



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-04-27
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 godkänns.

Vällingby den 13 april 2017

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder har som mål bygga närmare 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 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 byggstarter från 2 000 år 2017 till 2500-3 000 år 2020.

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. Byggstarter i projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstarter i projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstarter 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	701	976	572	742	180
4	0	0	150	1 005	570	
Summa exkl 1	1 039	1 440	1 132	1 583	1 312	180

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

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kategori 1: Ingen förändring.

2017: Ingen förändring.

2018: Primus flyttad till 2019. (-108).

2019: Östberga Norra flyttad från 2020. Kristineberg flyttad till 2020. Bromstenskilen flyttad till 2021 pga programarbete. (-79)

2020: (+37)

2021: Årstafältet Södra flyttad till 2022. (-30)

2022: (+180)

De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby och Räcksta är fortsatt överklagade. Mark- och miljööverdomstolen har beviljat prövningstillstånd för båda ärendena. Tiderna för byggstart är för närvarande osäkra.

Detaljplaner för Greken och Kvarnseglet 3 och 4 har antagits. Planen för Ledinge 1, det första i raden av Stockholmshusen, har överklagats. Likaså har planen för Persikan, där det stora bussgaraget på östra Södermalm ska rivas, överklagats.

Starten av studentlägenheterna i Albano genomförs som nämnts 2017. Vi har erhållit marklov för sju av kvarteren och fyra bygglovsansökningar har lämnats in.

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 etapper. Slutlig genomgång för etapp 4 och 5 pågår. En mötesserie är planerad för att identifiera mark inom hela staden för delvis etapp 5 och för etapp 6 och 7. Etapp 4 har något för få förslag men det kan tas igen i de senare etapperna, allt för att innehålla planens totalt upp mot 5 000 lägenheter inom avtalsperioden.

Sedan förra rapporten har markanvisning parallellt sökts för ett flertal områden i Hässelby-Vällingby.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem pågår mötesserier alltjämt. Investeringskalkylgruppen kommer ha ett uppsamlingsheat under sena delen av april. Kartprogrammet, dpMap, har nu kopletterats med bolagens egna kartlager för markackvisition. Där överblickar bolagen varandras projekt för att undvika att arbeta med samma markområden. Information om projekten kan utläsas. Den gemensamma listan för projektinformation har nyligen sammanställts och bearbetas vid möten i markackvisitionsgruppen.

Organisation och ansvarsfördelning

Arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker fortfarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering av enhetschef till enheten för tidiga skeden är klar. Det är glädjande att välkomna Ann-Christine Nyberg, som börjar den 15 augusti. Sedan påbörjas arbetet med att forma enheten.

Tidsplan och ekonomi

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

Risker

Prisläget är fortfarande högt och entreprenörerna 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 ett kommande projekt

Beskrivning av projektet Kämpinge 2 vid Tenstråket i Tensta.

Kontor:

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning behöver nytt huvudkontor centralt placerat och lätt tillgängligt för medborgarna. Detta uppförs på fastigheten Kämpinge 2 där det i dag finns en sliten och outnyttjad skolbyggnad. En ny byggnad planeras till tre våningar på 1 500 kvm BTA vardera, dvs totalt 4 500 kvm BTA samt en bottenvåning med blandat ljus och mörk BTA.

Bostäder:

Nya bostäder planeras i fyra trappande huskroppar om 5-6 våningar vilka innehåller upp mot 200 lägenheter. Gröna gårdar planeras mellan huskropparna och Svenska Bostäder ser att tallbacken mellan Kämpinge 1 och Kämpinge 2 utvecklas till en trygg och välkomnande park för att stärka området och närmiljön.

Parkering:

C:a 12 platser för kontorsbyggnaden placeras på allmän platsmark. Garage om 45-50 platser byggs under husen. C:a 10 platser för bostadshyresgästerna placeras på gata inom kvartersmark.



Kontorsbyggnaden sedd från Fjärde Tenstabron.



