



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-03-19
Ärende 6**

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 godkännes.

Vällingby den 9 mars 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.

Beslutat mål för antalet byggstarter år 2020 är 509 lägenheter. Målet för antalet färdigställda har satts till 420 lägenheter. Från och med 2020 har även satts mål för antalet markanvisade bostäder jämte projektportföljens storlek. Målet för markanvisning är 500 lägenheter. I projektportföljen ska det finnas minst 4 600 lägenheter.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen ska byggstarta 1 500 lägenheter för år 2020.

Ärendet

Nuläget - Byggstarter

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 projektideér

Kategori	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025
1+1a	1 779					
1a	134					
2	340	325	178	108		
3	0	278	963	841	977	90
4	0	0	0	0	0	560
Summa exkl 1 och 1a	474	603	1 141	949	977	650

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 4 794 lägenheter. Totalt i projektportföljen, samtliga erhållna markanvisningar, finns ca 4 880 lägenheter. Här inräknas även byggstarter efter 2025, men ej "lokal till lägenhet".

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

Kat 1: Antal lg i Campus Albano justerat utifrån gällande bygglov. Snabba Hus, Räckstavägen, inflyttat. Snabba Hus, Bergslagsvägen byggstartat (- 76).

2020: Husby garagetillbyggnader: Varje etapp flyttad ett år framåt. Mangon tillkommit två lg. Lokal till lägenhet tillkommit tre lg. (- 35).

2021: Husby garage enligt ovan. Familjen ökat med fyra lg.(- 5).

2022: Husby garage enligt ovan. Vårbergsvägen miskat med tre lg. Kämpinge tas bort helt. Växthusvägen (Stockholmshus) har tidigare lagts från 2023. (+233).

2023: Husby garage tillkommit. Växthusvägen avgår. (- 197).

2024: Östberga Norra bedöms rymma 140 lg mot tidigare 100. Omvärdering av "Utfall sökta markanvisningar" (- 210).

2025: Ny kolumn i redovisningen.

Projektet Husby garage senareläggs ett år då stadens upprustning av Trondheimsgatan, Oslogatan och Bergengatan läggs in i ett större sammanhang. För att Exploateringskontoret ska få ihop ekonomin arbetas kommande utvecklingsprojekt Rogaland (Husby norra) in i projektet.

På tomten för Kämpingeskolan i Tensta har bolaget en markanvisning för att bygga nya lägenheter. Projektet har nollats i listan då besked kommit från Stadshus AB att staden som det ser ut i dagsläget behöver använda Kämpingeskolan som skola.

Björkhagens C har nollats i listan men projektet bearbetas fortfarande.

Överklagan för Familjen i Östberga har avslagits av Mark- och Miljödomstolen men kan överklagas till Mark- och Miljööverdomstolen.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2020

Januari	Februari	Mars	April	Maj	Juni
0	0				
Juli	Augusti	September	Oktober	November	December

Nuläget - Markanvisningar under 2020.

Inga markanvisningar erhållna.

Svenska Bostäder deltar i ett jämförelseförfarande inför en kommande direktanvisning om ca 150 lgh i Rogaland, Husby.

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 detaljplaneprocesser.

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

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter. En ny upphandling kommer att ske under hösten 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.

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)

Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	April -20
Familjen, Östberga	Genomförandebeslut	Juni -20
Växthusvägen, Hasselby villastad	Inriktningsbeslut	September -20
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	Oktober -20
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	Oktober -20
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	Oktober -20
Fammen, Stopvägen, Åkeslund	Inriktningsbeslut	December -20
Valla Södra, Östberga	Genomförandebeslut	December -20
Kvarnögat/Kvarnfallet, Rinkeby	Genomförandebeslut	Mars -21

Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Nystad 1, Akalla	Genomförandebeslut	April -20
Oslo 5, Husby	Genomförandebeslut	April -20
Skänninge 4, Tensta	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.

Staden blir tätare, ofta tas befintliga parkeringar och garage i anspråk för byggnation. Det kräver fler garageplatser i nyproduktionsprojekten. Indirekt är det våra hyresgäster som betalar dessa platser då det är omöjligt att ta ut den hyra som krävs för att garageplatserna ska bära sina investeringskostnader.

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.

