



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-09-07
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 godkännes.

Vällingby den 23 augusti 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 internt för 2017 är 900 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen. Mål enligt ILS för 2017 är 700 lägenheter.

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	467					
1a	8					
2	727	1 121				
3	0	553	1 074	750	742	216
4	0	0	150	823	570	
Summa exkl 1	735	1 674	1 224	1 573	1 312	216

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 pågår i Björnlandet. Hedvig etapp 2 inflyttad. Vallgossens inflyttning har påbörjats. Sandhammarens lokaler ombyggda till lägenheter är inflyttade. (-197).

2017: Ledinge flyttas till 2018 (-172).

2018: Snabba Hus har fått bygglov efter överklagande, byter kategori från 3 till 2. (+172)

2019: Östberga Norra (Östbergabackarna) har markanvisats med 220 lgh mot 100 i tidigare plan; byter kategori från 4 till 3. (+120)

2020: Islandstorget kv A minskat med en lgh, kv B ökat med 12. (+11)

2021: Ingen förändring.

2022: Ingen förändring.

De båda Snabba Hus-projekten vid Bergslagsvägen och Råckstavägen, vars bygglov varit överklagade, har from 20 juni 2017 tillfälligt bygglov gällande i fem år. Konsekvenserna av förseningen utreds nu inom avdelningen.

Detaljplanerna för Greken, Islandstorget, Ledinge och Persikan är fortsatt överklagade.

Den överklagade planen för Ledinge (Stockholmshus, Tensta) ligger i Mark- och miljödomstolen och oavsett utgången där är det sannolikt att ärendet kommer att gå vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Det betyder troligen ett års försening.

Det finns förhoppning om att Kvarnseglet i Rinkeby kan få gjuten platta i år, tills vidare ligger dock projektet för byggstart nästa år.

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. Begreppet etapper är dock på väg att fasas ut. Istället fokuseras på totalt antal lägenheter under avtalsperioden. En mötesserie är planerad för att identifiera mark inom hela staden för kommande etapper. I plan ligger nu över 3 000 lägenheter. För att nå målet 3 500 – 5 000 byggstartade lägenheter senast 2020 krävs

ytterligare markanvisade lägenheter redan 2018.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem pågår mötesserier alltså. Hela staden har nu genomlysts genom att bolagen presenterat de sökta markanvisningarna för varandra. Nu tar ett arbete vid där bolagen effektiviserar geografierna vad avser markackvisation, projektidéer och befintlig förvaltning.

Organisation och ansvarsfördelning

Arbetet med markanskaffning och Stockholmshusen sker fortfarande med befintliga resurser och organisation. Vi ser fram mot "formateringen" av den nya enheten Tidiga skeden inom Fastighetsutveckling.

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 projekt

Inom bolaget pågår en ständig inventering av lokaler, både tomställda och uthyrda, avseende möjligheten att konvertera till bostäder. Vanligtvis initierar förvaltningen dessa projekt i samförstånd med Lokalenheten, exempelvis när en lokalhyresgäst vill säga upp sitt kontrakt och Lokalenheten har svårigheter att hyra ut lokalen eller om förvaltningen ser att lokalen skulle lämpa sig bra som bostad. Efter beslut kontaktas Fastighetsutveckling som driver projektet fram till slutbesiktning. I samband med helrenoveringar sker också en översyn av möjligheten att tillskapa nya bostäder i tomma lokaler och utrymmen.

Oftast tillför konverteringarna ett värde till fastigheten i jämförelse med outhyrda lokaler. Outhyrda lokaler är även negativt på andra sätt, ofta inbjuder de till både skadegörelse och nedskräpning med stora kostnader som följd.

I detta ärende presenteras dock en något annorlunda anledning till att lokaler förvandlas till bostäder.

Projektet

Natten mellan den 6 och 7 januari 2016 skedde en explosion i en tobaksbutik på Grimstagatan i Vällingby. Explosionen uppkom på grund av att en bomb kastades in genom ett fönster. Hela lokalen ödelades, lägenheterna ovanför brandskadades och två intilliggande lokaler förstördes.



