

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

Lägesredovisning avseende ett urval av större projekt. För ekonomisk redovisning hänvisas till investeringsrapporteringen för respektive nämnd

**Förkortningar**

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

<b>EXPLOATERINGSNÄMNDEN</b>			
<b>Fokus Skärholmen</b>			
<b>Fokus Skärholmen (10012)</b> 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, Mäläräng, 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 outredda.
<b>Övriga huvudprojekt - Fokus Skärholmen</b>			
<b>Mäläräng (183-H8002618)</b> 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,	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 ankarbyggherre, och under hösten 2017 samt våren 2018 genomfördes ytterligare fem markanvisningar för olika delar av	Projektering påbörjades våren 2021. Norra delen av planen längs Bredängsvägen är relativt oberoende av övriga Mäläräng och därför projekterades den som en första etapp under 2021. Byggandet av allmän platsmark på Bredängsvägen påbörjas i april 2022. Projektering av resterande Mäläräng	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

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
Sveafastigheter, Storstaden bostad, RAW Property, Sagax samt SISAB Ytterligare delområden återstår att markanvisa.	området. Under hösten 2020 skedde ytterligare en markanvisning för bostäder. Genomförandebeslut för Mäläräng godkändes av ExplN 2019-04-25 och togs därefter av KF 2019-09-02. Detaljplanen vann laga kraft 2020-08-12.	påbörjades under hösten 2021 och kommer pågå ca 1,5 år.	Stockholm färdigställt. Preliminär byggstart för trafikplats Bredäng är sommaren 2023.
<b>Söderholmen (183-H8002363)</b> 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. Markanvisade byggherrar är Riksbyggen och SISAB.	Projektet ingår i Fokus Skärholmen där inriktningsbeslut togs i KF 2017-09-04. Genomförandebeslut och överenskommelse 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 tas upp i ExplN 21-12-16. Detaljplanen vann laga kraft den 12 mars 2020.	Entreprenaden kommer att delas upp i två delar. En del som berör förskolan torppläntan, där SISAB projekterar för förskolan, och en del innefattar resterande områden. Detaljprojektering för helheten kommer att påbörjas under kvartal 2, 2022.	Utbildningsförvaltningen har inte längre samma behov av utbyggnad av skolan. Detta utreds nu av SISAB och utbildningsförvaltningen tillsammans med ExplK. Detaljprojektering är tänkt att starta kvartal 2 år 2022. Skyddsåtgärder och kommunikation krävs om byggnation ska ske när barnen är i skolan. En förskola planeras att byggas tidigare och innebär mindre arbeten i stadens mark.
<b>Vårbergstoppen (183-H8001107)</b> 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	Tidigare beslut: 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.		Projektet innebär omfattande arbeten längs Vårbergsvägen och utbyggnaden måste samordnas med andra projekt i närområdet. Gällande utgifter är markföreningarna en riskpost. I samband med avtäckning av berg har sulfidförande berg upptäckts i kvarter Lomholmen 1 och Viggsholmen 1.
<b>Vårbergsvägen (183-H8001140)</b> 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	Projektet ingår i Fokus Skärholmen, där reviderat inriktningsbeslut togs i av ExplN 2018-11-15. Planen var på samråd i oktober 2017 och granskning skedde i oktober 2020. Markanvisning till befintlig tomträtthavare skedde 25 september, 2021.	Avtal med markanvisade byggaktörer träffas under vinter 2021/2022. Först då avtal med byggaktörer är tecknade så tas detaljplanen upp i KF.	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.

