



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-02-08
Ärende 10**

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 januari 2018

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 2018 är 1 000 byggstartade lägenheter enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen tillika målvärde för rapportering i ILS till staden.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen successivt tillsammans ska öka antalet byggstarter 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. Byggstarter i projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstarter i projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektideér

Kategori	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023
1+1a	1 149					
1a	0					
2	1 296	122	212	78	0	0
3	0	691	1 350	694	616	0
4	0	0	0	590	410	725
Summa exkl 1	1 296	813	1 562	1 362	1 026	725

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. Sabbatsberg och del av Campus Albano har byggstartats. (+728).

2017: I bilagan syns utfall av byggstarter.

2018: Ingen förändring.

2019: Primus flyttad till 2020. En sökt markanvisning om 50 lgh flyttad till 2021. (- 158)

2020: Två markanvisningar om 300+50 flyttade till 2022. Vårbergsvägen ökat med 26 lägenheter. Tillagt Björnmossevägen, ny markanvisning. (+4)

2021: En sökt markanvisning (Lissabon egen mark) om 60 lgh flyttad till 2022. Kotka och Saima har delats i 100 lgh år 2021 och 300 lgh år 2023. (- 460)

2022: Tillagt Stoppvägen, ny markanvisning. (+660)

2023: Tillagt ett projekt i innerstaden som preliminärt anvisas i mars 2018. (+600)

Start-PM erhöles den 14 december 2017 för Stoppvägen i Åkeslund, Björnmossevägen i Kälvesta och Regnet 2 i Björkhagen.

Detaljplanerna för Islandstorget och Persikan är fortsatt överklagade liksom bygglov för kv Plankan.

Detaljplanen för Valla Norra och Södra på Årstafältet har efter lång överklagande-process vunnit laga kraft. Detaljplan för Greken vann laga kraft i januari i år.

Erhållna markanvisningar under 2017.

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
2017-12-07:	Björnmossevägen, Kälvesta	220 lägenheter
2017-12-07:	Stoppvägen, Åkeslund	100 lägenheter
Summa per den 31 december 2017		1 356 lägenheter

Summering 2017.

842 lägenheter har byggstartats.

429 lägenheter har färdigställts (haft inflyttning).

1 356 lägenheter har mark erhållits för.

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. I dagsläget är nivån närmare bestämt 3 640 lägenheter. För att nå målet 3 500 – 5 000 byggstartade lägenheter senast 2020 krävs ytterligare nära 1 500 markanvisade lägenheter. Under 2018 har ytterligare mark för ca 700 lägenheter identifierats. Målet är att nå den övre nivån i intervallet.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem pågår mötesserier alltjämt. En lista är upprättad som visar vilket eller vilka bolag som agerar i vilka stadsdelar. I flera stadsdelar är det två av bolagen som samverkar medan alla tre bolagen verkar i innerstaden.

Enligt tabellen ovan har bolaget erhållit markanvisning för hela 1 356 lägenheter hittills under det gångna året. Detta torde vara en bra grund för de kommande målen gällande byggstartar.

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. Få anbud kommer in. 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.

Presentation av enheten Tidiga skeden

För att öka bostadsbyggandet till en takt om 1 000 lgh/år har en ny enhet under 2017 bildats inom avdelningen Fastighetsutveckling. Enhetens fokus är främst tidiga skeden, markanskaffning och att öka antalet byggstartar. I enheten ingår chef för Tidiga skeden och två projektledare där rekrytering just nu pågår.

Enheten ska under kvartal 1 arbeta fram en ackvisitionsplan för 2018 för Svenska Bostäder. Ackvisitionsplanen visar hur Svenska Bostäder på ett systematiskt sätt ska arbeta för att få fram en projektportfölj med olika projektidéer som också kan leda till markanvisningar och färdiga detaljplaner med nya byggrätter.

I enhetens arbete ingår t ex också att bevaka/delta i större utvecklingsområden inom olika stadsdelar, delta vid markanvisningstävlingar, ha regelbundna kontakter med Stadsbyggnadskontoret/ Exploateringskontoret och bevaka ärenden i Stadsbyggnadsnämnden och Exploateringsnämnden. Ansvara och driva projekt i tidiga skeden. Bevaka och följa olika trender på bostadsmarknaden och inom

samhällsplanering. Arbetet och ansvaret för Stockholmshusen i tidiga skeden kommer succesivt att överföras till enheten Tidiga skeden under 2018.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2018-01-19

