



**Styrelseärende
Styrelsen 2016-03-17
Ärende 7**

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Lägesrapport nyproduktion godkännes.

Vällingby den 4 mars 2016

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

På varje styrelsemöte i Svenska Bostäder kommer en rapport över nyproduktionen att föredras. Detta är den första rapporten i denna form och anger läget momentant ca två veckor före att mötet hålls.

Svenska Bostäder ska bygga nära 1000 nya lägenheter per år, vi ska även bygga hållbart och med god kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi är ett av tre bostadsbolag i Stockholm som fått förtroendet att bygga bort delar av bostadsbristen för ett växande Stockholm. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Detta genom ackvisitionsstrategin, satsning på Snabba Hus och Stockholmshusen.

Målet för 2016 är 900 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen successivt ska öka antalet byggstarter från 1500 år 2016 till 3000 år 2019.

Ärendet

Nuläget

Svenska Bostäders projektportfölj har här uppdelats i några olika kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i.

Dessa är

1. Projekt under produktion (anges momentant)
2. Byggstarter i projekt med lagakraftvunnen detaljplan
3. Byggstarter i projekt i planskede/bygglov inkl överklagande
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektideér

Kategori	Antal 2016	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020
1	1 137				
2	628	494	202		
3	352	465	1 027	818	330
4		150	300	580	930
Summa exkl 1	980	1109	1 529	1 398	1 260

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1.

Förändringar

Under denna rubrik kommer förändringar i tabellen att redovisas på kommande styrelsemöten. Då detta är den första rapporten redovisas inga förändringar.

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

Åtgärder

Avtal har tecknats för projektering och byggnation av de sk Stockholmshusen i samarbete med Familjebostäder och Stockholmshem (nedan kallade bolagen). Det första projektet är nu inne i detaljplaneprocessen och avropsavtal har tecknats. Det pågår även en mötesserie i samarbete med Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och bolagen för att identifiera byggbar mark för Stockholmshusen.

En arbetsgrupp har också satts samman där bolagen tillsammans arbetar med markanskaffning i allmänhet, den sk ackvisitionsstrategin.

Organisation och ansvarsfördelning

Det utökade arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker med befintliga resurser och organisation. Vissa delar av detta genomförs med utökad insats från anlitade konsulter.

Tidsplan

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan.

Ekonomi

I denna rapport redovisas inga investeringsvolymmer. För detta hänvisas till de årliga budgetsammanställningar redovisas i särskilda ärenden.

Risker

Stadens mål vad gäller ökad nybyggnation gör att projekt måste planeras, och placeras, både inom redan befintliga ianspråktaga markområden och på jungfrulig mark. Vad gäller den första kategorin är dessa ofta ej ägda av staden vilket försvårar och fördröjar projekten samtidigt som sådana projekt har mindre risk för överklaganden.

Andra typer av projekt kan vara infillprojekt och ianspråktagande av gluggar i staden. Dessa projekt är ofta av mindre storlek och är mer komplicerade att genomföra vilket höjer byggkostnaden. Infillprojekt är ofta av typen "bygg gärna

fler bostäder, men inte på våran bakgård". Sådana projekt har ofta en utdragen detaljplaneprocess och är ofta utsatta för överklaganden i flera instanser. Den rådande byggkonjunkturen visar sig också då anbuderna är få och priserna är höga.

Uppföljning

Svenska Bostäder genom Fastighetsutvecklingsavdelningen uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocessen och reviderar när någon milstolpe i projekten nås. Detta kan vara "Projektidé", "Erhållen markanvisning", "Start-PM", "Nytt skede" i planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv

Fastighetsutvecklingsavdelningen avser som nämnts lämna "Lägesrapport nyproduktion" vid varje styrelsemöte.

