



**Styrelseärende  
Styrelsen 2019-04-25  
Ärende 9**

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 10 april 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	1 801					
1a	0					
2	467	193	471	108	0	
3	0	556	366	977	1 234	470
4	0	0	0	190	350	460
<b>Summa exkl 1</b>	<b>467</b>	<b>749</b>	<b>837</b>	<b>1 275</b>	<b>1 584</b>	<b>930</b>

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. Något utförligare än normalt då en större översyn av projektportföljen gjorts i samband med budgetarbetet under mars månad.

Kat 1: Hedvig 22 är inflyttat och avslutat.

2019: Projekten i planprocess, Garagevägen, Dalen 13 och Familjen, är flyttade till 2020. Dalen 21 till 2021. Garagevägens 80 lägenheter försenas då p-lösning, här är köp av garageplatser i planerat garage aktuellt, på SLs område inte kan projekteras före september i år. Dalen 13 och 21 med 50 studentlägenheter respektive 104 ordinarie lägenheter försenas på grund av omfattande synpunkter efter samråd och troligt överklagande. (- 314)

2020: Stockholmshus vid Kärrtorps IP flyttas till 2021, totalt 400 lägenheter i flera etapper, försenas pga omfattande dagvattenutredning. Primus, Kämpinge och de båda Valla-projekten flyttas till 2022. Primus på Lilla Essingen med 108 lägenheter försenas då projektering och utbyggnad av infrastruktur ger att vår fastighet påbörjas sist i ordningen i det stora detaljplaneområdet. Projekten på Årstafältet har senarelagts ett halvår på grund av anpassningar till stadens utbyggnad av infrastrukturen. Kämpinge har pausats då inget stadsdelskontor ska byggas på fastigheten. Istället föreslås en bostadsrättsbyggnation för att möjliggöra ekonomin för utbyggnaden av infrastrukturen. Tillkommit lokal till lägenhet vid Rinkeby Allé. (- 368)

2021: Kristinebergshöjden, Vårbergsvägen och Regnet flyttas till 2023. Kristinebergshöjden senareläggs på grund av omfattande risk- och bullerutredningar. Vårbergsvägen kommer ha alltför omfattande gatuarbeten efter laga kraftvunnen detaljplan som gör att våra arbeten inte kan starta parallellt. Uppsägning av en garage-samfällighet på Regnet 2 har överklagats till Högsta Domstolen. Ålesunds höghus har minskat för att kunna klara parkeringstalet. (- 207)

2022: Bromstenskilen har senarelagts då denna markanvisning ingår i ett större programområde tillsammans med Spångadalen (södra Rinkeby), flyttas till 2023. Friherregatan har bordlagts tre gånger i Stadsbyggnadsnämnden vilket brukar betyda att detaljplanearbete inte påbörjas. Projektet kommer därför med största sannolikhet att utgå (både som Stockholmshusen och vanlig produktion). Famnen intill Brommaplan flyttas framåt då planen med stor sannolikhet kommer överklagas. Utfall av sökta markanvisningar har omvärderats. (- 204)

2023: Östberga Norra flyttas till 2024 då detta införlivats i hela utbyggnadsplanen för Årstafältet. Utfall av sökta markanvisningar har omvärderats. (+125)

2024: Förutom tillkommande enligt ovan har utfall av sökta markanvisningar omvärderats. (+530)

#### *Markanvisningar under 2019.*

Föreslagen markanvisning vid Husby Södra om 350 lägenheter bordlades vid möte i Exploateringsnämnden 2019-03-07.

#### *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 Stockholmshusen inom avtalsperioden, det vill säga före årets slut. En av framgångsfaktorerna för Stockholmshusen så här långt har varit den snabba stadsbyggnadsprocessen. Genom samarbete med Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoret har detta varit möjligt och vi arbetar vidare för att det samarbetet kan fortsätta.

Ambitionen är att hälften av all nyproduktion skulle utgöras av Stockholmshusen de närmaste åren.

Bolagens arbetsgrupp för framtagande av förfrågningsunderlag för ny upphandlingsperiod från år 2020 för Stockholmshusen har påbörjat sitt arbete.

Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem träffas fyra gånger per år inom "Samarbete för en ökad effektivitet" för att bland annat diskutera markansaffningsfrågor och frågor som rör effektivare detaljplaneprocesser. Repetitionsutbildning i att använda gemensamma ackvisitionskartan är planerad.

Bolaget deltar i SABOs "Klimatinitiativet" för att ta fram klimatkrav för byggnation.

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)*

Björnlandet	Slutredovisning	Juni
Vallgossen	Slutredovisning	September
Hagastaden	Inriktningsbeslut	September
Växthusvägen, Hässelby Villastad	Inriktningsbeslut	Oktober
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	Oktober
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	December
Mangon (fd Persikan), Södermalm	Genomförandebeslut	December
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	December
Dalen 13, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	Mars -20
Familjen, Östberga C	Genomförandebeslut	Mars -20
Björnmossevägen	Genomförandebeslut	April -20

*Risker*

Antalet inkomna anbud har ökat vilket är mycket glädjande. För projektet Greken i Blackeberg inkom åtta anbud och kontrakt har tecknats. 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. Ofta innehåller våra projekt komplicerade grundläggningsförhållanden såsom dåligt berg, pålning eller befintliga tunnlar samt närhet till spårtrafik. 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 Ledinge i Tensta (Stockholmshusen).**

Kv Ledinge 1 är Svenska Bostäders första Stockholmshusprojekt. NCC är totalentreprenör med HMXW som arkitektkontor. Projektet ligger i utkanten av Tensta, granne med Spånga kyrka och Spånga by. Totalt byggs 172 nya lägenheter på 1-4 rum och kök i sju huskroppar. Mellan husen bildas en gemensam gård som planeras för lek och umgänge. Här kommer finnas planteringar, sittgrupper och grillplatser samt ett stort antal cykelplatser.

Norr om kvarteret byggs en ny kvartersgata. Parkering för bilar ordnas genom kantstensparkering på den nya gatan samt på ett par mindre parkeringsplatser inom kvarteret. Ett antal p-platser i grannkvarterets garage kommer också att erbjudas till hyresgäster i kv Ledinge. En bilpool kommer att etableras i området i samband med inflyttning.

På fastigheten låg tidigare Bussenhuskolan, som nu är riven. Svenska Bostäder fick i november 2014 en markanvisning. Projektet var ursprungligen inte planerat för att bli Stockholmshus. Under 2015 då arbetet med Stockholmshusen tog fart beslutades att Ledinge skulle lämpa sig väl för en exploatering med Stockholmshus. Samråd för detaljplanen hölls i juni 2016 och planen vann laga kraft i november 2017 efter att ha varit överklagad. Avrop för skede 1 (detaljplaneskedet till och med framtagande av bygghandlingar) tecknades med NCC i mars 2016 och ett entreprenadkontrakt för skede 2 (själva produktionen) tecknades i maj 2018. Ett officiellt första spadtag arrangerades i juni 2018. Vissa förberedande arbeten pågick under sommaren men produktionen påbörjades ordentligt först i augusti.