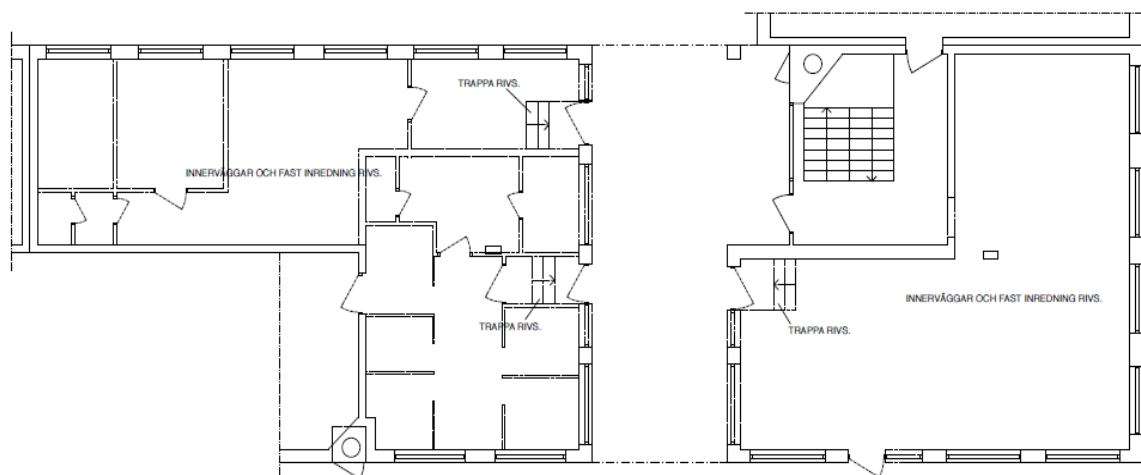
Lokalerna och lägenheterna sanerades. Istället för att renovera lokalerna beslutade förvaltningen i Västerort tillsammans med Fastighetsutveckling och Lokalenheten att starta en projektering för att tillskapa lägenheter.

I projekteringen kom man fram till att tobaksbutiken kunde inrymma två nya lägenheter, båda ettor om 33 kvm respektive 40 kvm. De två intilliggande lokalerna har även projekterats för två ettor på 41 kvm respektive 55 kvm. Tre av lägenheterna får egna ingångar mot det fria medan den fjärde får ingång via trapphuset. Lägenheterna utrustas enligt våra tekniska regler för nyproduktion.

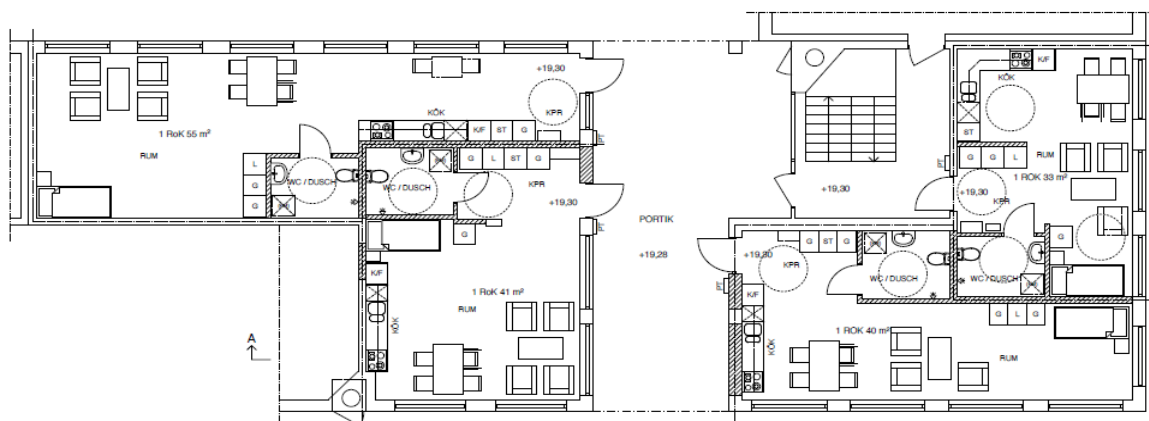
De största utmaningarna under projekteringen, liksom i de flesta ombyggnader av lokaler till bostäder, är att uppnå tillgänglighets- och ljudkrav enligt Boverkets byggregler (BBR). Bland annat var det tidigare trappor innanför entrén i lokalerna. Trapporna måste rivas på grund av tillgänglighetskraven och nya golv måste gjutas. Då golven ska gjutas upp till nivå med ingångarna till respektive lägenhet förlorar lägenheterna en hel del takhöjd, dock klarar vi kraven på takhöjderna med minsta möjliga marginal.

