

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.

Linus Johansson  
Tf. 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 perioden 2015-2019 ska bolaget successivt öka nyproduktionstaktet för att dubblera den till 2019. Detta betyder att Stockholmshem från 2019 i genomsnitt ska bygga ca 1 000 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 upplåtelse av tomträttsmark är det vanligaste sättet att få fram nya projekt. Den mark som staden hittills kunnat 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. I rådande konjunktur har priset på möjlig mark för bostadsändamål stigit kraftigt, vilket innebär att detta alternativ för tillfället inte är möjligt. Arbetet med att söka markanvisningar har kraftigt intensifierats under 2016 och kommer fortsätta under 2017.

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.

Vi har även en löpande dialog med SHIS för att bidra till att tillgodose deras behov av bostäder.

## **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:**

#### Fjärdingsmannen - Enskede

Detaljplanen vann i januari 2017 laga kraft. Under planprocessen har projektet delats i två delar. Markanvisningstomten, med ca 45 lägenheter för SHIS, har separerats från detaljplanen och förväntas planeras senare under året. Stockholmsbostad noterar viss risk för att den pausade delen av projektet rinner ut i sanden. Laga kraft vunnna plan omfattar 104 studentlägenheter.

#### Bottenstocken – Gröndal

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2017.

#### Stadshagen 1 och 2 – Kungsholmen

Senare ändringar har gjorts i projektet p.g.a. att Stockholms stads bullerkonsult konstaterat att buller från idrottsplatsen överskrider nivåer för verksamhetsbuller. Kvarteret har strukturerats om med en ny huskropp utmed idrottsplatsen, innehållande studentlägenheter, som skapar en tyst sida mot gården. Med ny utformning innehåller projektet totalt 210 lägenheter, varav ca 80 är studentbostäder.

#### Betongblandaren 14 – Bromma

Projektet klarar inte de nya bullerkraven för markbuller och läggs därför på is på obestämd framtid.

#### Nya planprojekt

Fotsacken i Västertorp med 110 lägenheter (Stockholmsbostad).

Tåjärnet i Solberga med 180 lägenheter (Stockholmsbostad).

Årstafältet etapp 4 i Årsta med ca 85 lägenheter.

#### Övrigt

En rad projekt har förskjutits i tid och ett flertal har under planprocessen förändrats i lägenhetsantal. Samtliga uppdaterade uppgifter finns i bifogad tidplan för projektportföljen.

---

## **Bilaga**

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmsbostads nyproduktion 25 jan 2017, dat. 2017-01-25
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder 25 jan 2017, dat. 2017-01-25