



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-06-07
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 23 maj 2018

Åsa Steen
Tf 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 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 för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstarter för projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstarter för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023
1+1a	1 101					
1a	0					
2	1 107	492	222	256	0	0
3	0	536	908	720	536	480
4	0	0	0	660	350	515
Summa exkl 1	1 107	1 028	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: Inflyttningar har skett i Triglyfen, Hässelby Strand, och Nybohovsbacken, Liljeholmen.

2018: Bergslagsvägen ökat med 7 lgh men flyttad till 2019. Räckstavägen minskat med 3 lgh. (- 129).

2019: Tillkommit enligt ovan.

2020: Ingen förändring. (+/- 0)

2021: Ingen förändring. (+/- 0)

2022: Ingen förändring. (+/- 0)

2023: Byte kategori på Hagastaden. (+/- 0)

Bygglovets för kv Plankan är fortsatt överklagat. Ärendet ligger i Mark- och miljödomstolen. Detaljplan för Primus antogs av KF i mars. Mark- och Miljödomstolen ska pröva en "överklagan av avvisning av överklagan". Planen för Islandstorget vann laga kraft i december 2017. Byggstart ligger dock långt fram pga omfattande exploateringsarbeten. Start-PM för studentbostäder i Hagastaden togs den 18 april.

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 Stockholmshuset har inga projekt tillkommit efter senaste rapporten.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem sker möte två gånger per termin. Ett möte har hållits under perioden där förändringar redovisades mellan bolagen. En fördelning har även gjorts vad gäller vilket bolag som är huvudansvarig för större exploateringsområden, t ex Slakthusområdet.

En workshop har hållits för att identifiera byggbar mark i östra söderort. Deltagare var medarbetare på Svenska Bostäder med olika kompetenser från Distrikt Söderort, Lokalenheten och Fastighetsutveckling. Resultatet blev ca 30 förslag till projektidéer. Några platser som bedöms som särskilt intressanta kommer nu att bearbetas vidare med hjälp av ett arkitektkontor som tar fram förslag på hur bebyggelse på de valda platserna skulle kunna se ut och hur de fungerar med omgivningen. Möte är även bokad med Exploateringskontoret för att diskutera de nya projektidéerna och möjliga kommande markanvisningar utifrån materialet.

Bolaget har ansökt om Investeringsbidrag för kv Kvarnseglet 3 och 4. Ofta är projekten för stora för bidrag då de inte får omfatta mer än ca 200 mnkr enligt EU:s statsstödsregler. I det aktuella fallet finns separata bygglov för de två juridiska fastigheterna vilket gör att respektive del ej överstiger beloppsgränsen.

Tidsplan och ekonomi

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

Kommande beslut närmaste året

Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	September
Björkhagen C	Inriktningsbeslut	September
Kristineberg	Inriktningsbeslut	September
Björnmossevägen, Kälvesta	Inriktningsbeslut	Oktober
Vid Kärrtorps IP	Genomförandebeslut	Februari
Persikan, Södermalm	Genomförandebeslut	Februari
Kvarndammen/Kvarnseglet, Rinkeby	Genomförandebeslut	April
Bromstenskilen, Bromsten	Inriktningsbeslut	April
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	Maj

Risker

Prisläget har stabiliserats men på en hög nivå trots avmattningen i bostadsrättsbyggandet. Sju anbud inkom på kv Silvret i Grimsta. Lägsta anbud låg något över budget men inom känslighetsanalysen.

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 och rapport om Snabba Hus.

Allmänt

Snabba Hus är ett samarbete mellan Svenska Bostäder, Junior Living och intresseorganisationen JagVillHaBostad.nu samt arkitekt Andreas Martin-Löf. Snabba Hus är framtaget för "Unga vuxna" och hyrs via Bostadsförmedlingen ut på korttidskontrakt i fyra år. På så sätt möjliggör det ett tryggt och prisvärt boende för ungdomar samtidigt som de behåller sin plats i bostadskön eller kan fokusera på att spara ihop till en insats för att senare köpa en lägenhet.

Lägenheterna produceras som moduler i fabrik och lyfts sedan på plats i en betongkonstruktion. Det gör att själva stomresningen och entreprenaden på plats tar mycket kortare tid än vanligt.

Västberga

Det första projektet byggdes på en tomt i Västberga Industriområde. 280 lägenheter färdigställdes i juni 2016. Hyresgästerna har fått tycka till genom 6-månadersenkäten.



Projektet i Norra Ängby

Bygglovsansökan för Bergslagsvägen skickades in i november 2014 och bygglov för Råckstavägen skickades in i juni 2015. Båda ärendena överklagades i flera instanser innan Mark- och Miljööverdomstolen slutligen godkände bygglovet 2017-06-20. Bygglovet gäller därmed i 5 år från detta datum. Förlängningar har bedömts som möjliga.

Därefter skrev vi kontrakt med MFH Bygg/Junior Living och detaljprojektering påbörjades för båda projekten. Vi har nu lyssnat in erfarenheter från både Västbergas förvaltning, hyresgästenkäten, och JagVillHaBostad.nu för att så långt det är möjligt förbättra produkten inom de ramar vi har. Konstfack har också använt Västbergaprojektet som studieobjekt och även där har vi fått bra feedback.

