

Handläggare: Anton Leigard
Telefon: 0850836638
Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 08-50837182
Handläggare: Ann-Christine Nyberg
Telefon: 08-50837140

Till styrelsen

Lägesrapport nyproduktion

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Vällingby den 12 januari 2023

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Beslutat mål för antalet byggstarter år 2022 är 200 lägenheter. Vi har byggstartat totalt 92 lägenheter 2022, med 87 lägenheter i Östberga samt omvandling av fem lägenheter från lokaler i Kärrtorp.

Avvikelsen för att nå målet, beror på avvaktande upphandling på grund av för höga anbud i Dalen 21 med 140 lägenheter, bortfall av projekt i sent skede på grund av ogiltigförklarad detaljplan i Dalen 13 med 50 lägenheter, samt att vi inväntar besked från Trafikverket gällande 32 lägenheter i Albano.

Vi bedömer marknadsläget som fortsatt utmanande på grund av oroligheter i vår omvärld, högre räntor, högre avkastningskrav, dyra produktionskostnader samt inflation. Detta har påverkat årets starter och vår uppfattning är att denna effekt kommer påverka möjligheten till projektstart under år 2023.

Målet för antalet färdigställda lägenheter är 500. År 2022 är 542 inflyttade.

I projektportföljen finns det cirka 4 500 byggrätter.

Målet för antal markanvisningar är 200 lägenheter. Under juni fick Svenska Bostäder en markanvisning om cirka 35 studentlägenheter. Lägenheterna är en del i projekt Famnen vid Brommaplan där vi sedan tidigare har en markanvisning för cirka 100 lägenheter. Totalt har Svenska Bostäder erhållit markanvisning för 35 byggrätter under år 2022.

Under 2021 fick Svenska Bostäder markanvisningar för 430 lgh.

Exploateringskontoret anser därmed genom att slå ihop markanvisningarna för åren 2021 och 2022 att man nått upp till målet för 2022 om 200 markanvisningar per år till Svenska Bostäder. Inga fler markanvisningar kommer därför att ske under 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 - Rapporterade färdigställda lägenheter år 2022

Målet för antalet färdigställda lägenheter är 500. Antalet planerade inflyttningar år 2022 var 614, men då entreprenören haft svårt att klara av att färdigställa 72 lägenheter i Grönskar i Kärrtorp, kommer inflytt ske i början på 2023.

Fram till november är 542 lägenheter inflyttade: 95 lägenheter i Kvarteret Greken och Engelsmannen i Blackeberg, 102 lägenheter i Albano Kvarter 15, 25 lägenheter i Kvarteret Plankan på Södermalm, 198 inflyttningar i Albano Krt 9 i september, samt 122 inflyttningar i Abano Krt 17 i oktober.

Nuläget – Byggstarter

Beslutat mål för antalet byggstarter år 2022 är 200 lägenheter. I år har vi byggstartat 92 lägenheter, med 87 lägenheter i kvarteret Familjen i Östberga samt omvandlat 5 lägenheter från lokaler i kvarteret Tjärven 1 i Kärrtorp.

Avvikelsen för att nå målet beror på fortsatt avvaktande upphandling på grund av höga anbud i Dalen 21 med 140 lägenheter, bortfall av projekt i sent skede på grund av ogiltigförklarad detaljplan i Dalen 13 med 50 lägenheter. Albano krt 13 med 32 lägenheter blir flyttat till 2024, då Trafikverket fortfarande inte medger överbyggnad över T-bana. Länsstyrelsen skall lämna besked inom kort. Oavsett krävs nytt bygglov, då bef bygglov gått ut och troligtvis ny upphandling för projektet.

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 med laga kraft bygglov
3. Byggstarter för projekt med lagakraftvunnen detaljplan, alt överklagat bygglov
4. Byggstarter för projekt i planskede eller överklagad detaljplan

Tabellen nedan anger antal lägenheter per skede och år.

Kategori	Antal 2022	Antal 2023	Antal 2024	Antal 2025	Antal ≥2026	Totalt
1+ 1a	734					
1a	92					
2	92	-	-	10	-	102
3	-	80	290	368	232	970
4	-	-	428	1 608	1 522	3 558
Summa exkl 1 och 1a	92	80	718	1 986	1 754	4 630

För utvecklad plan med projektnamn inom varje kategori hänvisas till bilaga 1.

