



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-12-06
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 21 november 2018

Pelle Björklund
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 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. Utfallet blir 919 lägenheter. Målet nås inte på grund av ett par utdragna bygglovprocesser.

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 projektideér

Kategori	Antal 2018	Antal 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023
1+1a	1 854					
1a	919					
2	0	629	330	259	0	0
3	0	316	624	785	463	474
4	0	0	0	100	1 016	985
Summa exkl 1	919	945	954	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: Några småprojekt (lokal till lägenhet) inflyttade. Vallgossen, Triglyfen, Skogsklockan alla lägenheter inflyttade. Albano, Ledinge, Snabba Hus Räckstavägen, Silvret samt ombyggnad av två lokaler till lägenheter är byggstartade.

2018: Campus Albano minskar med 32 då ett av kvarteren har osäkra grundläggningsförhållanden. Plankan flyttas till 2019. Snabba Hus Bergslagsvägen flyttas till 2019. (- 324)

2019: Grönskär ökar med 3 lgh. Plankan och Snabba Hus tillkommit. Dalen 13 minskar med 2 lgh. Ombyggnad lokal till lägenheter har ökat med 2 lgh. (+295)

2020: Husby garage tillkommit och ökat till 126 lgh. Björnmossevägen ökat med 7 lgh. Kristineberg, Björkhagen C och Ålesund 1 flyttar till 2021. (- 174)

2021: Ålesund ökat till 102 lgh. Sökt mark med 140 lgh flyttar till 2022. Kotka/Saima etapp 1 flyttar till 2022. Ätten 5 flyttar till 2024. Tillkommit ombyggnad av tre lokaler till lägenheter. Utfall sökta markanvisningar har reviderats. (- 342)

2022: Kotka/Saima etapp 1 ökat till 200 lgh. Oslo/Bergen har ökat till 63 lgh. Växthusvägen och Friherregatan är nya projekt. Utfall av sökta markanvisningar har reviderats. (+ 240)

2023: Kotka/Saima etapp 2 minskat till 200 lgh Utfall av sökta markanvisningar har reviderats. (- 30)

Bygglovet för kv Plankan har vunnit laga kraft. Mark- och miljööverdomstolen beviljade inte prövningstillstånd.

Erhållna markanvisningar under 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

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 ytterligare en markanvisning erhållits, denna vid Friherregatan i Hässelby med 86 lägenheter. Ett intensivt arbete pågår fortfarande för att nå övre gränsen i målsättningen om 3 500 – 5 000 inom avtalsperioden.

Inom "Samarbete för en ökad effektivitet" mellan Svenska Bostäder, Familje- bostäder och Stockholmshem sker möte två gånger per termin. Möte hölls senast den 10 oktober då större utvecklingsområden stämdes av och presenterades för varandra.

Bolaget har haft Stockholm Parkering på besök för presentation av sina tekniska rekommendationer. De flesta av våra nybyggda garage blockförhyrs av Stockholm Parkering varför det är viktigt att vi har ett gott samarbete.

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)

Björnmossevägen, Kälvesta	Inriktningsbeslut	December
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Mars
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	April
Hagastaden	Inriktningsbeslut	Juni
Dalen 21, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	Juni
Persikan, Södermalm	Genomförandebeslut	September
Dalen 13, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	September
Familjen, Östberga C	Genomförandebeslut	September
Vid Kärrtorps IP	Genomförandebeslut	Oktober
Växthusvägen	Inriktningsbeslut	Oktober
Bromstenskilen, Bromsten	Inriktningsbeslut	December
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	December

Risker

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

Det uppstår ofta lokal opinion mot byggplaner, särskilt på förut ej i anspråktagen mark.

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 upprustning av Husby Centrum och feministisk stadsplanering.

Presentationen sker muntligen.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2018-11-16

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder						Senast ändrad:	2018-11-16	Bilaga till Nybyggnadsrapport 2018-12-06							
Kvarter/Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh i port- följ	Markanvisning	Planläge	Kate- gori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktn beslut	Avser bottenplatta						
									2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									919	945	954	1144	1479	1459	620
Startade före 2018. 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								
Lokal till lägenheter		16	Egen mark	Bygglov	1	Guldet, Pennstället, Kvicksilvret, Trondheim									
Summa före 2018:		988													
Varav rapporterade inflyttade 2016-2017-2018:		53	Hedvig 26. Nybohovsbacken 27 lg.												
2018, byggstarter															
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	Rinkeby+Husby	4	Egen mark	Bygglov	1	Lillkvarnen, Trondheim			4						
Summa 2018:		919													
Summa pågående projekt:		1854													
2019															
Grönskär/Söderarm, Kärrtorp C	Kärrtorp	72	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Ny upphandling.	feb-17		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 taget i MMD. MÖD?	okt-16		158						
Dalen 21	Gamla Enskede	104	sep-13	Planskede	3	Antas Q4 2018	feb-19	okt-17	104						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Laga kraft sep -18	3	Sthlm-husen. Överklagad tom MMD	dec-18		80						
Dalen 13	Gamla Enskede	50	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q2 2019	apr-19		50						
Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas Q3 -19. Student-lg. Flyttas?	apr-19		80						
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	2		mar-18		95						
Mangon, fd Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		apr-19	jun-17	167						
Lokal till lägenhet		5	Egen mark	Bygglov	2	Skänninge 3 st, Mariedal 2 st.			5						
Summa:		945													
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		okt-19	dec-17		108					
Valla Södra, Årstafältet et 1	Årsta/Östberga	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2	Varav 123 studentlg.	dec-19	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:		954													
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	Sthlm-husen. Antas Q1 -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					
Kristineberg	Kungsholmen	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												100			
Summa 2021:		1144													
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	dec-21	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		4	Sthlm-husen	2021-	2019-					240		
Friherregatan	Hässelby Gärd	86	okt-18		4	Sthlm-husen	2021-						86		
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	200	nov-17	Start-PM Q4 2018	4	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	dec-19					200		
Stopvägen, kv Famnen	Åkeslund	100	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3		2021-						100		
Utfall av sökta markanvisningar													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		4	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														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
Älgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Troligare byggstart 2024	2021-	okt-19							150
Utfall av sökta markanvisningar															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	945	954	1144	1479	1459	620
								År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024