



**Styrelseärende  
Styrelsen 2016-04-28  
Ärende 5**

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 15 april 2016

Pelle Björklund  
VD

### **Bakgrund**

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. Byggstartar för projekt i sökta markanvisningar och projektideér

Kategori	Antal 2016	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020
1	1 130				
2	588	494	202		
3	377	465	947	818	330
4		150	380	580	930
<b>Summa exkl 1</b>	<b>965</b>	<b>1109</b>	<b>1 529</b>	<b>1 398</b>	<b>1 260</b>

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Observera att i bilagan finns inte alla projekt i kategori 1 med.

*Förändringar*

Kat 1: Under året har vi haft inflyttning i sista etappen på Duggregnet i Björkhagen med tolv lägenheter samt sju studentlägenheter. Det har identifierats sju nya lägenheter i kv Hedvig, skyddsrum byggs om till små lägenheter. Inflyttning i kv Sätra Stall har påbörjats men avräknas inte i summan.

Kv Vallgossen fd St Görans gymnasium har fått ytterligare fokus i media och inom arkitektkretsar då Léonie Geisendorf gick bort för några veckor sedan i en ålder av nästan 102 år.

Kat 2 2016: -40 pga felskrivning i bilagan

Kat 3 2016: +25 pga tillkommande våningsplan i bygglovhandling

Kat 3 2018: -80 pga ett projekt i fel kategori

Kat 4 2018: +80 pga ett projekt i fel kategori

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby är fortsatt överklagade, 250 lägenheter till Länsstyrelsen och 127 lägenheter till Mark- och miljödomstolen.

*Presentation av utvalt projekt*

Kv Greken i Blackeberg



*Lamellhuset sett från gatan.*



*Husens placering i omgivningen.*

Svenska Bostäder erhöll markanvisning i maj 2015. Detaljplanearbetet är påbörjat och processen drivs effektivt och snabbt genom bra samarbete med planhandläggare. Kvarteret omfattar två punkthus och ett lamellhus med totalt ca 95 lägenheter. Planen ställs ut under sommaren och beräknas antas i höst. Risker

för överklagad detaljplan är stor varför byggstart beräknas till 2018 med upphandling under nästa år.

#### *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 1-3 av planerade åtta etapper. I etapp 1 har Svenska Bostäder tilldelats kv Ledinge i Tensta, Kärrtorps IP i Kärrtorp och Ätten 5 i Östberga. Tilldelning för etapp 2 sker under Q2. Etapp 2 innehåller Västerled i Bromma, Garagevägen i Björkhagen, Stångholmsbacken i Vårberg och Finlandsgatan i Akalla. Etapp 3 tilldelas därefter. Identifiering av mark till senare etapper sker genom mötesserie som påbörjas senare i vår.

#### *Organisation och ansvarsfördelning*

Det utökade arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker för närvarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering pågår av Projektledare, Projektledare för tidiga skeden samt SABO-trainee.

#### *Tidsplan och ekonomi*

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan.

#### *Risker*

Inga risker utöver de tidigare redovisade har identifierats.

Alternativt: Utöver tidigare nämnda risker kan nämnas att då takten på markidentifiering och tilldelning ökats är det större risk att alla faktorer som möjliggör byggnation inte är möjliga att undersöka. Sådana faktorer kan vara biotopskydd, grundläggningsförhållanden eller parkeringslösningar för att nämna några.

