



Styrelseärende
Styrelsen 2019-12-05
Ärende 12

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 20 november 2019

Åsa Steen
Tf 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 sattes till 773 byggstartade lägenheter, tillika målvärde för rapportering i ILS till staden, enligt affärsplanen för Fastighetsutvecklingsavdelningen. Beslutat mål för 2020 är 500 byggstartade lägenheter.

Staden hade som mål att de tre bostadsbolagen ska byggstarta 1 500 – 2 000 lägenheter 2019 och har för år 2020 målet 1 500 lägenheter.

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	1 855					
1a	261					
2	0	469	335	178	108	
3	0	40	273	730	1 117	837
4	0	0	0	50	250	410
Summa exkl 1	261	509	608	958	1 475	1 247

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till **Bilaga 1**. Antalet avser gjuten 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: Byggstartat Greken, Plankan och några projekt Lokal till lägenhet. Inflyttat i Kvarseget 4 och några projekt Lokal till lägenhet (+211).

2019: Byggstarter enligt ovan. Snabba Hus Bergslagsvägen flyttad till 2020 på grund av utdagen överklagandeprocess av bygglovet (- 134).

2020: Tillkommit Snabba Hus enligt ovan (+134).

2021: Kärrtorps IP, tre kvarter vid Islandstorget samt Husby C (Ålesund) flyttade framåt i tiden (- 397).

2022: Oslo 9 flyttad till 2023 och minskad p g a överlåtelse av Bergen 2. Växthusvägen, Kotka/Saima etapp 1 flyttade till 2023. Kämpinge satt till 0 p g a det osäkra läget med Exploateringskontorets finansiering. Värbergsvägen flyttad hit från 2023 (- 444).

2023: Kotka/Saima etapp 2, Bromstenskilen, Stopvägen och Kristinebergshöjden flyttade till 2024. Omvärdering av sökta markanvisningar. Värbergsvägen enligt ovan. (- 109).

2024: Ätten 5 flyttad till 2026 flyttad till 2026 p g a Årstafältets utbyggnadsplan. Östberga Norra minskad till 100 från 220 lgh p g a det områdets bullerproblematik. Omvärdering av sökta markanvisningar. (+317).

Markanvisningar under 2019.

Bolaget hyser fortsatt oro över att inga markanvisningar kommit Svenska Bostäder till del under året till dags dato. Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på

nybyggnadsprojekt. Bolaget deltar i markanvisningstävling för ett kvarter inom Årstafältet etapp 5, planerad byggstart dock tidigast 2026.

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

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

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.

Inom Stockholmshusen processas alltjämt 3 500 lägenheter. Sist i denna rapport belyses Stockholmshusen i separat redogörelse.

Under vecka 46 har hållits en intern workshop för att hitta byggbar mark. Denna gång är fokus på Västerort. Genomgång av äldre ansökningar om mark pågår kontinuerligt.

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)

Östra Hagastaden, Vasastaden	Inriktningsbeslut	Detta möte
Snabba Hus, Bergslagsvägen	Utökad investering	Detta möte
Mangon (fd Persikan), Södermalm	Genomförandebeslut	Februari -20
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Mars -20
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	April -20
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	Oktober-20
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	April -20
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	April -20
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	September -20
Intill Kärrtorps IP, Kärrtorp	Genomförandebeslut	Oktober -20

Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Drakenberg 14, Södermalm	Slutredovisning	Detta möte
Rinkeby Allé, Rinkeby	Genomförandebeslut	Detta möte
Storholmen 3, Skärholmen	Genomförandebeslut	Februari -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 Stockholmshusen

De kommunala bostadsbolagen har enligt Stockholms stads förslag till budget 2020-2022 som mål att gemensamt uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 bostäder per år. I uppdraget ingår även att öka andelen bostäder i Stockholmshusprojekt i förhållande till bolagens övriga nyproduktion.

