



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-09-06
Ärende 5**

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 augusti 2018

Åsa Steen
Tf VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska bygga 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 och uppdraget att bygga bort delar av bostadsbristen i 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 verksamhetsplanen 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	1 098					
1a	105					
2	1 136	331	330	256	0	0
3	0	316	800	720	536	700
4	0	0	0	660	350	515
Summa exkl 1	1 241	647	1 130	1 636	886	1 215

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta. Totalt antal över redovisade sex år är 6 755 lägenheter.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Inflyttningar har skett i Hundlokan och Skogsklockan i Hässelby Villastad.

2018: Snabba hus vid Bergslagsvägen är tillbaka för start under året. (+134)

2019: Östberga norra är flyttat till 2023 pga intilliggande Årstafältets utbyggnadstakt samt industribullerproblematik (-220). Takpåbyggnader i Kvarndammen/ Kvarnseglet har utgått p g a kostnader för brandåtgärder (-27). Bergslagsvägen är tidigarelagt enligt ovan (-134, totalt 2019: -381)

2020: Primus har bytt kategori. (+/- 0)

2021: Ingen förändring. (+/- 0)

2022: Ingen förändring. (+/- 0)

2023: Östberga norra har tillkommit enligt ovan (+220)

Bygglov för kv Plankan på Södermalm är beviljat i Mark- och miljödomstolen men domen kan komma att överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. För prövning där krävs dock att domstolen beviljar prövningstillstånd.

Detaljplan för Primus på Lilla Essingen har vunnit laga kraft. Nu startar projektering av stadens arbeten, rivning av befintliga hus mm.

Silvret i Grimsta är upphandlat och får gjuten platta före årsskiftet. Se presentation i slutet på denna rapport. Ledinge i Tensta (inom Stockholmshusen) har haft första spadtag och arbetsplatsen är etablerad. Vidare har första spadtag hållits för Snabba Hus-projekten vid Räckstavägen och Bergslagsvägen. Gjutna plattor kommer enligt plan.

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.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem sker möten två gånger per termin. Inget nytt möte har hållits vid tiden för framtagande av denna rapport.

Resultatet från workshop för att identifiera byggbar mark i östra söderort bearbetas i dagsläget. En ny workshop för att identifiera mark i Gröndal, Liljeholmen, Västberga, Solberga och Östberga hålls den 8 oktober.

Bolaget har beviljats statligt investeringsbidrag för kv Kvarnseglet 3 och 4 i Rinkeby. Bidrag kommer också att sökas för kv Ledinge i Tensta. Fler kan komma då ansökan lämnas in först efter erhållet bygglov men före gjuten platta.

Tidsplan och ekonomi

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

Kommande beslut närmaste året (ändringar finns från föregående redovisning)

Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Oktober
Björnmossevägen, Kälvesta	Inriktningsbeslut	Oktober
Björkhagen C	Inriktningsbeslut	December
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	December
Dalen 21, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	Februari
Vid Kärrtorps IP	Genomförandebeslut	Februari
Persikan, Södermalm	Genomförandebeslut	Februari
Dalen 13, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	April
Familjen, Östberga	Genomförandebeslut	April
Bromstenskilen, Bromsten	Inriktningsbeslut	April
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	Maj
Kämpinge, Tensta	Genomförandebeslut	Juni

Risker

Prisläget har stabiliserats men på en hög nivå trots avmattningen i bostadsrättsbyggandet. Omständigheter under planprocessen försenar projekt.

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 projektet Silvret i Grimsta.

Allmänt

Svenska Bostäder erhöll markanvisning i maj 2010. Åtta år efteråt sätts spaden i jorden. Marken gränsar till befintliga bostäder inom Svenska Bostäders fastighet Silvret 3 och innebär en utökning av denna fastighet på stadens mark ut mot Bergslagsvägen.

