-H8003110) Första utbyggnadsetappen i Slakthusområdet. Detaljplanen möjliggör ca 900 bostäder, en grundskola F-9, tre förskolor med fem	Genomförandebeslut i ExplN 2020-11-12, beslutat i KF 2021-03-22. Beslut om tecknad Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ett kvarter, beslutat i	Utbyggnad av parken Fällan kommer att starta under hösten 2025.	Tillkommande post för entreprenad belysning TK (+1,2 mkr) och justering kostnader från ledningsägare (-2,9 mkr), hanterats med reserv. Även klimatbidrag för E102 (-4,3 mkr).

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:14

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.	KF 2022-06-13 och för ett annat kvarter beslutat i KF 2023-05-08.		Tilläggsarbeten för Stockholm Parkering som innebär inkomst och vidarefakturerings för ledningsarbeten drar upp prognosen. Nettoprognos ligger enligt beslut. Inkomster: Förändringar på inkomstsidan beror på att inkomst från Stockholm parkering saknas i utfall, periodiseras i årsbokslut. Det beror också på en viss förskjutning i tid jämfört med budget. Utgifter: Förändringarna beror på att utförande av park Fållan/Frötallen är framflyttad ett år, samt att entreprenadsstart för Stockholm parkering också är framskjuten.
Slakthusområdet markberedning etc (183-H8003090) Rivning av 30-tal byggnader med tillhörande justering av teknisk infrastruktur samt förberedande markåtgärder. Det är en nödvändig förutsättning för att skapa det nya Slakthusområdet enligt inriktningsbeslutet från 2017. Flertalet av byggnaderna rivs för den första etappen eller i samband med dess rivningar. Nya tunnelbanan, planerad att öppna under 2027, förutsätter rivning innan byggstart för uppgångarna i Slakthusområdet.	Inriktningsbeslut för Slakthusområdet togs i 2017. Delgenomförandebeslut för markförberedande arbete togs i november 2018 i KF.	Marksänkningssentreprenaden på östra sidan pågår och ska färdigställas under 2025.	Pengar flyttade från dp2a för sänkning av Arenavägen samt ökad tid för BPL/byggledning kopplat till E201 samt kostnadsökning på grund av asbest i schakt, båda har tagits från reserven. Projektet har tilldelats klimatbidrag för emissionsfri entreprenad E02. På nettot håller vi oss inom beslutet. De största återstående riskerna i genomförandet av projektet väntas under år 2026 och omfattar kommande arbeten i Slakthusområdets sydöstra del med marksänkning och ledningsomläggningar. Inkomster: Ersättning tvist framflyttat till nästa år, vidarefakturerings till byggaktörer för bygglogistikcenter tillagt under året. Utgifter: Förändringar beror främst på senarelagd start för marksänkningssentreprenad (E02).
Årstafältet			
Årstafältet etapp 1 huvudprojekt (183-H8002093) Den första etappen innehåller cirka 1 000 lägenheter i blandade upplåtelseformer, lokaler för verksamheter i bottenvåningarna och tre förskolor. Stadens arbeten omfattar även delar av den nya parken utöver de gator och ledningsomläggningar som krävs för att färdigställa etappen.	Etapp 1 har ett genomförandebeslut som reviderades 2020.	Groventreprenaden förväntas pågå till kvartal 4 2026. Därefter kan tillträden till kvartersmark startas. Utbyggnaden av kvartersmark förväntas pågå till 2031.	Total prognos avviker mot beslut när det gäller både utgifter och inkomster. Utgiftsprognosen har uppdaterats med hänsyn till den senaste budgeten från entreprenören för E111 (groventreprenad). Inkomstprognosen har också ökat markant till följd av att utgifterna för ledningsarbete blivit högre.

