



Styrelseärende
Styrelsen 2019-09-05
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 augusti 2019

Åsa Steen
Vice 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	1 644					
1a	0					
2	467	273	471	108	0	
3	0	476	366	977	1 234	470
4	0	0	0	50	350	460
Summa exkl 1	467	749	837	1 135	1 584	930

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuden bottenplatta. Totalt antal planerade byggstarter, över redovisade sex år, är ca 5 700 lägenheter. Av dessa utgör ca 4 800 lägenheter inom erhållna markanvisningar.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Sabbatsberg, Ståthållaren och två projekt lokal till lägenhet inflyttade. Två projekt lokal till lägenhet startade (- 119).

2019: Ingen förändring.

2020: Ingen förändring.

2021: Ingen förändring.

2022: Omvärdering av sökta markanvisningar (- 140).

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. För att uppnå målet om en byggtakt på 500-700 nya lägenheter per år behöver Svenska Bostäder tilldelas markanvisningar. Inga nya markanvisningar har hittills erhållits under 2019. Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

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 "processas" nu 3 625 lägenheter. Svenska Bostäder har 1 337 av dessa. Det saknas alltså 1 375 lägenheter för att nå "taknet" 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 fortsätter 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. Nästa möte är bokad till den 3 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 förekommer 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.

Regeringen har fattat beslut om att återinföra investeringsstödet. Regelverket har några föreslagna förändringar. För storstadsregionerna föreslås att projekt med fler lägenheter per total boarea, det vill säga små lägenheter, prioriteras. Detta kan leda till osäkerhet om bidrag kan erhållas, även om kriterierna i övrigt uppfylls. En annan förändring är att Länsstyrelsen bereder ärenden och gör själva prioriteringen. Boverket fattar besluten vid särskilda beslutstillfällen. Budgetramen beslutas i samband med höstbudgeten varefter bidraget börjar gälla från den 1 januari 2020.

Tidplan och ekonomi

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för tider för byggstart se bilaga.

Kommande beslut närmaste året (ändringar finns från föregående redovisning)

Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	December
"Hagastaden kv 13", Vasastaden	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
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	April -20
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	April -20
Björnmossevägen, Kälvesta	Genomförandebeslut	April -20
Garagehusen, Husby	Genomförandebeslut	April -20
Bromstenskilan, Bromsten	Inriktningsbeslut	Juni -20
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	September -20

Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Rinkeby Allé, Rinkeby	Genomförandebeslut	Oktober
Pyramiden 18, Södermalm	Genomförandebeslut	Oktober
Drakenberg 14, Södermalm	Slutredovisning	December
Storholmen 3, Skärholmen	Genomförandebeslut	December

Risker

Utdragna eller pausade plan- och programprocesser utgör risk både vad gäller igångsättningsstid 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 inom Klimatinitiativet

Svenska Bostäder är sedan slutet av april 2019 med i Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ som ett naturligt nästa steg i vårt hållbarhetsarbete.

Klimatinitiativet har två övergripande mål

- 30 procent lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007).
- En fossilfri allmännytta senast år 2030.

Räknat från 2007 har vi minskat energianvändningen med 13 procent till 2018 och vi räknar med ytterligare 5 procent till 2023. Det gör att vi bedömer att vi har goda förutsättningar att klara resterande 12 procent upp till Klimatinitiativets mål 2030. Denna målsättning bygger på en fortlöpande energieffektivisering vid ombyggnationer och en alltmer tillkommande nybyggnation med en halverad till en tredjedels energianvändning jämfört med vårt befintliga fastighetsbestånd.

Sett över ett fyrtioårsperspektiv då Svenska Bostäder började arbeta med energieffektivisering i slutet av sjuttioalet, är minskningen över 40 procent.

Näst intill 100 procent av våra växthuspåverkande utsläpp, genom fossil förbränning, härrör sig från fjärrvärmeanvändning för uppvärmning och varmvatten till våra fastigheter. Vi har ingen rådighet över våra fjärrvärmeleverantörers val av bränslemix, men vi för regelbundet en dialog om möjlighet till en minskad andel fossila bränslen som i dagsläget svarar för ca tio procent av bränslet.

Produktionen av vår fastighetsel är helt förnyelsebar sedan många år och våra egna transporter övergår alltmer till fossilfria fordon. I vår resepolicy anges också att kollektiva färdmedel ska nyttjas lokalt i första hand och resor utanför Stockholm ska ske med tåg. Om de sker med flyg så skall detta klimatkompenseras.

