



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-03-14
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 27 februari 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. 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 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024
1+1a	1 817					
1a	0					
2	467	497	259	0	0	
3	314	620	785	903	674	250
4	0	0	0	576	785	150
Summa exkl 1	781	1 117	1 044	1 479	1 459	400

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta. Totalt antal, över redovisade sex år, är ca 6 300 lägenheter.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Ingen förändring.

2018: Kolumnen bottagen.

2019: Ingen förändring.

2020: Garagehusen i Husby minskat med 4 lg (- 4).

2021: Tagit bort "Utfall sökt markanvisning", orealistiskt. (- 100).

2022: Ingen förändring.

2023: Ingen förändring.

2024: Kolumn tillkommit.

Erhållna markanvisningar under 2019.

Exploateringsnämndens första möte för året hölls den 14 februari. Föreslagen markanvisning till Svenska Bostäder i Husby Södra bordlades. Projektet beskrivs i slutet av denna rapport.

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, det vill säga före årets slut. Bolagen har satt ihop en arbetsgrupp för framtagande av

förfrågningsunderlag för ytterligare en upphandlingsperiod för Stockholmshusen.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem träffas fyra gånger per år inom "Samarbete för en ökad effektivitet" för att bland annat diskutera markan- skaffningsfrågor och frågor som rör effektivare detaljplaneprocesser.

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)

Hagastaden	Inriktningsbeslut	September
Dalen 13, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	September
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	September
Dalen 21, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	Oktober
Vid Kärrtorps IP, Kärrtorp	Genomförandebeslut	Oktober
Växthusvägen, Hässelby Villastad	Inriktningsbeslut	Oktober
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	Oktober
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	December
Familjen, Östberga C	Genomförandebeslut	December
Mangon (fd Persikan), Södermalm	Genomförandebeslut	December

Risker

Branschen har allttjämt 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.

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 Husby Södra.

Bakgrund och syfte

Svenska Bostäder har sedan ett par år tittat på en idé tillsammans med Veidekke och staden om att utveckla bostäder i södra Husby för att öka tryggheten i stadsdelen, öka blandningen av upplåtelseformer och samtidigt stärka kopplingarna mellan stadsdelarna i norra Järvaområdet.

Området omfattar ett större markområde om ca 8 ha i södra delen av stadsdelen Husby. Området gränsar i norr mot Svenska Bostäders befintliga bestånd med kvarteren Trondheim, Oslo och Molde och i söder mot Järvafältet.

Svenska Bostäder och Veidekke har tagit fram ett gemensamt utbyggnadsförslag som innebär att ca 700 bostäder fördelat på ca 350 hyresrätter för Svenska Bostäder och ca 300 bostadsrätter i flerbostadshus, samt 50 radhustomter för Veidekke tillskapas. Samarbetet har syftat till att skapa en variation av bostadstyper.

Viktigt i arbetet har varit att bidra till en mer socialt hållbar storstad, vilket att länka samman olika stadsdelar kan bidra med. Som ett led i detta föreslås en ny gata, som förbinder Akalla med Kista.

Det har också varit viktigt att skapa goda förutsättningar för att utveckla Husby Gård och samtidigt ge allmänheten bättre tillgång till Järvafältet. Vidare förlängs Trondheimgatan till Husby Gård där gatan avslutas med en besöksparkering. I projektet ingår också att rusta upp de gröna kilarna in i Husby.



Illustrerad planskiss på utbyggnadsområdet (Kod Arkitekter för Svenska Bostäder och Veidekke).

Vi föreslår ingen ny bebyggelse på de delar av Järvafältet som är skyddade genom kulturresevat. Svenska Bostäders och Veidekkes förslag ligger strax norr om kulturlandskapets avgränsning. I samband med föreslagen exploatering kommer gröna kilar och skogspartiet att påverkas. Skogspartiet som till stor del består av barrträd är del av ett habitatnätverk och kommer att beaktas. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Tillsammans med KOD Arkitekter och Veidekke har vi bland annat arbetet med följande:

- Utgått från och förstärka det som finns i Husby.
- Utveckla bilvägar och gångbroar till trygga stråk.
- Uppgradera gröna kilarna till att bli multifunktionella och trygga.
- Skapa tvärförbindelser genom Husby och vidare till Kista och Akalla.
- Förbättra accessen till Järvafältet genom bättre orienterbarhet och stärkta stråk.
- Tillföra nya bostadsformer och typologier.
- Fokus på jämställdhets- och rättviseperspektiv; inte glömma bort unga tjejer i planeringen av offentliga rum.

Målsättning

Utöver att vi har ett tydligt mål att tillskapa fler bostäder har projektet haft målsättningen att bättre knyta ihop Husby med Kista och Akalla. Projektet har haft som mål att bidra till att områden binds ihop till en sammanhängande och inkluderande storstad där vi arbetar med fokus på sociala hållbarhetsfrågor såsom jämställd och feministisk stadsplanering.

Vi vill göra det lättare och tryggare att nå Husby Gård och Järvafältet.

Samarbetet med Veidekke är även ett led i att göra det lättare att göra bostadskarriär med nya bostadstyper, både bostadsrätter och radhus.



Illustrerad perspektivskiss på utbyggnadsförslaget (Kod Arkitekter för Svenska Bostäder och Veidekke).

Process framåt

I exploateringsnämnden den 14 februari 2019 togs projektet upp som en del av ärendet "Utveckling av Husby" (Dnr E2018-04147). Ärendet avser att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 m.fl. till Svenska Bostäder och Veidekke och att ge exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Ärendet bordlades den 14 februari men kommer åter behandlas i exploateringsnämnden den 7 mars. Om markanvisningsavtal träffas finns idag plan att tillsammans med staden arbeta med en SVA (socialt värdeskapande analys) för projektet.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2019-02-22
-

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2019-02-22

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2019-03-14

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	1117	1044	1479	1459	400	
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 Ångby	247	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov	jun-16		247							
Lokal till lägenhet		20	Egen mark	Bygglov	1	Lillkvarnen, Trondheim, Guldets, 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 - fn överprövad.	feb-19		72							
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ångby	134	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov	jun-16		134							
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	2	Varav 50 studentlg.	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 Q2 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	122	nov-16	Samråd maj -18	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	jun-20		122							
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:		1117														
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-	okt-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							
Summa 2021:		1044														
2022																
Vid Kärrtorps IP, etapp 3	Kärrtorp	150	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-19	mar-17		150						
Bromstenskilén	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	2022-	dec-20	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	nov-18	Start-PM bordlagt	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							
Stoppvägen, 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	Senarelagt, ej 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	dec-19					200			
Hagastaden kv 13	Vasastaden	254	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder+Förskola	dec-22	sep-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.	2023-							100		
Ålgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Inom Fokus Skärholmen	2024-	2021-						150		
Utfall av sökta markanvisningar					4									150		
Summa 2024:		400														
2025 och senare																
Södra Årstafältet	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	Enligt Årstafältets plan 2026	2025-	2020-								
									919	781	1117	1044	1479	1459	400	
									År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024