



**Styrelseärende
Styrelsen 2016-10-20
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 7 oktober 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, studentbostäder och Stockholmshusen.

Målet för 2016 är 900 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen. Prognosen för 2016 är idag 400 lägenheter.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen successivt tillsammans ska öka antalet byggstartar 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. Byggstartar i projekt med lagakraftvunnen detaljplan
3. Byggstartar i projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade

4. Byggstartar för projekt i sökta markanvisningar och projektideér

Kategori	Antal 2016	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021
1	728					
2	381	746	184			
3	0	367	774	1 062	362	616
4	0	0	150	510	1 153	390
Summa exkl 1	381	1 113	1 108	1 572	1 515	1 006

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

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Inga inflyttningar under perioden. Lokalombyggnad till lägenhet har startat för 11 lägenheter. (+11)

2016: Kat 2 avser återstående byggstartar till årets slut. Snabba Hus Bergslagsvägen flyttad till 2017. (-127).

2017: Snabba Hus Råckstavägen, Silvret och Kvarnseglet flyttade till 2018. Tillkommit 39 lg i Plankan. Skjutit fram övriga Snabba Husprojekt ett år (-444).

2018: Kristineberg, Dalen 13 och Bromstenskilén flyttad till 2019. Tillkommit enligt ovan. (+120).

2019: Valla-projekten flyttade till 2020. Ätten 5 flyttad till 2021. Ett projekt i Bagarmossen borttaget. (-93).

2020: Västerled borttaget helt. (-34).

2021: (+100)

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby är fortsatt överklagade, nu båda projekten i Mark- och miljödomstolen. De 250 lägenheterna är flyttade till 2018 medan de 127 bör komma igång under 2017. Detaljplan för Sabbatsberg 18 har vunnit laga kraft.

Vad gäller Plankan på Södermalm hänvisas till separat ärende detta styrelsemöte.

*Presentation av utvalt projekt**Skogsklockan och Hundlokan*

Projektet ligger i Hässelby Villastad med nähet till naturen och Mälaren. Projektet innehåller totalt 108 hyreslägenheter. Serneke är upphandlad som totalentreprenör. Husen är grupperade 2 + 3 och avdelade med en gång och cykelväg till Hässelby Gård. Det blir stora fina södervända gårdar. Parkering anordnas i ett tvåvånings P-däck och med kantstensparkering på den nybyggda lokalgatan. Intill bygger Ikano 126 bostadsrätter.

Detaljplanen vann laga kraft i maj 2015 efter att ha överklagats till Länsstyrelsen. Husen innehåller källare med förråd, cykelrum och tvättstuga.

Husen kommer att innehålla 49 tvåor på 55 m², 20 treor på 74 m², 29 fyror på 82-88 m² och 10 femmor på 94 m².

Inflyttning är beräknad till första kvartalet 2018.



Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion. På grund av överklagade detaljplaner och tillfälliga bygglov för Snabba hus når vi inte våra mål i år beträffande antal påbörjade lägenheter.

Åtgärder

Enligt tidigare information.

Mark för Stockholmshuset 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 fortsättningen 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.

Organisation och ansvarsfördelning

Det utökade arbetet med markanskaffning och Stockholmshuset sker fortfarande med befintliga resurser och organisation. Projektledare för tidiga skeden och en SABO-trainee har tillträtt. Företagsledningen har fattat beslut om att en särskild enhet för Tidiga skeden ska inrättas inom Fastighetsutvecklingsavdelningen. Rekrytering av enhetschef har inletts varefter gruppen ska formas.

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

1. Projektlista daterad 2016-10-05