Översiktsbild över hela kvarteret med omgivningarna.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2017-04-07

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2017-04-07

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2017-04-27

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh i portfölj	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktat beslut	Avser bottenplatta							
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Förklaring till svart = Symboliserar kategori 4 exklusive projekt inom Stockholmshusen.									1039	1440	982	578	592	180	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								
Skogstjärnan	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	Vårberg	12	Egen mark	Gällande Dp	I	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15									
Lokal till lägenheter	Vällingby/Hässelby	11	Egen mark	Bygglov	Ia	Tre mindre projekt										
Sandhammaren	Kärntorp	6	Egen mark	Påb oktober -16	Ia	Tillkommande under byggd										
Lokal till lägenheter	Vällingby	4	Egen mark	Påb december -16	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 + I/Neglinge 5/Banrågens gård 2			8							
Summa:		8														
Summa pågående:		731														
2017, kvarvarande byggstarter																
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ångby	127	apr-14	Bygglov 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 T1, Krt 9, 14	Norra Djurgården	450	maj-09	Lkv, jan-15	2	Etappfördelning pågår	apr-15	sep-12	450							
Ståthållaren	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	Antogs 2017-02-23	3	Sthlm-husen et 1. Överklagad.	okt-16	jun-16	172							
Storholmsbackarna	Vårberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15		6							
Summa hela 2017:		1039														
2018																
Kärntorp C, Grönskär	Kärntorp	69	dec-13	Lkv, dec -16	2		feb-17		69							
Dalen 21	Gamla Enskede	100	sep-13	Startskede	3	Omproj. gatuflytt ej möjlig	2017-		100							
Silvret	Grimsta	114	maj-10	Lkv, feb -17	2		mar-17		114							
Albano Krt 12, 13, 15, 16, 17	Norra Djurgården	550	maj-09	Lkv, jan-15	2	Etappfördelning pågår	apr-15	sep-12	550							
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	106	feb-14	Antogs SBN 2017-03-23	3		jun-17		106							
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ångby	250	apr-14	Bygglov överklagat	3	Överklagat till MMÖD	jun-16		250							
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Antogs 2016-12-08	3	Ska till KF	jun-17		70							
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Antogs SBN 2017-03-23	3		2017-		95							
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Start-PM 2016-06-16	3	Sthlm-husen et 2	2017-		80							
Storholmsbackarna	Vårberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15		6							
Summa:		1440														
2019																
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Planskede	3	Stilla efter samrådet	2018-		52							
Vårbergsvägen	Skärholmen	125	maj-04	Vilande	3	Nyansökning. Ev Sthlm-husen.	2018-		125							
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Planskede	3	utbyggnadsordning ej klar	feb-18	jun-17	108							
Östberga Norra	Östberga	100	Sökt 16-11-03		4	Ev Sthlm-husen et 4										
Släkten 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	Ska till KF	2018-		49							
Islandstorget, kv B	Blackeberg	48	dec-10	Antogs 2016-12-08	3	Ska till KF	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 KF 2017-03-06	3	Överklagad.	feb-19	feb-18	167							
Vid Kärntorps IP, etapp 1	Kärntorp	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	Vårberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15		6							
	Årsta	50	Sökt 2014-11-07		4											
Summa:		1132														
2020																
Kristineberg	Kungsholmen	137	aug-03	Start-PM 13-03-27	3	Buller och risk	2017-	sep-17		137						
Valla Södra	Årstafältet	169	okt-11	Antagen nov -15/överklag	3				169							
Valla Norra	Årstafältet	43	okt-11	Antagen nov -15/överklag	3				43							
Vid Kärntorps IP, etapp 2	Kärntorp	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/Någendal	Akalla	150	Söks Q1 -17		4	Utreds före markans. Egen mark.										
Krigsrådet mfl	Bagarmossen	120	Delv egen mark		4											
Storholmsbackarna	Vårberg	6	Egen mark	Gällande Dp	2	Nybygg inom ombyggsproj.	apr-15		6							
	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:		1583														
2021																
Vid Kärntorps IP, etapp 3	Kärntorp	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						
Bromstenskiln	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 16-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	2018-	dec-17		150						
Ätten 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						
Ålgrytevägen	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:		1312														
2022																
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram								180		
Summa:		180														
2023																
Summa:		0														
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidées									1039	1440	982	578	592	180	0	
									År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023