



Styrelseärende
Styrelsen 2020-02-13
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.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen
Tf VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska hålla en byggtakt om 500 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. Utfallet blev 261 och orsaken till att vi inte lyckades nå det satta målet är i försenade detaljplaner med bl.a. överklaganden. Beslutat mål för 2020 är 509 byggstartade lägenheter.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, hade som mål att de tre bostadsbolagen skulle byggstarta 1 500 – 2 000 lägenheter 2019 medan målet är 1 500 lägenheter för år 2020.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur projekten utvecklas i förhållande till fastställda mål vad gäller nyproduktion.

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. Byggstartar för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstartar för projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstartar för projekt i sökta markanvisningar och projektidéer

Kategori	Utfall 2019	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024
1+1a		1 855				
1a	261					
2	0	337	335	178	108	
3	0	174	273	730	1 038	837
4	0	0	0	0	0	350
Summa exkl 1 och 1a	261	511	608	908	1 146	1 187

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet avser gjuten bottenplatta. Totalt antal planerade byggstartar, över redovisade sex år, är drygt 4 600 lägenheter. Totalt i projektportföljen, samtliga erhållna markanvisningar, finns ca 4 900 lägenheter. Från och med nästa rapport tas 2019 bort och 2025 kommer till.

Förändringar

Här förklaras större förändringar från föregående redovisning.

Kat 1: Ingen förändring.

2020: Tillkommit två "lokal till lägenhet" i kv Mariedal. Snabba hus Bergslagsvägen bytt kategori till "2" på grund av överklagan (+2).

2021: Ingen förändring.

2022: Omvärdering av "Utfall sökta markanvisningar" (- 50).

2023: Ett projekt inom "Utfall sökta markanvisningar" har utfallit i erhållen men flyttats till -26. Kv Regnet flyttat till -26. (- 329).

2024: Omvärdering av "Utfall sökta markanvisningar" (- 60).

Projektet Primus på Lilla Essingen, med planerad byggstart 2022, riskerar försening. En av de andra byggaktörerna i detaljplaneområdet har valt att hyra ut lokaler som skulle ha rivits.

Tre detaljplaner som antogs i slutet av 2019 har överklagats vilket innebär förseningar om minst ett halvår. Dessa är Dalen 13, Dalen 21 och Familjen.

Markanvisningar under 2019, utfall.

Utfallet avseende erhållna markanvisningar under året, var lägre än målsättningen. Under december erhöll bolaget två anvisningar. Den ena i Vällingby, kv Firman vid Ångermannagatan, omfattande ca 100 lägenheter och den andra i Bagarmossen

utmed Rusthållarvägen på Svenska Bostäders redan befintliga tomträtt Kv. Assessorn. Även denna ca 100 lägenheter. Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

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 detaljplaneprocesser.

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 finns kring strategiska frågor om nyproduktion.

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter. En ny upphandling kommer att ske under hösten 2020 för att säkerställa en fortsättning på detta koncept.

Genomgång av äldre ansökningar om mark pågår kontinuerligt och de platser som är fortsatt intressanta bearbetas och ansökningarna förnyas.

Regeringen har fattat beslut om detaljutformningen för investeringsstöd till hyres- och studentbostäder. En nyhet var att projekten ska innehålla minst 10 % ettor. Om undersökning kan visa på annat behov kan dock erhållas dispens. En positiv nyhet är att hyrestaket kommer indexeras.

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)

Mangon (fd Persikan), Södermalm	Genomförandebeslut	Februari -20
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Mars -20
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	April -20
Kristinebergs slottspark, Kristineberg	Inriktningsbeslut	April -20
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	September -20
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	Oktober -20
Intill Kärrtorps IP, Kärrtorp	Genomförandebeslut	Oktober -20
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	Oktober -20
Famnen, Stopvägen, Åkeslund	Inriktningsbeslut	Deceber -20
Valla Södra, Östberga	Genomförandebeslut	December -20

Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Storholmen 3, Skärholmen	Genomförandebeslut	Februari -20
Nystad 1, Akalla	Genomförandebeslut	Juni -20

Risker

Utdragna eller pausade plan- och programprocesser utgör risk både vad gäller igångsättningstid och ekonomi. Intresset från bostadsrättsbyggare har svalnat och vi bedömer att det utgör hinder för staden att få ekonomi i utvecklingsområden. Lokal opinion mot nybyggnadsprojekt är också en riskfaktor och en av orsakerna till utdragna planprocesser. Detta bekräftas då flera detaljplaner överklagats.

Uppföljning

Svenska Bostäder 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 planpro-

cessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv

"Lägesrapport nyproduktion" lämnas vid varje styrelsemöte.

Presentation av hållbarhetsarbetet i projektet campus Albano

Hållbarhet i fokus när campus Albano växer fram

I Stockholm växer ett sammanhängande universitetsområde fram som sträcker sig från Stockholms universitet i norr, via KTH över till Hagastaden med Karolinska Institutet i väst. Utvecklingen av campus Albano till en modern och konkurrenskraftig universitetsmiljö sker i samklang med naturen och med målsättningen att bli en förebild inom hållbart stadsbyggande. Campus Albano är beläget i Nationalstadsparken och kommer knyta ihop Lill-Jansskogen med Bellevue och Brunnsviken på ett bra sätt.

