

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 perioden 2019-2021 ska de allmännyttiga bolagen tillsammans uppnå en nybyggnationstakt på 1 500 – 2 000 bostäder per år. Detta betyder att Stockholmshem från 2019 i årligen ska bygga 500-700 lägenhet, dvs ca 600 nya lägenheter per år.

### Markackvision

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 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-perioden 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.

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 ackvisionsarbetet. 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 Stockholmsshems 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 vi i flera pågående detaljplaner fått signaler om att tidsplanerna förskjuts varför produktionsstarter kan komma att senareläggas. Gäller projekt med planerad produktionsstart 2020 och senare.

### Projektidéer med byggstart 2024

Stockholmsshem har ett stort antal projektidéer som kontinuerligt utvärderas och följs upp med i samarbete med projektledare hos Stadsbyggnads – och exploateringskontoret. Under vintern har detta arbete resulterat i ca 900 bostäder för 2024

### Filmen 2, Bandhagen

Styrelsen beslutat vid möte 4 april 2019 att förvärva Kv Filmen 2 omfattande 84 lgh i pågående produktion.

### Karlsbodavägen, Södra Mariehäll, Bromma

Detaljplanen för 161 lgh antogs av SBN under 2018. LS har upphävt detaljplanen, diskussioner förs fortfarande mellan SBK och LS. Vår bedömning är att det inte finns förutsättningar för en produktionsstart under 2019.

### **Bilaga**

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmsshems nyproduktion 2019-04-11
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder 2019-04-11