*Bygget en dag i april 2019, hus 1, 2 och 7.*

### **Bilaga**

1. Projektlista daterad 2019-04-05

---

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder		Senast ändrad:	2019-04-05	Bilaga till Nybyggnadsrapport 2019-04-25											
Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i port-följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktning beslut	Avser bottenplatta						
									2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									919	467	749	837	1275	1584	930
<b>Startade före 2019. Pågående.</b>															
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	1		feb-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	1		apr-15	sep-12		278					
Ledinge I	Tensta	172	nov-14	Laga kraft nov -17	1	Sthlm-husen	okt-16	jun-16		172					
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Laga kraft feb -17	1		jun-17			113					
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ängby	247	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	1	Tillfälligt bygglov	jun-16			247					
Lokal till lägenhet		20	Egen mark	Bygglov	1	Lillkvarken, Trondheim, Guldets, Pennstället, Kvicksilvr				4					
<b>Summa före 2019:</b>		<b>1855</b>													
<b>Varav rapporterade inflyttade:</b>		<b>54</b>	Nybohovsbacken 54 lg.												
<b>2019, byggstarter</b>															
<b>Summa 2019:</b>		<b>0</b>													
<b>Summa lägenheter i pågående projekt:</b>		<b>1801</b>													
<b>2019, kvarvarande byggstarter</b>															
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	Varav 50 studentlg.	okt-16			158					
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	2		mar-18			95					
Grönskär/Söderarm, Kärrtorp C	Kärrtorp	72	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Ny upphandling - fn överprövad.	feb-19			72					
Lokal till lägenhet	Flera	8	Egen mark	Bygglov	2	Skänninge 3 st, Mariedal 2 st, Trondheim 3 st.				8					
<b>Summa:</b>		<b>467</b>													
<b>2020</b>															
Mangon, fd Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		dec-19	jun-17		167					
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Laga kraft 2018-09-12	3	Sthlm-husen. P-frågan utreds.	dec-19			80					
Dalen 13	Gamla Enskede	50	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q2 2019	mar-20			50					
Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas Q3 -19. Student-lg.	mar-20			80					
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	122	nov-16	Planskede	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, Rinkeby	26	Egen mark	Bygglov	2	Kv Pyramiden 8, Rinkeby Allé				26					
<b>Summa:</b>		<b>749</b>													
<b>2021</b>															
Vid Kärrtorps IP, etapp 1	Kärrtorp	100	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-20	mar-17					100		
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		2020-			70					
Valla Södra, Årstafältet et I	Årsta/Östberga	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2	Varav 123 studentlg.	dec-20	mar-18		169					
Valla Norra, Årstafältet et I	Årsta/Östberga	43	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		2021-			43					
Björkhagens Centrum	Björkhagen	90	dec-15	Samråd mar -19	3		2021-			90					
Dalen 21	Gamla Enskede	104	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q3 2019	dec-20	okt-17		104					
Ålesund I, Husby C	Husby	72	sep-16	Samråd apr -19	3		2021-			72					
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Laga kraft dec -16	2	Sista delen Rinkeby Allé	2021-			78					
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	Egen mark	Bygglov	2	Kv Tjärven				3					
<b>Summa 2021:</b>		<b>837</b>													
<b>2022</b>															
Vid Kärrtorps IP, etapp 2	Kärrtorp	300	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	okt-20	mar-17						300	
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Laga kraft 2018-03-19	2		okt-21	dec-17		108					
Kämpinge 2	Tensta	174	maj-17	Planskede	3	Sdf-kontor i separat projekt.	feb-22	mar-18		174					
Oslo 9 + Bergen 2	Husby	63	apr-17	Samråd apr -19	3		2021-			63					
Växthusvägen	Hässelby Villastad	240	sep-18	Start-PM 2018-12-14	3	Sthlm-husen	sep-21	okt-19		240					
Friherregatan	Hässelby Gärd		nov-18	Start-PM bordlagt	4	Sthlm-husen	2021-								
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	dec-19		200					
<b>Utfall av sökta markanvisningar</b>														190	
<b>Summa 2022:</b>		<b>1275</b>													
<b>2023</b>															
Värbergsvägen	Skärholmen	226	maj-04	Planskede	3	Sthlm-husen. Antas Q3 -19.	jun-22	feb-18						226	
Bromstenskilen	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	feb-23	jun-20						150	
Hagastaden kv 13	Vasastaden	341	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder	mar-23	sep-19						341	
Kotka o Saima, etapp 2	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		2023-			100					
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2023-			80					
Kristinebergshöjden	Kristineberg	137	aug-03	Start-PM 2013-03-27	3	Buller och risk	feb-23	apr-20		137					
<b>Utfall av sökta markanvisningar</b>														350	
<b>Summa 2023:</b>		<b>1584</b>													
<b>2024</b>															
Ätten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen.	2024-							100	
Östberga Norra	Östberga	220	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Senarelagt, ej Sthlm-husen?	2022-	dec-17						220	
Älgränevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Inom Fokus Skärholmen	2024-	2021-						150	
<b>Utfall av sökta markanvisningar</b>														460	
<b>Summa 2024:</b>		<b>930</b>													
<b>2025 och senare</b>															
Södra Årstafältet et 6	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	Enligt Årstafältets plan 2026	2026-	2022-							
									919	467	749	837	1275	1584	930
År									2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024