

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 1 500 bostäder per år. Detta betyder att Stockholmshem från 2019 i årligen ska bygga 500 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. Under den senaste 5-års period har priset på möjlig mark för bostadsändamål stigit kraftigt, vilket innebär att detta alternativ inte har varit möjligt. Den senaste tiden har det kommit information om att fler projektutvecklare av bostäder visar intresse av att avyttra bostadsprojekt. Stockholmshem undersöker möjligheter till att förvärva 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 träda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder. Under 2020 har ett arbete påbörjats 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 markanvisningar under 2020:

- ca 120 bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 (Björketorpsvägen)
- 490 bostäder varav ca 200 för Shis i Räcksta
- 60 bostäder för student/ungdom i Västertorp

Hittills erhållna planbesked inom egna fastigheter status

- 285 lgh inom Albatrossen samt Vadaren 5

Sökta markanvisningar respektive planbesked för projekt inom egen fastighet

Sökta markanvisningar 2019/2020				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2019-11-15 Uppdaterad	Fagersjövägen	Hökarängen	130	Radhus, trähus
2019-11-08 Uppdaterad	Blåsutparken	Blåsut	100	Studentlgh
2019-11-04 Uppdaterad	Kornet (Ringvägen)	Södermalm	100	Studentlgh, Trähus, höga miljömålbationer
2019-06-28	Skarpnäcks sportfält	Skarpnäck	-	Intresseanmälan
2019-03-18	Melongården 2-3	Hässelby	100	Delvis egen mark, delvis parkmark.
2018-06-04	Skidbindslet	Västertorp	146	
2019-01-23	Slättgårdsvägen	Mälärhöjden	100	
2020-09-04	Skärgårdsskogen	Skarpnäck	235	80 SHIS + 155 vanliga, trähus
2020-10-20	Hjamsätra 3	Sätra	95	"vanliga lgh"
		Summa	1006	
Erhållna markanvisningar, utan start-PM				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2019-08-19	Ormkärr	Älvsjö	75	Tillsammans m ByggVesta, inväntar start-PM. Pilot digitaliserad dp process
2020-11-12	Vårdhemmet 2	Räcksta	490	200 SHIS, 290 Stockholmshus/Vanliga
2020-11-12	Terrängvägen	Västertorp	60	Student/Ungdomsbostäder
		Summa	625	
Sökta planbesked				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2020-10-12	Taffelstenen	Solberga	100	egen mark (Solbergakontoret)
2020-10-12	Hjamsätra 5	Sätra	45	"vanliga lgh" egen mark
2020-11-01	Isätra	Sätra	350	Stockholmshus, egen mark
		Summa	495	
Erhållna planbesked, utan start-PM				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2019-11-05	Vadaren 5	Aspudden	100	Trähus
2019-11-05	Albatrossen 1	Aspudden	200	Trähus
		Summa	300	

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 översyn av tidpunkt för byggstarter gjorts enligt nya budgetdirektiv. Dock behöver mer ingående analyser göras under kommande period till nästa styrelsemöte.

Örtuglandet (f.d. Åkeslund), Bromma

Mark- och Miljööverdomstol har meddelat prövningstillstånd för överklagan av bygglov för 96 bostäder på egen mark. Oklart när dom kan meddelas.

Erhållna markanvisningar:

Vid exploateringsnämndens möte 12 november 2020 erhöll Stockholms hem markanvisning om

- ca 490 bostadslägenheter varav cirka 7 lägenheter i grupp bostad enligt LSS och 200 lgh åt Shis inom fastigheterna Vårdhemmet 2 och del av Råcksta 1:21
- 60 bostadslägenheter studentbostäder/ ungdomsbostäder inom fastigheten Västertorp 1:2 i stadsdelen Västertorp

Bilaga

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholms hems nyproduktion dat 2020-11-19
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder dat 2020-11-19