



Styrelseärende
Styrelsen 2022-04-28
Ärende X
Dnr SB 2022/10

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08 - 508 371 50

Till styrelsen

Ann-Christine Nyberg
Telefon: 08 - 508 371 40

Lägesrapport nyproduktion, april

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Vällingby den 19 april 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. Prognosen för möjliga byggstarter är dock bara 92 lägenheter. Ett marknadsläge som vi bedömer beror på osäkerhet i vår omvärld och efterdyningar av pandemin ger oss för höga priser i anbuden för ett av våra projekt. Utöver detta väntar vi på besked från infrastrukturdepartementet gällande 32 lägenheter i Albano.

Målet för antalet färdigställda har satts till 500 lägenheter. Målet för antal markanvisningar är 200 lägenheter. I projektportföljen finns det cirka 4 400 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 projektidéer

Kategori	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal 2026
1+1a	1 300				
1a	0				
2	92	338	410	190	
3	32	277	372	1544	1129
4	0	0	0	0	60
Summa exkl 1 och 1a	124	615	782	1734	1189

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 4 400 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 överklagandeprocessen.

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

2022: Familjen 2 med 87 studentlägenheter. Ombyggnad av lokal till 5 lägenheter i Kv Tjärven.

2023: Dalen 21 med 140 lägenheter, upphandling avbruten. Dalen 13 med 50 studentlägenheter, detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden och i MMD.

Detaljplanen är överklagades till MMÖD som avlog SBNs beslut och det går inte att överklaga. Projektet utgår således.

Husby garage med 40 lägenheter är osäker efter styrelsens tidigare bordläggning av ärendet. Projektet är redo att startas och är beroende av styrelsens beslut.

Garagevägen i Hammabyhöjden med 80 lägenheter där en omfattande parkeringsutredning är genomförd. Förhandling med entreprenör och staden pågår, dock med osäker utgång.

Växhusvägen i Hässelby med 205 lägenheter beror på detaljplanens godkännande.

Kvarnögat-Kvarnfallet 78 lägenheter har mycket osäker tid för projektstart, troligen

med förskjutning till 2024. Ålesund Husby C med 72 lägenheter är osäker ekonomiskt.

Campus Albano kv 13 med 32 forskarlägenheter som är stoppad av Trafikverket, Regeringen och infrastrukturdepartementet har i en dom dat 220324 upphävt överklagande och hänvisar tillbaka till Länstyrelsen för ny prövning. Beslutet innebär att Regeringen återförvisar ärendet till Länstyrelsen för prövning i sak dvs om Länstyrelsen med ändring av Trafikverkets beslut skall tillåta Svenska Bostäder att uppföra en byggnad som helt eller delvis vilar på bergsöveryta inom skyddszon för norralänkentunneln.

2024: Valla Södra med 169 lägenheter och Valla norra med 63 lägenheter. Islandstorget med kv A 48, kv B 60 och kv D 70 lägenheter. Vårbergsvägen med 223 lägenheter. Firman med 114 lägenheter. Oslo9 med 35 lägenheter.

2025: Hagastaden med 339 studentlägenheter. Husby garagehus med 43 lägenheter. Blåsutvägen med 60 lägenheter. Famnen med 100 lägenheter. Pyramiden med 10 lägenheter. Husby garage Bergengatan med 39 lägenheter. Ålgrytevägen med ca 100 lägenheter. Primus med 108 lägenheter. Kotka-Saima etapp 1 med 170 lägenheter. Björnmossevägen med 150 lägenheter. Kärrtorps IP med 370 lägenheter. Friherregatan 55 lägenheter. Växthusvägen del 2, 150 lägenheter.

2026: Östberga norra med 220 lägenheter. Regnet med 80 lägenheter. Bagarmossen entre´ med 200 lägenheter. Lissabon med 60 lägenheter. Bromstensgluggen med 150 lägenheter. Kotka-Saima etapp 2 med 209 lägenheter. Fornkullen med 150 lägenheter.

Efter 2026

Ringpärmen Vällingby med 50 lägenheter, 2027.

Ätten 5 med 150 lägenheter, 2029.

Södra Årstafältet med 135 lägenheter, 2030.

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. Inflyttning i Albano Kv 15 innehållande 102 lägenheter påbörjades första mars.

Nuläget - Markanvisningar

Under 2021 fick Svenska Bostäder 4 markanvisningar om totalt 430 lägenheter. Inga nya markanvisningar har erhållits under år 2022.

Vi ser också att äldre markanvisningar till Svenska Bostäder som ej är preciserade vid själva markanvisningen minskar i antal vid preciseringen med motivering att Exploateringskontoret ej kan få ihop exploateringskalkylen vid upplåtelse med tomträtt utan måste därför sälja en större andel än vad som tidigare varit tänkt. Exempel på detta är markanvisningen 2014 om 180 lägenheter i Årstafältet etapp 6 som nu är 135 st och 150 lägenheter i Ålgrytevägen från 2016 som nu är ca 100 lgh.

Planarbete pågår för ca 1800 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd eller granskning vilket gör att det arbetet måste prioriteras under året vilket får till följd att arbetet med nya projektidéer därför kommer få en lägre intensitet.

Bolaget träffar Exploateringskontoret regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt men frekvensen kommer bli något lägre i år.

Svenska Bostäder deltar i forskningsprojekt Rikare grannskap. Syftet med projektet är att studera olika områden i det befintliga beståndet för att se om olika mobilitetstjänster kan minska behovet av parkeringsplatser. Delar av tidigare parkeringsplatser skulle då kunna användas för annat som till exempel kompletteringsbebyggelse. Studien beräknas bli klar under året.

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 år 2021.

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 år 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)

Juni

- Blåsutvägen, Inriktningsbeslut nyproduktion

September

Oktober

- Bagarmossen Entré, inriktningsbeslut nyproduktion
- Famnen, Stopvägen, Åkeslund, Inriktningsbeslut nyproduktion
- Bromstensgluggen, Inriktningsbeslut nyproduktion

Övrigt

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

Risker

Höga anbudspriser på grund av osäkerheter i vår omvärld och efterdyningar av

pandemin. 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 2022-03-17
-