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2018-01-19

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2018-02-08

Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktad beslut	Avser bottenplatta											
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023					
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									842	1296	813	1562	1362	1026	725					
Startade före 2017. Pågående.																				
Vallgossen	Kungsholmen	246		Lkv.	I		sep-14	dec-12												
Skogsklockan/Hundlokan	Hässelby Villastad	108	jun-14	Lkv, maj-15	I	Fd Skogstjärnan	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		dec-14													
Lokal till lägenheter		15	Egen mark	Bygglov	I	Guldet, Fondbersån, Pennstället, Kvicksilvret														
Summa före 2017:		573																		
Varav rapporterade inflyttade 2016:		12	Hedvig 12.																	
Varav rapporterade inflyttade 2017:		254	Hedvig 14. Lokal till lg 1. Neglinge 5. Barnängen 2. Vallgossen 232.																	
Varav rapporterade inflyttade 2018:																				
Rapporterade inflyttade 2017, avslutade projekt:		175	Björnlandet 158. Sandhammaren 6. Storholmen 6. Drakenberg 5.																	
2017 Startade/gjuten bottenplatta																				
Ståthällaren	Bagarmossen	76	maj-11	Lkv, 9 feb-16	I		apr-16		76											
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	711	maj-09	Lkv, jan-15	I		apr-15	sep-12	711											
Sabbatsberg 18	Vasastaden	42	apr-14	Lkv, 28 jul -16	I		dec-16		42											
Lokal till lägenheter		13	Egen mark		I	Tillkommit 5 lg i Drakenberg			13											
Summa:		842																		
Summa pågående:		1149																		
2018, byggstarter																				
		0																		
2018, kvarvarande byggstarter																				
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		apr-15	sep-12	301											
Ledinge 1	Tensta	172	nov-14	Lkv, nov -17	2	Sthlm-husen	okt-16	jun-16	172											
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	106	feb-14	Lkv, apr -17	2		jun-17		106											
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ångby	250	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Efter överklagande	jun-16		250											
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ångby	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	Antogs SBN 2017-12-14	3	Sthlm-husen	mar-18		80											
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Granskningsskede	3	Antas Q1 2018?	2018-		52											
Släkten och Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3		2018-		80											
Östberga Norra	Östberga	208	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Sthlm-husen	dec-18	dec-17	208											
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Lkv, jan -18	2		apr-18		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	apr-19		27											
Summa:		813																		
2020																				
Värbergsvägen	Skärholmen	226	maj-04	Planskede	3	Nyanvisad 2017-10-12 för Sthlm-hus	okt-18	feb-18	226											
Björkhagens Centrum	Björkhagen	140	dec-15	Startskede	3		2020-	mar-18	140											
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad.	apr-18		70											
Vid Kärntorps IP, etapp 1	Kärntorp	100	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	feb-19	mar-17	100											
Kristineberg	Kungsholmen	137	aug-03	Start-PM 2013-03-27	3	Buller och risk	2019-	apr-18	137											
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Godk SBN 2017-10-19	3	Antas KF Q1 2018?	2019-	dec-17	108											
Valla Södra	Årstafältet	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		2019-	mar-18	169											
Valla Norra	Årstafältet	43	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		2019-		43											
Ålesund 1, Husby C	Husby	73	sep-16	Start-PM 2017-05-04	3	I samband med uppr Husby C	2019-		73											
Kämpinge 2	Tensta	168	maj-17	Start-PM 2017-08-31	3	+ 4500 kvm sdf-kontor.	2019-	mar-18	168											
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											
Björnmossevägen	Kälvesta	220	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3	Stockholmshusen	2019-	okt-18	220											
Summa:		1562																		
2021																				
Vid Kärntorps IP, etapp 2	Kärntorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	sep-18	mar-17	150											
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	114	nov-16	Start-PM 2017-04-18	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	2020-		114											
Ätten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen, ersätts	2020-		100											
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Lkv, dec -16	2	Sista delen Rinkeby Allé	2020-		78											
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	100	nov-17		4	Utv av egna garagebyggnader	2020-	maj-19	100											
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2020-		80											
Ålgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Erh inom Fokus Skärholmen	2021-	okt-19	150											
Utfall av sökta markanvisningar																				
Summa 2021:		1362																		
2022																				
Vid Kärntorps IP, etapp 3	Kärntorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	sep-18	mar-17	150											
Bromstenskilan	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	2020-	apr-19	150											
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	ev behövs områdesprogram	2021-	2020-	180											
Oslo 9 + Bergen 2, påbyggn.	Husby	36	apr-17	Start-PM 2017-05-04	3		2021-		36											
Stopvägen	Åkeslund	100	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3		2021-		100											
Utfall av sökta markanvisningar																				
Summa 2022:		1026																		
2023																				
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	300	nov-17		4	Utv av egna garagebyggnader	2020-	maj-19								300				
Utfall av sökta markanvisningar																425				
Summa 2023:		725																		
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer																				
									842	1296	813	1562	1362	1026	725					
									År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023				