Här bygger vi ett punkthus och ett lamellhus med moderna energisnåla lägenheter med markparkering. Punkthuset har 29 tvåor och treor med boarea mellan 65 och 75 kvadratmeter. I lamellhuset finns 84 lägenheter i alla storlekar, från ettor på 42 kvm till femmor på 116 kvm. Alla får förråd i källare och det finns två tvättstugor. Totalt produceras 113 lägenheter.

Det är nära till Mälaren med Kanaanbadet och till Räcksta träsk eller Kvarnsjön som den också heter. Tunnelbana med station Räcksta finns på promenadavstånd.



Nya lamellhuset till vänster, befintligt hus till höger.

Vad händer på platsen nu?

Bygglov är beviljat och entreprenören Erlandssons Bygg är upphandlad på en systemhandling. Bygghandlingsprojekteringen har startat. Startbesked erhöles före sommaren och entreprenören håller på med etableringen. Man sätter upp stängsel och tar ner träd.

Samtidigt pågår kompletterande provtagning i marken. Det har hittats mindre mängder av föroreningar i gamla fyllnadsmassor. Om några massor måste skickas på deponi bekostas det av exploateringskontoret.

Schaktarbeten påbörjades i vecka 34. I marken finns det både fjärrvärme-, vatten- och elledningar som måste flyttas. Samordningsmöte med alla ledningsägare har hållits. Källarvåning gjuts på plats och resten byggs av prefabricerad betong.

Stommen för punkthuset är tänkt att börja monteras i månadsskiftet oktober/november 2018 och för lamellhuset i januari 2019. Slutbesiktning planeras till augusti 2020 och inflyttning under hösten 2020.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2018-08-17

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2018-08-17

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2018-09-06

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.									829	1241	647	1130	1636	886	1215	
Startade före 2018. Pågående.																
Vallgossen	Kungsholmen	246		Laga kraft	I		sep-14	dec-12								
Skogsklockan/Hundlokan	Hässelby Villastad	108	jun-14	Laga kraft maj-15	I		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									
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		28	Egen mark	Bygglöv	I	Guldet, Fondbersån, Pennstället, Kvicksilvret, Drakenberg 5st										
Summa före 2018:		1415														
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:		156		Rapportering sker tertialvis. T1+T2: Triglyfen 21 lg + Nybohovsbacken 27 lg + Hundlokan/Skogsklockan 108 lg.												
2018, byggstarter																
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	105	feb-14	Laga kraft apr -17	2		jun-17			105						
Summa 2018:		105														
Summa pågående:		1098														
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						
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	134	apr-14	Bygglöv erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglöv	jun-16			134						
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	247	apr-14	Bygglöv erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglöv	jun-16			247						
Lokal till lägenhet,	Husby	2			2	Kv Trondheim 1				2						
Summa:		1241														
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 Q4 2018	feb-19	okt-17		104						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Antogs SBN 2017-12-14	3	Sthlm-husen. Överklagad. P-fråga.	okt-18			80						
Dalen 13 (fd Dalen 6)	Gamla Enskede	52	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q2 2019	apr-19			52						
Släkten och Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas Q1 -19. Studentbostäder.	apr-19			80						
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						
Summa:		647														
2020																
Björkhagens Centrum	Björkhagen	96	dec-15	Startskede	3		feb-20	dec-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-	dec-18		137						
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Laga kraft 2018-03-19	2		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		2020-			43						
Ålesund 1, Husby C	Husby	73	sep-16	Samråd nov -18	3		2020-			73						
Kämpinge 2	Tensta	174	maj-17	Samråd sep -18	3	Sdf-kontor i separat projekt.	jun-19	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	Samråd maj -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	Laga kraft 2017-12-14	2		2020-			48						
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2020-			60						
Ålgrötevägen	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						
Ätten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen, ersätts	2021-			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		2021-			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	
Östberga Norra	Östberga	220	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Sthlm-husen	2022-	dec-17							220	
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:		1215														
= Kvartersnamn redovisas ej för söka markanvisningar och projektidéer									829	1241	647	1130	1636	886	1215	
									År	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023