

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Lägesrapport nyproduktion

Bakgrund

Stockholmshem får varje år, oftast i stadens budget, i uppdrag att bidra till stadens nyproduktion av bostäder. Stadens uppdrag varierar över tid, men för perioden 2011-2014 ska bolaget bidra till nyproduktionen av 2 000 nya lägenheter, d.v.s. i genomsnitt 500 lägenheter per år.

Markackvision

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 anser sig kunna anvisa till bolaget räcker dock inte till. Därför köper vi i relativt stor omfattning privatägd mark eller byggrätter på bebyggda tomter i områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse, ofta på industrimark som ska få ett ändrat användningssätt.

Under den senaste lågkonjunkturen köpte Stockholmshem ett antal bostadsrättsprojekt med nyckelfärdiga hus som annars inte hade kunnat komma igång på grund av finanskrisen. Vi har också inventerat våra befintliga fastigheter och bedömt om det finns möjligheter att bygga nytt i våra områden, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Dessa möjligheter bedömer vi i dag som i stort sett uttömda. Slutligen ser vi också över möjligheterna att bygga på ett våningsplan eller två på vissa av våra miljonprogramshus där det går att få ekonomi i projektet.

Nyproduktionslistan

För att kunna följa hur bolagets projekt utvecklar sig redovisas till varje styrelsemöte dels Stockholmshems totala projektportfölj som en löpande 4-årsredovisning, dels de förändringar som skett sedan föregående redovisning. I bilagan redovisas förändringar med röd text och överklagande av antagen plan med ett Ö.

Förändringarna förorsakas oftast av att projektens storlek har justerats under planprocessen, dessvärre oftast blivit mindre, eller att tidplanen har skjutits framåt i tiden eller att projekten överklagats.

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.

Förändringar

Kvarnvingen, Rinkeby

Bygglovsförfarandet och upphandlingar har gått snabbare än förväntat varför byggstart kunnat ske redan 2011.

Främlingsvägen, Midsommarkransen

Upphandlingen av partneringentreprenaden blev mer komplicerad än förväntat och har dragit ut på tiden. Byggstarten blir då framflyttad till 2012.

Bjällerkransen 4 o 5, Västertorp

Planen är överklagad till Länsstyrelsen.

Utsikten, Mälarhöjden

Tidpunkten för planens antagande har blivit framflyttad till mars 2012.

Golvläggaren 1 o 2, Årstadal

Tidpunkten för planens antagande är framflyttad till september 2012. Exploateringskontoret har nu i ett sent skede beslutat om en ”naturmarksutredning” i området bakom Golvläggaren vilket riskerar att senarelägga tidpunkten för planens antagande. Sker detta är risken uppenbar att tiden för byggstart flyttas fram till 2013.

Rubinvägen, Solberga

Planarbetet har dragit ut på tiden och vi har f.n. inget datum för antagande av planen.

Lugnet 3, Hammarby Sjöstad

Staden och Vägverket utreder och förhandlar om vägsträckningar och dess kapacitet runt och omkring denna del av Hammarby Sjöstad. Detta påverkar tidplanen för vårt projekt och vi har ännu ej varken något markanvisningsavtal eller start-PM vilket innebär att trolig byggstart är tidigast 2014.

Perstorp m.fl., Sköndal/Farsta

Vi fick i dec. 2011 vår markanvisningsansökan godkänd av Exploateringskontoret.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att med godkännande lägga rapporten om nyproduktion till handlingarna

Stockholm 2012-01-23

Ingela Lindh