#### *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 daterad 2016-04-08

---

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh i portfölj	Markanvisning	Planläge	Kategori	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	
<b>Förklaring till svart =</b>	Symboliserar kategori 4 exklusive projekt inom Stockholmshusen.								362	461	563	1124	1225	900	959	1379	998	330	0	
<b>2014</b>																				
Sätra Stall	Skärholmen	69	maj-04	Lkv, jul-13	1		sep-12	2014	69		69									
Björnlandet	Norra Djurgårdsstaden	158	mar-05	Lkv, okt-10	1		okt-13	2014	158		158									
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Lkv, aug-13	1		feb-14	2014	91			91								
Hedvig	Bromsten	44	Egen mark	Lkv	1		sep-14	2014	44		44									
<b>Summa:</b>		<b>362</b>																		
<b>2015</b>																				
Plankan	Södermalm	120	egen mark	Lkv, jan-14.	2	Överklagat Svea Hovrätt =Hgf		(2012)				120								
Snabba Hus, Electrav.	Västberga	280	maj-15	endast bygglov	1	Snabba hus etapp 1	jun-14	2015	280	280										
Skogstjärnan	Hässelby	108	jun-14	Lkv, maj-15	1	FU aug-15	jun-15	2015	108		108									
Triglyfen	Hässelby	61	sep-09	Lkv, feb-15	1	Anbud jun-15	dec-14	2015	61		61									
Storholmsbackarna del 1	Skärholmen	12	Egen mark	Gällande Dp	1	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15	2015	12	12										
<b>Summa:</b>		<b>581</b>																		
<b>2016</b>																				
Silvret	Grimsta	111	maj-10	Antagande Q2 -16	3	servitut ej löst, förslag finns	okt-16	2016				111		111						
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ångby	127	apr-14	Bygglov överklagat	3	Snabba hus etapp 2	jun-16	2016			127	127								
Ståthällaren	Bagarmossen	76	maj-11	Lkv, feb-16	2	marktillträde q3 2016	apr-16	2016			76		76							
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Enskededalen	52	sep-13	samråd maj-15	3	Stilla efter samrådet	okt-16	2016*			52			52						
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ångby/Räcksta	250	apr-14	Bygglov överklagat	3		jun-16	2016			250	250								
Sabbatsberg 18	Norrmalm	40	apr-14	Antagen dec -15/överklag	3		dec-16	2016			40		40							
Albano Södra 1	Norra Djurgården	456	maj-09	Lkv, jan-15	2	Beslut KF sept/okt-15	apr-15	2016			456	456								
Storholmsbackarna del 2	Skärholmen	12	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15	2015			12	12								
<b>Summa:</b>		<b>1124</b>																		
<b>2017</b>																				
Dalen 21	Enskededalen	100	sep-13	samråd nov-15??	3	Omproj. gatuflytt ej möjlig	jun-16	2016				100			100					
Albano Södra 2	Norra Djurgården	211	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016			211	211								
Albano Södra 3	Norra Djurgården	195	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016			195	195								
Kärntorp C., Grönskär	Kärntorp	68	dec-13	utst/gransk Q1 -16	3		jun-16	2016			68	68								
Primus	Lilla Essingen	120	dec-08	fortsatt Planskede	3	utbyggnadsordning ej klar	mar-17	2017*			120		120							
Ledinge 1	Tensta	125	nov-14	Start-PM 15-04-21	3	Sthlm-husen et 1	sep-16	2017			125	125								
Islandstorget, kv D	Blackedberg	69	dec-10	samråd sept-15	3		jun-16	2017			69	69								
Storholmsbackarna del 3	Skärholmen	12	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15	2015			12	12								
Snabba Hus, etapp 4		150	Ej markanvisad	endast bygglov	4															
<b>Summa</b>		<b>1050</b>																		
<b>2018</b>																				
Kristineberg	Kungsholmen	137	aug-03	Start-PM 13-03-27	3	Lst, buller och risk	nov-16	2017*								137				
Albano Norra	Norra Djurgården	174	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016								174				
Albano Hus 17	Norra Djurgården	28	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	2016								28				
Kvarnseglet 3	Rinkeby	85	feb-14	Plansskede: samr	3			2017								85				
Bromstenskiln	Bromsten	150	apr-14	Startskede	3	Kan ev. bli 150 lgh till		2018*								150				
Greken	Blackedberg	90	maj-15	Startskede	3			2018*								90				
(Åskväddret) Duggregnet 7+en	Björkhagen	140	dec-15	Start-PM 15-12-10	3			2018*								140				
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	Sökt 2016-02-28		4	Sthlm-husen et 2										80				
Finlandsgatan	Akalla	150	Sökt 2016-03-02		4	Sthlm-husen et 2										150				
Värbergsvägen	Skärholmen	125	maj-04	Vilande	3	flytt av ledning för dyr										125				
Snabba Hus, etapp 5		150	Ej markanvisad	endast bygglov	4															
<b>Summa:</b>		<b>1309</b>																		
<b>2019</b>																				
Valla Södra	Årstafältet	169	okt-11	Antagen nov -15/överklag	3		mar-18	2018								169				
Valla Norra	Årstafältet	43	okt-11	Antagen nov -15/överklag	3		mar-18	2018								43				
Släkten och Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram		2017*								80				
Islandstorget, kv A	Blackedberg	49	dec-10	samråd sept-15	3			2018								49				
Islandstorget, kv B	Blackedberg	48	dec-10	samråd sept-15	3			2018								48				
Persikan	Södermalm	154	jun-04	Samr godk, till utställning	3		feb-18	2018								154				
Kvarnögat, Kvarndammen, Kva	Rinkeby	75	sep-11	Plansskede: samr	3			2018								75				
Åtten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 15-11-05	3	Sthlm-husen et 1		2019								100				
Stångholmsbacken	Värberg	80	Sökt 2016-03-14		4	Sthlm-husen et 2										80				
Örskär, etapp 1	Kärntorp	100	nov-15	Start-PM nov -15	3	Sthlm-husen et 1										100				
Västerled	Ålsten	100	Sökt 2016-03-xx	Sökt	4	Sthlm-husen et 2										100				
	Björkhagen	80	Sökt 2015-10-xx		4	Garagefören upps av Staden														
	Bagarmossen	120	Sökt 2016-01-xx		4															
	Årsta	50	Sökt 2014-11-07		4															
Snabba Hus, etapp 6		150	Ej markanvisad		4															
<b>Summa:</b>		<b>1398</b>																		
<b>2020</b>																				
Örskär, etapp 2	Kärntorp	150	nov-15	Start-PM nov -15	3	Sthlm-husen et 1											150			
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram											180			
	Räcksta	250	Sökt 2015-11-xx		4															
	Gärdet	60	Ej markanvisad		4	Kan ev startas 2016														
	Bromma/Åkeshov	30	Ej markanvisad		4	Avvaktar reningsverkets flytt														
	Vällingby	300	Sökt maj -15		4	söks med Veidekke, diskussioner pågår med staden														
	Hjulsta	100			4															
	Bredäng	140	Söks Q2 -16		4															
	Nybohov	50	Sökt 2014-11-25		4															
<b>Summa:</b>		<b>1260</b>																		
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer																				
									362	461	563	1124	1225	900	959	1379	998	330	0	
									År	2014	2015	2015 BP	2016	2016 BP	2017	2017 BP	2018 BP	2019 BP	2020 BP	2021 BP