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
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.	Genomförande beslut togs upp i ExplN den 12 november 2020 och i KF 22 mars 2021, Detaljplanen godkändes i SbN i december 2020.		
<b>Hagastaden</b>			
<b>Hagastaden (10001)</b> 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.
<b>Hagastaden (183-H9280400)</b> 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. Reviderat inriktningsbeslut togs i KF 2009-03-31 om 130 mnkr. Genomförandebeslut togs i ExplN januari 2010 och i KF 15 mars 2010. Reviderat Genomförandebeslut togs i ExplN i augusti 2021. Reviderat Genomförandebeslut togs i KF i december 2021. En fördjupad översiktsplan antogs i KF i september 2008. Den första detaljplanen antogs i KF 15 mars 2010. Följande beslut har tagits: • Markanvisningsavtal för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen och Isotopen (NCC Property Development AB), Princeton (Oslo Näringsseiendom AS), Molekylen och Genen (Atrium Ljungberg AB), Mitokondrien (Humlegården Fastigheter AB), kvarter 15 (Atrium Ljungberg AB), Forskaren (Vectura Fastigheter), Sorbonne (Castellum), kvarter 16 (NCC), Pisa (Atrium Ljungberg), Sveaplan (Fabège), kvarter 38 N	Under 2022 planeras överenskommelse om exploatering för kvarter 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, Pisa, Cambridge och Stanford att behandlas i ExpIN samt i KF. Under 2022 planeras detaljplanen för östra Hagastaden godkännas både av SbN och KF. Under 2022 sker inflyttning i kvarteren Mitokondrien, Molekylen, Organellen, Bologna och Coimbra. Den permanenta sopsugsterminalen tas i drift. Hagastaden kommer under 2022 att ha ca 10 entreprenader igång.	Utfallet för utgifterna för år 2021 överstiger verksamhetsprognosen 2021 med ca 9 mnkr. Avvikelsen på utgiftssidan beror främst på omfördelning av budget från år 2020 för projektering och entreprenader för de norra och centrala kvarteren, vi ser även att entreprenadutgifterna har ökat för entreprenader i de centrala områdena samtidigt som vi ser ett minskat utfall för rivningsarbeten på östra Hagastaden. Vi har tillsatt en ny organisation som enbart arbetar med logistik och samordning vilket innebär att vi har ökat vår organisation för år 2021. Vi har landat i en förlikning med vår entreprenör för Värtabanan vilket också har bidragit till avvikelsen för år 2021. Utfallet för inkomsterna för år 2021 avviker minimalt mot verksamhetsprognosen 2021. Utfallet för försäljningar för år 2021 överstiger verksamhetsprognosen 2021 med ca 62 mnkr, det beror på en indexökning för försäljningarna av kvarteren Organellen 1 & 2, Bologna 1 och Coimbra samt en

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>(Humlegården) samt kvarter 39 (Vectura), kvarter Ribosomen (Humlegården)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•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).</li> <li>•Markanvisningsavtal gällande idrottshall, hotell, kontor och skola, kvarter 37 (Serneke) • Avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende kommersiellt ändamål: Fraktalen, Isotopen, Princeton, Molekylen, Forskaren och Sorbonne. • Avtal gällande exploatering för följande kvarter avseende bostadsändamål: Cellen, Enzymet, Kromosomen, Analysen, Proteinet, Helix och Innovationen, Algoritmen, Oxford, Coimbra, Bologna, Humboldt, Organellen, Lysosomen, Greifswald och Harvard • Avtal gällande exploatering för Norra Stationsgaraget avseende garageändamål (Stockholms Stads Parkerings AB). • Försäljning av Torsplansgaraget till SPAB. (Stockholms Stads Parkerings AB).</li> </ul>		<p>tillkommande tilläggsköpeskilling för kvarteret Forskaren och Proteinet.</p>
<p><b>Nordvästra Kungsholmen</b></p>			

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p><b>Krillans Krog (183-H9370400)</b> Rivning av gammalt hotell och nybyggnad av 180 lägenheter och en förskola. Anläggande av en gata samt upprustning av park och befintliga gator.</p>	<p>Genomförandebeslut i ExplN 2012-12-12. I KF 2013-03-04. Detaljplan godkänd i SbN 2012-01-17 och antagen i KF 2013-02-18. Detaljplanen har överklagats av och nu upphävts av Länsstyrelsen. Reviderad detaljplan för Krillans Krog antogs i KF 2015-02-16. Togs i SbN våren 2016 (förskolan finns inte längre med i planen). 2016-04-29 vann detaljplanen för Krillans Krog laga kraft.</p>	<p>Projektet är färdigställt och ska slutredovisas under 2022.</p>	<p>Inga kvarstående risker då projektet är färdigställt.</p>
<p><b>Kristineberg kontor (183-H8002286)</b> 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.</p>	<p>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. Byggsstart 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. 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</p>	<p>Mark- och miljöoverdomstolen fastställde under 2019 att planen är upphävd. Staden överklagade till Högsta domstolen som nu meddelat att de inte prövar ärendet och därmed står sig beslutet om att planen är upphävd.</p> <p>Ny markanvisning/inriktningsbeslut gick upp i nämnden under hösten 2021. Det nya projektet heter Kristineberg 1:10.</p>	<p>Detaljplanen är upphävd. Projektet heter efter ny markanvisning Kristineberg 1:10.</p>
<p><b>Kristinebergs slott 11 (183-H9371300)</b> 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. FK:s projekt samverkanscentralen är inte längre en del av projektet.</p>	<p>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</p>	<p>Planerat genomförande: år 2022-2028 Detaljplanen är upphävd, staden överklagar beslutet under hösten 2021.</p>	<p>Osäkerheter i projektet. Om SL:s kommande rivningsarbeten drar ut på tiden kan genomförandet bli försenat. Om beslut angående överklagandet dröjer kan tidplanen komma att påverkas. Om utfallet av överklagan blir negativt för staden så försenas genomförandet.</p>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>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.</p>		
<p><b>Stadshagen (183-H8000994)</b> Byggande av bostäder, gator, idrottsplats, skola och tennishall.</p>	<p>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. Projektering pågår för hela detaljplaneområdet. S:t Göransparken etapp 1 klar, JM har byggstartat sina bostäder intill parken. Primula har byggstartat hösten</p>	<p>Detaljplan för kvarter Glaven vilar. Detaljplan för Fredhäll vilar. ExplK utreder alternativ plats för 11-spelsplan. Byggstart för etapp 2, S:t Göransparken med torg, samordnas med inflyttning i JM:s bostäder. Planeras till 2022/2023.</p>	<p>Ny 11-spelsplan på annan plats ska vara klar innan Stadshagens IP kan stängas för ombyggnad. Etapp 1 av detaljplanen 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 mot VP 2021 beror på att upphandlingen av en stor markentreprenad fördröjts.</p>

