



**Styrelseärende
Styrelsen 2016-09-07
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 26 augusti 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. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektideér

Kategori	Antal 2016	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021
1	717					
2	392	665	184			
3	127	742	654	1 035	150	516
4		150	300	630	1 103	390
Summa exkl 1	519	1 557	1 138	1 665	1 253	906

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

Förändringar

Det visar sig att det mellan styrelsemötena sker flera förändringar, de flesta dock små. I fortsättningen kommer därför förändringarna att redovisas mera översiktligt. Stora förändringar redovisas dock.

Kolumn för år 2021 har lagts till.

Kat 1: Inflyttning har nu skett i Sätra Stall i Sätra 69 lgh, i Stämpelfärgen i Vällingby 61 lgh och i Snabba Hus i Västberga 280 lgh (totalt -410 lgh).

2016: Snabba Hus Råckstavägen flyttad till 2017. Plankans "verkliga" start flyttad till 2017 (-370).

2017: Tillkommit 370 från 2016 och 98 från 2018. Flyttat Dalen 13 och Islandstorget kv D till 2018. (+353).

2018: Tillkommit Dalen 13 och Islandstorget från 2017. Flyttat Vårbergsvägen, Finlandsgatan och Duggregnet till 2019 och Kvarnseglet 3 till 2017 (-386).

2019: Tillkommit Vårbergsvägen, Finlandsgatan och Björkhagen från 2018, Kvarndammen från 2020. Flyttat Kvarnögat till 2021 och Västerled till 2020. (+264).

2020: Tillkommit Husby C, Brahestad i Akalla C och Krigsrådet i Bagarmossen. Tillkommit Västerled från 2019. Flyttat Södra Årstafältet och "Bredäng" till 2021. Flyttat Kvarndammen till 2019. Halverat "Blackeberg" pga delad markanvisning. (-34).

2021: Året har tillkommit i sin helhet.

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby är fortsatt överklagade, 250 lägenheter till Länsstyrelsen och 127 lägenheter till Mark- och miljödomstolen. De 250 lägenheterna är flyttade till 2017 medan de 127 tror vi fortfarande på under 2016. Detaljplan för Sabbatsberg 18 är antagen men även den fortsatt överklagad. Vad gäller Plankan på Södermalm kraftsamlas för nytt investeringsärende till styrelsemötet i oktober. Det tidigare från 2011 torde vara inaktuellt.

Presentation av utvalt projekt

Triglyfen, ett högt hus under produktion i Hässelby Strand.

Med en magnifik utsikt över Mälaren kommer 61 förhoppningsvis nöjda hyresgäster och familjer att bo i ett nytt hus på fastigheten Triglyfen 2. NCC är upphandlad entreprenör. Det är samma entreprenör som med lyckat resultat byggt höghuset i kv Korthållaren i Vällingby centrum. Nedsprängt under huset finns ett garage som rymmer 21 bilar. Huset får en frånluftsvarmepump för energiåtervinning till skillnad mot från- och tillluftsaggregat som annars är vanligt förekommande. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2014 efter att ha varit överklagad till högsta instans. Huset får 17 tvåor runt 65 kvm, 30 treor runt 77 kvm samt 14 fyror på ca 100 kvm. Produktionskostnaden är beräknad till 37 000 kr/kvm uthyrningsbar yta. Hyran för en trea beräknas till ca 11 000 kr/månad i årets penningvärde.



Husgrund den 8 juli 2016.

Husgrund den 17 augusti 2016.



Våren 2018 efter vinterns färdigställande och inflyttning!

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion. Om utfallet blir enligt ovan redovisad plan överträffas målen. Utfallet har dock en tendens, och genom erfarenhet från de senaste 15 åren, att bli märkbart lägre än plan. Det är trots detta högst rimligt att tro att målen kommer uppfyllas.

Åtgärder

Enligt tidigare information.

Mark för Stockholmshusen har identifierats för etapp 1-3 av planerade åtta etapper. Första etappens kv Ledinge planeras ha antagen detaljplan i december i år. Etapp 3 tilldelas Q3 2016 och innebär preliminärt ett projekt för Svenska Bostäder, intill Rusthållarvägen i Bagarmossen. Etapp 4 tilldelas i november 2016 och anvisas Q2 2017.

Svenska Bostäder har sökt ett antal markanvisningar av vilka ett flertal ligger inom stadsutvecklingsområden. Eventuell byggstart för sådana områden ligger efter 2020. Stadsutvecklingsområden tar längre tid att handlägga då Stadsbyggnadskontoret behöver göra mer omfattande utredningar som underlag för slutligt förslag och marktilldelning.

För försättningen på Snabba Hus pågår letandet efter markområden. Två av dessa områden har identifierats inom Hässelby och Västberga varvid möjligheterna nu undersöks.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem har det startats mötesserier inom samtliga fem målområden. För området markackvisation hölls möte den 2 september och för området investeringskalkyler hölls möte den 12 september.

Organisation och ansvarsfördelning

Det utökade arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker för närvarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering av Projektledare, Projektledare för tidiga skeden samt SABO-trainee har genomförts. Tillträde sker under tidigare delen av hösten.

Idag arbetar vår Stadsdelsansvarige fastighetsutvecklare heltid med markanskaffning och riktlinjer kring Stockholmshusen. Det är täta kontakter med Stadsbyggnadskontoret och andra förvaltningar, entreprenörer och systerbolagen. Nybyggnadschefen deltar i möten i tidiga skeden, mellan marktilldelning och starten på detaljplanearbetet. Han deltar även i några projekt i detaljplanearbetet i väntan på ovan nämnda rekrytering. Chefen för Fastighetsutveckling deltar aktivt i arbetet med markanskaffning för Snabba Hus.

Tidsplan och ekonomi

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan.

Risker

Enligt tidigare rapporter. Utöver detta kan resurs-, kompetens- och personalbrist i branschen nämnas. Dessa komponenter är direkt proportionerliga mot planerad, projekterad och byggd volym. Vidare krävs en helhetssyn vad gäller övriga samhällsfunktioner (skola, fritid, kultur, kollektivtrafik, handel, sjukvård osv) vid ökat byggande och särskilt vid större stadsutvecklings- och programområden. Fler aktörer deltar och fler utredningar än bara sådant som handlar om byggbarhet ska tas fram. Detta ökar tiden för planeringen av nya bostadsområden. Det kräver också större resurser för ovan nämnda samhällsfunktioner.

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.

Bilaga

Projektlista daterad 2016-08-19