Under projektering har vi gjort ett antal förändringar mot gällande bygglov, bl a fasadförändringar. Bergslagsvägen får 134 lägenheter, och Råckstavägen får 247 lägenheter. Totalt alltså 381.

Tekniskt samråd för båda projektet genomfördes 2018-04-17, och vi fick där startbesked för markarbeten samt platta. Efter godkänt reviderat bygglov kommer ett nytt tekniskt samråd för själva byggnaderna.

Bergslagsvägen

I november 2017, ett par månader in i projekteringen, inkom en anmälan till Länsstyrelsen om groddjur på platsen. När en sådan anmälan registrerats hos Länsstyrelsen ligger det på byggherrens ansvar att inventera och utreda förekomsten av groddjur. En ekolog har anlåtats, men hans arbete kunde påbörjas först i april då snön försvunnit och grodorna kommit ut ur sitt ide. Flera platsbesök har gjorts och man har något överraskande hittat ett 50-tal vuxna grodor och ett dussin äggklumpar. Ett relativt stort och av Miljöförvaltningen okänt fynd.

Ekologens rapport levereras i slutet av maj och därefter får Länsstyrelsen ta del av den och ta beslut om vilka åtgärder vi behöver vidta. I nuläget finns tre scenarier:

- (1) Länsstyrelsen gör tolkningen att förlusten av detta dike inte påverkar Västerorts grodbestånd negativt, alltså ingen åtgärd krävs av SB.
- (2) Vi måste anlägga en groddamm på tomten samt leda dit grodorna via "amfibiöstängsel" och kan lägga igen det gamla diket.
- (3) Anlägga ny groddamm, men också invänta nästkommande säsong för att säkerställa att grodorna hittar till den nya dammen. Detta skulle försena projektet ytterligare en grodsäsong/år.

Projektet är nu pausat i väntan på Länsstyrelsens beslut och kommer att återtas som tidigast i maj 2019.

Räckstavägen

Etablering påbörjas i slutet av maj. Första spadtaget med närvaro av Ann-Margarethe Livh är planerat till den 11 juni. Projektet beräknas bli klart till augusti 2019.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2018-05-18
-

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2018-05-18

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2018-06-07

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	1107	1028	1130	1636	886	995	
Startade före 2017. Pågående.																
Vallgossen	Kungsholmen	246		Laga kraft	I		sep-14	dec-12								
Skogsklockan/Hundlokan	Hässelby Villastad	108	jun-14	Laga kraft maj-15	I	Fd Skogsstjärnan	jun-15									
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	I		feb-14									
Hedvig	Solhem	52	Egen mark	Laga kraft	I		sep-14									
Triglyfen	Hässelby Strand	61	sep-09	Laga kraft okt -14	I		dec-14									
Lokal till lägenheter		15	Egen mark	Bygglöv	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:		48		Rapportering sker tertialvis. T1: Triglyfen 21 lg + Nybohovsbacken 27 lg.												
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	I		apr-16		76							
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	711	maj-09	Laga kraft jan-15	I		apr-15	sep-12	711							
Sabbatsberg 18	Vasastaden	42	apr-14	Laga kraft 28 jul -16	I		dec-16		42							
Lokal till lägenheter		13	Egen mark		I	Tillkommit 5 lg i Drakenberg			13							
Summa:		842														
Summa pågående:		1101														
2018, byggstarter																
		0		Rapportering sker tertialvis. T1: Inga starter.												
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	Bygglöv 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	247	apr-14	Bygglöv erh 2017-06-20	2		jun-16		247							
Lokal till lägenhet,	Husby	2			2	Kv Trondheim 1			2							
Summa:		1107														
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	Granskningsskede	3	Antas Q2 2018?	sep-18		52							
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	134	apr-14	Bygglöv erh 2017-06-20	2		jun-16		134							
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 2018-01-12	2		mar-18		95							
Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		feb-19	jun-17	167							
Kvarndammen, Kvarnseglet	Rinkeby	27	sep-11	Laga kraft dec -16	2	Takpåbyggnader	apr-19		27							
Summa:		1028														
2020																
Björkhagens Centrum	Björkhagen	96	dec-15	Startskede	3		2020-	sep-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-	sep-18	137							
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Antagen KF 2018-03-19	3	Överklagan prövas av MMD.	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	Bygglöv	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	Laga kraft 2017-12-14	2		2020-		70							
Värbergsvägen	Skärholmen	226	maj-04	Planskede	3	Nyanvisad 2017-10-12 för Sthlm-husen.	dec-19	feb-18	226							
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	114	nov-16	Planskede	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	Laga kraft 2017-12-14	2		2020-		48							
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2020-		60							
Ålgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Erh inom Fokus Skärholmen	2021-	okt-19	150							
Utfall av sökta markanvisningar					4									560		
Summa 2021:		1636														
2022																
Vid Kärrtorps IP, etapp 3	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	feb-19	mar-17	150							
Bromstenskilan	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					4									350		
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 kv 13	Vasastaden	300	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder	2022-	2020-						300		
Utfall av sökta markanvisningar					4									215		
Summa 2023:		995														
= Kvartersnamn redovisas ej för sökta markanvisningar och projektidéer									842	1107	1028	1130	1636	886	995	
									År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023