Stockholmshem

Tjänsteutlåtande
Stockholmshems styrelse 2018-06-07
Ärende nr 7

2018-05-31

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Lägesrapport nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns.

Anette Sand
VD

Bakgrund
Stockholmshem får varje år, oftast i stadens budget, i uppdrag att bidra till stadens nyproduktion av bostäder. Stadens uppdrag varierar över tid, men enligt budgeten för perioden 2015-2019 ska bolaget successivt öka nyproduktionstakten för att dubblera den till 2019. Detta betyder att Stockholmshem från 2019 i genomsnitt ska bygga ca 1 000 nya lägenheter per år.

Markackvisition
Ett stort arbete läggs ner för att uppfylla stadens mål angående nyproduktion av bostäder. Stockholmshem verkar på flera olika sätt. Att begära markanvisningar från stadens Exploateringskontor för upplåtelser av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt. Den mark som staden hittills kunna anvisa till bolaget har inte räckt till. Därför köper vi även privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse, ofta på industrimark som ska få ett ändrat användningssätt. I rådande konjunktur har priset på möjlig mark för bostadsändamål stigit kraftigt, vilket innebär att detta alternativ för tillfället inte är möjligt. Arbetet med att söka markanvisningar har kraftigt intensifierats sedan 2016 och kommer fortsätta under 2018.

Vi inventerar även kontinuerligt våra befintliga fastigheter och bedömer möjligheten att bygga nytt på egen mark, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Sedan 2016 bedrivs också ett samarbete med Svenska Bostäder och Familjebostäder med syfte att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet. Även arbetet med Stockholmshusen innebär ökade insatser för anskaffning av byggrätter. I och med det ökade trycket på student- och ungdomsbostäder kan nya möjligheter till förtätning på egen mark öppna sig eftersom att mindre yta behöver tas i anspråk. Även möjligheten att uppföra tillfälliga bostäder för nyanlända, studenter och ungdomar på

mark som står i träda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder.
Vi har även en löpande dialog med SHIS för att bidra till att tillgodose deras behov av bostäder.

Nyproduktionslistan
För att kunna följa hur bolagets projekt utvecklar sig redovisas till varje styrelsemöte dels Stockholmshems totala projektportfölj som en löpande 6-årsredovisning, dels de förändringar som skett sedan föregående redovisning. Förändringarna förorsakas oftast av att projektens storlek har justerats under planprocessen eller att tidplanen har skjutits framåt i tiden eller att projekten överklagats och därmed förskjuts i tiden.

Av naturliga skäl finns ett visst mått av osäkerhet i de projekt som ligger två, tre år eller ännu längre framåt i tiden. Planerade utvecklingsområden kan försenas, vägar kanske inte byggs eller får annan sträckning etc.

Projektportföljen och tidplanen uppdateras inför varje styrelsemöte.

Redovisning av förändringar sedan föregående styrelsemöte:

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll
Byggstart av 161 lgh är senarelagd till 2019 pga förseningar i detaljplaneprocessen. Detaljplanen var planerad att antas av SBN i dec 2017 men är ännu inte antagen.

Hagsätravägen, Rågsved (Stockholmshus)
Byggstart av 108 lgh tidigareläggs till 2018 (från 2019) då detaljplanearbetet bedöms gå snabbare än tidigare prognos samt att entreprenör är utsedd

Bjurbäcken, Rågsved (Stockholmshus)
Byggstart av 120 lgh tidigareläggs till 2018 (från 2019) då detaljplanearbetet bedöms gå snabbare än tidigare prognos samt att entreprenör är utsedd

Bilaga
1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmshems nyproduktion 2018-05-30
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder 2018-05-30