



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-02-07
Ärende 8**

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 januari 2019

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska hålla en byggtakt om 500 - 700 nya lägenheter per år. Vi ska bygga hållbara och trygga boendemiljöer med god kvalitet för långsiktigt förvaltande. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Exempel på särskilda satsningar är Snabba Hus, studentbostadsprojekt och Stockholmshusen.

Målet för 2019 är 773 byggstartade lägenheter, tillika målvärde för rapportering i ILS till staden, enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen ska byggstarta 1 500 – 2 000 lägenheter 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 för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstartar för projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstartar för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Utfall 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023
1+1a		1 817				
1a	919	0				
2	0	467	497	259	0	0
3	0	314	624	785	903	674
4	0	0	0	100	576	785
Summa exkl 1	919	781	1 121	1 144	1 479	1 459

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta. Totalt antal, över redovisade sex år, är ca 6 900 lägenheter.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: En etapp Nybohovsbacken inflyttad. Utfall startade 2018 enligt bifogad lista.

2019: Mangon (f d Persikan) flyttad till 2020 (-167).

2020: Mangon tillkommit (+167).

2021: Ingen förändring.

2022: Växthusvägen och Kotka/Saima etapp I har bytt kategori pga Start-PM.

2023: Kotka/Saima etapp II har bytt kategori pga Start-PM.

Utfall av erhållna markanvisningar 2018.

2018-03-08	Inom Hagastaden	300 lgh	Studentbostäder
2018-09-27	Växthusvägen, Hässelby vst	240 lgh	Stockholmshusen
2018-11-15	Friherregatan, Hässelby Gård	86 lgh	Stockholmshusen

Erhållna markanvisningar under 2019

Exploateringsnämndens första möte för året hålls den 14 februari.

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

Ett intensivt arbete pågår fortfarande för att nå övre gränsen i målsättningen om 3 500 – 5 000 lägenheter i Stockholmshus inom avtalsperioden. Ramavtalen med de tre kontrakterade entreprenörerna har förlängts så långt som är möjligt enligt avtalsvillkoren, dessa går nu ut per 31 december 2019. Före det datumet måste

specifikt projekt avropas. Bolagen förbereder även förfrågningsunderlag för ytterligare en upphandlingsperiod för Stockholmshusen.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem träffas två gånger per år inom "Samarbete för en ökad effektivitet" för att bland annat diskutera markanskningsfrågor.

Enheten för Tidiga skeden utvecklar förslag från 2018 års workshops vilka förhoppningsvis kommer utmytna i markanvisningar framöver. Enhetens medarbetare tar även fram handlingar och skisser inför detaljplanearbete för redan erhållna markanvisningar.

Bolaget kommer fortsätta satsningen på lågenergihus. Alla nyproducerade hus ska klara kriterierna för Miljöbyggnad silver. Inbyggda material stäms av mot databasen Byggvarubedömningen. Alternativa energikällor så som solceller och så kallad Geo-FTX utvärderas. I Campus Albanos studentbostäder kommer avloppsvärmeväxlare att installeras och utvärderas. Laddplatser för elfordon planeras i samverkan med Stockholm Parkering.

De tre bolagens fastighetsutvecklings-/byggchefer träffas kontinuerligt och diskuterar frågor kring projekt, markanvisningar, produktionskostnader, möjligheten till anbud från nya entreprenörer m.m. Ett samarbete kring strategiska frågor om nyproduktion.

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)

Grönskär/Söderarm, Kärrtorp C	Nytt genomförandebeslut	Februari
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	April
Hagastaden	Inriktningsbeslut	September
Dalen 13, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	September
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	September
Dalen 21, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	Oktober
Vid Kärrtorps IP	Genomförandebeslut	Oktober
Växthusvägen	Inriktningsbeslut	Oktober
Bromstenskilan, Bromsten	Inriktningsbeslut	December
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	December
Familjen, Östberga C	Genomförandebeslut	December
Mangon (f d Persikan), Södermalm	Genomförandebeslut	December

Risker

Branschen har alltjämt full beläggning vilket forfarande riskerar få anbud. Delar som har med schakt och markarbeten har en mycket hög prisnivå på grund av de stora infrastrukturprojekten och då oftast mark- och anläggningsentreprenader som pågår. Utdragna eller pausade planprocesser utgör risk både vad gäller igångsättningstid och ekonomi.

