



**Styrelseärende
Styrelsen 2016-12-08
Ärende 12**

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 25 november 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 21 lägenheter. Den miskade senaste prognosen från 400 till 21 lägenheter beror på att vi ej erhållit bygglov eller marklov på Albano.

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 följande kategorier beroende på vilka skeden och faser som projekten befinner sig i.

1. Projekt under produktion (anges momentant)
 - 1a. Byggstartade innevarande år

2. Byggstartar i projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
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+1a	737					
1a	31					
2	0	651	463	190	6	
3	0	367	920	1 142	435	622
4	0	0	0	500	935	590
Summa exkl 1	31	1 018	1 383	1 832	1 376	1 212

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: Tillkommit ytterligare en lokal till lägenhet i pågående projektet Hedvig. Faktiskt antal inflyttade vanliga lägenheter i Sättra Stall är 67 pga gemensamhetsutrymmen för gruppboende. Inga inflyttningar under perioden. (+11)

2016: Kat 1a avser rapporterade byggstartar. Start för Albano flyttad till 2017. Storholmsbackarnas påbyggnad utdraget längre i tid, dvs ingen byggstart 2016. Tillkommit lokal till lägenhet i två projekt. Kat 2 avser återstående byggstartar till årets slut. (-369).

2017: Albanos start flyttad från 2016, varje etapp ett år framåt. Sabbatsberg 18 förlorar en lägenhet pga krav på förrådsutrymmen. (-89).

2018: På Primus har en våning försvunnit. Kvarnseglet innehåller i systemskedet 106 lägenheter istället för 98. Tagit bort senare etapper (även -19 och -20) av Snabba Hus pga osäkerhet. (+131).

2019: Regnet markanvisad, byter kategori till 3. Tagit bort ersättning för Stångholmsbacken då detta hanteras inom "Fokus Skärholmen". Kämpinge 2 i Tensta tillkommit. SB ska bygga kontor för stadsdelsförvaltningen och en mängd lägenheter på en skoltomt. (+260).

2020: Idé i Hjulsta bytt mot Östberga Norra som kan bli Stockholmshusen. Höghus i Husby C markanvisad och ökar i antal, byter kategori från 4 till 3. (-139).

2021: Garagetillbyggnader i Husby omfattar fler lägenheter enligt ritningsförslag, marken är nu formellt anvisad även om det är inom egen tomträtt. Nytt i Bredäng inom Fokus Skärholmen sökt. (+206)

2022: Ny kolumn på bilagan, redovisas ej här.

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby är fortsatt överklagade, nu båda projekten i Mark- och miljödomstolen. Förhandlingsdatum för Räckstavägen var den 16 november. Tiderna för byggstart har redan skjutits fram. Om domstolsprocesserna ytterligare drar ut på tiden riskeras även de reviderade tiderna. Efter beställning är nämligen leveranstiden nära ett år för lägenhetsmodulerna.

Detaljplaner för Kärrtorp Centrum, Silvret i Grimsta och Rinkeby Allé har alla antagits i Stadsbyggnadsnämnden.

Starten av studentlägenheterna i Albano har försenats till 2017 då bygglov ej erhållits trots att Stadsbyggnadskontoret varit med i dialogen under projektering av bygglovhandlingar.

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 Stockholmshusen har identifierats för etapp 1-3 av planerade sju (tidigare åtta) etapper. Första etappens kv Ledinge planeras ha antagen detaljplan i februari nästa år. Etapp 4 bearbetas nu och anvisas Q2 2017. För denna etapp föreslås ca 150 lg i Akalla (vilket till största delen är på egen mark) och 100 lg 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, även för projektet i Tensta, Kämpinge 2, som Svenska Bostäder fått i uppdrag att genomföra. På fastigheten ska stadsdelsförvaltningen få 4000 kvm nytt kontor samtidigt som det öppnar för 200-300 nya bostäder.

För Snabba Hus del avvaktar Svenska Bostäder utslaget i domstolen för de överklagade projekten i Norra Ängby. 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

Det intensiva arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker fortfarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering av enhetschef till enheten för Tidiga skeden pågår varefter enheten ska formars. Ett steg bakåt i processen är att Svenska Bostäders stadsdelsansvarige projektutvecklare Emelie Eriksson slutar i mitten på december.

Tidsplan och ekonomi

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

Risker

Enligt tidigare rapporter. Det visar sig nu vid anbudsinfordran att prisläget är stigande. Leveranstider ökar och det visar sig särskilt på prefabricerade produkter. 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 Nybohovsbacken, Liljeholmen

Anledningen till att vi valt detta projekt är att ge information och en överblick över projektet samt de större förändringarna som har skett i projektet sedan investeringsbeslutet i februari 2014.

Generella förutsättningar i projektet

Projektet Nybohovsbacken består av 7 punkthus med 91 lägenheter som kommer att byggas i tre etapper. Projektet genomförs som ett CM-projekt (delad entreprenad) tillsammans med Besqab som själva även bygger ca 95 bostadsrätter. Projektet har ett attraktivt, kollektivtrafiknära läge. På gångavstånd finns Liljeholmen med galleria, vårdinrättningar, tunnelbana, tvärbana samt ett flertal busslinjer. Även rekreatiomsområden såsom sjön Trekanten och Mälaren (Liljeholmsviken) samt många arbetsplatser i Marievik.

Projektet har svåra geotekniska förhållanden som kräver komplicerade grundläggnings- och konstruktionslösningar. Bland annat ligger hus 14 till största delen ovanför det befintliga centrumgaraget och detta fick till följd att det blir 91 lägenheter i stället för tidigare 96 lägenheter.

Även hus 13 har komplicerade grundläggningsförhållanden där bl a ett befintligt evakueringsstrapphus från centrumgaraget ska byggas in i det nya huset medan den befintliga rökgasventilationen från garaget ska flyttas.

Även hus 10-12 är inga "vanliga" hus, utan ska byggas på en väldigt brant tomt och dessutom kräva ut över en befintlig granitmur. Detta sammantaget innebär förutom ökade kostnader även att projektets tidplan blir utsträckt.

Utöver Svenska Bostäders och Besqabs nyproduktion genomför exploateringskontoret omfattande gatuarbeten samt ledningsomläggning i Nybohovsbacken.

Tidsplan

De ovan beskrivna förutsättningar innebär att projektet förskjutits i tid. Enligt det ursprungliga styrelseärendet skulle alla tre etapper vara färdigställda 2018, men denna tidsplan har blivit förskjuten. Enligt aktuell tidsplan blir det följande inflyttningstider:

- Hus 1-2: våren 2018
- Hus 10-12: sommaren 2018
- Hus 13-14: sommaren 2019.

Ekonomi

Jämfört med investeringsärendet på 265 Mkr ligger prognosen nu på 299 Mkr. Trots den ökade kostnaden för projektets komplexitet visar kalkylen på ett högre övervärde än i investeringsärendet. Huvudorsaken till detta är förväntade högre hyresnivåer på grund av den senare tidens utveckling av priset för boende i hela Stockholmsområdet i allmänhet och attraktiva lägen i synnerhet.

Bilder



Plan över utbyggnadsområdet. Svenska Bostäders hus är nr 1-2, 10-12 (de fem vänstra) och 13-14 (de två högra).



Hus 1 och 2

Bilaga

1. Projektlista daterad 2016-11-18