



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-06-13
Ärende 11**

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 29 maj 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 | 1 763 | | | | | |
| 1a | 0 | | | | | |
| 2 | 467 | 193 | 471 | 108 | 0 | |
| 3 | 0 | 556 | 366 | 977 | 1 234 | 470 |
| 4 | 0 | 0 | 0 | 190 | 350 | 460 |
| Summa exkl 1 | 467 | 749 | 837 | 1 275 | 1 584 | 930 |

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till **Bilaga 1**. Antalet avser gjuden bottenplatta. Totalt antal, över redovisade sex år, är ca 5 800 lägenheter. Av dessa utgör ca 4 800 lägenheter i erhållna markanvisningar.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Albano justerat efter att samliga bygglov nu är klara. (- 38)

2019: Ingen förändring.

2020: Ingen förändring.

2021: Ingen förändring.

2022: Ingen förändring.

2023: Ingen förändring.

2024: Ingen förändring.

Markanvisningar under 2019.

Föreslagen markanvisning vid Husby Södra om 350 lägenheter återremitterades av Exploateringsnämnden den 2019-04-25 för omarbetning.

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 Stockholmshuset "processas" nu 3 625 lägenheter. Svenska Bostäder har 1 337 av dessa. Det saknas alltså 1 375 lägenheter för att nå "taket" i målintervallet om 3 500 – 5 000 lägenheter inom avtalsperioden, det vill säga avropade före årets slut.

Bolagens arbetsgrupp för framtagande av förfrågningsunderlag för ny upphandlingsperiod från år 2020 för Stockholmshusen är nu ett pågående arbete.

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. Repetitions- utbildning i att använda gemensamma ackvisitionskartan har genomförts. Nästa möte är bokad till den 17 juni.

Bolaget deltagande i Sveriges Allmännyttas "Klimatinitiativet" kommer presenteras i lägesrapporten vid styrelsemöte den 5 september 2019.

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

En översyn av tidigare sökt mark genomförs. För mark som fortfarande, eller åter igen, är intressant söker bolaget om den marken.

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 |
| Drakenberg (ombyggnad) | Slutredovisning | December |
| Vallgossen | Slutredovisning | December |
| Hagastaden | Inriktningsbeslut | Oktober |
| 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

Utdragna eller pausade plan- och programprocesser utgör risk både vad gäller igångsättningstid och ekonomi. Intresset från bostadsrättsbyggare har svalnat och utgör hinder för staden att få ekonomi i utvecklingsområden.

Lokal opinion mot nybyggnadsprojekt är också en riskfaktor och en av orsakerna till utdragna planprocesser.

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 arbetet med "Rättvist Byggande".

Rättvist Byggande sätter stopp för fusk.

Fusk är ett svagt ord för att beskriva det som pågår på byggarbetsplatser i Stockholm. Människor utnyttjas av oärliga och kriminella företag, dessa företag tjänar pengar på deras och beställarens bekostnad. Svarta löner medför dessutom minskade intäkter för samhället. En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att motarbeta detta.

Svenska Bostäder ska arbeta på ett strukturerat sätt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Därför har samtliga projektledare gått en utbildning i Rättvist Byggande. Föreläsare på kursen var företrädare för bland annat Ekobrottsmyndigheten, Gränspolisens, Skatteverket, Arbetsmiljöverket och Stockholms Byggmästareförening.

Nu är våra projektledare medvetna om problemen och om något är misstänkt ska det tas upp med huvudentreprenören som ska säkerställa att allt går rätt till. Många gånger så handlar det om underentreprenörer som utnyttjar människor som inte har arbetstillstånd. De som utnyttjas bor dåligt, har dåliga villkor och många gånger genererar det en dålig arbetsmiljö för fler på bygget.

Det görs ibland oannonserade gryningsräder från ovanstående myndigheter på byggarbetsplatser, och tyvärr händer det att byggarbetare springer från platsen.

För att arbeta enligt vit jobbmodell så är det viktigt att stängsla in byggarbetsplatser, att alla har giltigt ID06, ID-handling och arbetstillstånd.

För att säkerställa sund konkurrens på lika villkor och hålla byggarbetsplatser fria från oegentligheter ställer vi många krav i upphandlingen. Vi gör också många kontroller av våra entreprenörer och vi kräver att alla entreprenörer ska uppfylla kontraktskraven.

Vi kommer också inom kort att teckna avtal med en upphandlad säkerhetskonsult för arbetsplatskontroller. Stockholmshem har tidigare genomfört arbetsplatskontroller med detta företag och deras erfarenheter är mycket goda.

Systerbolagen inom Stockholms stad kommer inom kort att underteckna en gemensam avsiktsförklaring i syfte att stärka vårt arbete med Rättvist Byggande.

Den som ser något misstänkt på en byggarbetsplats kan, förutom att lyfta frågan internt, vända sig till en oberoende organisation, Fair Play Bygg, som har en whistleblower-funktion på sin webbplats:

<https://fairplaybygg.se/sv/anmalhandling> 6

Bilaga

1. Projektlista daterad 2019-05-24
-

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2019-05-24

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2019-06-13

| Kvarter/Projektamn | Stadsdel | Antal lgh i port- följ | Markanvisning | Planläge | Kategori | Kommentarer | Invest beslut | Inrikt 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 |
| Startade före 2019. Pågående. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 692 | 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 | 259 | maj-09 | Laga kraft jan -15 | 1 | | apr-15 | sep-12 | 278 | | | | | | |
| Ledinge 1 | 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 | Lillkvärnen, Trondheim, Guldet, Pennstället, Kvicksilvr | | | 4 | | | | | | |
| Summa före 2019: | | 1817 | | | | | | | | | | | | | |
| Varav rapporterade inflyttade: | | 54 | | Nybohovsbacken 54 lg. | | | | | | | | | | | |
| 2019, byggstarter | | | | | | | | | | | | | | | |
| Summa 2019: | | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| Summa lägenheter i pågående projekt: | | 1763 | | | | | | | | | | | | | |
| 2019, kvarvarande byggstarter | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| Summa: | | 467 | | | | | | | | | | | | | |
| 2020 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| Summa: | | 749 | | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 1 | Årsta/Östberga | 169 | okt-11 | Laga kraft 2017-05-24 | 2 | Varav 123 studentlg. | dec-20 | mar-18 | 169 | | | | | | |
| Valla Norra, Årstafältet et 1 | 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 1, 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 | | | | | | |
| Summa 2021: | | 837 | | | | | | | | | | | | | |
| 2022 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | |
| Utfall av sökta markanvisningar | | | | | 4 | | | | | | | 190 | | | |
| Summa 2022: | | 1275 | | | | | | | | | | | | | |
| 2023 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | |
| Utfall av sökta markanvisningar | | | | | 4 | | | | | | | | 350 | | |
| Summa 2023: | | 1584 | | | | | | | | | | | | | |
| 2024 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | |
| Ålgrötevägen | Bredäng | 150 | nov-16 | | 3 | Inom Fokus Skärholmen | 2024- | 2021- | | | | | | 150 | |
| Utfall av sökta markanvisningar | | | | | 4 | | | | | | | | | 460 | |
| Summa 2024: | | 930 | | | | | | | | | | | | | |
| 2025 och senare | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 |