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>-20. Hösten 2021 påbörjade Balder rivning och byggnation samt Stockholmshem påbörjar på- och tillbyggnad av studentbostäder. Markentreprenad för allmän platsmark, etapp 1 har startat hösten 2021, kommer pågå till hösten 2026</p>		
<p><b>Norra Djurgårdsstaden</b></p>			
<p><b>Norra Djurgårdsstaden (10006)</b> 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. <a href="http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/norra-djurgardsstaden/">http://bygg.stockholm.se/Alla-projekt/norra-djurgardsstaden/</a></p>			
<p><b>Hjorthagen övergripande - Norra Djurgårdsstaden</b></p>			
<p><b>Hjorthagen övergripande (EXPL40014)</b> 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. Området kommer att byggas ut med en takt av 500-600 lägenheter per år.</p>	<p>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</p>	<p>Sammanfattningsvis fortsätter planering, projektering, anläggande och färdigställande i Hjorthagen i stort enligt planerna, med cirka 500 färdiga lägenheter per år fram till 2029. På grund av marknadsläge och hantering av stora markföreningar i Kolkajen är det en lägre byggtakt under några år för att sedan öka igen. Nu bor över 7 000 personer i det nybyggda området. En skola och 8 stycken förskolor har tillkommit. Deletapp Norra 1, Norra 2, Jackproppen och Västra är i princip helt klara. I Brofästet pågår fortfarande en del bostadsbyggnation. Detaljplanen för den östra delen har varit på samråd, antagande det andra kvartalet år 2022. 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</p>	<p>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 berggrusgaraget 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.</p>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>Hjorthagen, genomförandebeslut för Gasverksområdet och Ångsbotten 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 Ångsbotten 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 ExplN 2019-11-14, KF 2020-11-04. Genomförandebeslut för scen i Gasklocka 2 i ExplN 2021-05-21, KF beslut 2021-10-18</p>	<p>parter, bland annat kollektivtrafik och eventuellt kommande reservat för Östlig Förbindelse. Utbyggnad av bergrumsgaraget skall påbörjas, samordnat med övrig exploatering. Bergrummet är sanerat och överlämnat till Stockholm Parkering AB. Den nya detaljplanen för Ångsbotten skall påbörjas så snart trafikeringen på Värtans bangård är tydligare preciserad. 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. Gasklocka 3 o 4 har anvisats efter markanvisningstävling december 2020. 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.</p>	
<p><b>Bobergsgata (183-H8001479)</b> Huvudgata genom Hjorthagen, del av Norra Djurgårdsstaden (tidigare Erik Dahlbergsgatan) blir huvudgata genom stadsutvecklingsområdet från Ångsbotten i sydväst till Ropsten i öst. Anläggande under 2012-2025. Gatan anläggs etappvis. Allmänt trafikpåsläpp för etapp 1 skedde under december 2014.</p>	<p>Reviderat genomförandebeslut på 500 mnkr, för Bobergsgatan genom Kolkajen-Ropsten i ExplN 2017-08-24, KF 2017-11-06.</p>	<p>Omfattande samordning krävs med projektet Kolkajen-Ropsten, vilket nu är i läge med omtaget i detaljplanearbete. Därför förskjuten tidplan. Finplanering av Bobergsgatan etapp 1A byggs 2021-2022. Entreprenad för markrening och kalkcementpelarförstärkning pågår till mitten av 2022 för delen etapp 2A, till befintlig rondell i Ropsten. Sedan arbetsgata under cirka 1 år. Etapp 2B förbi tunnelbanan i Ropsten, kommer igång ca år 2024. Gasverksvägen etapp 2 byggs som arbetsgata fram till och med 2022. Tunnel till Stockholm Exergis bergrum har produktionsstart i slutet av 2021 med 1 års byggtid.</p>	<p>Arbetsgata för Gasverksvägen etapp 2 har hinder i form av tunnlar och konstruktioner under gatan. Även kvarvarande garage i kvarteret Villebrådet. Försiktighet, tidsförskjutning och högre utgifter på grund av detta,</p>



## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

## Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p><b>Gasklocka 2 (183-H8003086)</b> Kulturscenen i Gasklocka 2 innehållande cirka 1750 sittplatser och cirka 2300 stående publik. Verksamheten kommer vara i huvudsak musikalerna, krogshower, konserter och tv-galor, samt en restaurang för 1000 sittande gäster. ExplK investerar i ombyggnaden av Gasklocka 2 och planerar att hyra ut fastigheten med innehållande verksamhet till en privat aktör.</p>	<p>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. Genomförandeaftal med operatören är tecknat i maj 2021.</p>	<p>Entreprenad för de tidigare arbetena så som rivning av taket, losshållning av berg, dränering samt lastbrygga pågår och bedöms vara färdigställd kvartal 1 år 2023. Entreprenad för renovering av fönster är upphandlad och arbetena pågår, ca 60% av fönsterna kommer vara renoverade till årsskiftet 2021/2022 och renovering av resterande fönster bedöms ske under år 2022/2023. Projektering av huvudentreprenaden E-402 pågår och bedöms vara klar i februari 2023. Arbetena för huvudentreprenaden innehållande stomme, tak, stomkomplettering, installationer samt teaterteknik påbörjas kvartal 3 år 2023 och bedöms vara klart kvartal 1 år 2026.</p>	<p>Kalkylen bedöms säkrare nu när systemhandling har tagits fram och kalkylerats. Risker återstår dock i och med att genomförande ännu inte påbörjats. En riskanalys utifrån framtagna systemhandling har tagits fram.</p>
<p><b>Gasverket (183-H8001101)</b> Avveckling av Fortums verksamhet i gasverket pågår och ca 30 000 kvm befintliga industrilokaler har överlämnats 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. 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. 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.</p>	<p>Region Stockholm är klar med byggnationsarbetena för spårvägmuseet i HUS 9. Öppnande av museet sker i mitten av januari 2022. Ombyggnation av HUS 14 och HUS 27 är påbörjad. Framförallt är det invändig stomkomplettering som pågår. HUS 14 beräknas vara klart sommaren 2022. Systemhandling för Gasverket Östra samt del av Bobergsgatan är ute för granskning. E-365 Finplanering Gasverket Västra samt Bobergsgatan E1a. pågår. Entreprenaden beräknas vara färdigställd sommaren 2022.</p>	<p>Marken och byggnaderna innehåller föroreningar från tiden för gasproduktion. Risk för fördyrad sanering finns. Antikvariska hänsynstaganden och visionen om gasverket som ett attraktivt besöksmål och stadsdelscentrum står i konflikt med varandra och kan komma att försena processen ytterligare. Framgent finns en ökad risk för fördyring. Detta har konstaterats allteftersom detaljprojektering fortlöpt samt i pågående detaljplanearbete för Gasverket Östra. De ökade utgifterna beror främst på, utöver riskerna för sanering, högre gestaltungskrav, längre genomförandetid samt komplexare produktion.</p>
<p><b>Hjorthagen Gasklocka 3 o 4 (183-H8800596)</b> 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</p>	<p>Hantering av regnvatten, kompletterande miljöprovtagning och kompletterande markrening pågår med anledning av att en byggherre inte tillträdde som planerat 2019-10-31. Entreprenad E-357, park och kompletterande markrening av naturmark pågick fram t.o.m. nov 2021. Utredningar och provtagningar pågår med avseende på eventuella föroreningar i berget. Det pågår parallella arkitektuppdrag där staden medverkar i utvärderingsgruppen.</p>	<p>Arbetena i entreprenad E-357 Park och markrening är i slutskedet. Då omfattningen av resterande arbeten har fastställts, vilket bland annat beror på omfattningen av hur föroreningar i berget, kommer en revidering av Genomförandebeslutet att behöva göras.</p>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>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 har tecknats med OBOS.</p>		
<p><b>Hjorthagen sopsug (183-H8001439)</b> 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. En provisorisk terminal har tagits i drift. Under 2013 har också sopsugsrör för etapp Västra lagts. Planering och projektering sker också för sopsugspapperskorgar i parker och vid gator. Planeringen för permanent terminal pågår. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning har tidigare planerats men är nu avbruten. Förrättningen är senarelagd. Detaljplanen för sopsugsterminalen i ett bergtrum i Gasverksområdet är klar för antagande i SbN. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2014. Produktion påbörjades kvartal 1 2015. Beslut om kommunalt huvudmannaskap i styrelse Stockholm Avfall AB 2017-12-07, i KF 2018-04-23.</p>	<p>Den nya terminalen är tagen i drift. Provisorisk terminal nermonterad och placerad på lager i Värtan. Förberedelse pågår för övertagande av anläggning av Stockholm Avfall AB.</p>	
<p><b>Kolkajen - Ropsten (183-H8001608)</b> Ca 2000 bostäder och 70 000 kvm kommersiella ytor samt Ropstens kollektivtrafikknutpunkt med service och kontor</p>	<p>2015-05-21 togs beslut om start-PM för Kolkajen-Ropsten i SbN. Projektet delades i två detaljplaner varav den västra delen, detaljplan Kolkajen, med cirka 1 400 lägenheter var på samråd i juni 2016. En del av bebyggelsen möjliggörs genom stora utbyggnader i vatten. Bussterminal och andra kollektivtrafikfunktioner ska integreras i bebyggelsen i Ropsten. 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,</p>	<p>Arbete med att utvärdera konstruktionslösning och utformning för delar som skall byggas ut i vattnet pågår. Huvudalternativet är att byta ut ö-konstruktionen mot en traditionell kajlösning. Ärende om detta skrivs fram till SbK:s februarinämnd. Vattendomsansökan måste erhållas innan planen kan gå på granskning. Alternativ där del av detaljplanen bildar egen detaljplan studeras i syfte att tidigare lägga bostadsproduktion. Granskning för del av detaljplanen som inte är avhängig av vattendomen kan ske under 2022. Övrig detaljplan kan gå på granskning tidigast 2023. Beslut av Trafikverket om riksintresseprecisering av Östlig förbindelse med en trafikplats i Ropsten väntas till</p>	<p>Grundläggningsmetod för de delar som byggs ut i vattnet utreds på nytt utifrån ekonomi, underhåll, miljö och teknik.</p> <p>Exempel på övriga risker i projektet är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Att vattendom erhålls och att muddring och sedimentrening kan genomföras som planerat.</li> <li>- Att nedbrytning av markföreningarna (genom så kallad in-situ-rening) på plats fungerar.</li> </ul>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>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 genomförandeavtal avseende Landanslutning Stockholm för Lilla Lidingöbron togs i ExplN 2019-12-12.</p>	<p>årsskiftet 2021/2022. Fortsatt planering av Ropsten återupptas då frågor kring östlig förbindelse och kollektivtrafik hanterats.</p>	
<p><b>Starkströmmen (183-H8002075)</b> Starkströmmen är ett kvarter i Hjorthagen som innehåller Trafikverkets depå för Norra Länken överdäckad med park samt 45 000 kvm kontor.</p>	<p>Exploateringsnämnd 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</p>	<p>Detaljplan för starkströmmen 2 och 4 skjuts fram, godkännande av detaljplan förväntas till kvartal 2 2022. Genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering planeras till kvartal 2 2022.</p>	
<p><b>Ängsbotten (183-H8001580)</b> 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 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 juli 2018 lämnat ett negativt besked på Begäran om planeringsbesked avseende risk och buller. Fortsatt arbete med detaljplanen avvaktar Trafikverkets arbete med järnvägsplan för västra bangården . Tidigare markanvisningsavtal och exploateringsavtal är förfallna. Genomförandebeslut i ExplN 2013-12-12, i KF 2014-04-07.</p>	<p>Entreprenad för byggnation av ny bro över Värtabanan med anslutande vägar är färdigställd och slutbesiktning är klar. Nya markanvisningsavtal ska tecknas och beslutas i nämnd då gamla avtal förfallit i samband med att detaljplan upphävts. Arbete med ny detaljplan avvaktar bullerutredning för Västra bangården. Bostadsproduktionen planeras att starta 2024/2025.</p>	<p>Omtag med en ny detaljplan innebär ökade utgifter. Det finns risk för att utgifter ökar jämfört med genomförandebeslutet samt att intäkter för försäljning av mark minskar. Byggnadsarean för bostäder kan minska eftersom byggnadshöjden behöver anpassas för att klara bullernivåer från järnvägen. Projektets tidplan är avhängig järnvägsplanen för Västra bangården. Om denna förskjuts i tid innebär det försening även för planen i Ängsbotten.</p>
<p><b>Värtahamnen - Norra Djurgårdsstaden</b></p>			

