



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-12-07
Ärende 11**

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 22 november 2017

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bygga nära 1 000 nya lägenheter per år och 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 ackvissionsstrategin, satsning på Snabba Hus, studentbostäder och Stockholmshusen.

Målet internt för 2017 är 900 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighets-utvecklingsavdelningen. Mål enligt ILS för 2017 är 700, ett mål vi kommer att nå. Målet för 2018 har fastställts till 1 000.

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 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	Antal 2023
1+1a	421						
1a	84						
2	753	1 296	27		78	0	0
3	0	0	894	1 040	744	366	0
4	0	0	50	518	1 000	0	125
Summa exkl 1	837	1 296	971	1 558	1 822	366	125

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: Inflyttningar har skett i Björnlandet och Vallgossen. I Drakenberg görs lokaler om till ett gruppboende med 5 lgh. (- 130).

2017: Etappindelning Albano ändrad. Plankan flyttad till 2019. (+102).

2018: Greken flyttas till 2019. Silvret antalsjusterad. Etappindelning Albano ändrad. Ledinge byte kategori. (-198)

2019: Vårbergsvägen flyttas till 2020. Kärrtorp IPs etapper flyttade framåt ett år (-205)

2020: Regnet flyttas till 2021. (+70)

2021: Kotka och Saima markanvisats (2017-11-09) för 400 lgh. Ansökt i "Blackeberg" flyttas till 2023. (+205)

2022: (+150)

2023: (+125)

Glädjande är att detaljplan för kv Ledinge i Tensta, Svenska Bostäders första Stockholmshusprojekt, har vunnit laga kraft. Detaljplanerna för Greken, Islandstorget och Persikan är fortsatt överklagade. Ett något bortglömt projekt, anledningen är att det ändå är byggstart några år fram i tiden, är Valla Norra och Södra på Årstafältet, vilkas detaljplan även den är överklagad. Bygglov för kv Plankan är överklagat.

Erhållna markanvisningar innevarande år

2017-04-06:	Husby C (Oslo 9, Bergen 2)	36 lägenheter
2017-05-18:	Kämpinge 2, Tensta	170 lägenheter
2017-06-08:	Östbergabacken, Östberga	220 lägenheter
2017-10-12:	Vårbergsvägen, Skärholmen	210 lägenheter
2017-11-09:	Kotka och Saima, Akalla	400 lägenheter
Summa per den 17 november		1 036 lägenheter

Deltagande i markanvisningstävlingar innevarande år
Svenska Bostäder deltog i tävlingen Fokus Skärholmen.

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.

I planeringen för Stockholmshusen ligger fortsatt över 3 000 lägenheter. För att nå målet 3 500 – 5 000 byggstartade lägenheter senast 2020 krävs ytterligare krävs ytterligare markanvisade lägenheter redan 2018. Inom Stockholmshusen har en markanvisning på Björnmossevägen i Kälvesta med 220 lägenheter utlovats. Diskussioner pågår om ytterligare markområden för Svenska Bostäders räkning.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem pågår mötesserier alltjämt. Bolagen arbetar nu efter en geografisk strategi där vissa områden är dedikerade åt ett bolag men många stadsdelar är identifierade som att det är en styrka att två bolag samverkar inom markackquisition och projektidéer liksom inom förvaltning.

Enligt tabellen ovan har bolaget erhållit markanvisning för 1 036 lägenheter hittills under året och fler är att vänta. Detta torde vara en bra grund för de kommande målen gällande byggstarter.

En separat ackvisitionsplan är under framtagning. Denna blir en utveckling av de aktiviteter som varje år invävs i Fastighetsutvecklingsavdelningens verksamhetsplan.

Organisation och ansvarsfördelning

Arbetet med Stockholmshusen sker fortfarande med befintliga resurser och organisation. Rekrytering av två projektledare till den nya enheten Tidiga skeden pågår.

Tidsplan och ekonomi

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

Risker

Prisläget är fortsatt högt trots indikationer på en avmattning i bostadsrättsbyggandet. Leveranstiderna är långa och det visar sig särskilt på prefabricerade stommar där leveranstiden idag är på ett drygt år. Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret har för några projekt ökade ledtider för tilldelning av handläggare för markanvisningar och detaljplanearbete.