Bilaga

Projektlista

Svenska Bostäder nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2016-02-25

Bilaga 1 till styrelseärende: 2016-03-17

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	PL	Markanvisning	Planläge	Kate-gori	Kommentarer	Invest beslut	Kontrakt	Säkra projekt. Nomenklatur: "20xx" = Byggstart, dvs arbete på plats startar, Färdig bottenplatta= BP										
										2014	2015	2015 BP	2016	2016 BP	2017	2017 BP	2018 BP	2019 BP	2020 BP	2021 BP
										362	461	563	1099	1240	900	959	1379	818	330	0
2014																				
Sätra Stall	Skärholmen	69	LFN	maj-04	Lkv, jul-13	I		sep-12	2014	69		69								
Björnlandet	Norra Djurgårdsstaden	158	BRR	mar-05	Lkv, okt-10	I		okt-13	2014	158		158								
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	CEZ	feb-08	Lkv, aug-13	I		feb-14	2014	91			91							
Hedvig	Bromsten	44	MSF	Egen mark	Lkv	I		sep-14	2014	44		44								
Summa:		362																		
2015																				
Plankan	Södermalm	120	MTH	egen mark	Lkv, jan-14.	2	Överklagat Svea Hovrätt =Hgf		(2012)					160						
Snabba Hus, Electrav.	Västberga	280	PRA	maj-15	endast bygglov	I	Snabba hus etapp I	jun-14	2015		280	280								
Skogstjärnan	Hässelby	108	MSF	jun-14	Lkv, maj-15	I	FU aug-15	jun-15	2015		108			108						
Triglyfen	Hässelby	61	CEZ	sep-09	Lkv, feb-15	I	Anbud jun-15	dec-14	2015		61			61						
Storholmsbackarna del I	Skärholmen	12	PRA	Egen mark	Gällande Dp	I	Nybygg inom ombyggproj.	apr-15	2015		12	12								
Summa:		581																		
2016																				
Silvret	Grimsta	111	MSF	maj-10	antagande ??	3	servitut ej löst, förslag finns	jun-16	2016				111			111				
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	127	PRA	apr-14	endast bygglov	3	Snabba hus etapp 2		2016					127	127					
Ståthållaren	Bagarmossen	76	ALE	maj-11	Lkv, feb-16	2	marktillträde q3 2016	jun-16	2016					76		76				
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Enskededalen	52	KNT	sep-13	samråd maj-15	3	Stilla efter samrådet	jun-16	2016*					52		52				
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby/Räcksta	225	PRA	apr-14	endast bygglov	3			2016					225	225					
Sabbatsberg 18	Norrmalm	40	ALE	apr-14	Antagen 15-12-10/överkla	3		sep-16	2016					40		40				
Albano Södra 1	Norra Djurgården	456	BRR	maj-09	Lkv, jan-15	2	Beslut KF sept/okt-15	apr-15	2016					456	456					
Storholmsbackarna del 2	Skärholmen	12	PRA	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggproj.	apr-15	2015					12	12					
Summa:		1099																		
2017																				
Dalen 21	Enskededalen	100	KNT	sep-13	samråd nov-15??	3	Omproj. gatuflytt ej möjlig	jun-16	2016						100		100			
Albano Södra 2	Norra Djurgården	211	BRR	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016						211	211				
Albano Södra 3	Norra Djurgården	195	BRR	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016						195	195				
Kärrtorp C., Grönskär	Kärrtorp	68	MTH	dec-13	utst/gransk Q1 -16	3		jun-16	2016						68	68				
Primus	Lilla Essingen	120	EEE	dec-08	fortsatt Planskede	3	utbyggnadsordning ej klar	sep-16	2017*						120		120			
Ledinge 1	Tensta	125	EEE	nov-14	Start-PM 15-04-21	3	Stockholmshus	okt-16	2017						125	125				
Islandstorget, kv D	Blackeberg	69	CEZ	dec-10	samråd sept-15	3		jun-16	2017						69	69				
