



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-03-16
Ärende 4**

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 godkänns.

Vällingby den 3 mars 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 byggstartar från 2 000 år 2017 till 3 000 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)
 - 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 projektidéer

Kategori	Antal 2017	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022
1+1a	731					
1a	8					
2	732	739	6	6		
3	299	809	1 155	435	772	
4	0	0	50	1 105	570	
Summa exkl 1	1 039	1 548	1 211	1 546	1 342	0

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: Några lägenheter ytterligare har tillskapas i samband med ombyggnads- och upprustningsprojekt. Ej tidigare redovisade men har byggstartats och inflyttats. (+7)

2017: Årets etapp i Albano fastställd till 450 lgh. (Totalt +88)

2018: Silvret och Kärrtorp C bytt kategori från 3 till 2 då planen vunnit laga kraft. Även tillkommit tre lägenheter i Silvret. Årets etapp i Albano fastställd till 550 lgh. (+96).

2019: Inga starter i Albano. Kämpinge 2 flyttad till 2020, möjlig omfattning minskat från 300 till ca 200 lgh. (-621)

2020: (+200)

2021: (+150)

2022: Tillbyggnad inom tre kvarter i Tensta tagits bort tills vidare. (-72)

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby och Råcksta är överklagade till Mark- och miljööverdomstolen som beviljat prövningsrätt. Tiderna för byggstart är för osäkra.

Detaljplaner för Kärrtorp Centrum, Silvret i Grimsta och Rinkeby Allé har alla vunnit laga kraft.

Kv Ståthållaren i Bagarmossen innehållande 76 lägenheter är tilldelat till entreprenör och schaktstart beräknas till sommaren.

Starten av studentlägenheterna i Albano kommer att genomföras 2017. Vi har ansökt om marklov och bygglovsansökan kommer att lämnas in under mars månad. Vi räknar med att erhålla bygglov för kv Plankan under mars månad.

Tegnérns torn i Sabbatsberg med 42 lägenheter är utskickat på förfrågan.

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 markanvisning sökts tillsammans med Byggvesta på Fornkullen i Vällingby.

Svenska Bostäder har fått i uppdrag att genomföra projektet Kämpinge 2 i Tensta, där stadsdelsförvaltningen ska få 4 000 kvm kontor samtidigt som det planeras för drygt 200 nya bostäder.

För Snabba Hus avvaktar Svenska Bostäder utslaget i Mark och miljööverdomstolen 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 alltjämt. Investeringskalkylgruppen har avslutat sitt arbete i och med att en ny gemensam kalkylmodell var klar under november 2016. Modellen används från och med årsskiftet. Vidare har ett verktyg i stadens kartprogram, dpMap, lanserats. Där ska bolagen kunna överblicka varandras projekt för att undvika att vi arbetar med samma markområden. 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 formos.

Tidsplan och ekonomi

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för tider för byggstart se Bilaga 1.

Risker

Prisläget är fortfarande högt och entreprenrerna är kraftigt belastade. Flera har ringt under anbudstiden och meddelat 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 pågående projektet Vallgossen, f d S:t Görans gymnasium

Ombyggnaden av fastigheten Vallgossen 14, f d S:t Görans gymnasium på Kungsholmen, till studentbostäder pågår och idag arbetar ca 100 kollektivanställda och 10 tjänstemän på plats i projektet. Besiktningarna påbörjas i mars och under två veckor i augusti flyttar 246 studenter in i fantastiskt fina bostäder nära Fridhemsplan.

Under projektets gång har de kommersiella ytorna tagit form och vi har nu fyllt merparten av dessa med allt ifrån förskola till lågprishotell. Inflyttningarna för lokalerna kommer att ske under hösten.

Intresset för projektet är stort och många studiebesök har genomförts. De antikvariska bevarandekraven är omfattande. Tillsammans med Stadsmuseet och antikvariskt sakkunniga bevaras det som bedömts vara av stort värde för framtiden.