Antalet byggstartade avser gjuten bottenplatta. Totalt antal potentiella byggstarter, över redovisade fem år, är cirka 4 500 lägenheter.

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

Pågående projekt

I kvarteret Plankan har upphandling av ny totalentreprenör genomförts. Projektet fortskrider i samverkansform där Fas 1 är projektering av pågående och kommande etapper med option på Fas 2 som avser genomförande.

2022

Inga förändringar sedan förra rapporteringen

2023

Dalen 21 med 140 lägenheter, projektet genomgår omarbetning och ny upphandling utreds hösten 2022. Utmanande läge för upphandling på grund av stora prisökningar på material. Projektets byggstart flyttad till år 2024.

Campus Albano kvarter 13 med 32 forskarlägenheter är fortsatt stoppad på grund av överklagan på bygglov av Trafikverket. Detaljerade utredningar och samtal pågår mellan parterna samt Länsstyrelsen. Bygglovet har gått ut och nytt måste sökas. Det finns en osäkerhet angående möjlig projektstart och är flyttat till år 2024.

Garagevägen, Stockholmshusprojekt med 80 lgh i Hammarbyhöjden. Osäker start för 2023 på grund av oklar parkeringslösning. Detaljplanen har vunnit laga kraft och innehåller inga garageplatser då detta var tänkt att lösas i ett blivande gemensamt p-däck med SL. SL har ändrat sig vilket gör att den planerade lösningen ej längre är aktuell. Både Familjebostäder och Stockholmshem har Stockholmshus som är pilotprojekt i mobilitet och där parkeringstalet är noll. Om även Svenska Bostäders projekt Garagevägen skulle kunna arbeta utifrån samma principer med mobilitet och genom de insatserna få p-talet noll skulle projektet kunna byggstartas. Om projektet inte kan bli en ytterligare mobilitetspilot är ett alternativ att göra om projektet från Stockholmshus till studentbostäder utan parkering. Projektet har bra kommunikation i och med att det ligger nära gröna linjens tunnelbanestation Blåsut.

2024

Husby garage 40 lägenheter. Arbete pågår med nybyggnadsstrategi och möjligt upphandlingsförfarande.

Kvarnögat-Kvarnfallet 78 lägenheter. Arbete pågår med nybyggnadsstrategi och möjligt upphandlingsförfarande. Utvärdering av tekniska förutsättningar pågår avseende byggnation nära tunnelbanrör.

Islandstorget med kv A 48, kv B 60 och kv D 70 lägenheter. Kv D flyttas till 2026 på grund av att staden skall handla upp och utföra gator/infrastrukturarbeten, samt överbyggnad T-bana, innan byggherrarna får tillgång till marken.

Oslo 9 med 35 lägenheter flyttas till 2028 på grund av att detaljplanen har nedprioriterats. Behov av flytt av nuvarande verksamhet i grannskapet gör planarbetet komplext.

Växthusvägen del 1 med 205 lägenheter. Arbete pågår med skyfallsutredningar som senarelägger antagande av detaljplan.

2025

Växthusvägen del 2, 150 lägenheter flyttas till 2026 pga skyfallsutredningar.

Hagastaden kvarteret 13, 339 studentlägenheter flyttas till 2026 på grund av att stadens tidplan justerats.

Kotka o Saima, 379 lägenheter flyttas till 2026 resp 2027 på grund av utmanande ekonomi i hela stadsutvecklingsprojektet. Förbättringar i genomförande har skett.

2026 och senare:

Blåsutvägen, 60 lägenheter tidigareläggs till 2025 på grund av uppdaterad tidplan

Ålesund HusbyC med 72 lägenheter flyttat till 2026 på grund av pågående genomlysning av projektekonomi. Diskussioner pågår med staden om justering av tillfartsväg då utrymningsväg vid brand är en betydande utmaning för genomförande.

Nuläget - Markanvisningar

Under året har bolaget fått en markanvisning om 35 studentlägenheter. Lägenheterna är en del i projekt Famnen vid Brommaplan där vi sedan tidigare har en markanvisning för cirka 100 lägenheter.

Studentlägenheterna ingår i samma detaljplan som övriga bostäder i projektet.

