

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 2020 ska de allmännyttiga bolagen tillsammans uppnå en nybyggnationstakt på 600 bostäder per år. Detta betyder att Stockholmshem från 2021 i årligen ska bygga 200 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 upplåtelse 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. Under de senaste åren har priset på möjlig mark för bostadsändamål stigit kraftigt, vilket innebär att detta alternativ inte har varit möjligt. Stockholmshem undersöker också möjligheter till att förvärva projekt från privata aktörer som saknar förutsättningar att genomföra sina projekt. Arbetet med att söka markanvisningar har kraftigt intensifierats sedan 2016 och kommer även fortsätta framgent. Under 2019 gjordes en översyn och en förändring i Shems process för tidiga skeden inkl arbetet med ackvisition.

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 tråda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder. Sedan 2020 pågår ett arbete med att upprätta stadsdelsprogram, vilket innebär att vi utredare möjligheter att utveckla befintliga områden genom komplettering med nya bostäder.

Vi har även en löpande dialog med SHIS för att bidra till att tillgodose deras behov av bostäder.

Erhållna markanvisningar respektive planbesked för projekt inom egen fastighet

Hittills erhållna planbesked inom egna fastigheter status

- Ca 110 lgh inom Taffelstenen i Solberga (Solberga kontoret)

Hittills erhållna markanvisningar

- Ca 95 lgh inom Sätra 2:1 (Hjälmsätra 3)

Sökta markanvisningar respektive planbesked för projekt inom egen fastighet

I lägesrapporten i oktober kommer vi fördjupa redovisningen om hur vi jobbar med markanvisningar och planbesked på egen mark. Detta bland annat för att ge en bättre bild av processen fram till plan-PM

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:

Generellt har Stockholmshems enhet för Stadsutveckling hög arbetsbelastning under hösten till följd av att 6 projekt ska på samråd resp. granskning, samt att nya detaljplaner startar under hösten. Vidare noteras att Staden arbetar efter pressande tidplaner, men att dess egen projektering ändå ligger sent i processen vilket ofta genererar stora förändringar och snabba omtag med kort framförhållning. Detta medför ökade kostnader och förseningar i planprocessen.

Örtuglandet (f.d. Åkeslund), Bromma

Projektet omfattar 96 lgh med planerad byggstart Q4 2021 kommer att senareläggas eftersom bygglövet fortfarande ligger för avgörande i domstol.

Sätra 2:1 (Hjälmsätra 3), Sätra

Stockholmshem erhöill markanvisning 2021 05 27 för 95 lgh

Taffelstenen, Solberga

Stockholmshem har erhöillit start-PM för ändrad markanvändning till bostäder och centrumändamål på fastigheten som idag utgör lokalkontor för Stockholmshem

Norra Rågsved

Stockholmshem har 2021 07 01 sökt markanvisning resp planbesked för 330 lgh i Rågsved på olika fastigheter.

Bilaga

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmshems nyproduktion dat 2021-08-18
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder dat 2021-08-18