



Styrelseärende
Styrelsen 2018-04-26
Ärende 6

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 11 april 2018

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 ackvissionsstrategin, satsning på Snabba Hus, studentbostäder och Stockholmshusen.

Målet 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	1 237	358	222	78	0	0
3	0	536	908	898	536	180
4	0	0	0	660	350	815
Summa exkl 1	1 237	894	1 130	1 636	886	995

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: Inga förändringar. Rapportering sker numera tertialvis.

2017: I bilagan syns utfall av byggstarter. Rapportering sker numera tertialvis.

2018: Kärrtorp C flyttad till 2019. Albano et 2 ökat med 9 lgh. Kvarnseglet reducerat med en lgh. (- 61).

2019: Vårbergsvägen flyttad till 2021. Östberga Norra ökat från 208 till 220 lgh. Tillkommande enligt ovan. (+ 81)

2020: Islandstorget kv A, B, C flyttade till 2021. Björkhagen C minskat från 140 till 96 lgh. (- 448)

2021: Ätten 5 flyttad till 2022. Mark inom "Utfall sökta" flyttad till 2023. Tillkommande enligt ovan. (+274)

2022: Södra Årstafältet flyttad till 2023. Mark inom "Utfall sökta" flyttad till 2023. Ingen förändring. Tillkommande enligt ovan. (- 140)

2023: 300 studentbostäder i Hagastaden bytt från "Utfall sökta" till erhållen markanvisning. Tillkommande enligt ovan. (+ 270)

Detaljplanerna för Islandstorget är fortsatt överklagade liksom bygglovets för kv Plankan. Plankans ärende ligger i Mark- och miljödomstolen. Detaljplan för Primus antogs av KF i mars. Projektet Björkhagen C omfattade tidigare tre delar varav en del som avsåg tänkt rivning av befintligt kontorshus har utgått.

Erhållna markanvisningar under 2018.

2018-03-08 Inom Hagastaden 300 lgh Studentbostäder

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

Inom Stockholmshusen har inga projekt tillkommit efter senaste rapporten. Nytt att nämna är att ett pilotprojekt "Mobilitet för Stockholmshusen" har beslutats. Det innebär att man genom alternativa lösningar kan tillgodose parkering. Först ut att testa detta är Familjebostäderna "Vedstapeln" och Stockholmsshems "Hagsåtravägen".

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmsshem sker möte två gånger per termin. Inget nytt möte har hållits sedan senaste rapporten.

En workshop har hållits för att identifiera byggbar mark i östra söderort. Resultatet är under bearbetning. Några intressanta platser kommer att bearbetas särskilt.

Start-PM har tagits för Nytorps gårde i Kärrtorp. Mark kommer att anvisas under året och vi har förhoppningar om att bli tilldelade mark i området.

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. Anbud inkommer inom kort på kv Silvret i Grimsta vilket kommer vara en bra indikator på aktuellt prisläge. Tack vara nyligen ändrade förutsättningar för investeringsstöd är nu några av våra projekt sökbara.

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 pågående och kommande nyproduktion i Rinkeby.

Allmänt

Svenska Bostädernas ny och ombyggnadsprojekt i Rinkeby ingår i ett större sammanhang och har utvecklats tillsammans med staden. Detaljplanens syfte är att omvandla Rinkeby Allé till en mer stadslig gata med nya bostäder där entréer och lokaler är vända mot gatan. Dessutom innebär den nya bron till Stora Ursvik att det för första gången finns en direkt gatuförbindelse från en annan stadsdel till Rinkeby. Alla tre projekt nedan ryms inom samma detaljplan.

Rinkebysvängen (Kvarnseglet 3 och 4)

I hörnet Rinkeby Allé och Rinkebysvängen togs en markparkering i anspråk till förmån för ett punkthus med bostäder i åtta våningar. Det gamla garaget intill var i dåligt skick och kunde rivas för att skapa plats för ett nytt bostadshus.