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p><b>Värtahamnen (EXPL40016)</b> 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.</p>	<p>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).</p>	<p>Kommande aktiviteter för Södra Värtan och Valparaiso beskrivs under respektive projekt.</p>	
<p><b>Hamnpåfarten (183-H9394712)</b> 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</p>	<p>Ett antal frågor rörande strukturen i kvarteret Valparaiso måste lösas innan detaljplanearbetet kan påbörjas. Start-PM är preliminärt tänkt att tas i nämnden under kv.2 2022. Negativt förhandsbesked har erhållit angående möjligheterna att starta utbyggnaden av Hamnpåfarten inom ramen för gällande detaljplaner vilket gör att utbyggnaden tidigast kan starta i slutet av 2024.</p>	<p>Upphandling av entreprenad E-382 för byggnation av nya passagerargångar till Värtaterminalen avbröts då budgeten överskreds och då Hamnen inte längre kunde delta i projektet. Utredning av alternativa lösningar har landat i att tillfälliga gångar planeras längs Hamnpirsvägen utanför hamnområdet och projektering pågår nu med planerad byggstart under 2022.</p>	<p>Tidplanen för Hamnpåfartens tunneldel är mycket osäker då den är kopplad till tidplanen för den nya detaljplanen för Valparaiso. Preliminärt kan byggstart ske tidigast under 2024.</p>
<p><b>Södra Kajen, Södra (183-H9394716)</b> 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.</p>	<p>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.</p>	<p>Projektering av ombyggnad av de norra delarna av Södra kajen, "Saltkajen" har pågått under första halvåret 2021 och det finns nu ett färdigt förfrågningsunderlag.</p>	<p>Arbeten med gångbro/ramp förskjuts till 2022.</p>
<p><b>Övriga huvudprojekt - Norra Djurgårdsstaden</b></p>			
<p><b>Bygglogistikcenter Hjorthagen (183-H8001836)</b> Projektet avser att uppföra ett bygglogistikcenter [BLC] för hantering och styrning av inkommande byggmaterial till delar inom Norra Djurgårdsstaden. Avsikten</p>	<p>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.</p>	<p>Staden för dialog om övertagande av tomt i Frihamnen. Grupp för erfarenhetsutbyte mellan städer som arbetar aktivt med bygglogistik har bildats. Städer som deltar är Uppsala, Linköping samt organisationen BEAst (Byggsektorns elektroniska</p>	<p>Implementering av nytt transportboknings-system STC är förskjutet med 3 månader vilket påverkar driften av BLC. Ny lagerupphandling minskar riskerna. Under kommande år sker större variation för påbörjade byggnationer inom NDS.</p>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p>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>Tjänsteutlåtande godkänt av nämnden för perioden 2021-2029.</p>	<p>affärssystem). Staden såg under 2020 över avtal gällande konsulter, lager, transporter och avfall. Aktivitet 2021 har varit att upphandla nytt lagersystem.</p>	
<b>Slussen</b>			
<p><b>Slussen (183-H9551100)</b>                      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. Miljödomen har vunnit laga kraft 2015-08-20. Gestaltungsprogram 2.0 godkänd av styrgrupp maj 2016. Detaljplan för bussterminal i Katarinaberget har vunnit laga kraft i maj 2018. Lägesredovisning för projektet lämnad (ExpIN 20200611). Beslut om omfattning på GC-bro erhållet i samband med lägesredovisning, ny systemhandling upprättad för godkännande. Bygglovsansökan för Mälarterrassen inlämnat.</p>	<p>Rivningarna av de sista konstruktionerna från 1930-talet är avslutade och anläggningsarbeten och arkeologiska utgrävningar kring Södermalmstorg har påbörjats. Övriga arbeten som pågår är kajarbeten både på södra och norra sidan, lågbroar, slusskanal och avbördningsanläggning. Arbetena på skeppsbron avslutades under 2021. För bussterminalen i Katarinaberget har arbetet med att spränga ut berget avslutats och nya entreprenader har påbörjats för stomkompletteringar, betongarbeten, markarbeten samt byggservice. Upphandlingen av installationsentreprenaden blev överprövad men staden fick rätt och kontrakt har tecknats.</p>	<p>Projekteringsutgiften inom delområde berg har ökat till följd av anpassningar i bygghandling till följd av bergutfall, produktionsförenklingar samt förändrad entreprenadindelning för att möjliggöra att klara tidplanen och minska riskerna för ytterligare fördyringar för projekt Bussterminal i Katarinaberget. Den förändrade entreprenadindelningen och ny planering påverkar även utfallet för innevarande år jämfört med VP2021. Upphandlingen av entreprenad SN94 Stomkompletteringar avviker från budget. Fördyringar för entreprenad SN91 i samband med avslut som härrör till bergutfall, ökade utgifter för att innehålla tid för avslut av entreprenad samt ökning av material- och transportpriser. Tilläggsavtal rörande SN71 och SN81 m.m. är tecknat kring överenskommelse om ny rikt kostnad inom ramen för gällande entreprenadkontrakt. Upphandling av SN92 Installationsarbeten för bussterminal i Katarinaberget överprövades men tingsrättens dom ger staden rätt och kontrakt har tecknats.</p>
<b>Söderstaden</b>			
<p><b>Söderstaden (10007)</b>                      Söderstaden är ett av stadens större utvecklingsområden och består av Globenområdet, Slakthusområdet och</p>	<p>Beslutsläge för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.</p>	<p>Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.</p>	<p>Avvikelser-risker för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.</p>