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.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2017-11-17
-

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder				Senast ändrad:	2017-11-17	Bilaga till Nybyggnadsrapport 2017-12-07										
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.						842	1296	921	1208	1222	366	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								
Skogsstjärnan	Hässelby Villastad	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										
Summa före och under 2017:		749														
Varav rapporterade inflyttade		417	Hedvig 12 (år 2016)+14. Storholmsbackarna 6. Lokal till lg 1. Neglinge 5. Barnängen 2. Björnlandet 145. Sandhammaren 6. Vallgossen 226.													
2017 Startade/gjuten bottenplatta																
Ståthällaren	Bagarmossen	76	maj-11	Lkv, 9 feb-16	2		apr-16		76							
Lokal till lägenheter		13	Egen mark		1a	Tillkommit 5 lg i Drakenberg			13							
Summa:		89														
Summa pågående:		421														
2017, kvarvarande byggstarter																
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	711	maj-09	Lkv, jan-15	2		apr-15	sep-12	711							
Sabbatsberg 18	Vasastaden	42	apr-14	Lkv, 28 jul -16	2	Upphandlad, ej byggstartad.	dec-16		42							
Summa hela 2017:		842														
2018																
Kärntorp C, Grönskär	Kärntorp	69	dec-13	Lkv, dec -16	2		feb-17		69							
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Lkv, feb -17	2		jun-17		113							
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Lkv, jan-14.	2	Godk i Svea Hovrätt.	okt-16		158							
Albano Krt 12, 13, 17	Norra Djurgården	301	maj-09	Lkv, jan -15	2	Etapfordelning pågår	apr-15	sep-12	301							
Ledinge I	Tensta	172	nov-14	Lkv, nov -17	2	Sthlm-husen et 1.	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							
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	127	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Efter överklagande	jun-16		127							
Summa:		1296														
2019																
Dalen 21	Gamla Enskede	104	sep-13	Planskede	3	Antas Q1 2018	sep-18	okt-17		104						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Start-PM 2016-06-16	3	Sthlm-husen et 2	feb-18		80							
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q4 -17	2018-		52							
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Granskningskede	3	Antas Q4 -17	dec-18	dec-17	108							
Östberga Norra	Östberga	208	jun-17	Start-PM 17-06-15	3	Ev Sthlm-husen et 4	dec-18	dec-17	208							
Slakten och Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram	2018-		80							
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Antogs SBN 2017-03-23	3	Överklagad.	2018-		95							
Persikan	Södermalm	167	jun-04	Antogs KF 2017-03-06	3	Överklagad.	feb-19	jun-17	167							
Kvarndammen, Kvarnseglet	Rinkeby	27	sep-11	Lkv, dec -16	2	Takpåbyggnader	feb-18		27							
	Årsta	50	Sökt 2014-11-07		4											
Summa:		971														
2020																
Värbergsvägen	Skärholmen	200	maj-04	Planskede	3	Nyanvisad 2017-10-12 för Sthlm-husen	sep-18	feb-18		200						
Björkhagens Centrum	Björkhagen	140	dec-15	Startskede	3		2020-	mar-18	140							
Vid Kärntorps IP, etapp 1	Kärntorp	100	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen et 1	feb-19	mar-17	100							
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-	mar-18	169							
Valla Norra	Årstafältet	43	okt-11	Antagen 15-11-30.	3	Överklagad.	2019-		43							
Ålesund 1, Husby C	Husby	73	sep-16	Start-PM 17-05-04	3	I samband med uppr Husby C	2019-		73							
Kämpinge 2	Tensta	168	maj-17		4	Särskilt uppdrag	2019-	feb-18	168							
	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:		1558														
2021																
Rusthällarvägen	Bagarmossen	120	Delv egen mark		4											
Lissabon	Gärdet	60	Ej markanvisad		4	Mest egen mark, garage idag.										
Kotka o Saima, Finlandsg.	Akalla	400	nov-17		4	Utv av egna garagebyggnader	2020-	maj-19		400						
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16		3	Garageförening kan överklaga	2020-		80							
Vid Kärntorps IP, etapp 2	Kärntorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen et 1	sep-18	mar-17	150							
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	114	nov-16	Start-PM 17-04-18	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	2020-		114							
Bromstenskilen	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 16-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	2020-	apr-19	150							
Åtten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 15-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen, ersätts	2020-		100							
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Lkv, dec -16	2	Sista delen Rinkeby Allé	2020-		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	Tills m br-byggare, diskussioner pågår med staden										
Summa:		1822														
2022																
Vid Kärntorps IP, etapp 3	Kärntorp	150	nov-15	Planskede	3	Stockholmshusen et 1	sep-18	mar-17			150					
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 15-11-05	3	ev behövs områdesprogram	2021-	2020-			180					
Oslo 9 + Bergen 2, påbyggn.	Husby	36	apr-17	Start-PM 17-05-04	3		2021-				36					
Summa:		366														
2023																
	Blackeberg	125	Sökt 2015-11-xx		4											
Summa:		125														
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer									842	1296	921	1208	1222	366	0	
									År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023