Kommentarer om Stora projekt - Lägesredovisning VB 2025

Bilaga 8:15

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p>Årstafältet etapp 2 och 3 (183-H8002094) Bebyggelseetapp 2/3 omfattar det centrala torget och stadsdelens centrum med cirka 730 lägenheter i blandade upplåtelseformer, en stor matvarubutik och lokaler i bottenvåningarna. I etappen ingår även två förskolor, ett parkeringshus mot Åbyrondellen och en stationär sopsugsanläggning. Stadens arbeten omfattar gator, torg och delar av parken. För att genomföra etapp 2/3 har ett markinköp krävts från den privata markägaren (ICA). Markinköpet utgör merparten av utgifterna (ca 800 mnkr) i projektramen.</p>	<p>Genomförandebeslut fattades 2022 för etapp 2/3, vilket även omfattar rivning av byggnader inom Postgården 2 och 4. Samtliga detaljplaner inom etappen har vunnit laga kraft.</p>	<p>Groventreprenad påbörjad i mars 2025 och pågår till mars 2028, Skanska är entreprenör. Rivning inom Postgården 2 och 4 är avslutad.</p>	<p>Genomförandet av etapp 2/3 ska samordnas med att förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan får tillträde till sitt etableringsområde för att bygga en tunnelbanestation inom etappen. Beroendet innebär risker för både tidplan och utgifter.</p>
<p>Årstafältet, etapp 4 (183-H8800615) Bebyggelseetapp 4 gränsar till den befintliga bebyggelsen längs Sandfjärdsgatan i norr och till Huddingevägen i öster. Inom etappen planeras cirka 1 700 nya bostäder (varav cirka 790 hyresrätter, 230 studentbostäder och 700 bostadsrätter), en förskola med upp till 16 avdelningar, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 000 kvm bottenvåningslokaler för butiker och verksamheter. Stadens investeringar inom etappen omfattar ombyggnad av en befintlig fyrvägs korsning, ett nytt gatunät med huvudgata och lokalgator samt en landsvägspark längs delar av Göta landsväg som här är klassad som fornminne.</p>	<p>Genomförandebeslut för etapp 4 godkändes i kommunfullmäktige 2024-03-11.</p>	<p>Överenskommelse om exploatering med de aktörer som ska bygga på friköpt mark har inte tecknats, vilja och förmåga hos aktörerna saknas. Dialog med byggaktörer om avtalstecknandet sker kontinuerligt. En översyn av utbyggnadsordningen inom hela Årstafältet norra har gjorts. Sammantaget har detta lett till att upphandlingen av groventreprenaden, som var tänkt att starta i början av 2026, skjuts fram till tidigast 2028 och att entreprenadstarten flyttas till 2029.</p>	<p>Avvikelsen 2025 beror på ökade kostnader för projektering och datasamordning, sent fakturerade kostnader från trafikkontoret samt tidigare lagat genomförande av en brunnsflytt. Projektets utgiftsprognos är högre än vad som anges i genomförandebeslutet. Detaljprojekteringen har avslutats och en byggkostnads kalkyl har tagits fram under hösten 2025. Resultatet av kalkylen studeras just nu inom projektet och en översyn av projektets övergripande ekonomi pågår. Eftersom överenskommelser om exploatering ännu inte är tecknade med de aktörer som ska friköpa mark är byggrättsvärdena (och därmed inkomsterna) fortfarande osäkra.</p>
Fastighetsnämnden			
<p>Teknisk upprustning Stadsbiblioteket, del av Spelbomskan 16 (177-H77473) Teknisk upprustning samt verksamhetsutveckling av Stadsbiblioteket, del av Spelbomskan 16.</p>	<p>Genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2024-09-02 Genomförandebeslut har fattats i kulturnämnden 2024-05-21 och i fastighetsnämnden 2024-05-28.</p>	<p>Invändigt pågår utbyte av inmurade värmeledningar i väggskakt, igengjutning av bottenplattan efter rörläggning och uppsättning av nya väggar i Barnens rotunda.</p>	<p>Lång handläggningstid, krav på omprojektering och svårigheter att få tillstånd från Länsstyrelsen för nödvändiga åtgärder för förbättrad arbetsmiljö/skydd för personal samt underhållsåtgärder riskerar att leda till ökade kostnader</p>