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p>Gullmarsplan-Nynäsvägen. Programmet möjliggör ca 6 000 nya bostäder och 12 000 arbetsplatser. Söderstaden ska bli Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen samt etableringar inom handel, kontor och service. Genomförande: 2010-2030</p>			
<p><b>Övriga huvudprojekt - Söderstaden</b></p>			
<p><b>Slakthusområdet Övergripande (183-H8001587)</b> 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.</p>	<p>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 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</p>	<p>Tidigast möjliga byggstart är 2022. Tunnelbana byggs ut i området år 2020-2030. I etapp 3 har Micasa fått markanvisning för vårdboende och eventuellt seniorlägenheter. Ett boende för nyanlända är uppfört av Stockholms hem och uthyrt via SHIS. Sedan 2021 pågår rivningar av flera befintliga byggnader för att möjliggöra för bland annat nya tunnelbaneuppgångar. Detaljplanearbete pågår för tunnelbanekvarteret etapp 2d och för gymnasieskola etapp 2c. Detaljplanearbete pågår också för etapp 2a, 2b och 4a. Start-PM för detaljplan för Arenan 9 (Söderstadiontomten och Hovet) bedöms kunna tas i SbN 2022. Flertalet rivningsetapper och marksänkning av sydvästra delen bedöms färdigställas under 2022. Inför 2023 startar ytterligare rivningar och marksänkningen av den sydöstra delen.</p>	<p>Under 2021 har den samlade projektbudgeten uppdelats på de ingående etapperna. Därav minskning på den övergripande projekt delen. Den största avvikelsen för innevarande år beror på avvikelser i delprojektet Slakthusområdet markberedning. Orsaken är att utgifter för rivningar och marksänkning delvis förskjutits framåt i tiden samt att upphandlingar skett till lägre utgift. Arbeten med rivningar, marksänkning och ledningsarbeten är dock påbörjade vilket bedöms underlätta bedömning av utfallet framöver. De största ekonomiska riskerna för rivningar och de förberedande arbetena ligger främst under åren 2024 till 2026 och beror av kommande arbeten i Slakthusområdets sydöstra del med marksänkning och ledningsomläggningar.</p>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
	<p>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 Klöver avseende fastigheten Sandhagen 8 och till Castellum för Sandhagen 9 för att utveckla kontor. Området ligger inom Dp 2b/4a Slakthusområdet. Tidig markreservat har skett i ExplN 2021-08-26 till Klöver 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 Klöver 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 21-09-28. ExplN beslutade 2021-10-21 om markanvisning till Atrium Ljungberg för</p>		