Det statliga investeringsstödet erhöles för två projekt i ytterstaden och har varit gynnsamt för bolaget. Då stödet nu upphörde vid årsskiftet försämras de ekonomiska förutsättningarna för ett antal projekt i ytterstadsområden.

Uppföljning

Svenska Bostäder genom Fastighetsutvecklingsavdelningen uppdaterar aktuella listor motsvarande den bilagda. Vi följer kontinuerligt planprocesserna 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 Hagastaden kvarter 13.

Bakgrund

Svenska Bostäder har fått en markanvisning för c:a 300 studentlägenheter och lokaler i bottenvåning inom kvarter 13 inom pågående detaljplanearbete för östra Hagastaden. Kvarteret delas med Micasa, som markanvisats 90 lägenheter för vård- och omsorgsboende. Inom kvarteret ska också en förskola med 4-6 avdelningar inrymmas som förvaltas av Svenska Bostäder och hyrs ut till Norrmalms stadsdelsförvaltning. Kvarteret ligger i ett mycket centralt och attraktivt läge, nära till stadens centrala delar, högskolor och universitet.



Flygfoto med aktuell plats, kvarter 13, markerad med vit streckad linje. Wennergren center till vänster i bild och Brunnsviken längst ned. Detta är intill kommungränsen mot Solna inom stadsdelen Vasastaden.

Hagastaden är Stockholms och Solnas gemensamma stadsutvecklingsprojekt som i stort innebär att städerna växer samman genom en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Sammantaget kommer området att inrymma c:a 50 000 arbetsplatser och c:a 6 000 nya bostäder, varav hälften i Stockholms stad.

I östra Hagastaden, Norrtull där vår markanvisning är, finns den tidigare entrén och tullen till Stockholm från norr och den historiska stenstaden möter här Nationalstadsparken. Området är idag ett hårt trafikerat och svårframkomligt stadsrum. Utbyggnaden av Norra länken och överdäckningen innebär att trafiken i ytläget vid Norrtull minskar vilket möjliggör stadsutveckling på platsen. Norrtull, som en del av Hagastaden, ska utvecklas till en sammanhållen stadsmiljö med tydliga och trygga kopplingar till Nationalstadsparken, institutionsområden inom Vetenskapsstaden i Solna samt övriga delar av Hagastaden. Platsen har ett fantastiskt läge samtidigt som byggnation på platsen är komplex.

Den nu aktuella detaljplanen omfattar i stort c:a 600 lägenheter, c:a 35 000 kvm lokaler, en skola för c:a 1 300 elever, en fullstor idrottshall och en mindre bollplan. Det framtida kvarteret gränsar mot Sveavägen i söder och en ny enkelriktad lokal-gata i övriga väderstreck. På motstående sidor lokalgatan finns det nya offentliga torget Tullhusplatsen i väster, ett nytt parkstråk i norr och ett kvarter med skola, förskola och idrottshall i öster.

