

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 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 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 bolagets process för tidiga skeden inklusive 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.

Sedan 2020 pågår ett arbete med att upprätta stadsdelsprogram, vilket innebär att vi utreder 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 avseende 2021:

Utfall *erhållna planbesked* inom egna fastigheter

- Ca 110 lgh inom Taffelstenen i Solberga (Solberga kontoret)
- Ca 100 lgh inom Melongården, Hässelby
- Ca 180 lgh inom Fallbrickan, Rågsved

Utfall *erhållna markanvisningar*

- Ca 95 lgh inom Sättra 2:1 (Hjälmsättra 3)
- Ca 120 lgh inom Älvsjö 1:1

Totalt tillkommande byggrätter avseende år 2021: 425 st lgh

Nyproduktionslistan

För att kunna följa hur bolagets projekt utvecklar sig redovisas till varje styrelsemöte dels Stockholmsbostads 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:

Rågsved

Vid exploateringsnämndens möte 2021-12-16 beslutades att markanvisa cirka 120 bostäder till Stockholmsbostad med hyresrätt inom del av fastigheten Älvsjö 1:1 i anslutning till Bolagets befintliga fastigheter Fallbrickan, Fallfjädern och Rattlåset. Dock kan antalet bostäder komma att minska på grund av anpassningar till värdefull naturmark.

Bilaga

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmsbostads nyproduktion 2022-01-26
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder 2022-01-26