



Styrelseärende
Styrelsen 2022-02-24
Ärende 9
Dnr SB 2022/10

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 14 februari 2022

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 ska bygga 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 2022 är 200 lägenheter och det finns goda förutsättningar för att detta mål ska kunna uppnås. Prognos möjliga byggstarter är 264 lägenheter. Målet för antalet färdigställda har satts till 500 lägenheter. Målet för antal markanvisningar är 200 lägenheter. I projektportföljen finns det ca 4 700 lägenheter.

Vår ägare, Stockholms Stadshus AB, har som mål att de tre bostadsbolagen tillsammans ska byggstarta 600 lägenheter för år 2022.

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 - Byggstartar

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. Byggstartar för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, kvarvarande
3. Byggstartar för projekt i planskede/bygglov *eller* överklagade
4. Byggstartar för projekt i sökta markanvisningar och projektideér

Kategori	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026
1+1a	1 402				
1a	0				
2	232	198	410	190	
3	32	327	711	1300	814
4	0	0	0	0	60
Summa exkl 1 och 1a	1666	525	1121	1490	874

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1. Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta. Totalt antal planerade byggstartar, över redovisade sex år, är ca 4 700 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:

2022: Familjen 2 med 87 studentlägenheter. Dalen 21 med 140 lägenheter. Campus Albano kv 13 med 32 forskarlägenheter som är stoppad av Trafikverket, avgörandet ligger fn på regeringsnivå. Ombyggnad av lokal till 5 lägenheter i Kv Tjärven.

2023: Dalen 13 med 50 studentlägenheter, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden och i MMD. Detaljplanen är nu överklagad till MMÖD som haft sammnträde i januari, vi avvaktar besked. Husby garage 40 lägenheter. Garagevägen med 80 lägenheter där en omfattande parkeringsutredning är genomförd. Växhusvägen med 205 (tidigare 209, tidigare ändå 240) lägenheter. Kvarnögat-Kvarnfallet 78 lägenheter. Ålesund HusbyC med 72 lägenheter.

2024: Valla Södra med 169 lägenheter och Valla norra 63 (tidigare 43) lägenheter. Islandstorget med kv A 48, kv B 60 och kv D 70 lägenheter. Hagastaden med 339

studentlägenheter. Vårbergsvägen med 223 lägenheter. Firman med 114 lägenheter. Oslo9 med 35 lägenheter.

2025: Husby garagehus med 43 lägenheter. Regnet med 80 lägenheter. Blåsutvägen 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. Björnmossevägen med 150 lägenheter. Kärrtorps IP med 370 lägenheter.

2026: Södra Årstafältet med 135 lägenheter. Bagarmossen entre´ med 220 lägenheter. Lissabon med 60 lägenheter. Ätten 5 med 100 lägenheter. Bromstensgluggen med 150 lägenheter. Kotka-Saima etapp 2 med 209 lägenheter.

Kristinebergshöjden med 137 lägenheter bortagen, pga ej förlängd markanvisning av staden.

Nuläget - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2021

Fram till och med januari har vi haft inflyttning i 95 lägenheter i Kv Greken och Engelsmannen i Blackeberg.

Nuläget - Markanvisningar

Under 2021 fick Svenska Bostäder 4 markanvisningar om totalt 430 lgh. De flesta kom vid Exploateringsnämndens sista sammanträde för året den 16 december 2021. Markanvisningarna under 2021 var följande:

Hässelby Villastad, utökning i projektet Växthusvägen med 150 lgh
Vällingby, Fornkullen 150 lgh, Ringpärmen 50 lgh
Hässelby, Friherregatan 55 lgh
Bagarmossen, utökning i projektet Bagarmossen entré med 25 lgh på fastigheten Hovrättsrådet

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. Sista inflyttningen i bolagets första Stockholmsprojekt, Kv Ledinge i Tensta genomfördes i maj-21.

Arbete med upphandling av det nya ramavtalet med entreprenörer enligt Dynamiskt inköpssystem (DIS) är nu genomfört. Inför den nya upphandlingen av Stockholmshus har erfarenheter från förra avtalsperioden tagits med. I projektet Bromstensgluggen kommer det nya ramavtalet för Stockholmshus att testas för första gången på Svenska Bostäder.

Gestaltningssprogrammet har också utvecklats under 2021 tillsammans med konceptarkitekter och stadsarkitekten för att skapa ännu bättre förutsättningar för Stockholmshus i 60-70-talsområden.

Tidsplan

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

Kommande beslut under året (ändringar finns från föregående redovisning)

Mars

- Garagehusen Trondheimsgatan, Husby, Genomförandebeslut
- Skänninge 5, Slutredovisning
- Snabba hus Råcksta, Slutredovisning
- Snabba hus Bergslagsvägen, Slutredovisning

April

- Oslo 6, Slutredovisning
- Vallgossen, Slutredovisning
- Silvret, Slutredovisning
- Nybohovsbacken, Slutredovisning
- Ledinge, Slutredovisning
- Växthusvägen, Inriktningsbeslut

Juni

- Västergötland 24, Inriktningsbeslut
- Oslo 5, Slutredovisning
- Famnen, Stopvägen, Åkeslund, Inriktningsbeslut

September

- Bromstensgluggen, Inriktningsbeslut

Oktober

- Skänninge 4, Slutredovisning
- Bagarmossen Entré, inriktningsbeslut

Övrigt

- Garagevägen, Hammarbyhöjden, Genomförandebeslut
- Kvarnögat/Kvarnfallet, Rinkeby, Genomförandebeslut
- Ålesund 1, Husby centrum, Genomförandebeslut

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. Projektlista 2022-01-28
-