

Handläggare: Mikael Källqvist  
E-post: mikael.kallqvist@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 500

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Lägesrapport nyproduktion

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande.

1. Lägesrapport nyproduktion godkänns och läggs till handlingarna

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 användningsätt.

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 kom-

munal 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 Stockholmskans 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 skjuts 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.

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

Sedan föregående möte har enheterna för Fastighetsutveckling och Projektutveckling arbetat med att förfina projektportföljen som arbetsmaterial. Det har inneburit viss revidering av antal tidiga projektidéer och förskjutningar i tidplanen. Den nya projektportföljen ses i ett längre perspektiv och sannolikheten för utfall av idéprojekt har bedömts. Portföljen har därmed sorterats efter projekt med sannolikt genomförande inom 5 år eller sannolikt genomförande efter 2018. Projekt som uppskattas kunna byggstartas inom 5 år utgör Stockholmskans projektportfölj, projekt med senare bedömd byggstart bevakas och testas för mognad kontinuerligt. De tidiga projektidéerna rapporteras enbart som en klumpsumma. Utöver detta har tidplanen för projekten uppdaterats enligt senaste information. Dessutom har en standardtid om 1 år för överklagan lagts in för samtliga projekt i tidplanen. Att spekulera om eventuell överklagandetid för varje enskilt projekt är svårt, men med ett standardantagande om 1 år anser vi att vi når en mer realistisk tidplan.

Projektportföljen och tidplanen uppdateras månatligen.

#### Rosenlundsparken

Samrådsredogörelse planeras till 4/11, granskning till 11/12 – 15/1 och därmed ett antagande under Q1 2014.

#### Sävlången/Idlången och Valla torg

Samråd planeras för tillfället till februari 2014, vilket ger en möjlig byggstart 2016.

#### Bjällerkransen

Projektet utökas med två lägenheter (274 => 276).

#### Golvläggaren

Projektet förlorar tre lägenheter (156 => 153).

### Syllen 3

Produktionsstart planeras till 2015. Exploateringskontoret har gett positiv respons på förslaget att omvandla del av bostäderna till 140 studentlägenheter.

### Utsikten

Överklagat till Mark- och miljööverdomstolen. Överklagan gäller bl.a. trafiklösningen (in- och utfart till området), att grönytor försvinner och att dagvattenlösning förorenar Mälaren etc. Svar kan väntas under Q1 2014.

### Töfsingdalen

Antalet lägenheter minskas (145 => 141).

### Rubinvägen

Projektet utökas med ytterligare två lägenheter (100 => 102).

### Solberga BP

Projektet skjuts två kvartal framåt i tiden, byggstart planerad till Q4 2015.

### Hornslandet

Sju nya lägenheter tillkommer i projektet (145 => 152). Produktionsstart planeras till Q4 2014. Planen överklagad till Mark- och miljödomstolen. Efter utslag i Mark- och miljödomstolen har man ansökt om prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen.

### Lugnet 3

Produktionen startar något senare än tidigare planerat, ny start Q2 2015. Ytterligare en lägenhet tillkommer i projektet (100 => 101).

### Kalvholmen

Produktionsstart skjuts ett kvartal, ny start Q3 2014.

### Persikan

Start PM skjuts till januari 2014.

---

## **Bilaga**

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmshems nyproduktion av bostäder, dat. 2013-11-15
2. Bilaga 2, Tidplan nybyggnad bostäder – planprocessen, dat. 2013-11-15