Sammanlagt kommer det att byggas 105 nya lägenheter fördelade på tre huskroppar. Under mark placeras garage, förråd och teknikutrymmen. Antal

våningsplan skiljer sig mellan huskropparna. Punkthuset i hörnet innehåller åtta våningar för bostäder och har två lokaler i gatuplanet. Övriga hus varierar mellan fyra och sex våningar. De relativt små gårdarna kommer att utformas med växter, cykelparkeringar, lek- och sittplatser.

Detaljplanen vann laga kraft i april 2017. För att få en snabb byggstart ansökte vi omgående om bygglov. Parallellt med bygglovsprocessen pågick arbetet med att få klart den nya fastighetsbildningen. Bygglovets beviljades dock först den 22 januari 2018 och startbeskedet erhöles den 13 mars 2018. Hela processen har löpt utan överklaganden vilket är ovanligt. Detta har naturligtvis inneburit betydligt kortare ledtider.

Med ett färskt startbesked i hand kunde vi äntligen starta bygget. Upphandlad entreprenör för projektet, Erlandsson Bygg AB, var väl förberedda med grävskoporna framkörda. Schaktningen för alla nya hus är i dagsläget klar. Pålningen är färdig för höghuset och pågår för resterade hus. Första bottenplattan kommer att vara gjuten när vi går på semester.

De första hyresgästerna kommer att kunna flytta in i sina nya lägenheter sista kvartalet 2019.

Tillgången på parkeringsplatser för bilar är begränsad i Rinkeby, vilket tydligt märks när man rör sig i området. För att förbättra parkeringssituationen byggs det 69 p-platser i de nya husen. Dessutom har vi byggt 46 nya markparkeringar i närområdet.



Flygperspektiv översikt från nordost

Rinkeby Allé ombyggnad/påbyggnad

År 2020 startar en total ombyggnad av fyra befintliga fastigheter placerade utmed Rinkeby Allé. Husen kommer att få nya entréer som förankras direkt mot gatan. Detta för att ytterligare förstärka känslan av stadsgata och skapa harmoni i gaturummet. Dessutom planeras för påbyggnad på taken med totalt 27 mindre lägenheter (Kvarndammen/Kvarnseglet).



Rinkeby Allé, två snarlika garagebyggnader byggs till med punkthus och smålägenheter.

Rinkeby Allé nyproduktion

För att tillföra en vertikal dynamik kommer tornhus att byggas i anslutning till två befintliga garage (Kvarnfallet/Kvarnögat). Husen blir åtta våningar höga och kan bli ett välkommet tillskott av student- eller ungdomsbostäder. På gårdssidan av garaget placeras nya tvättstugor, gemensamhetsutrymmen, smålägenheter och utomhusmiljö för spontana möten och lek. Byggstart för detta projekt är planerat till 2021.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2018-04-06

