



Styrelseärende
Styrelsen 2020-09-03
Ärende 14

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 24 augusti 2020

Stefan Sandberg
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska hålla en byggtakt om 500 nya lägenheter per år. Bolaget 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.

Vår 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 projektidéer

Kategori	Antal 2020	Antal 2021	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025
1+1a	1 679					
1a	148					
2	241	500	70	216		
3	0	194	740	991	929	190
4	0	0	0	0	225	560
Summa exkl 1 + 1a	389	694	810	1 207	1 154	750

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 5 004 lägenheter. Totalt i projektporföljen, samtliga erhållna markanvisningar, finns ca 4 660 lägenheter exkl årets byggstartade. Här inräknas även byggstarter efter 2025, men ej "lokal till lägenhet".

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

Pågående produktion har minskat med 46 då första etappen i Silvret och Ledinge har haft inflyttning.

2020: Garagevägen flyttad till 2021 (- 80).

2021: Lokal till lägenhet ökat med en. Familjen ökat med tre. Garagevägen tillkommit (+94).

2022: Vårbergsvägen flyttad till 2023 pga omfattande exlploateringsarbeten. Primus flyttad till 2023 pga av att annan aktör senarelagt rivning av befintlig byggnad (- 331).

2023: Vårbergsvägen och Primus tillkommit (+331).

2024: Stopvägen flyttad till 2025 (- 100).

2025: Stopvägen tillkommit (+100).

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2020

Fram till och med augusti har 119 färdigställda lägenheter rapporterats. Prognos för resterande delen av året är 170 färdigställda.

Nuläget - Markanvisningar under 2020.

Inga markanvisningar är hitills erhållna.

Svenska Bostäder fortsätter att arbeta med nya projektidéer och söka markanvisningar samt följa upp redan inlämnade markansökningar. Regelbundna möten sker med Exploateringskontoret i frågan. Exploateringsnämnden har fått i uppdrag att under 2020 markanvisa 1 200 bostäder till de tre kommunala bostadsbolagen. Ytterligare 300 bostäder, för att nå målet om 1 500 bostäder, förväntas tillkomma på mark som bostadsbolagen själva förfogar över. Svenska Bostäder har tolkat det som att det är projekt på Svenska Bostäders redan befintliga tomträtter där andra byggaktörer inte kan komma ifråga.

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 1.

Kommande beslut närmaste året (ändringar finns från föregående redovisning)

Garagehusen Trondheimsg, Husby	Inriktningsbeslut	Oktober -20
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	Oktober -20
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	Oktober -20
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	December -20
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	December -20
Valla Södra, Östberga	Genomförandebeslut	December -20
Kvarnögat/Kvarnfallet, Rinkeby	Genomförandebeslut	Mars -21
Valla Norra, Årsta	Genomförandebeslut	April -21
Dalen 21, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	April -21
Dalen 13, Gamla Enskede	Genomförandebeslut	Juni -21
Famnen, Stopvägen, Åkeslund	Inriktningsbeslut	Juni -21

Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Inga kända.

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. Då det i snitt går drygt fem år från markanvisning till laga kraftvunnen detaljplan kommer bristen på markanvisningar att få allvarliga effekter i framtiden. 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 av 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" lämnas vid vartannat styrelsemöte.

Bilagor

1. Projektlista daterad 2020-08-03

Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder

Senast ändrad:

