

Handläggare: Stellan Blomberg  
E-post: [stellan.blomberg@stockholmshem.se](mailto:stellan.blomberg@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.

Ingela Lindh  
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 för perioden 2011-2014 ska bolaget bidra till nyproduktionen av 2 000 nya lägenheter, d.v.s. i genomsnitt 500 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 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. Förändringarna förorsakas oftast av att projektens storlek har juste-

rats 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.

### **Redovisning av förändringar sedan föregående styrelsemöte**

#### Linaberg 19, Mariehäll

Mark- och Miljödomstolen(MoMD) har upphävt planen och SBN har överklagat beslutet till Mark- och Miljööverdomstolen. Ansökan om prövningstillstånd kommer troligen att ta 2-3 månader.

Bakgrunden är att Stockholmshem och NCC utvecklat en gemensam plan för fastigheten. Till sammans med SBK har man på NCC:s del av tomten placerat in ett höghus på 9 våningar cirka 9-10 meter framför ett befintligt höghus med bostadsrätter. Flera bostadsrättsinnehavare överklagade utan framgång planen till Länsstyrelsen (första instans) men en av dessa valde sedan att överklaga till MoMD. De motiverar sitt upphävande av planen med betydande mån av skuggning och bortfall av utblickar och att dessa olägenheter för bostadsrättsinnehavaren är större än vad som rimligen får godtas.

#### Utsikten, Mälarhöjden

Länsstyrelsen avslag överklagandet av detaljplanen i oktober 2012. Den har nu blivit överklagad till Mark- och Miljödomstolen.

#### Rubinvägen, Solberga

Under tiden för planarbetet har antalet lägenheter minskat från tidigare cirka 120 stycken till nu 102 stycken. Detta beror på att vi valt att projektera för fler stora lägenheter i Solberga som redan har väldigt många smålägenheter. Troligen kommer planen att antas i april/maj 2013.

#### Golvläggaren 1 o 2, Årstadal

Vi har låtit utföra ljudutredningar vid SL:s närliggande rangerbangård och dessa visar, enligt både vår och Sbk mening, på brister och felaktigheter i SL:s egna ljudutredningar. Detta innebär att Sbk har beslutat ta fram ärendet för antagande på Sbn:s möte i december 2012. Detta betyder att vi vågar tro på en byggstart under 2013.

#### N:a Djurgårdsstaden dp norra 2

Planen är överklagad till Länsstyrelsen av Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening.

#### Folkparksvägen, Solberga

En segsliten förhandling om ersättning för byggrätten mellan Exploateringskontoret och en bostadsrättsbyggare inom samma detaljplan som vi, gör att planarbetet går på tomgång och förskjuts. Detta innebär för oss att en trolig byggstart kommer tidigast under 2014.

#### Kalvholmen, Skärholmen

Styrelsen godkände på mötet den 2012-10-18 förvärvet av tomträtten inom Kv. Kalvholmen i Skärholmen. Vi har där för avsikt att bygga om en befintlig kontorsfastighet till cirka 100 lägenheter för SHIS Bostäders verksamhet.

### Syllen 3 m.fl., Årstadal

Detta är ett systerprojekt till Golvläggaren med samma händelseutveckling men ligger byggmässigt 1,5-2 år senare i produktion.

### Bottenstocken 11, Gröndal

Vår ursprungliga plan var att bygga dels cirka 40 lägenheter på egen fastighet, dels cirka 100 lägenheter på stadens mark på andra sidan gatan. Vi kommer nu inte att få någon markanvisning från Exploateringskontoret varför projektet f.n. endast innehåller cirka 40 lägenheter.

## **Bilaga**

1. Bilaga 1, Stockholmskretsens nyproduktion av bostäder, dat. 2012-11-20