Utvecklingsarbetet är ett samverkansprojekt mellan Svenska Bostäder, Akademiska Hus, Stockholms universitet, KTH och Stockholms stad. På campus Albano bygger Svenska Bostäder 1 000 student- och forskarbostäder, medan Akademiska Hus bygger 70 000 kvadratmeter nya universitetslokaler. Därutöver anläggs parker, butiker och restauranger. De första lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning under 2021.

Certifiering i Citylab

Projektet har certifierats enligt Citylab, en svensk certifiering i hållbar stadsutveckling. Certifieringen omfattar hela stadsutvecklingsprojektet och inte bara enskilda byggnader. Citylab finns i tre skeden; planering, genomförande samt befintliga stadsdelar. Projekt Campus Albano har valt att certifiera planeringskedet, då det sätter ramverket för ett hållbart utförande. Kraven för att bli certifierad är många och omfattar såväl kvalitativa som kvantitativa bedömningskriterier och redovisningskrav. Fokus ligger bland annat på processtyrning, organisation, dialog och samverkan samt att projektet exempelvis erbjuder en blandad bebyggelse, hållbara färdsätt, mötesplatser, gröna ytor, ekosystemtjänster och energisystem med låg klimatpåverkan.



Hållbarhetsåtgärder

Nya stadsdelen byggs på en gammal industrimark i nationalstadsparken och kommer på så vis läka ihop området. Flera hållbara insatser görs, bland annat för att stärka möjligheten för ökad artrikedom för till exempel bin, insekter och fåglar. På området skapas nya vattensystem för att ta hand om dagvatten och framtida klimatanpassning, förbättra mikroklimatet samt utemiljöer som utformas för att stärka spridningsvägarna för växter och djur. I området prioriteras cykel som färdmedel med cykelstråk, parkering och plats för reparation och service.

Hållbarhetsåtgärder i studentbostäderna är bland annat kravställning enligt Miljöbyggnad i nivå Silver, tätt klimatskal, gemensam sopsug och avfallskvarnar. Taken förses med sedum och med mindre delar ört/sedum och sandbiotoper. En byggnad blir ett så kallat testhus för energibesparande åtgärder i form av solceller, ett antal borrhål för energiutvinning, avloppsvärmeväxlare och sensorstyrd dusch för minskad vattenförbrukning.

Projektet arbetar strukturerat med hållbarhet och har förutom en miljösamordnare även en projektgemensam hållbarhetssamordnare tillsammans med Akademiska Hus som håller ihop arbetet. Gemensamma hållbarhetsmöten genomförs månadsvis för att hålla farten uppe och aktualisera frågeställningar.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2020-01-22

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2020-01-22

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2020-02-13

Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Potentialt antal	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	511	608	908	1146	1187	
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, Räckstavägen	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, Kviksilvret, Pennstället.									
Summa före 2019:		1693													
Varav rapporterade inflyttade:															
									99						
Nybohovsbacken 54 lg. Pennstället 8 lg. Guldet 4 lg. Kviksilvret 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	1	Varav 50 stud-lg. Entreprenadkontrakt.	okt-16		158						
Lokal till lägenhet	Gamla Stan	2	Egen mark	Bygglov	1	Daedalus			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						
Grönskår/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	Antagen SBN 2019-11-14	3	KF 2020-02-13	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	18	Egen mark	Bygglov	2	Rinkeby Allé, Mariedal			18						
Summa:		511													
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	Antagen dec -19	3	Överklagad MMD. 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 Enske	104	sep-13	Antagen nov -19	3	Överklagad MMD.	apr-21	okt-17		104					
Husby garage, Oslogatan.	Husby	39	nov-16	Antagen SBN 2019-11-14	3	KF 2020-02-13	jun-21			39					
Dalen 13	Gamla Enske	50	sep-13	Antagen nov -19	3	Överklagad MMD.	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	Antagen SBN 2019-11-14	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	apr-22			43					
Kämpinge 2	Tensta	0	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					
Summa 2022:		908													
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			
Björnmossen	Kälvsta	224	dec-17	Planskede	3	Stockholmshusen	okt-22	dec-18				224			
Hagastaden kv 13	Vasastaden	339	mar-18	Start-PM 2018-04-18	3	Studentbostäder	mar-23	dec-19				339			
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			
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2023-			60					
Summa 2023:		1146													
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		
Ålgrytevägen	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		
Bromstenskilen	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														350	
Summa 2024:		1187													
2025															
Firman	Räcksta	100	dec-19	Start-PM 2019-12-12	4		2025-								
Utfall av sökta markanvisningar									210						
Summa 2025:		310													
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-							
Rusthållarvägen/Krigsrådet	Bagarmossen	100	dec-19		4		2026-								
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2026-								
Sömmen	Åkeshov, Bromma	100	maj-03		4	Avvaktar reningsverkets flytt	2026-								
Summa 2026:		560								261	511	608	908	1146	1187
									År	2019	2020	2021	2022	2023	2024