2020-08-03

Bilaga till Nybyggnadsrapport 2020-09-03

Kvarter/Projekt/namn	Stadsdel	Potentiellt antal	Markanvisning	Planläge	Kategori	Kommentarer	Invest beslut	Inriktat beslut	Avser gjuten bottenplatta						
									2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Utfall sökta markanvisningar: Avser bedömt utfall utifrån bruttolista över sökta markanvisningar.									389	694	810	1207	1154	750	
Startade före 2020. Pågående.															
Nybohovsbacken	Liljeholmen	91	feb-08	Laga kraft aug-13	1		feb-14								
Campus Albano exkl Krt 13	Norra Djurgården	990	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								
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								
Greken	Blackeberg	95	maj-15	Laga kraft 2018-01-12	1	Entreprenadkontrakt.	mar-18								
Plankan	Södermalm	162	egen mark	Laga kraft jan-14	1	Varav 50 stud-ig. Entreprenadkontrakt.	okt-16								
Lokal till lägenhet	Gamla Stan	2	Egen mark	Bygglov	1	Daedalus									
Lokal till lägenhet	Tensta. Husby.	6	Egen mark	Bygglov	1	Skänninge. Trondheim.									
Summa före 2020:		1736													
Varav rapporterade inflyttade:															
		205	Nybohovsbacken 54 lg. Kvarnseglet 32+73 lg. Silvret 20 lg. Ledinge 26 lg.												
2020, byggstarter															
Snabba Hus, Bergslagsv	Norra Ängby	134	apr-14	Bygglov 2017-06-20	1a		jun-16		134						
Lokal till lägenhet	Söderm, Rink, Liljeh, Ensk.	14	Egen mark	Bygglov	1a				14						
Summa 2020:		148													
Summa lägenheter i pågående projekt:									1679						
2020 Kvarvarande byggstarter															
Grönskär och Söderarm	Kärntorp	72	dec-13	Laga kraft dec -16	2	Entreprenadkontrakt.	feb-19		72						
Mangon, fd Persikan	Södermalm	169	jun-04	Laga kraft 2018-01-18	2		feb-20	jun-17	169						
Summa:		241													
2021															
Valla Södra, Årstafältet et 1	Årsta/Östberga	169	okt-11	Laga kraft 2017-05-24	2	Varav 123 studentlg.	dec-20	mar-18	169						
Garagevägen (Dekanen/Prefekten)	Hammarbyhöjden	80	apr-16	Laga kraft 2018-09-12	2	Sthlm-husen. P-frågan utreds.	dec-20		80						
Björkhagens Centrum	Björkhagen	0	dec-15	Samråd mar -19	3	Projektet utgår.	2021-		0						
Familjen 2	Östberga	87	nov-15	Laga kraft 2020-03-06	2		jun-20		87						
Husby garage, Trondheimsg.	Husby	40	nov-16	Antagen SBN 2019-11-14	3	Staden arbetar om dp-området	dec-20	sep-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 1	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	Kärntorp, Rinkeby.	11	Egen mark	Bygglov	2	Kv Tjärven.			11						
Summa 2021:		694													
2022															
Ålesund 1, 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	Sthlm-husen	sep-22	okt-20	240						
Vid Kärntorps IP, etapp 1	Kärntorp	389	nov-15	Planskede	3	Sthlm-husen	sep-21	mar-17	389						
Islandstorget, kv D	Blackeberg	70	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		jun-22		70						
Husby garage, Oslogatan.	Husby	39	nov-16	Antagen SBN 2019-11-14	3	KF 2020-02-13	dec-20	sep-20	39						
Summa 2022:		810													
2023															
Oslo 9	Husby	35	apr-17	Samråd apr -19	3	Omarbetas sannolikt.	2022-		35						
Värbergsvägen	Skärholmen	223	maj-04	Planskede	3	Sthlm-husen. Antas Q1 -20.	jun-22	feb-18	223						
Björnmossevägen	Kålvesta	224	dec-17	Planskede	3	Sthlm-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						
Primus	Lilla Essingen	108	dec-08	Laga kraft 2018-06-29	2		okt-21	dec-17	108						
Islandstorget, kv A	Blackeberg	48	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2		2023-		48						
Kotka o Saima, etapp 1	Akalla	170	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-23	jun-20	170						
Islandstorget, kv B	Blackeberg	60	dec-10	Laga kraft 2017-12-14	2	Studentbostäder.	2023-		60						
Summa 2023:		1207													
2024															
Kotka o Saima, etapp 2	Akalla	209	nov-17	Start-PM 2018-12-14	3	Utv av egna garagebyggnader	feb-23	apr-20				209			
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			
Husby garage, Bergengatan.	Husby	43	nov-16	Antagen SBN 2019-11-14	3	3 fstgh ägande, 3 fstgh TR.	dec-20	sep-20				43			
Utfall av sökta markanvisningar		225			4							225			
Summa 2024:		1154													
2025															
Regnet 2	Björkhagen	80	nov-16	Start-PM 2017-12-14	3	Garageförening kan överklaga	2026-						80		
Stopvägen, kv Famnen	Åkeslund	100	dec-17	Start-PM 2017-12-14	3		sep-23	jun-21					100		
Lokal till lägenhet		10		Bygglov	3	Pyramiden							10		
Utfall av sökta markanvisningar		560											560		
Summa 2025:		750													
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	Ävaktar reningsverkets flytt	2026-								
Utfall av sökta markanvisningar		0													
Spångadalen		0				Programarbete avbrutet									
Summa 2026:		500													
2027															
Ätten 5, Östb PC	Östberga	100	feb-13	Start-PM 2015-11-05	3	Utgår som Sthlm-husen.	2027-								
									389	694	810	1207	1154	750	
									År	2020	2021	2022	2023	2024	2025