Bilaga

1. Projektlista daterad 2020-02-26

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder											Senast ändrad: 2020-02-26						Bilaga till Nybyggnadsrapport 2020-03-19					
Kvarter/Projektname	Stadsdel	Potenti- ellt antal	Markanvisning	Planläge	Kate- gori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktn beslut	Avser giuten bottenplatta													
									2020	2021	2022	2023	2024	2025								
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									476	603	1141	949	977	650								
Startade före 2020. Pågående.																						
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	I		feb-14															
Campus Albano exkl Krt 13	Norra Djurgården	989	maj-09	Laga kraft jan-15	I		apr-15	sep-12														
Kvarnseglet 3 och 4	Rinkeby	105	feb-14	Laga kraft apr -17	I		jun-17															
Ledinge I	Tensta	172	nov-14	Laga kraft nov -17	I	Schlhm-husen	okt-16	jun-16														
Silvret	Grimsta	113	maj-10	Laga kraft feb -17	I		jun-17															
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	I	Entreprenadkontrakt.	mar-18															
Plankan	Södermalm	158	egen mark	Laga kraft jan-14	I	Varav 50 stud-ig. Entreprenadkontrakt.	okt-16															
Lokal till lägenhet	Gamla Stan	2	Egen mark	Bygglöv	I	Daedalus																
Lokal till lägenhet	Tensta. Husby.	6	Egen mark	Bygglöv	I	Skänninge. Trondheim.																
Summa före 2020:		1731																				
Varav rapporterade inflyttade:		86																				
Nybohovsbacken 54 lg. Kvarnseglet 32 lg.																						
2020, byggstarter																						
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ångby	134	apr-14	Bygglöv 2017-06-20	I		jun-16				134											
Summa 2020:		134																				
Summa lägenheter i pågående projekt:		1779																				
2020 Kvarvarande byggstarter																						
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	Schlhm-husen. P-frågan utreds.	apr-20				80											
Mangon, fd Persikan	Södermalm	169	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		feb-20	jun-17			169											
Lokal till lägenhet	Söderm, Rink, Liljeh, Ensk.	21	Egen mark	Bygglöv	2						21											
Summa:		342																				
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	84	nov-15	Antagen dec -19	3	Överklagad MMD. Student-ig.	jun-20				84											
Husby garage, Trondheimsg.	Husby	40	nov-16	Antagen SBN 2019-11-14	3	Staden arbetar om dp-området	okt-20				40											
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	Antagen nov -19	3	Överklagad MMD.	apr-21	okt-17			104											
Dalen 13	Gamla Enskede	50	sep-13	Antagen nov -19	3	Överklagad MMD.	jun-21				50											
Lokal till lägenhet		3	Egen mark	Bygglöv	2	Kv Tjärven.					3											
Summa 2021:		603																				
2022																						
Ålesund I, Husby C	Husby	72	sep-16	Samråd mar -19	3	Dp senarelagd ett år.	okt-21				72											
Växthusvägen	Hässelby Villastad	240	sep-18	Samråd apr -20	3	Schlhm-husen	sep-22	sep-20			240											
Vid Kärrtorps IP, etapp I	Kärrtorp	389	nov-15	Planskede	3	Schlhm-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, Oslogatan.	Husby	39	nov-16	Antagen SBN 2019-11-14	3	KF 2020-02-13	jun-22				39											
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		jun-22				70											
Värbergsvägen	Skärholmen	223	maj-04	Planskede	3	Schlhm-husen. Antas Q1 -20.	jun-22	feb-18			223											
Summa 2022:		1141																				
2023																						
Oslo 9	Husby	35	apr-17	Samråd apr -19	3	Omarbetas sannolikt.	2022-				35											
Björnmossevägen	Kälvesta	224	dec-17	Planskede	3	Schlhm-husen	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	okt-20			200											
Husby garage, Bergengatan.	Husby	43	nov-16	Antagen SBN 2019-11-14	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	apr-23				43											
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2023-				60											
Summa 2023:		3159																				
2024																						
Stopvägen, kv Famnen	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	140	jun-17	Start-PM 2017-06-15	3		2024-	dec-17			140											
Älgrytevägen	Bredäng	150	nov-16		3	Inom Fokus Skärholmen	feb-24	okt-21			150											
Firman	Räcksta	100	dec-19	Start-PM 2019-12-12	3		2024-	2022-			100											
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					4						0											
Summa 2024:		977																				
2025																						
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2026-				80											
Lokal till lägenhet		10		Bygglöv	3	Pyramiden					10											
Utfall av sökta markanvisningar											560											
Summa 2025:		650																				
2026																						
Åtten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgär som Schlhm-husen.	2026-															
Södra Årstafältet et 6	Östberga	180	apr-14	Start-PM 2015-11-05	3	Enligt Årstafältets plan 2026	2026-	2023-														
Rusthållarvägen	Bagarmossen	220	dec-19		3	100 i markanv. Rest på egen mark.	2026-	2023-														
Sömmen	Åkeshov, Bromma	100	maj-03		4	Avvaktar reningsverkets flytt	2026-															
Utfall av sökta markanvisningar		150																				
Summa 2026:		750									476	603	1141	949	977	650						
											År	2020	2021	2022	2023	2024	2025					