Med Stockholmshusen har bostadsbolagen tillsammans med privata entreprenörer, Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret sedan 2015 arbetat fram ett koncept och en gemensam process för att hålla hög takt i bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för lägre produktionskostnader.

Projektet hanterar ett antal viktiga och centrala frågor kopplade till nyproduktion av hyresrätter:

- Kostnadseffektiv byggprocess
- Kortare stadsbyggnadsprocess
- Hög bostadsförsörjningstakt
- Kvalitativt och hållbart byggande

Nuläget

I november 2019 finns cirka 3 500 lägenheter i olika processer i projektet, från marktilldelning till färdiga detaljplaner och inflyttade bostäder. Sammanlagt är det 27 projekt, varav sex projekt hör till Svenska Bostäder.

Fördelningen av nya projekt sker utifrån bolagens befintliga bestånd för att bland annat åstadkomma driftsfördelar. Målsättningen är en jämn fördelning mellan bolagen.

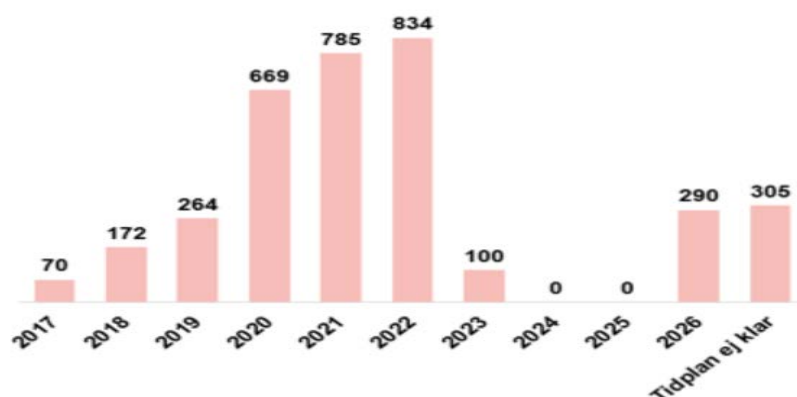
Bolag	Fördelning lgh %	Antal projekt	Antal lgh
Familjebostäder	34	12	1 187
Svenska Bostäder	38	6	1 327
Stockholmshem	28	9	976
Totalt	100	27	3 490

Byggstartade lägenheter

Bolag	Antal projekt	Antal lgh	Projektnamn/år
Svenska Bostäder	1	172	Ledinge, 2018
Stockholmshem	2	102 70	Hagsåtravägen, 2019 Karneolen, 2019
Familjebostäder	2	70 92	Säterhöjden, 2017 Bjurö, 2019
Totalt	5	506	

Säterhöjden inflyttat april-juni 2019

Planerade byggstartar



Tidplan finns ännu inte för 305 lägenheter, som fortfarande är i ett tidigt skede och planeras i områden med senare genomförandetid, t ex Skärholmen och Årstafältet. För några av Svenska Bostäders projekt har dock en senare byggstart bedömts än vad ovanstående stapeldiagram visar.

Arbete pågår för att via bolagens markackvisitionsgrupper säkra marktillgången för år 2023 och framåt.

Fördelning upphandlade entreprenörer

Entreprenörer i befintligt ramavtal är NCC, Skanska och Lindbäcks bygg. Under 2020 kommer en ny upphandling att genomföras, där vi drar lärdom av tidigare erfarenheter i projektet.

Entreprenör	Fördelning lgh %	Antal projekt*	Antal lgh
NCC	46	8	1 452
Skanska	30	8	955
Lindbäcks	24	8	757
Totalt*	100	24	3 164*

*Avtal ännu ej tecknats för 3 projekt.