Utöver vår avsiktsförklaring i Klimatinitiativet med att minska vår energianvändning med 30 procent och att vår verksamhet ska vara fossilfri, kommer vi även att delta i de tre frivilliga fokusområden med syfte att driva på klimatarbetet ytterligare.

Områdena har valts utifrån hur stor möjlighet bostadsföretagen har att göra skillnad och hur stor själva klimatpåverkan inom området är och fokuseras på:

- Effekttoppar och förnybar energi
Samverkan med Stockholm Exergi i ett projekt med effektstyrning av

fjärrvärmen, med syfte att tidigarelägga avvecklingen av den återstående kolpannan i Värtaverket till år 2022.

- **Krav på leverantörer**
I många av våra leverantörsavtal ställs krav på en hållbar materialhantering och verksamhet, men kommer att utveckla detta ytterligare genom vår medverkan i detta fokusområde.
- **Klimatsmart boende**
Informationsinsatser görs via vår hemsida och lokala insatser inom förvaltningen, men även här finns en utvecklingspotential genom medverkan i fokusområdet.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2019-08-16

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2019-08-16

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2019-09-05

Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i port- följ	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inrikt beslut	Avser gjuten bottenplatta					
									2019	2020	2021	2022	2023	2024
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									467	749	837	1135	1584	930
Startade före 2019. Pågående.														
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	1		feb-14							
Albano T1, Krt 9, 14, 15, 16	Norra Djurgården	692	maj-09	Laga kraft jan-15	1		apr-15	sep-12						
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	105	feb-14	Laga kraft apr -17	1		jun-17							
Albano Krt 12, 13, 17	Norra Djurgården	259	maj-09	Laga kraft jan -15	1		apr-15	sep-12						
Ledinge 1	Tensta	172	nov-14	Laga kraft nov -17	1	Sthlm-husen	okt-16	jun-16						
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Laga kraft feb -17	1		jun-17							
Snabba Hus, Räckstavägen	Norra Ångby	247	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	1	Tillfälligt bygglov	jun-16							
Lokal till lägenhet		13	Egen mark	Bygglov	1	Guldet, Pennstället, Kvicksilvret								
Summa före 2019:		1692												
Varav rapporterade inflyttade:		54	Nybohovsbacken 54 lg.											
2019, byggstarter														
Lokal till lägenhet	Tensta. Husby.	6	Egen mark	Bygglov	1	Skänninge. Trondheim.			6					
Summa 2019:		6												
Summa lägenheter i pågående projekt:		1644												
2019, kvarvarande byggstarter														
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ångby	134	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	2	Tillfälligt bygglov. Entreprenadkontrakt.	jun-16		134					
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	2	Varav 50 stud-ig. Entreprenadkontrakt.	okt-16		158					
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	2	Entreprenadkontrakt.	mar-18		95					
Grönskär/Söderarm, Kärrtorp C	Kärrtorp	72	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Entreprenadkontrakt.	feb-19		72					
Lokal till lägenhet	Stadshagen	2	Egen mark	Bygglov	2	Mariedal 2 st.			2					
Summa:		461												
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	2	Sthlm-husen. P-frågan utreds.	dec-19		80					
Dalen 13	Gamla Enskede	50	sep-13	Granskningsskede	3	Antas Q2 2019	mar-20		50					
Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas Q3 -19. Student-ig.	mar-20		80					
Husby garage, 6 fstgh.	Husby	122	nov-16	Granskningsskede	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	apr-20		122					
Björnmossevägen	Kälvsta	224	dec-17	Planskede	3	Stockholmshusen	apr-20	dec-18	224					
Lokal till lägenhet	Södermalm, Rinkeby	26	Egen mark	Bygglov	2	Kv Pyramiden och 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	Granskningsskede	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 2018-06-29	2		okt-21	dec-17			108			
Kämpinge 2	Tensta	174	maj-17	Planskede	3	Sdf-kontor har utgått. Osäkert.	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	sep-20			240			
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	apr-20			200			
Utfall av sökta markanvisningar					4						50			
Summa 2022:		1135												
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	dec-19				341		
Kotka o Saima, etapp 2	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-22	apr-20				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	
Älgrytevägen	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-						
									467	749	837	1135	1584	930
								År	2019	2020	2021	2022	2023	2024