



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-02-09
Ärende 6**

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 27 januari 2017

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bygga nära 1 000 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, studentbostäder och Stockholmshusen.

Målet för 2017 är 900 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen successivt tillsammans ska öka antalet byggstarter från 2000 år 2017 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.

1. Projekt under produktion (anges momentant)
 - 1a. Byggstartade innevarande år
2. Byggstarter i projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstarter i projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022
1+1a	731					
1a	1					
2	582	532	190	6		
3	368	920	1 142	435	772	
4	0	0	500	905	420	72
Summa exkl 1	951	1 452	1 832	1 346	1 192	72

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1+1a: En lokal till lägenhet har färdigställts och en etapp (6 lgh) har inflyttats vid Storholmsbacken i Vårberg. Tillkommit en lägenhet i samband med lokalombyggnad i Vällingby (-6)

2017: En tillkommande lägenhet i Kärrtorp C men flyttas till 2018. (Totalt -67)

2018: Tillkommit Kärrtorp C (+69).

2019: Ingen förändring.

2020: Flyttat ett projekt i Åkeshov till 2020. (-30)

2021: Sökta 200 lg i Bredäng har utfallit till 150 lg vid Ålgrytevägen, bytt från kat 4 till kat 3. (-20)

2022: Ny kolumn. Stadsutveckling i Tensta, flera kvarter.

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby och Råcksta är fortsatt överklagade, nu är båda projekten överklagade till Mark- och miljööverdomstolen. Tiderna för byggstart är för närvarande osäker.

Detaljplaner för Kärrtorp Centrum, Silvret i Grimsta och Rinkeby Allé har alla antagits i Stadsbyggnadsnämnden. Silvret är överklagat till mark- och miljödomstolen.

Starten av studentlägenheterna i Albano kommer att genomföras 2017. Vi har ansökt om marklov och bygglovsansökan kommer att lämnas in under mars månad.

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

Enligt tidigare information.

Mark för Stockholmshusen har identifierats för etapp 1-5 av planerade sju (tidigare åtta) etapper. Första etappens kv Ledinge planeras ha antagen detaljplan i slutet av februari. Etapp 4 bearbetas nu och anvisas Q2 2017. För denna etapp föreslås c:a 150 lgh i Akalla (vilket till största delen är på egen mark) och 100 lgh i Östberga Norra. Etapp 5 markanvisas Q4 2017.

Sedan förra rapporten har inga nya markanvisningar sökts. Det pågår dock diskussioner om flera lämpliga fastigheter. Formellt ska ändå marken sökas. Projektet i Tensta, Kämpinge 2 som Svenska Bostäder fått i uppdrag att genomföra

skall stadsdelsförvaltningen få 4 000 kvm nytt kontor samtidigt som det planeras för 200-300 nya bostäder.

För Snabba Hus del avvaktar Svenska Bostäder utslaget i domstolen för de överklagade projekten i Norra Ängby och Råcksta. En avgörande parameter i dessa projekt är huruvida grundläggningsarbetena kan anses vara tillfälliga eller återställningsbara.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem pågår mötesserier inom samtliga delområden. En ny gemensam kalkylmodell (för uträkning av marknadsvärde) var klar under november och ska nu implementeras. Vidare har ett verktyg i stadens kartprogram, dpMap, lanserats. Där ska bolagen kunna se varandras projekt för att inte springa på samma bollar. Information om projekten ska kunna utläsas. Vidare utarbetas en gemensam mall för projektinformation i form av en lista.

Organisation och ansvarsfördelning

Arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker fortfarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering av enhetschef till enheten för tidiga skeden pågår varefter enheten ska formas.

Tidsplan och ekonomi

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för tider för byggstart se bilaga.

Risker

Prisläget är fortfarande högt och entreprenrerna är kraftigt belastade, flera ringer under anbudstiden och meddelar att de inte kan lämna anbud på grund av brist på resurser och produktionspersonal. Leveranstider ökar och det visar sig särskilt på prefabricerade stommar där leveranstiden idag är på ett drygt år. Stadsbyggnadskontoret har ökade ledtider för tilldelning av handläggare för detaljplaner och bygglov.

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 lämnar "Lägesrapport nyproduktion" vid varje styrelsemöte.

Presentation av projekt Hedvig 22 i stadsdelen Solhem, Spånga Centrum.

Generella förutsättningar i projektet

Inom fastigheten finns fyra trevåningshus och ett åttavåningshus. Genom detaljplaneändring medges påbyggnad av låghuset med två våningar samt ett nytt mindre punkthus på gården. Punkthuset är byggt och ett låghus har byggts på. Samtidigt som påbyggnad genomförs upprustas befintligt hus, detta arbete kommer att pågå till 2019. Husen utrustas med hiss. Låghuset har skyddsrum i källare som skulle behöva förstärkas avsevärt vid påbyggnad. Istället byggs ett helt nytt skyddsrum under mark i fastighetens västra del. Samtidigt kan de gamla skyddsrummen byggas om till ett antal små lägenheter. Samarbetet med hyresgästerna är mycket gott. Särskilt nöjda är de som flyttat tillbaka i till sin nyrenoverade lägenhet.

Tidsplan

Byggnationen av punkthuset startade i december 2013. Påbyggnaden startade på våren 2015 och pågår etappvis tillsammans med upprustningen till hösten 2019.

Bilder



Så här ser husen ut före upprustning och påbyggnad. Inklädd etapp i bakgrunden.



Grön del: Befintliga upprustade våningar. Vit del: Påbyggda våningar med nytt trapphus. Vitt hus till höger: Gårdshus med 19 lägenheter som byggdes för några år sedan på gården.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2017-01-19