Status Svenska Bostäders Stockholmshusprojekt

Projekt	Skede	Antal lgh	Planerad byggstart
Ledinge, Tensta	Byggstartat	172	Inflytt 2020
Vid Kärrtorps IP, Kärrtorp	Samråd slut	389	2022
Vårbergsvägen, Vårberg	Samråd slut	226	2022
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Laga kraft	80	2020
Norra Växthusvägen, Hässelby vst	Start-PM	240	2023
Björnmossevägen, Kälvesta	Samråd slut Omarbetat förslag	220	2023
Totalt		1 327	

Svenska Bostäders första Stockholmshusprojekt, Ledinge i Tensta, närmar sig färdigställande. Projektet löper på enligt plan avseende ekonomi och tid. Förutsättningarna har varit goda med relativt lättbyggd mark och en volym på 172 lägenheter. En första visningslägenhet kommer att finnas klar under februari 2020.

Övergripande erfarenheter

Den samordnade stadsbyggnadsprocessen har i de flesta projekt medfört en snabbare process, särskilt i de första skedena med en planprocess i högt tempo. Start-PM har tagits fram på ett snabbt och effektivt sätt.

Gemensamma projektgrupper, med representanter för bolag, förvaltningar och entreprenörer, har varit viktiga för erfarenhetsutbyten och för att driva processen framåt.

Entreprenörernas tidiga medverkan under planprocessen har möjliggjort ökat fokus på kostnadseffektivitet. Tidiga anpassningar efter entreprenörernas byggsystem minskar risken för senare, fördyrande anpassningar.

Det första färdigställda Stockholmshusprojektet Säterhöjden, som Familjebostäder uppförde med Lindbäcks som entreprenör, har mottagits mycket väl och motsvarar de kvaliteter som gestaltningskonceptet definierade.

