



Styrelseärende
Styrelsen 2021-03-18
Ärende 5
 Dnr SB 2021/112

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 8 mars 2021

Stefan Sandberg
 VD

Bakgrund

Svenska Bostäder ska årligen påbörja byggnationen av 200 nya lägenheter. 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 2021 är 200 lägenheter. Målet för antalet färdigställda har satts till 400 lägenheter. I projektportföljen ska det finnas minst 4 400 lägenheter.

Stockholms Stadshus AB har som mål att de tre bostadsbolagen sammanlagt 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	1 803					
1a	0					
2	91	359	457	178	43	
3	0	461	782	621	679	280
4	0	0	0	150	260	880
Summa exkl 1 och 1a	91	820	1239	949	982	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 5 241 lägenheter. Projektportföljen måste fyllas på med nya markanvisningar för att över tid kunna upprätthålla en hög nyproduktionstakt. Detta är viktigt då leddiderna är långa och projekt tenderar att minska i omfattning under detaljplaneprocessen.

Redovisning av större förändringar från föregående rapportering:

2021: Familjen 2 innehållande 87 studentlägenheter är upphandlad och beräknas kunna påbörjas i sommar.

Dalen 21 med 140 (tidigare 104) lägenheter är flyttad till 2022. Projektering pågår och är klar till sommaren, förfrågan kommer att skickas ut i augusti, upphandling i november. Totalentreprenören kommer att starta sin projektering och rivning befintligt parkeringshus i början av nästa år och gjutning betongplatta kommer att ske våren 2022.

Garagevägen som är ett Stockholmshusprojekt innehåller 80 lägenheter är flyttad till 2022. För närvarande pågår en utredning hur parkeringsfrågan kan lösas. Om det går att lösa denna fråga kommer projekteringen påbörjas och sen ska genomförandeavtal tecknas med exploateringskontoret och entreprenören. Omfattande sprängningsarbeten gör att det kommer bli svårt att hinna gjuta betongplatta i år.

Campus Albano och kvarter 13 med 32 forskarlägenheter har stoppats av Trafikverkets krav på ny säkerhetszon, och är flyttat till 2022. Beslut från Länsstyrelsen erhöles 210225 om att Svenska Bostäder har rätt att bygga i enlighet med detaljplan. Om Trafikverket inte överklagar Länsstyrelsens beslut kommer vi att hinna påbörja kvarter 13 i år innehållande 32 lägenheter. Stor osäkerhet råder med andra ord kring detta projekt.

Husby garage med planerad första start Trondheimsgatan flyttas fram till 2022. Utmaningen att lösa ekonomin i en av etapperna kvarstår. Därefter erforderliga styrelsebeslut, upphandling och färdigprojektering.

Ombyggnad av lokaler kommer kunna påbörjas under året, totalt 4 st nya lägenheter.

Målet att påbörja byggnationen av 200 lägenheter kommer inte att klaras 2021, utan prognosticeras istället till 91 lägenheter.

2022: Dalen 13 med 50 studentlägenheter, detaljplanen vann laga kraft i jan -21. Detta har överklagats till Mark och miljööverdomstolen som 210226 gav prövningstillstånd. Därmed bedömer vi inte hinna byggstarta förrän i 2022.

Dalen 21, 140 lägenheter. Garagevägen 80 lägenheter. Campus Albano 32 forskarlägenheter. Husby garage 40 lägenheter. Ålesund Husby C 72 lägenheter. Kärrtorps IP 389 lägenheter. Växthusvägen 209 (tidigare 240) lägenheter är flyttad till 2023 pga detaljplanearbetet. Ombyggnad av lokaler kommer kunna påbörjas under året totalt 17 st nya lägenheter.

2023: Valla Södra 169 lägenheter och Valla norra 63 (tidigare 43) lägenheter. Husby garagehus 39 lägenheter. Växthusvägen 209 (tidigare 240) lägenheter. Björnmossevägen 180 (tidigare 224) lägenheter. Primus 108 lägenheter. Vårbergsvägen 223 lägenheter. Kvarnögat-Kvarnfallet 78 lägenheter. Kotka-Saima 170 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 10 lägenheter. Kristinebergshöjden 137 lägenheter. Oslo 9, 35 lägenheter.

2025: Vita liljan 150 lägenheter. Hagastaden 339 lägenheter. Bromstensgluggen 150 lägenheter. Husby garagehus 43 lägenheter. Regnet 80 lägenheter. Blåsutparken 50 lägenheter. Pelargatan 60 lägenheter. Famnen 100 lägenheter. Pyramiden 10 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 februari har vi haft inflyttning i 69 lägenheter, Nybohov 37 lägenheter, Ledinge 23 lägenheter, omvandlade lokaler till lägenheter 9 st. Projekten Snabba hus med 134 lägenheter, Ledinge 51 lägenheter, Albano 259 lägenheter och Plankan 22 lägenheter kvarstår att flytta in under resten av året.

Nuläget - Markanvisningar.

Utfallet avseende erhållna markanvisningar under 2020 blev 3 stycken om totalt 230 lägenheter. Två av markanvisningarna, projektet Blåsutparken om ca 50 lägenheter och Pelargatan ca 60 lägenheter ligger i Johanneshov. Blåsutparken är tänkt som ett kollektivboende och i Pelarbacken testas ett trähus. Utöver det fick Svenska Bostäder en markanvisning om ca 120 lägenheter på egna befintliga tomträtten Krigsrådet 3 i Bagarmossen. Projektet i Bagarmossen ingår i en större detaljplan om totalt ca 440 bostäder och benämns Entré Bagarmossen. Det är 5 byggaktörer som fått markanvisningar inom Entré Bagarmossen.

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 våren för att säkerställa en fortsättning på detta koncept. En särskild process har startat under 2020 där Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder gemensamt träffar Exploateringskontoret och diskuterar nya markanvisningar för Stockholmshusen.

Tidsplan och ekonomi

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

Preliminär tidplan – Kommande beslut under året (ändringar finns från föregående redovisning)

Ståthållaren 5	Slutredovisning	April -21
Kvarnögat/Kvarnfallet, Rinkeby	Inriktningsbeslut	Juni -21
Ålesund 1, Husby Centrum	Inriktningsbeslut	Juni -21
Garagevägen, Hammarbyhöjden	Genomförandebeslut	Juni -21
Garagehusen Trondheimsg, Husby	Genomförandebeslut	Juni -21
Vallgossen, Kungsholmen	Slutredovisning	Juni -21
Silvret	Slutredovisning	Juni -21
Famnen, Stopvägen, Åkeslund	Inriktningsbeslut	September-21
Växthusvägen, Hässelby villastad	Inriktningsbeslut	Oktober -21
Dalen 21	Genomförandebeslut	Oktober-21
Nybohovsbacken	Slutredovisning	December-21
Ledinge	Slutredovisning	December -21

Preliminärt tidplan – Kommande beslut innevarande år gällande ombyggnader (som information)

Rinkeby allé etapp 2	Genomförandebeslut	Juni-21
Oslo 4, Husby	Genomförandebeslut	Juni -21

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 daterad 2021-03-18
-