



Styrelseärende
Styrelsen 2021-10-21
Ärende 5
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 godkänns.

Vällingby den 11 oktober 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 detta mål kommer inte att uppnås. Svenska Bostäder kommer inte att påbörja några lägenheter i år. Målet för antalet färdigställda har satts till 400 lägenheter.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen tillsammans 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	1 497					
1a	0					
2	0	384*	310	178	190	
3	0	50	277	1231	917	814
4	0	0	0	0	0	60
Summa exkl 1 och 1a	0	434	587	1409	1107	874

*) Varv 170 är osäkra

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta. Totalt antal planerade byggstarter, över redovisade sex år, är 4 942 lägenheter. Det är viktigt med fler markanvisningar så att projektportföljen hela tiden kan fyllas på. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplane och överklagande-processen.

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

2021:

- Tjärven ombyggnad av lokal till 5 lägenheter flyttas till 2022 pga svårighet att erhålla bygglov
- Familjen 2 med 87 studentlägenheter görs upphandlingen om och beräknas vara klart till november byggstart planeras till 2022

2022:

- Familjen 2 med 87 studentlägenheter
- Dalen 13 med 50 studentlägenheter, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden och i MMD. Detaljplanen är nu överklagad till MMÖD och därmed ett osäkert projekt
- Dalen 21 med 140 lägenheter
- Garagevägen med 80 lägenheter där en omfattande parkeringsutredning pågår och där risk finns att projektet ej kan starta
- Campus Albano 32 forskarlägenheter som är stoppad av Trafikverket, avgörandet ligger fn på regeringsnivå
- Husby garage 40 lägenheter där projektets ekonomi är utmanande och därmed osäkert om projektet kan starta
- Ombyggnad av lokal till 5 lägenheter i Kv Tjärven. Osäkert angående bygglov

2023:

- Valla Södra med 169 lägenheter och Valla norra 63 (tidigare 43) lägenheter
- Växhusvägen med 205 (tidigare 209, tidigare ändå 240) lägenheter
- Kvarnögat-Kvarnfallet 78 lägenheter
- Ålesund Husby C med 72 lägenheter
- Björnmossevägen med 150 lägenheter tidigare 180 st är flyttad till 2024
- Primus 108 med lägenheter flyttad till 2025
- Vårbergsvägen med 223 lägenheter flyttad till 2024
- Kärrtorps IP 370 lägenheter flyttad till 2024

- Kotka-Saima etapp1 med 170 lägenheter flyttad till 2025

2024:

- Islandstorget med kv A 48, kv B 60 och kv D 70 lägenheter
- Hagastaden med 339 studentlägenheter
- Vårbergsvägen med 223 lägenheter
- Kärrtorps IP med 370 lägenheter
- Björnmossevägen med 150 lägenheter
- Firman med 100 lägenheter
- Oslo 9 med 35 lägenheter
- Östberga norra med 220 lägenheter, flyttad till 2025
- Kotka-Saima etapp 2 med 209 lägenheter flyttad till 2026
- Ålgrytevägen med 150 lägenheter, flyttad till 2025
- Primus med 108 lägenheter flyttad till 2025
- Kristinebergshöjden med 137 lägenheter flyttad till 2025

2025:

- Husby garagehus med 43 lägenheter
- Regnet med 80 lägenheter. Blåsuvägen med 50 lägenheter
- Famnen med 100 lägenheter
- Pyramiden med 10 lägenheter
- Husby garage Bergengatan med 39 lägenheter
- Ålgrytevägen med 150 lägenheter
- Östberga norra med 220 lägenheter
- Primus med 108 lägenheter
- Kotka-Saima etapp 1 med 170 lägenheter
- Bromstenskilen med 150 lägenheter har flyttats till 2026
- Pelargatan 60 lägenheter har avbrutits av staden
- Vita liljan med 150 lägenheter har avbrutits pga försäljning

2026:

- Södra Årstafältet med 135 lägenheter (tidigare 180)
- Rusthållarvägen med 220 lägenheter
- Lissabon med 60 lägenheter
- Åtten 5 med 100 lägenheter
- Bromstenskilen med 150 lägenheter
- Kotka-Saima etapp 2 med 209 lägenheter
- Sömmen 100 lägenheter bortagen, pga ej förlängd markanvisning av staden

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2021

Fram till och med september har vi haft inflyttning i 245 lägenheter, Nybohov 37 lägenheter, Ledinge 74 lägenheter och Snabba hus med 134 lägenheter. Albano 259 lägenheter och 9 lägenheter i Rinkeby. Inflyttning av Plankan med 22 lägenheter är flyttad till våren 2022. Målet att påbörja 200 lägenheter kommer inte att nås. Resultatet kommer att bli 0 lägenheter. Detta pga att upphandlingen av Familjen 2 med 87 lägenheter görs om och beräknas vara klar i november och Dalen 21 där förfrågan kan skickas ut i slutet av året. Ombyggnad av lokal till lägenheter i Kv Tjärven är flyttad till 2022.

Nuläget - Markanvisningar

Inga markanvisningar har hittills erhållits.

Under året har ca 25 ansökningar om markanvisningar skickats in till Exploateringsnämnden. Totalt finns ca 170 ansökningar inlämnade från Svenska Bostäder.

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 kommer att ske under hösten för att säkerställa en fortsättning på detta koncept.

Tidsplan

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

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" och så vidare.

Bilagor

1. Projektlista 2021-09-16