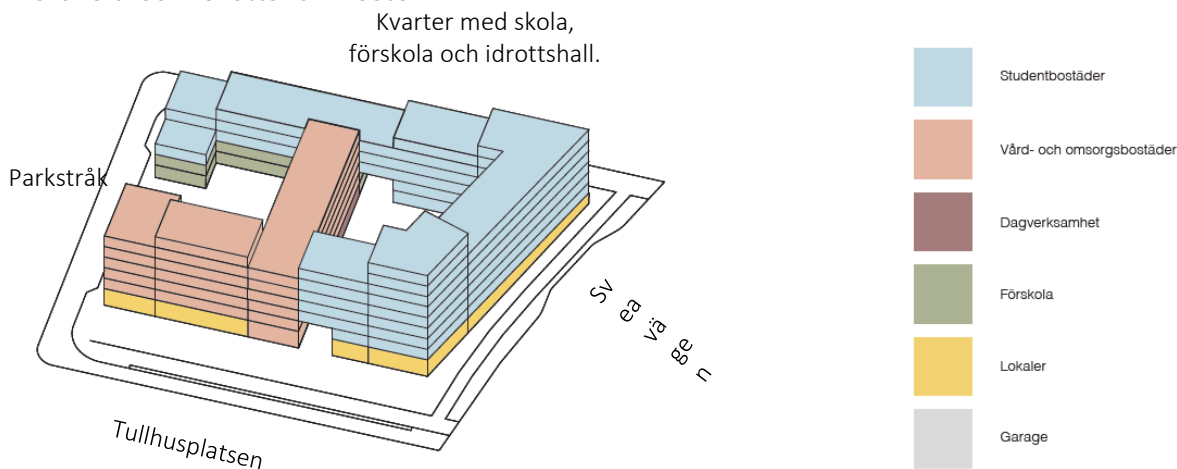


Bild över principiell uppdelning av kvarteret. Svenska Bostäder har blå studentbostäder (med gula lokaler i bottenvåning) och gröna förskolan. Micasa har de rosa. Av Marge arkitekter.

Arbetsätt och tidsplan

Detaljplanens olika kvarter och volymkomposition har arbetats fram av Stadsbyggnadskontoret. Därefter har Svenska Bostäder och Micasa genomfört parallella arkitektuppdrag för att komma fram till bästa uppdelning av kvarteret (se bild ovan) samt utgångspunkter för gestaltningen som nu bearbetas vidare. Arbetet har fokuserat på att få fram en rationell genomförbar produkt som klarar de hållbarhetskrav vars grund läggs i detta tidiga skede, samt att skapa en vacker byggnad där människor kommer att trivas.

Inom Svenska Bostäder har arbetet drivits av enheten Tidiga Skeden i tätt samarbete med en intern projektgrupp där nyckelroller från distrikt Innerstaden och huvudkontoret ingår.

Ett styrelseärende för inriktningsbeslut är planerat till september i år vilket är precis före detaljplanesamråd. Enligt planeringen kan planen antas av Kommunfullmäktige Q2 2021 och vinna laga kraft ett år senare. Byggstart med gjuten platta planeras till 2023.

Omfattning

I dagsläget innehåller Svenska Bostäders del bostäder för c:a 320 studenter fördelade på mestadels traditionella ettor, åtta tvåor samt kollektivboende för c:a 66 studenter. Antalet lägenheter är drygt 250. Kollektivlägenheterna består av 5-6 enskilda rum med badrum samt gemensamt kök och vardagsrum. Studier visar att det finns en efterfrågan på gemensamt boende som delas med inte alltför många andra. Denna boendeform innebär också att bullerkraven mot den relativt hårt trafikerade Sveavägen kan klaras.

Staden har krav på lokaler i bottenvåningen. Här planeras för bland annat café mot det nya torget samt gym och minilivs. Förskolan disponerar större delen av den norra innergården medan studenterna får tillgång till den södra mindre gården samt takterrasser.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2019-01-18