Logg mellan möte 2019-09-05 och 2019-10-17:

Kärrtorp C flyttat från 2019 till 2020.
 Björnmossevägen flyttat från 2020 till 2022.
 Garagehusen Husby delat per gata, 39 till 2021, 43 till 2022
 Familjen och Dalen 13 flyttat till 2021
 Hagastaden justerat till 339 lg mot 341.

Logg mellan möte 2019-10-17 och 2019-12-05:

Vi Kärrtorps IP: 89 lg flyttade från 2021 så allt startas 2022.
 Islandstorget kv D flyttad från 2021 till 2022.
 Björkhagen C 2021 satt till 0 lg mot 90 lg pga de osäkra läget.
 Ålesund Husby C 72 lg flyttad från 2021 till 2022.
 Islandstorget kv A 48 lg flyttad från 2021 till 2023.
 Islandstorget kv B 60 lg flyttad från 2021 till 2023.
 Björnmossevägen 224 lg flyttad från 2022 till 2023.
 Oslo 9 63 lg flyttad från 2022 till 2023.
 Växthusvägen 240 lg flyttad från 2022 till 2023.
 Kotka och Saima et 1 200 lg flyttad från 2022 till 2023.
 Kämpinge 2 år 2022 satt till 0 lg pga det osäkra läget.
 Värbergsvägen 226 lg flyttad från 2023 till 2024.
 Bromstenskilen 150 lg flyttad från 2023 till 2024.
 Kotka och Saima et 2 200 lg flyttad från 2023 till 2024.
 Stopvägen Famnen 100 lg flyttad från 2023 till 2024.
 Kristinebergshöjden 137 lg flyttad från 2023 till 2026.
 2023: omvärdering av sökta markanvisningar: Husby södra 350 lg mot Krigsrådets 240 lg.
 2024: omvärdering av sökta markanvisningar: Krigsrådets 20 mot Husby Södras 350 lg.
 Åtten 5 100 lg flyttad från 2024 till 2026.
 2024 Östberga Norra minskad från 220 till 100 lg.
 Bergslagsvägen flyttas till 2020.
 Mariedal byggstartat, 2 lg
 Pennstället inflyttat, 8 lg
 Kvicksilvret inflyttat, 2 lg.
 Skänninge inflyttat, 2 lg
 Guldet inflyttat, 4 lg.
 Värbergsvägen 226 lg flyttad från 2023 till 2022.
 Oslo 9 minskar från 63 till 35 lg.

Logg mellan möte 2019-12-05 och 2020-02-13:

Firman i Räcksta erhållen, 100 lg - byggstart ändras till 2025.
 Rusthållarvägen i Bagarmossen erhållen, 100 lg. Byggstart ändras från -23 till -26.
 Familjen, Dalen 13, Dalen 21 antagna dec, nov, nov -19.
 Justerat 2019: Mariedal flyttad till 2020. Tillkommit Daedalus 2 lg.
 Familjen, Dalen 13, Dalen 21 har överklagats.
 Regnet flyttas från 2023 till 2026.
 Cisternen inom "sökta markanvisningar -22" läggs på avvakta-listan.
 Lissabon inom "sökta markanvisningar -24 flyttas till -25.

Logg mellan möte 2020-02-13 och 2020-03-19:

Östberga Norra bedöms kunna öka till 140 lg.
 Värbergsvägen minskat med tre lg till 223 lg.
 Tillkommit 3 lok till lg med start 2020
 Kämpinge borttaget helt och hållet.
 Omvärdering sökta markanv 2024: Flyttat Husby södra till 2025
 Växthusvägen tidigarelagt från 2023 till 2022.
 Regnet flyttat från 2026 till 2025
 Rusthållarvägen ökat från 100 till 220 lg.
 Lok till lg Pyramiden flyttad från 20 till 2025
 Mangon har 169 lg istället för 167
 Lagt till Spångadalen som utfall sökt mark 2026.
 Husby garagetapper flyttat ett år fram pga planarbetet.
 Familjen ökar från 80 till 84 lg.