



Styrelseärende
Styrelsen 2021-06-03
Ärende 11
Dnr SB 2021/305

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 godkännes.

Vällingby den 24 maj 2021

Stefan Sandberg
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska hålla en byggtakt med målet att påbörja 200 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 2021 är 200 lägenheter. Målet för antalet färdigställda har satts till 400 lägenheter. I projektportföljen ska det finnas minst 4 500 lägenheter.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen ska byggstarta 600 lägenheter för år 2021.

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 2021	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026
1+1a	1 490					
1a	0					
2	5	339	350	286	82	
3	0	50	1224	621	679	280
4	0	0	0	150	260	880
Summa exkl 1 och 1a	5	389	1574	1057	1021	1160

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 5 206 lägenheter. I projektportföljen finns inte fler projekt än de som räknats upp ovan, vilket innebär att portföljen med nya markanvisningar måste fyllas på. Detta är viktigt då leddiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning under detaljplaneprocessen.

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

2021: Tjärven ombyggnad av lokal till 5 lägenheter, Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter kommer upphandlingen göras om och beräknas vara klart till augusti och det kommer att bli svårt att hinna med gjuten bottenplatta i år.

2022: Familjen 2 med 87 studentlägenheter, Dalen 13 med 50 studentlägenheter, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden och i MMD och är nu överklagad till MMÖD. Dalen 21 med 140 lägenheter. Garagevägen 80 lägenheter där en omfattande parkeringsutredning pågår. Campus Albano 32 forskarlägenheter som är stoppad av Trafikverket. Husby garage 40 lägenheter flyttad till 2025. Ålesund Husby C 72 lägenheter flyttad till 2023. Kärrtorps IP 370 tidigare 389 lägenheter flyttad till 2023.

2023: Valla Södra 169 lägenheter och Valla norra 63 (tidigare 43) lägenheter. Husby garagehus 40 lägenheter. Växhusvägen 209 (tidigare 240) lägenheter. Björnmossevägen 180 (tidigare 224) lägenheter. Primus 108 lägenheter flyttad till 2024. Vårbergsvägen 223 lägenheter. Kvarnögat-Kvarnfallet 78 lägenheter. Kotka-Saima 170 lägenheter. Ålesund Husby C 72 lägenheter. Kärrtorps IP 370 tidigare 389 lägenheter.

2024: Östberga norra 140 lägenheter. Kotka-Saima etapp 2, 209 lägenheter. Ålgrytevägen 150 lägenheter. Islandstorget kv A 48, kv B 60 och kv D 70 lägenheter. Firman 100 lägenheter. Primus 108 lägenheter. Kristinebergshöjden 137 lägenheter. Oslo9, 35 lägenheter.

2025: Vita liljan 150 lägenheter. Hagastaden 339 lägenheter. Bromstenskilan 150 lägenheter. Husby garagehus 43 lägenheter. Regnet 80 lägenheter. Blåsutparken 50 lägenheter. Pelargatan 60 lägenheter. Famnen 100 lägenheter. Pyramiden 10 lägenheter. Husby garage Bergengatan 39 lägenheter.

2026: Södra årstafältet 180 lägenheter. Rusthållarvägen 220 lägenheter. Sömmen 100 lägenheter. Vagnhallen 150 lägenheter. Husby södra 350 lägenheter. Lissabon 60 lägenheter. Åtten 100 lägenheter.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2021

Fram till och med april har vi haft inflyttning i 220 lägenheter, Nybohov 37 lägenheter, Ledinge 49 lägenheter och Snabba hus med 134 lägenheter. Albano 259 lägenheter och Plankan 22 lägenheter kvarstår att flytta in under resten av året, 7 lägenheter i lokaler. Målet att påbörja 200 lägenheter kommer inte att innehållas, resultatet kommer att bli 5 lägenheter, detta pga att upphandlingen av Familjen 2 innehållande 87 lägenheter görs om.

Nuläget - Markanvisningar

Inga markanvisningar har hittills erhållits under 2021.

Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt.

Stockholmshusen

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. En ny upphandling av entreprenadavtal kommer att ske under våren för att säkerställa en fortsättning på detta koncept.

Tidsplan och ekonomi

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för tider för byggstart se bilaga 1.

Kommande beslut under året och första halvåret 2022

(ändringar finns från föregående redovisning)

Dalen 21	Reviderat inriktningsbeslut	Juni -21
Firman, Vällingby	Inriktningsbeslut	September -21
Dalen 21	Genomförandebeslut	Oktober -21
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Oktober -21
Kvarnögat/Kvarnfallet, Rinkeby	Genomförandebeslut	Oktober -21
Ålesund 1, Husby Centrum	Genomförandebeslut	Oktober -21
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Inriktningsbeslut	September -21
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	December -21
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	December -21
Sabbatsberg	Slutredovisning	December -21
Snabba Hus	Slutredovisning	December -21
Nybohovsbacken	Slutredovisning	December -21

Silvret	Slutredovisning	December -21
Ledinge	Slutredovisning	December -21
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	December -21
Famnen, Stopvägen, Åkeslund	Inriktningsbeslut	Februari -22

Risker

Utdragna eller pausade plan- och programprocesser utgör risk både vad gäller igångsättningstid 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.

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. Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder
-