



**Styrelseärende**  
**Styrelsen 2020-04-23**  
**Ärende 10**

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 14 april 2020

Stefan Sandberg  
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 det 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.

Svenska Bostäders ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen ska byggstarta 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 - 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	1 794					
1a	148					
2	321	416	178	108		
3	0	194	963	798	1 020	90
4	0	0	0	0	225	560
<b>Summa exkl 1 och 1a</b>	<b>469</b>	<b>610</b>	<b>1 141</b>	<b>906</b>	<b>1 245</b>	<b>650</b>

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 5 021 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: Ett antal "lokal till lägenhet" har byggstartats. Campus Albano uppräknad med en lägenhet. (+15).

2020: Husby garagetillbyggnader: Justerat igen med utgångspunkt från samordning med andra pågående projekt vid de tre gatorna. Sju "lokal till lägenhet" vid Rinkeby allé har flyttats till 2021. (- 5).

2021: Tillkommande "lokal till lägenhet". (+7).

2022: Ingen förändring.

2023: Husby garagetillbyggnader: Bergengatan startar 2024. (- 43).

2024: Tillkommer Bergengatan enligt ovan. Omvärdering av "Utfall sökta markanvisningar" (+268).

2025: Ingen förändring.

Överklagan för Familjen i Östberga har avslagits och detaljplanen vann laga kraft i början på mars.

### *Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2020*

Fram till och med mars har inga färdigställda lägenheter rapporterats. Prognos för resterande delen av året är 289 färdigställda. Differensen utgörs av Snabba Hus Bergslagsvägen som är försenat.

### *Nuläget - Markanvisningar under 2020.*

Inga markanvisningar erhållna.

Svenska Bostäder har deltagit i Exploateringskontorets jämförelseförfarande i Rogaland. Tyvärr gick vi inte vidare till nästa skede i utvecklingen av det markområdet. Tävligen omfattade totalt 600 bostäder varav merparten planeras för bostadsrätter och en mindre del hyresrätter.

### *Åtgärder för att nå målet för antalet markanvisningar*

Ur Svenska Bostäders gällande Ackvisitionsplan kan följande nämnas.

- Generellt håller vi oss informerade om gällande översiktsplan där det framgår var det kommer att byggas bostäder framöver. Vi bevakar och deltar i utvecklings- och programområden. Tjänsteutlåtanden från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden bevakas.
- Vi letar mark som förändras. Det kan t ex vara industriområden som omdanas eller infrastrukturprojekt eller kraftledningar som ska flyttas och tas bort.
- Vi har möten med tjänstemän på Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret.
- Kontinuerligt se vi över olika stadsdelar för att hitta nya projektidéer. Detta genom att anlita arkitektkontor eller arrangera workshops där vi ser över möjliga infill-projekt.
- De markanvisningsansökningar som redan är inlämnade bevakas och uppdateras.
- Bolaget deltar i markanvisningstävlingar där man kommer bygga hyresrätter.
- Vi samarbetar med systerbolagen och träffas regelbundet för att diskutera markfrågor. En lista finns framtagen som visar vilket eller vilka bolag som arbetar i vilka stadsdelar.
- Enheten Tidiga skeden träffar alla förvaltningsdistrikt samt lokalenheten regelbundet då de besitter god lokalkännedom. Vi ser tillsammans över egna tomrätter om det går att göra förtätningar, ändra användningar, bygga om eller på t ex parkeringsgarage eller nyttja del av en angränsande fastighet.
- Bolaget arrangerar intressanta studiebesök för tjänstemän på Exploaterings- och Stadsbyggnadskontoret. Dels för att få goda relationer men också för att marknadsföra Svenska Bostäder.
- Projektledare och enhetschefer deltar i nätverk och vid olika arrangemang i branschen. Till de större arrangemangen hör bl a Stockholm Business Arena och Sweden Green Building Council-konferensen.
- Att förvärva fastigheter för att bygga hyresrätter är generellt svårt rent ekonomiskt. Möjligheten bör dock prövas från fall till fall och t ex vid kommande utvecklingsområden där nyckelfastigheter kan vara av stort värde att förvärva.
- Vi samarbetar och för diskussioner med stadens egna bolag som SISAB och Micasa om de har fastigheter som de ser som uttjänta eller saknar behov av.
- I olika sammanhang visar vi och framhåller vad Svenska Bostäder gör och är bra på idag. Exempel kan vara trygga bostäder med hög kvalitet, feministisk stadsplanering, social hållbarhet och rimliga hyror.
- Vi har som en aktivitet att ta fram olika pilotprojekt som kan marknadsföra Svenska Bostäder. Exempel kan vara digitaliseringsprojektet i Hagastaden eller koncepthus såsom Snabba Hus eller Stockholmshusen.

### *Stockholmshusen*

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. En ny upphandling kommer att ske under hösten för att säkerställa en fortsättning på detta koncept. En särskild process har startat under 2020 där Familjebostäder,

Stockholmshem och Svenska Bostäder gemensamt träffar Exploateringskontoret och diskuterar nya markanvisningar för Stockholmshusen.

#### *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)*

Familjen, Östberga	Genomförandebeslut	Juni -20
Kotka och Saima, Akalla	Inriktningsbeslut	Juni -20
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	September -20
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	September -20
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	Oktober -20
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	Oktober -20
Famnen, 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	Juni -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 och det påverkar också i förlängningen möjligheterna att få markanvisningar för hyresrätter. Lokal opinion mot nybyggnadsprojekt är också en riskfaktor och en av orsakerna till utdragna planprocesser. Detta bekräftas då flera detaljplaner överklagats.

Situationen med spridningen av Covid-19 kan ha påverkan på både plan- och byggprocessen. Konsekvenser att detta går i dagsläget inte att överblicka.

#### *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 planprocessen, "Laga kraft", "Överklagad plan" osv

"Lägesrapport nyproduktion" kommer framgent att lämnas vid vartannat styrelsemöte.

## **Bilagor**

1. Projektlista daterad 2020-03-23
-