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder				Senast ändrad:	2019-01-18	Bilaga till Nybyggnadsrapport 2019-02-07										
Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktat beslut	Avser bottenplatta							
									2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									919	781	1121	1144	1479	1459	620	
Startade före 2019. Pågående.																
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	1		feb-14									
Hedvig	Solhem	52	Egen mark	Laga kraft	1		sep-14									
Ståthällaren	Bagarmossen	76	maj-11	Laga kraft 9 feb-16	1		apr-16									
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	711	maj-09	Laga kraft jan-15	1		apr-15	sep-12								
Sabbatsberg 18	Vasastaden	42	apr-14	Laga kraft 28 jul -16	1		dec-16									
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	105	feb-14	Laga kraft apr -17	1		jun-17			105						
Albano Krt 12, -13, 17	Norra Djurgården	278	maj-09	Laga kraft jan -15	2		apr-15	sep-12		278						
Ledinge 1	Tensta	172	nov-14	Laga kraft nov -17	2	Sthlm-husen	okt-16	jun-16		172						
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Laga kraft feb -17	2		jun-17			113						
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	247	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov	jun-16			247						
Lokal till lägenhet		20	Egen mark	Bygglov	1	Lillkvarnen, Trondheim, Guldet, Pennstället, Kvicksilvr				4						
Summa före 2019:		1907														
Varav rapporterade inflyttade:		90	Hedvig 26. Nybohovsbacken 54 lg.													
2019, byggstarter																
Summa 2019:		0														
Summa lägenheter i pågående projekt:		1817														
2019, kvarvarande byggstarter																
Grönskär/Söderarm, Kärrtorp C	Kärrtorp	72	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Ny upphandling.	feb-19			72						
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	134	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov	jun-16			134						
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	2	Bygglov vunnit laga kraft.	okt-16			158						
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	2		mar-18			95						
Dalen 21	Gamla Enskede	104	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q1 2019?	okt-19	okt-17		104						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Laga kraft 2018-09-12	3	Sthlm-husen. P-frågan utreds.	sep-19			80						
Dalen 13	Gamla Enskede	50	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q2 2019	sep-19			50						
Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas Q3 -19. Student-lg.	dec-19			80						
Lokal till lägenhet		8	Egen mark	Bygglov	2	Skänninge 3 st, Mariedal 2 st, Trondheim 3 st.				8						
Summa:		781														
2020																
Vid Kärrtorps IP, etapp 1	Kärrtorp	100	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-19	mar-17			100					
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Laga kraft 2018-03-19	2		feb-20	dec-17			108					
Mangon, fd Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		dec-19	jun-17			167					
Valla Södra, Årstafältet et 1	Årsta/Östberga	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2	Varav 123 studentlg.	feb-20	mar-18			169					
Valla Norra, Årstafältet et 1	Årsta/Östberga	43	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		mar-20			43						
Kämpinge 2	Tensta	174	maj-17	Samråd sep -18	3	Sdf-kontor i separat projekt.	feb-20	mar-18			174					
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	126	nov-16	Samråd maj -18	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	jun-20			126						
Björnmossevägen	Kälvesta	224	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3	Stockholmshusen	apr-20	dec-18			224					
Lokal till lägenhet	Södermalm	10	Egen mark	Bygglov	2	Kv Pyramiden 8				10						
Summa:		1121														
2021																
Vid Kärrtorps IP, etapp 2	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-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	Sthlm-husen. Antas Q2 -19.	jun-20	feb-18			226					
Björkhagens Centrum	Björkhagen	90	dec-15	Startskede	3		2020-			90						
Ålesund 1, Husby C	Husby	102	sep-16	Samråd nov -18	3		2020-			102						
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Laga kraft dec -16	2	Sista delen Rinkeby Allé	2020-			78						
Kristinebergshöjden	Kristineberg	137	aug-03	Start-PM 2013-03-27	3	Buller och risk	2021-	apr-19			137					
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2021-			80						
Islandstorget, kv A	Blackeberg	48	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		2021-			48						
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2021-			60						
Lokal till lägenhet	Kärrtorp	3			2					3						
Utfall av sökta markanvisningar					4								100			
Summa 2021:		1144														
2022																
Vid Kärrtorps IP, etapp 3	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-19	mar-17					150			
Bromstenskilen	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	feb-22	dec-19					150			
Oslo 9 + Bergen 2	Husby	63	apr-17	Start-PM 2017-05-04	3		2021-			63						
Växthusvägen	Hässelby Villastad	240	sep-18	Start-PM 2018-12-14	3	Sthlm-husen	2021-	okt-19			240					
Friherregatan	Hässelby Gärd	86	okt-18		4	Sthlm-husen	2021-			86						
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	dec-19			200					
Stopvägen, kv Farnen	Åkeslund	100	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3		2022-			100						
Utfall av sökta markanvisningar					4								490			
Summa 2022:		1479														
2023																
Östberga Norra	Östberga	220	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Sthlm-husen	2022-	dec-17						220		
Kotka o Saima, etapp 2	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	sep-19						200		
Hagastaden kv 13	Vasastaden	254	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder+Förskola	dec-22	jun-19						254		
Utfall av sökta markanvisningar					4									785		
Summa 2023:		1459														
2024																
Ätten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen, ersätts	2021-								100	
Ålgrötevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Troligare byggstart 2024	2021-	okt-19							150	
Utfall av sökta markanvisningar					4										370	
Summa 2024:		620														
2025 och senare																
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	Enligt Årstafältets plan 2026	2022-	2020-								
										919	781	1121	1144	1479	1459	620
									År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024