Storholmsbackarna del 3	Skärholmen	12	PRA	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggproj.	apr-15	2015						12	12				
Snabba Hus, etapp 4		150		Ej markanvisad	endast bygglov	4														
Summa		1050																		
2018																				
Kristineberg	Kungsholmen	137	BRR	aug-03	Start-PM 13-03-27	3	Lst, buller och risk	nov-16	2017*								137			
Albano Norra	Norra Djurgården	174	BRR	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016								174			
Albano Hus 17	Norra Djurgården	28	BRR	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016								28			
Kvarnseglet 3	Rinkeby	85	EEE	feb-14	Plansskede: samr	3			2017								85			
Bromstenskilén	Bromsten	150	ALE	apr-14	Dp ej påbörjad	3	Kan ev. bli 150 lgh till		2018*								150			
Greken	Blackeberg	90	ALE	maj-15	Start-PM 15-10-02	3			2018*								90			
(Åskvädret) Duggregnet 7+en	Björkhagen	140	ALE	dec-15	Start-PM 15-12-10	3			2018*								140			
	Skärmarbrink/H-höjden	80	ALE	sökt nov -15		4	Sthlm-hus										80			
	Akalla	150	EEE	Prel våren -16		4	Sthlm-hus										150			
Värbergsvägen	Skärholmen	125	ALE	maj-04	Vilande	3	flytt av ledning för dyr										125			
Snabba Hus, etapp 5		150		Ej markanvisad	endast bygglov	4														
Summa:		1309																		
2019																				
Valla Södra	Årstafältet	169	KNT	okt-11	Antagen 15-11-30/överkla	3		mar-18	2018									169		
Valla Norra	Årstafältet	43	KNT	okt-11	Antagen 15-11-30/överkla	3		mar-18	2018									43		
Släkten och Familjen	Östberga	80	(EEE)	nov-15	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram		2017*									80		
Islandstorget, kv A	Blackeberg	49	CEZ	dec-10	samråd sept-15	3			2018									49		
Islandstorget, kv B	Blackeberg	48	CEZ	dec-10	samråd sept-15	3			2018									48		
Persikan	Södermalm	154	ALE	jun-04	Samr godk, till utställning	3		feb-18	2018									154		
Kvarnögat, Kvarndammen, Kva	Rinkeby	75	EEE	sep-11	Plansskede: samr	3			2018									75		
Åtten 5, Östb PC	Östberga	100	ALE	feb-13	Start-PM 15-11-05	3	Sthlm-hus		2019									100		
	Värberg	80		Prel våren -16		4	Sthlm-hus													
Örskär, etapp 1	Kärrtorp	100	ALE	nov-15	Start-PM nov -15	3												100		
Västerled		100		Prel våren -16	Sökt	4	Sthlm-hus													
	Björkhagen	80		Ej markanvisad		4	Garagefören upps av Staden													
	Bagarmossen	120	ALE	Ej markanvisad		4														
	Årsta	50	ALE	sökt mar -15		4														
Snabba Hus, etapp 6		150		Ej markanvisad		4														
Summa:		1398																		
2020																				
Örskär, etapp 2	Kärrtorp	150	ALE	nov-15	Start-PM nov -15	3													150	
Södra Årstafältet	Östberga	180	ALE	apr-14	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram												180	
	Räcksta	250	ALE	sökt mar-15		4														
	Gärdet	60	(ALE)	Ej markanvisad		4	Kan ev startas 2016													
	Bromma/Åkeshov	30	(CEZ)	Ej markanvisad		4	Avvaktar reningsverkets flytt													
	Vällingby	300	ALE	sökt maj -15		4	söks med Veidekke, diskussioner pågår med staden													
	Hjulsta	100				4														
	Bredäng	140				4														
	Nybohov	50	ALE	sökt mar -15		4														
Summa:		1260																		
										362	461	563	1099	1240	900	959	1379	818	330	0
								År		2014	2015	2015 BP	2016	2016 BP	2017	2017 BP	2018 BP	2019 BP	2020 BP	2021 BP