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2018-04-06

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2018-04-26

Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktat beslut	Avser bottenplatta						
									2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									842	1237	894	1130	1636	886	995
Startade före 2017. Pågående.															
Vallgossen	Kungsholmen	246		Laga kraft	1		sep-14	dec-12							
Skogsklockan/Hundlokan	Hässelby Villastad	108	jun-14	Laga kraft maj-15	1	Fd Skogsstjärnan	jun-15								
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	1		feb-14								
Hedvig	Solhem	52	Egen mark	Laga kraft	1		sep-14								
Triglyfen	Hässelby Strand	61	sep-09	Laga kraft okt -14	1		dec-14								
Lokal till lägenheter		15	Egen mark	Bygglov	1	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:															
Rapportering sker numera tertialvis.															
Rapporterade inflyttade 2017, avslutade projekt:															
175 Björnlandet 158. Sandhammaren 6. Storholmen 6. Drakenberg 5.															
2017 Startade/gjuten bottenplatta															
Ståthällaren	Bagarmossen	76	maj-11	Laga kraft 9 feb-16	1		apr-16		76						
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	711	maj-09	Laga kraft jan-15	1		apr-15	sep-12	711						
Sabbatsberg 18	Vasastaden	42	apr-14	Laga kraft 28 jul -16	1		dec-16		42						
Lokal till lägenheter		13	Egen mark		1	Tillkommit 5 lg i Drakenberg			13						
Summa:		842													
Summa pågående:		1149													
2018, byggstarter															
Rapportering sker numera tertialvis.															
Summa 2018:		0													
2018, kvarvarande byggstarter															
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Laga kraft feb -17	2		jun-17		113						
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	2	Bygglov överklagat.	okt-16		158						
Albano Krt 12, 13, 17	Norra Djurgården	310	maj-09	Laga kraft jan -15	2		apr-15	sep-12	310						
Ledinge 1	Tensta	172	nov-14	Laga kraft nov -17	2	Sthlm-husen	okt-16	jun-16	172						
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	105	feb-14	Laga kraft apr -17	2		jun-17		105						
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	250	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2		jun-16		250						
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	127	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2		jun-16		127						
Lokal till lägenhet,	Husby	2			2	Kv Trondheim 1			2						
Summa:		1237													
2019															
Kärrtorp C, Grönskär	Kärrtorp	69	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Ny upphandling.	feb-17		69						
Dalen 21	Gamla Enskede	104	sep-13	Planskede	3	Antas Q2 2018?	sep-18	okt-17	104						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Antogs SBN 2017-12-14	3	Sthlm-husen. Överklagad.	jun-18		80						
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q2 2018?	sep-18		52						
Släkten och Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Studentbostäder?	okt-18		80						
Östberga Norra	Östberga	220	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Sthlm-husen	dec-18	dec-17	220						
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft jan -18	2		mar-18		95						
Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2017-	2		feb-19	jun-17	167						
Kvarndammen, Kvarnseglet	Rinkeby	27	sep-11	Laga kraft dec -16	2	Takpåbyggnader	apr-19		27						
Summa:		894													
2020															
Björkhagens Centrum	Björkhagen	96	dec-15	Startskede	3		2020-	jun-18		96					
Vid Kärrtorps IP, etapp 1	Kärrtorp	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-	jun-18		137					
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Antagen KF 2018-03-19	3		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	174	maj-17	Start-PM 2017-08-31	3	Sdf-kontor i separat projekt.	2019-	mar-18		174					
Björnmossevägen	Kälvesta	220	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3	Stockholmshusen	2019-	okt-18		220					
Lokal till lägenhet	Södermalm	10	Egen mark	Bygglov	2	Kv Pyramiden 8				10					
Summa:		1130													
2021															
Vid Kärrtorps IP, etapp 2	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	feb-19	mar-17			150				
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad.	2020-			70					
Värbergsvägen	Skärholmen	226	maj-04	Planskede	3	Nyanvisad 2017-10-12 för Sthlm-hus	dec-19	feb-18			226				
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	114	nov-16	Start-PM 2017-04-18	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	2020-			114					
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Laga kraft 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					
Islandstorget, kv A	Blackeberg	48	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad	2020-			48					
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Antogs KF 2017-04-03	3	Överklagad. Studentbostäder.	2020-			60					
Ålgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Erh inom Fokus Skärholmen	2021-	okt-19		150					
Utfall av sökta markanvisningar															
Summa 2021:		1636													
2022															
Vid Kärrtorps IP, etapp 3	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	feb-19	mar-17			150				
Bromstenskilen	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	2021-	apr-19			150				
Åtten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen, ersätts	2020-			100					
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		2020-			100					
Utfall av sökta markanvisningar															
Summa 2022:		886													
2023															
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	ev behövs områdesprogram	2022-	2020-							180
Kotka o Saima, etapp 2	Akalla	300	nov-17		4	Utv av egna garagebyggnader	2022-	maj-19							300
Hagastaden	Vasastaden	300	mar-18		4	Studentbostäder	2022-	2020-							300
Utfall av sökta markanvisningar															
Summa 2023:		995													215
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer															
									842	1237	894	1130	1636	886	995
								År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023