Planarbete pågår för drygt 2 000 lägenheter och merparten är i ett intensivt arbete inför samråd, granskning eller överenskommelse om exploatering. Bolagets totala projektportfölj består av cirka 4 500 lägenheter.

Målet för antal markanvisningar är 200 lägenheter vilket är i linje med målsättningen för antalet byggstarter. Det är viktigt att hela tiden fylla på med fler markanvisningar för att kontinuerligt skapa förutsättningar för balans i antalet kommande projektstarter. Detta är särskilt viktigt då ledtiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning och skjutas i tid under detaljplan- och överklagandeprocessen. Totalt har Svenska Bostäder erhållit markanvisning för 35 byggrätter under året.

Bolaget träffar Exploateringskontoret även fortsättningsvis regelbundet för att diskutera markanvisningar och presentera olika idéer och förslag på nybyggnadsprojekt. Vid ett av dessa tillfällen har Exploateringskontoret meddelat att man anser att Svenska Bostäders kvot är uppnådd för 2022 då bolaget under 2021 fick 430 markanvisade lägenheter. Genom att slå ihop åren 2021 och 2022 menar Exploateringskontoret att man för de två åren tillsammans når målet om 200 markanvisade lägenheter per år till respektive av de tre kommunala bostadsbolagen.

Stockholmshusen

Inom Stockholmshusen processas drygt 3 000 lägenheter i de tre bolagen. I Svenska Bostäder har vi cirka 1 100 byggrätter där det planeras för Stockholmshusen med byggstart 2024-2028.

Svenska Bostäders första Stockholmsprojekt, Kvarteret Ledinge i Tensta är helt inflyttat sedan 2021. Under eventet Open House i september visades projektet upp för allmänheten.

Arbete med upphandling av det nya ramavtalet med entreprenörer enligt Dynamiskt inköpssystem (DIS) är genomfört. I projektet Bromstensgluggen har det nya avtalet för Stockholmshusen används för första gången.

Tidplan

Redovisningen omfattar det som motsvarar rullande femårsplan, för mer detaljerad beskrivning av byggstart, se bilaga 1.

Planerade beslut under året

Planerade beslut under 2023

Famnen, Stopvägen, Åkeslund (bordlades 2022-10-20)	inriktningsbeslut	
Garagevägen, Hammarbyhöjden (flyttas till 2023, se tidigare text om projektet)	genomförandebeslut	
Bagarmossen Entré, Bagarmossen	inriktningsbeslut	okt
Ålgrytevägen, Bredäng	inriktningsbeslut	okt
Ätten 5, Årstafältet	inriktningsbeslut	okt

Risker och möjligheter

Vi bedömer marknadsläget som fortsatt utmanande beroende på osäkerhet i vår omvärld och efterdyningar av pandemin. För att möta den förändrade omvärlden och att fokusera på fortsatt förmåga att starta projekt så pågår strategiarbete för nyproduktion.

Det finns störningar i leveranser till pågående projekt och entreprenörerna lyfter kostnadsanspråk för ökade kostnader. I pågående projekt ser vi ingen avtalsgrund för entreprenörernas anspråk men vi ser en risk för konflikt.

Vi ser högre priser i en pågående upphandling och framförallt är det den höga materialprisutvecklingen som påverkar men även branschens riskpåslag på grund av osäkerhet i hur ekonomin kommer utvecklas. Vi bedömer att denna effekt kommer försvåra möjligheten till projektstarter under 2023. Parallellt med en inbromsning i branschen så ser vi möjlighet till att öka tillgänglighet till entreprenörer som har kapacitet samt möjlighet att ge konkurrenskraftiga anbud. Vi ser även möjlighet till bättre tillgång på konsulter samt ett gynnsammare läge i rekrytering av egen personal.

En närvarande utmaning i planarbete är utdragna processer på grund av tekniska förutsättningar och lokal opinion mot nybyggnation med

överklagande som följd. I det rådande marknadsläget ser vi risk för höjda exploateringskostnader för staden vilket i förlängningen 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. En annan risk är om bostadsrättsbyggare framöver väljer att förskjuta och senarelägga sina projekt pga konjunkturläget. Det kan i sin tur också påverka Svenska Bostäders projekt om projekten ligger i samma detaljplan och Exploateringskontoret är beroende av markförsäljningar för att klara exploateringskostnaderna.

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 2022-11-14
-