



**Styrelseärende  
Styrelsen 2017-06-08  
Ärende 9**

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 24 maj 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 700 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	664					
1a	8					
2	727	744				
3	172	758	954	739	742	216
4	0	0	150	823	570	
<b>Summa exkl 1</b>	<b>907</b>	<b>1 502</b>	<b>1 104</b>	<b>1 562</b>	<b>1 312</b>	<b>216</b>

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: Inflyttning har påbörjats i Björnlandet. Några lokaler till lägenheter har färdigställts.

2017: Snabba Hus Bergslagsvägen flyttas till 2018. Storholmsbackarnas påbyggnad utgår, gäller även 2018-2020. Albano exakt antal i första etappen är 451 lgh. (-132).

2018: Albano exakt antal i andra etappen är 561 lgh. Islandstorget kv D flyttas till 2020. Kvarnseglet byter kategori från 3 till 2. (-108).

2019: Islandstorget kv A+B flyttas till 2020. Vårbergsvägen blir Stockholmshus och ökas till 200 lgh. Kvarndammen byter kategori från 3 till 2. (-28)

2020: Kämpinge 2 minskas till 168 lgh. Brahestad utgår i avvaktan på utredning om skolans framtid. Kvarnögat/Kvarnfallet byter kategori från 3 till 2. (-21)

2021: Ingen förändring.

2022: Bergen/Oslo har satts till 36 lgh och kategori 3. (+36)

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

Detaljplan för Kvarnseglet 3 och 4 har antagits och vunnit laga kraft. Sedan tidigare har planen för Kvarnögat/Kvarnfallet och Kvarndammen vunnit laga kraft. Detaljplanen för Greken är överklagad. Planerna för Ledinge och Persikan är fortsatt överklagade. Bygglov för på- och nybyggnaderna inom kv Plankan har beviljats.

#### *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 Stockholmshuset 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. I plan ligger nu över 3 000 lägenheter, vi är alltså på god väg 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.

För Snabba Hus och de överklagade byggloven har inget nytt hänt. Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem pågår mötesserier alltså.

#### *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 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 ringer under anbudstiden och meddelar 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 pågående projekt**

Beskrivning av projektet Björnlandet i stadsdelen Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden.

Projektet består av 158 toppmoderna lägenheter, en stor förskola och ett par små lokaler mot torget/parken.

Inflyttningarna påbörjades i januari och pågår. Nästkommande inflyttning är i juni och sista inflyttning sker i december. Förskolan kommer få nycklarna den 1 december, tillsammans med två kontorslokaler. Förskolan rymmer 4 avdelningar. Rivningen av den stora gasklockan ska påbörjas inom kort och vara klar till årsskiftet.

Arbetet flyter på och gården kommer vara färdigställd i september. Staden har påbörjat arbetet med att iordningställa gatorna runt kvarteret samt parken mellan oss och Stockholmshems hus.



*Så här såg bygget ut den 18 maj.*

Ladda ner appen GlobeAR från 3D Interactive sthlm, öppna och tillåt tillgång till telefonens kamera. Var beredd direkt och håll telefonen över bilden nedan. Då får man sannerligen en annorlunda upplevelse. Denna app var mycket uppskattad vid visning och kontraktsskrivning.