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p><b>Slakthusområdet Etapp 1 (183-H8003110)</b> 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.</p>	<p>bostäder, kontor och centrumändamål inom Sandhagen 3-5 och 14. 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.</p>	<p>Upphandling av entreprenör för stadens arbeten i etappen pågår och beräknas vara klar under första kvartalet 2022. Gatu-/ledningsarbeten beräknas starta våren 2022. Beslut om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för tre kvarter beräknas kunna tas i KF under hösten 2022. Byggaktörernas tillträde till kvartermarken kommer ske etappvis, preliminärt under perioden kvartal 4 år 2023 till kvartal 2 år 2024.</p>	<p>Utfallet för aktivitet byggledning och kontroll avviker med anledning av att inga arbeten startat under år 2021. I övrigt inga större avvikelser mot VP 2021. 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.</p>
<p><b>Slakthusområdet markberedning etc (183-H8003090)</b> 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.</p>	<p>Inriktningsbeslut för Slakthusområdet togs i 2017. Delgenomförandebeslut för markförberedande arbete togs i november 2018 i KF.</p>	<p>Under år 2022 färdigställs rivningar i den andra och fjärde rivningsetappen samt marksänkningen i den sydvästra delen av Slakthusområdet. Förberedande ledningsomläggningar ska ske i området under 2022. Under 2023 väntas ytterligare rivningar påbörjas och marksänkningen i den sydöstra delen kan starta.</p>	<p>Det finns avvikelser mot VP2021 för både utgifter och inkomster. De största avvikelserna på utgiftssidan är för rivningar, ledningsarbeten, marksänkning och risk. Orsaken till avvikelserna är att utgifter för rivningar och marksänkning delvis förskjutits framåt i tiden samt att upphandlingar skett till lägre utgift. Arbeten med rivningar, marksänkning och ledningsarbeten är dock påbörjade vilket bedöms underlätta bedömning av utfallet framöver. Riskposten för år 2021, har inte tagits i anspråk, är beroende av pågående förhandlingar som ännu inte är avgjorda. Inkomsterna för år 2021 har också varit beroende av pågående förhandlingar som har förskjutits framåt i tiden. En fortsatt osäkerhet i prognosarbetet är miljörisken för mark och byggnader som ska rivas. Den nuvarande bedömningen indikerar på mindre förorenad mark än beräknat. De största ekonomiska riskerna ligger under åren 2024 till 2026 och omfattar kommande arbeten i Slakthusområdets sydöstra del med marksänkning och ledningsomläggningar.</p>
<p><b>Årstafältet - samlingsprojekt</b></p>			



## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p><b>Årstafältet - samlingsprojekt (10008)</b>                      Projektet Årstafältet är ett stadsutvecklingsområde som omfattar ca 6 000 nya bostäder för 12 000 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.</p>	<p>Beslutsläge för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.</p>	<p>Kommande aktiviteter för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.</p>	<p>Avvikelser-risker för projekt som ingår i utvecklingsområdet beskrivs under respektive projekt.</p>
<p><b>Övriga huvudprojekt - Årstafältet - samlingsprojekt</b></p>			
<p><b>Årstafältet etapp 1 huvudprojekt (183-H8002093)</b>                      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.</p>	<p>Alla nödvändiga beslut (detaljplan, miljödom och genomförandeslut) vann laga kraft under våren 2017. Ett reviderat genomförandebeslut godkändes av KF 2020-09-28.</p>	<p>Genomförandet har påbörjats genom att koloniområdet är flyttat. Den stora entreprenaden för utbyggnad av dammen, ledningsomläggning, delar av parken och gator inom detaljplan 1 har pågått sedan 2018 och planeras vara klar i slutet av 2022. Planen är att byggaktörerna ska påbörja bostadsbyggandet i början av 2023.</p>	<p>Det reviderade genomförandebeslutet innehåller samlade utgifter om 1.720 mnkr i löpande priser. 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. Även om det finns en tidplan för färdigställande av den nu pågående förberedande entreprenaden, finns risk att tidplanen inte kommer kunna hållas.</p>
<p><b>Årstastråket</b></p>			
<p><b>Årstastråket Etapp 2 (183-H8002157)</b>                      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</p>	<p>Genomförandebeslut taget för Årstastråket etapp 2 (ej inkluderande Vallastråket), ca 340 lägenheter på stadens mark och 160 lägenheter på Stockholms shems 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 p g a tekniskt</p>	<p>Detaljprojektering pågår för detaljplanerna Ormlången och Sävlången. Arlaparken har omprojekterats då den planerade lösningen med lättfyllnad inte fungerade. Anläggandet av parken har påbörjats. Projektet kommer att slutredovisas under 2024.</p>	<p>Entreprenadutgifterna har ökat jämfört med budget. Genomförandeutgifterna beräknas öka för anläggningsarbeten och ökade projekteringsutgifter i Glavsfjorden. Vallastråket minskar med 250 bostäder på grund av fornlämningen som finns i området. Omfattande samordning kommer att krävas med Trafikverket angående utbyggnad av Arlaparken ovanpå Södra länkens tunnlar.</p>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p>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.</p>	<p>komplikerat 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 Sävlången 1, Sävlången 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 markägande och övriga 370 är ej fördelade. Etappen står inför ett omtag då fornlämningar inte möjliggör exploateringen. Ett andra reviderat genomförandebeslut fattades i ExplN 2020-04-23 och togs av KF 2020-09-28. Det nya genomförandebeslutet krävdes då omfattande omprojektering har krävts i etappen. Även extra stödmurar och ledningsarbeten har ökat utgifterna.</p>		<p>Den planerade plankorsningen i Vallastråket har utgått ur projektet.</p>
<p><b>FASTIGHETSNÄMNDEN</b></p>			
<p><b>Tekniska nämndhuset Upprustning modernisering (177-H70134)</b> Ombyggnad och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset, Klamparen 7</p>	<p>Lägesrapport 5 planeras till våren 2022</p>	<p>Etapp 3 är i slutskede, SBK, MF och Fsk flyttar in under våren. Etapp 4 påbörjas 1 feb 2022.</p>	<p>Projektledningen analyserar och bedömer risker löpande och identifierade risker kostnadsbedöms och redovisas månadsvis för styrgruppen.</p>

## Kommentarer om Stora projekt- Lägesredovisning VB 2021

Bilaga 10

Projekt	Beslutsläge	Kommande aktiviteter och beslut	Avvikelser-Risker
<p><b>TN - Tillkommande fasadarbeten till renoveringen (177-H70634)</b> Underhållsåtgärder gällande fasad, tak, dränering samt garage.</p>	<p>Genomförande beslut KF 20190218</p>	<p>Fasadarbeten följer huvudtidplanen för invändiga åtgärder. Sanering samt fasadarbeten på hus 5 pågår. Takomläggningen på hus 5 är klar och solpanelerna är monterade och klara inför driftsättningen i januari. Samtliga tak på hus 1,3,4 och 5 kommer att läggas om från kopparplåt till tätskiktsmatta. Solceller monteras på samtliga hus. Projektering för översyn av takterrasserna pågår. Planering</p>	<p>Extrem kyla kan förorsaka störning i produktionen</p>