I mitten av augusti, innan inflyttningen påbörjas, planerar Svenska Bostäder en invigningsaktivitet.



VALLGOSSEN 14 - STUDENTBOSTÄDER
SKSS 20110826

Södergruppen
arkitekter



Gjuten platta för nyproduktionen på gården. Denna nyproduktion ersätter aulan som aldrig blev byggd och ger projektet 14 studentbostäder.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2017-02-24

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2017-02-24

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2017-03-16

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh i port- följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktn beslut	Avser bottenplatta							
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Förklaring till svart =		Symboliserar kategori 4 exklusive projekt inom Stockholmshusen.							1039	1548	1161	441	622	0	0	
Startade före 2017, Byggstart resp. platta. Pågående.																
Vallgossen	Kungsholmen	246		Lkv.	I		sep-14	dec-12								
Björnlandet	Norra Djurgårdsstaden	158	mar-05	Lkv, okt-10	I		okt-13	apr-13								
Skogsjärnan	Hässelby vst	108	jun-14	Lkv, maj-15	I	FU aug-15	jun-15									
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Lkv, aug-13	I		feb-14									
Hedvig	Solhem	52	Egen mark	Lkv	I		sep-14									
Triglyfen	Hässelby Strand	61	sep-09	Lkv, okt -14	I	Anbud jun-15	dec-14									
Storholmsbackarna	Värberg	12	Egen mark	Gällande Dp	I	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15									
Lokal till lägenheter	Vällingby/Hässelby	11	Egen mark	Bygglöv	Ia	Tre mindre projekt										
Sandhammaren	Kärrtorp	6	Egen mark	Påb oktober	Ia	Tillkommande under byggtid										
Lokal till lägenheter	Vällingby	4	Egen mark	Påb december	Ia	Kv Guldet										
Summa före och under 2017:		749														
Varav rapporterade inflyttade		26	Hedvig 12. Storholmsbackarna 6. Lokal till lg 1. Neglinge 5. Barnängen 2.													
2017 Startade/gjuten bottenplatta																
Lokal till lägenheter		8	Egen mark		Ia	Pennstället +1/Neglinge 5/Banrågens gård 2				8						
Summa:		8														
Summa pågående:		731														
2017, kvarvarande byggstarter																
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	127	apr-14	Bygglöv överklagat	3	Överklagat till MMÖD	jun-16			127						
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Lkv, jan-14.	2	Godk i Svea Hovrätt.	okt-16			158						
Albano kv	Norra Djurgården	450	maj-09	Lkv, jan-15	2	Ettappfördelning pågår	apr-15	sep-12	450							
Ståthällaren	Bagarmossen	76	maj-11	Lkv, 9 feb-16	2	marktillträde q3 2016	apr-16		76							
Sabbatsberg 18	Vasastaden	42	apr-14	Lkv, 28 jul -16	2		dec-16		42							
Ledinge I	Tensta	172	nov-14	Plansskede: samr	3	Sthlm-husen et 1	okt-16	jun-16	172							
Storholmsbackarna	Värberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15		6							
Summa hela 2017:		1039														
2018																
Kärrtorp C, Grönskär	Kärrtorp	69	dec-13	Lkv, dec -16	2		feb-17			69						
Dalen 2I	Gamla Enskede	100	sep-13	Startskede	3	Omproj. gatuflytt ej möjlig	2017-			100						
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Planskede	3	utbyggnadsordning ej klar	feb-18	jun-17	108							
Silvret	Grimsta	114	maj-10	Lkv, feb -17	2		mar-17		114							
Albano kv	Norra Djurgården	550	maj-09	Lkv, jan-15	2	Ettappfördelning pågår	apr-15	sep-12	550							
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	106	feb-14	Planskede: samr	3		jun-17		106							
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	250	apr-14	Bygglöv överklagat	3	Överklagat till MMÖD	jun-16		250							
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Antogs 2016-12-08	3		jun-17		70							
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Planskede	3		2017-		95							