Projektet är startklart för produktion, bygglov är klart sedan en tid tillbaka.

Planritning på hur det ser ut idag:



Planritning på hur det kommer att se ut:



Bilaga

1. Projektlista daterad 2017-08-18

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2017-08-18

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2017-09-07

Kvarter	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inrikt beslut	Avser bottenplatta												
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023						
Förklaring till svart =		Symboliserar kategori 4 exklusive projekt inom Stockholmshusen.							735	1674	1174	918	742	216	0						
Startade före 2017, Byggstart resp. platta. Pågående.																					
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	Kärrtorp	6	Egen mark	Påb oktober -16	1	Tillkommande under byggtid															
Lokal till lägenheter	Vällingby	4	Egen mark	Påb december -16	1	Kv Guldets															
Summa före och under 2017:		749																			
Varav rapporterade inflyttade		282	Hedvig 12+14. Storholmsbackarna 6. Lokal till lg 1. Neglinge 5. Barnängen 2. Björnlandet 119. Sandhammaren 6. Vallgossen 117.																		
2017 Startade/gjuten bottenplatta																					
Lokal till lägenheter		8	Egen mark		1a						8										
Summa:		8																			
Summa pågående:		475																			
2017, kvarvarande byggstarter																					
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										
Summa hela 2017:		735																			
2018																					
Kärrtorp C, Grönskär	Kärrtorp	69	dec-13	Lkv, dec -16	2		feb-17				69										
Dalen 21	Gamla Enskede	100	sep-13	Planskede	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										
Ledinge 1	Tensta	172	nov-14	Ant SBN 2017-02-23	3	Sthlm-husen et 1. Överklagad.	okt-16	jun-16			172										
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	106	feb-14	Lkv, apr -17	2		jun-17				106										
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	250	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Efter överklagande	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 erh 2017-06-20	2	Efter överklagande	jun-16				127										
Summa:		1674																			
2019																					
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q4 -17	2018-				52										
Värbergsvägen	Skärholmen	200	maj-04	Vilande	3	Sthlm-husen.	maj-19	dec-17			200										
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Granskningskede	3	Antas Q4 -17	okt-18	dec-17			108										
Östberga Norra	Östberga	220	jun-17	Start-PM 17-06-15	3	Ev Sthlm-husen et 4	mar-19	okt-17			220										
Släkten och Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram	2018-				80										
Björkhagens Centrum	Björkhagen	140	dec-15	Startskede	3		mar-19	okt-17			140										
Persikan	Södermalm	167	jun-04	Antogs KF 2017-03-06	3	Överklagad.	feb-19	jun-17			167										
Vid Kärrtorps IP, etapp 1	Kärrtorp	100	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen et 1	sep-18	mar-17			100										
Kvarndammen, Kvarnseglet	Rinkeby	27	sep-11	Lkv, dec -16	2	Takpbyggnader	feb-18				27										
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16		3	Garageförening kan överklaga					80										
Summa:	Årsta	50	Sökt 2014-11-07		4																
Summa:		1224																			
2020																					
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 15-11-30.	3	Överklagad.	2019-	dec-17			169										
Valla Norra	Årstafältet	43	okt-11	Antagen 15-11-30.	3	Överklagad.	2019-				43										
Vid Kärrtorps IP, etapp 2	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen et 1	sep-18	mar-17			150										
Ålesund 1, Husby C	Husby	73	sep-16	Start-PM 17-05-04	3	I samband med uppr Husby C					73										
Kämpinge 2	Tensta	168	maj-17		4	Särskilt uppdrag	2019-	feb-18			168										
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	48	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad	dec-18				48										
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad. Studentbostäder.	dec-18				60										
	Liljeholmen	50	Sökt 2014-11-25		4																
Summa:		1573																			
2021																					
Vid Kärrtorps IP, etapp 3	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Stockholmshusen et 1	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	Start-PM 17-04-18	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.								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	2	Sista delen Rinkeby Allé								78							
Ålgrytevägen	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															
Summa:		1312																			
2022																					
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	Start-PM 17-05-04	3									36							
Summa:		216																			
2023																					
Summa:		0																			
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer												735	1674	1174	918	742	216	0			
							År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023							