Bilaga

Projektlista daterad 2019-11-15

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder			Senast ändrad: 2019-11-15		Bilaga till Nybyggnadsrapport 2019-12-05										
Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Antal lgh i portfölj	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.									261	509	608	958	1475	1247	
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, 17	Norra Djurgården	259	maj-09	Laga kraft jan -15	1		apr-15	sep-12							
Ledinge I	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, Råckstavägen	Norra Ängby	247	apr-14	Bygglov erh 2017-06-20	1	Inflytt pågår 25/11 - 18/12.	jun-16								
Lokal till lägenhet		14	Egen mark	Bygglov	1	Guldet, Kvicksilvret, Pennstället.									
Summa före 2019:		1693													
Varav rapporterade inflyttade:		99	Nybohovsbacken 54 lg. Pennstället 8 lg. Guldet 4 lg. Kvicksilvret 2 lg. Kvarnseglet 32 lg.												
2019, byggstarter															
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	1	Entreprenadkontrakt.	mar-18		95						
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	2	Varav 50 stud-lg. Entreprenadkontrakt.	okt-16		158						
Lokal till lägenhet	Stadshagen	2	Egen mark	Bygglov	2	Mariedal			2						
Lokal till lägenhet	Tensta. Husby.	6	Egen mark	Bygglov	1	Skänninge. Trondheim.			6						
Summa 2019:		261													
Summa lägenheter i pågående projekt:		1855													
2019, kvarvarande byggstarter															
Summa:															
2020															
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	134	apr-14	Bygglov 2017-06-20	2	Överklagat MÖD.	jun-16		134						
Grönskär/Söderarm, Kärrtorp C	Kärrtorp	72	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Entreprenadkontrakt.	feb-19		72						
Garagevägen	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Laga kraft 2018-09-12	2	Sthlm-husen. P-frågan utreds.	apr-20		80						
Husby garage, Trondheimsg.	Husby	40	nov-16	Granskningskede	3		apr-20		40						
Mangon, fd Persikan	Södermalm	167	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		feb-20	jun-17	167						
Lokal till lägenhet	Södermalm, Rinkeby	16	Egen mark	Bygglov	2	Rinkeby Allé			16						
Summa:		509													
2021															
Valla Södra, Årstafältet et I	Årsta/Östberga	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2	Varav 123 studentlg.	dec-20	mar-18		169					
Björkhagens Centrum	Björkhagen	0	dec-15	Samråd mar -19	3	Projektet utgår.	2021-		0						
Familjen	Östberga	80	nov-15	Start-PM 2015-11-05	3	Antas dec -19. Student-lg.	feb-21		80						
Campus Albano, kv Krt 13	Norra Djurgården	32	maj-09	Laga kraft jan -15	2		apr-15	sep-12	32						
Kvarnögat, Kvarnfallet	Rinkeby	78	sep-11	Laga kraft dec -16	2	Sista delen Rinkeby Allé	mar-21		78						
Valla Norra, Årstafältet et I	Årsta/Östberga	43	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2		apr-21		43						
Dalen 21	Gamla Enskede	104	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q4 2019	apr-21	okt-17	104						
Husby garage, Oslogatan.	Husby	39	nov-16	Granskningskede	3		jun-21		39						
Dalen 13	Gamla Enskede	50	sep-13	Granskningskede	3	Antas Q4 2019	jun-21		50						
Lokal till lägenhet		13	Egen mark	Bygglov	2	Kv Tjärven, kv Pyramiden.			13						
Summa 2021:		608													
2022															
Ålesund I, Husby C	Husby	72	sep-16	Samråd mar -19	3	Dp senarelagd ett år.	okt-21			72					
Vid Kärrtorps IP, etapp I	Kärrtorp	389	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	sep-21	mar-17		389					
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Laga kraft 2018-06-29	2		okt-21	dec-17		108					
Husby garage, Bergengatan.	Husby	43	nov-16	Granskningskede	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	apr-22		43						
Kämpinge 2	Tensta	174	maj-17	Planskede	3	Sdf-kontor har utgått. Osäkert.	feb-22	mar-18		0					
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		jun-22		70						
Värbergsvägen	Skärholmen	226	maj-04	Planskede	3	Sthlm-husen. Antas Q1 -20.	apr-23	feb-18		226					
Utfall av sökta markanvisningar					4					50					
Summa 2022:		1132													
2023															
Växthusvägen	Hässelby Villastad	240	sep-18	Start-PM 2018-12-14	3	Sthlm-husen	sep-22	sep-20					240		
Oslo 9	Husby	35	apr-17	Samråd apr -19	3	Omarbetas sannolikt.	2022-			35					
Björnmossenvägen	Kälvesta	224	dec-17	Planskede	3	Stockholmshusen	okt-22	dec-18		224					
Hagastaden kv 13	Vasastaden	338	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder	mar-23	dec-19		338					
Islandstorget, kv A	Blackeberg	48	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		2023-			48					
Kotka o Saima, etapp I	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-23	apr-20		200					
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2023-			80					
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2023-			60					
Utfall av sökta markanvisningar					4								250		
Summa 2023:		1475													
2024															
Stopvägen, kv Fannen	Åkeslund	100	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3		sep-23	dec-20					100		
Kotka o Saima, etapp 2	Akalla	200	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-23	apr-20		200					
Östberga Norra	Östberga	100	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3	Senarelagt, ej Sthlm-husen?	2024-	dec-17		100					
Älgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Inom Fokus Skärholmen	feb-24	mar-21		150					
Kristinebergshöjden	Kristineberg	137	aug-03	Start-PM 2013-03-27	3	Buller och risk	feb-24	apr-21		137					
Bromstenskiln	Bromsten	150	apr-14	Start-PM 2016-03-01	3	Kan ev. bli 150 lgh till	mar-24	dec-21		150					
Utfall av sökta markanvisningar					4									410	
Summa 2024:		1247													
2025															
Utfall av sökta markanvisningar															
Summa 2025:		150													
2026															
Ätten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen.	2026-								
Södra Årstafältet et 6	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	Enligt Årstafältets plan 2026	2026-	2023-							
Sömmen	Åkeshov, Bromma	100	maj-03		4	Avvaktar reningsverkets flytt	2026-								
Summa 2026:		380								261	509	608	958	1475	1247
									År	2019	2020	2021	2022	2023	2024