## Bilaga

### 1. Projektlista daterad 2017-05-19

## Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2017-05-19

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2017-06-08

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inrikt beslut	Avser bottenplatta							
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
<b>Förklaring till svart =</b>		Symboliserar kategori 4 exklusive projekt inom Stockholmshusen.							907	1502	954	739	742	216	0	
<b>Startade före 2017, Byggstart resp. platta. Pågående.</b>																
Vallgossen	Kungsholmen	246		Lkv.	1		sep-14	dec-12								
Björnlandet	Norra Djurgårdsstaden	158	mar-05	Lkv, okt-10	1		okt-13	apr-13								
Skogsjärnan	Hässelby vst	108	jun-14	Lkv, maj-15	1	FU aug-15		jun-15								
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Lkv, aug-13	1			feb-14								
Hedvig	Solhem	52	Egen mark	Lkv	1			sep-14								
Triglyfen	Hässelby Strand	61	sep-09	Lkv, okt -14	1	Anbud jun-15		dec-14								
Storholmsbackarna	Värberg	12	Egen mark	Gällande Dp	1	Nybygg inom ombyggsproj.		apr-15								
Lokal till lägenheter	Vällingby/Hässelby	11	Egen mark	Bygglov	1	Tre mindre projekt										
Sandhammaren	Kärntorp	6	Egen mark	Påb oktober -16	1	Tillkommande under byggtid										
Lokal till lägenheter	Vällingby	4	Egen mark	Påb december -16	1	Kv Guldet										
<b>Summa före och under 2017:</b>		<b>749</b>														
<b>Varav rapporterade inflyttade</b>		<b>85</b>	Hedvig 12. Storholmsbackarna 6. Lokal till lg 1. Neglinge 5. Barnängen 2.													
<b>2017 Startade/gjuten bottenplatta</b>																
Lokal till lägenheter		8	Egen mark		1a					8						
<b>Summa:</b>		<b>8</b>														
<b>Summa pågående:</b>		<b>672</b>														
<b>2017, kvarvarande byggstarter</b>																
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Lkv, jan-14.	2	Godk i Svea Hovrätt.	okt-16			158						
Albano T1, Krt 9, 14	Norra Djurgården	451	maj-09	Lkv, jan-15	2	Ettappfördelning pågår	apr-15	sep-12	451							
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	Upphandlat.	dec-16		42							
Ledinge I	Tensta	172	nov-14	Överklagad.	3	Sthlm-husen et I. Överklagad.	okt-16	jun-16	172							
<b>Summa hela 2017:</b>		<b>907</b>														
<b>2018</b>																
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		jun-17			114						
Albano Krt 12, 13, 15, 16, 17	Norra Djurgården	561	maj-09	Lkv, jan -15	2	Ettappfördelning pågår	apr-15	sep-12	561							
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	106	feb-14	Lkv, apr -17	3		jun-17			106						
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	250	apr-14	Bygglov överklagat	3	Överklagat till MMÖD	jun-16			250						
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Antogs SBN 2017-03-23	3	Överklagad.	2017-			95						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Start-PM 2016-06-16	3	Sthlm-husen et 2	2017-			80						
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	127	apr-14	Bygglov överklagat	3	Överklagat till MMÖD	jun-16			127						
<b>Summa:</b>		<b>1502</b>														
<b>2019</b>																
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Planskede	3	Stilla efter samrådet	2018-			52						
Värbergsvägen	Skärholmen	200	maj-04	Vilande	3	Sthlm-husen.	maj-19	dec-17		200						
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						
Björkhagens Centrum	Björkhagen	140	dec-15	Start-PM 15-12-10	3		okt-18	dec-17		140						
Persikan	Södermalm	167	jun-04	Antogs KF 2017-03-06	3	Överklagad.	feb-19	jun-17		167						
Vid Kärntorps IP, etapp 1	Kärntorp	100	nov-15	Start-PM nov -15	3	Sthlm-husen et I	sep-18	mar-17		100						
Kvarndammen, Kvarnseglet	Rinkeby	27	sep-11	Lkv, dec -16	3	Takpbyggnader	feb-18			27						
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16		3	Garageförening kan överklaga				80						
	Årsta	50	Sökt 2014-11-07		4											
<b>Summa:</b>		<b>1104</b>														
<b>2020</b>																
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad.	apr-18				70					
Kristineberg	Kungsholmen	137	aug-03	Start-PM 13-03-27	3	Buller och risk	2019-	apr-18		137						
Valla Södra	Årstafältet	169	okt-11	Antagen nov -15/överklag	3		2019-	dec-17		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 I	sep-18	mar-17		150						
Husby Centrum	Husby	73	sep-16		3	I samband med uppr Husby C				73						
Kämpinge 2	Tensta	168	Anvisas 17-05-18		4	Särskilt uppdrag	2019-	feb-18								
Krigsrådet mfl	Bagarmossen	120	Delv egen mark		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										
Islandstorget, kv A	Blackeberg	49	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad	dec-18			49						
Islandstorget, kv B	Blackeberg	48	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad	dec-18			48						
	Liljeholmen	50	Sökt 2014-11-25		4											
<b>Summa:</b>		<b>1562</b>														
<b>2021</b>																
Vid Kärntorps IP, etapp 3	Kärntorp	150	nov-15	Start-PM nov -15	3	Stockholmshusen et I	sep-18	mar-17					150			
Finlandsgatan	Akalla	150	Sökt 2016-03-02		4	SBK gör förstudie f hela gatan.	2020-	maj-19								
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	2020-	jun-19					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			
Ålgrötevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Erh inom Fokus Skärholmen	2021-	okt-19					150			
	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										
<b>Summa:</b>		<b>1312</b>														
<b>2022</b>																
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram	2020-	sep-19						180		
Oslo 2 + Bergen 9, påbyggn.	Husby	36	apr-17		3									36		
<b>Summa:</b>		<b>216</b>														
<b>2023</b>																
<b>Summa:</b>		<b>0</b>														
									= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer	907	1502	954	739	742	216	0
									År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023