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Start-PM 2016-05-16	3	Sthlm-husen et 2	2017-		80							
Storholmsbackarna	Värberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15		6							
Summa:		1548														
2019																
Kristineberg	Kungsholmen	137	aug-03	Start-PM 13-03-27	3	Lst, buller och risk	2017-	sep-17			137					
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Planskede	3	Stilla efter samrådet	2018-			52						
Bromstenskilan	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 16-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	2018-	dec-17		150						
Värbergsvägen	Skärholmen	125	maj-04	Vilande	3	Nyansökning. Ev Sthlm-husen.	2018-			125						
Slakten och Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram	2018-			80						
Islandstorget, kv A	Blackeberg	49	dec-10	Antogs 2016-12-08	3		2018-			49						
Islandstorget, kv B	Blackeberg	48	dec-10	Antogs 2016-12-08	3		2018-			48						
(Åskvädret) Duggregnet 7+en	Björkhagen	140	dec-15	Start-PM 15-12-10	3		mar-19	okt-17		140						
Persikan	Södermalm	167	jun-04	Antogs 2016-12-08	3		feb-19	feb-18		167						
Kärrtorps IP, etapp 1	Kärrtorp	100	nov-15	Start-PM nov -15	3	Sthlm-husen et 1	sep-18	feb-17		100						
Kvarndammen, Kvarnseglet	Rinkeby	27	sep-11	Lkv, dec -16	3	Takpåbyggnader	2017-			27						
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16		3	Garageförening kan överklaga				80						
Storholmsbackarna	Värberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15			6						
Summa:	Årsta	50	Sökt 2014-11-07		4											
2020																
Valla Södra	Årstafältet	169	okt-11	Antagen nov -15/överklag	3						169					
Valla Norra	Årstafältet	43	okt-11	Antagen nov -15/överklag	3						43					
Kärrtorps IP, etapp 2	Kärrtorp	150	nov-15	Start-PM nov -15	3	Sthlm-husen et 1	sep-18	feb-17		150						
Husby Centrum	Husby	73	sep-16		3	I samband med uppr Husby C				73						
Kämpinge 2	Tensta	200			4	Särskilt uppdrag										
Brahestad/Nädendal	Akalla	150	Söks Q1 -17		4	Utreds före markans. Egen mark.										
Krigsrådet mfl	Bagarmossen	120	Delv egen mark		4											
Storholmsbackarna	Värberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15			6						
Östberga Norra	Östberga	100	Sökt 16-11-03		4	Ev Sthlm-husen et 4										
	Blackeberg	125	Sökt 2015-11-xx		4											
	Gärdet	60	Ej markanvisad		4	Mest egen mark.										
	Vällingby	300	Sökt maj -15		4	söks med Veidekke, diskussioner pågår med staden										
	Liljeholmen	50	Sökt 2014-11-25		4											
Summa:		1546														
2021																
Kärrtorps IP, etapp 3	Kärrtorp	150	nov-15	Start-PM nov -15	3	Stockholmshusen et 1	sep-18	feb-17						150		
Finlandsgatan	Akalla	150	Sökt 2016-03-02		4	SBK gör förstudie f hela gatan.	2018-									
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	114	nov-16	Ans planändr 3 fstgh	3	3 fstgh anvisad 2016-11-10								114		
Åtten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 15-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen, ersätts								100		
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Lkv, dec -16	3	Sista delen Rinkeby Allé								78		
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram								180		
Ålgrötevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Erh inom Fokus Skärholmen										
	Bredäng	140	Sökt 16-09-27		4	Delv egen mark.										
	Bromma/Åkeshov	30	Ej markanvisad		4	Avvaktar reningsverkets flytt										
	Riksby	100	Sökt 2012-04-16		4											
	Solberga	150	sökt apr-12/-15		4	söks med HSB, diskussioner pågår med staden										
Summa:		1342														
2022																
Summa:		0														
2023																
Summa:		0														
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer									1039	1548	1161	441	622	0	0	
									År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023