



Styrelseärende
Styrelsen 2020-12-03
Ärende 8

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 23 november 2020

Stefan Sandberg
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska under 2020 hålla en byggtakt om 500 nya lägenheter. 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.

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	1 605					
1a	221					
2	169	354	148	428		
3	0	0	751	656	771	722
4	0	0	0	0		150
Summa exkl 1 och 1a	390	354	899	1084	998	872

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 4 350 lägenheter. Totalt i projektportföljen, samtliga erhållna markanvisningar, finns ca 4 550 lägenheter. Här inräknas även byggstarter efter 2025, men ej "lokal till lägenhet".

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

2020: Fyra lägenheter har tillkommit i Plankan. Kärrtorps Centrum har påbörjats innehållande 72 lägenheter. Husby garagehus (Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4): Till styrelsen för beslut februari 2021. Planerad byggstart enligt föregående rapport Q3 2021.

2021: Dalen 13 är framflyttad från 2021 till 2022, detaljplanen är fn överklagad(-50). Valla Södra (-169) och Valla norra (-43) är framflyttade till Q3, 2023. Kvarnögat 2 o Kvarnfallet 2, nyproduktion vid Rinkeby allé. Framflyttat från 2021 till 2022 (-78).

2022: Dalen 13 framflyttad från 2021 till 2022 (+50). Husby garagehus (Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4): Till styrelsen för beslut detta möte, 3:e december. Planerad byggstart för Oslo 1 och 6 flyttas från 2022 till 2023. (-39) Kvarnögat 2 o Kvarnfallet 2, nyproduktion vid Rinkeby allé. Framflyttat från 2021 till 2022 (+78).

2023: Valla Södra (+169) och Valla norra (+43) är framflyttade från 2021 till 2023. Hagastaden är fram flyttad från 2023 till 2025 (-339) Husby garagehus (Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4): Till styrelsen för beslut detta möte, 3:e december. Oslo 9 flyttad från 2023 till 2024(-35). Planerad byggstart för Oslo 1 och 6 flyttas från 2022 till 2023 (+39).

2024: Utökad antal markanvisningar, tidigare natagande (-225). Bromstenskilen flyttad från 2024 till 2025 (-150). Husby garagehus (Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4): Till styrelsen för beslut detta möte, 3:e december. Oslo 9

flyttad från 2023 till 2024 (+35). Planerad byggstart för Molde 3 och 4 flyttas från 2024 till 2025 (-43).

2025: Utökad antal markanvisningar, tidigare antagande (-560). Vita liljan(+150). Hagastaden är fram flyttad från 2023 till 2025 (+339). Bromstenskilén (+150). Husby garagehus (Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4): Till styrelsen för beslut detta möte, 3:e december. Planerad byggstart för Molde 3 och 4 flyttas från 2024 till 2025 (+43).

”Lokal till lägenhet” har 2st färdigställts 2020. 12st kommer färdigställas under 2021 av vilka 9st producerats 2020. 9st kommer produceras och färdigställas under 2023.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2020

Fram till och med november har vi haft inflyttning i 266 lägenheter, och inflyttning kommer att ske i ytterligare 23 lägenheter under december månad, dvs totalt 289 lägenheter jämfört med målet på 420 lägenheter. I projekten Snabba hus med 134 lägenheter, Dalen 11 med en lägenhet och Reservoiren 3 med två lägenheter har inflyttning skjutits till 2021. Målet att påbörja 509 lägenheter kommer inte att nås, resultatet kommer att bli 390 lägenheter. Husby garage med 40 lägenheter och Garagevägen i Hammarbyhöjden med 80 lägenheter har flyttas till 2021. Fyra lägenheter i Plankan har tillkommit och tre ombyggnadslägenheter är flyttade till 2021.

Nuläget - Markanvisningar under 2020.

Inga markanvisningar erhållna. Under året fram till och med oktober har Svenska Bostäder sökt alternativt förnyat 27 st markansökningar. Ett flertal skisser med förslag på nybebyggelse har presenterats för Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret.

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.

Ett allt vanligare svar på förslag till projektidéer och inskickade markansökningar från Exploateringskontoret är att man pga. höga exploateringskostnader i projektet inte kommer att kunna markanvisa några hyresrätter.

Stockholmshusen

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. En ny upphandling kommer att ske efter årsskiftet 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)

Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Februari -21
Dalen 21	Genomförandebeslut	Februari-21
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	Februari -21
Garagehusen Trondheimsgr, Husby	Genomförandebeslut	Februari -21
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	Juni -21

Nybohovsbacken	Slutredovisning	December-21
Silvret	Slutredovisning	Juni -21
Ledinge	Slutredovisning	December -21
Famnen, Stopvägen, Åkeslund	Inriktningsbeslut	Juni-21
Kvarnögat/Kvarnfallet, Rinkeby	Genomförandebeslut	Mars -21
Ålesund 1, Husby Centrum	Genomförandebeslut	Mars -21

Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Kasernen 1	Slutredovisning	feb -21
Rinkeby allé etapp 2	Genomförandebeslut	feb -21
Oslo 4, Husby	Genomförandebeslut	okt -21
Pyramiden 14, Södermalm	Genomförandebeslut	dec -21

Risker

Utdragna eller pausade plan- och programprocesser utgör risk både vad gäller igångsättnings tid och ekonomi. Höga exploateringskostnader i nya projekt för staden gör att Exploateringskontoret måste sälja marken vilket i sin tur gör att det i många projekt enbart kan bli bostadsrättsbyggare som kan komma ifråga om markanvisningar och inga hyresrättsbyggare. 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.

Bilagor

1. Projektlista daterad 2020-10-28
-

