

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 1 500 bostäder per år. Detta betyder att Stockholmshem från 2019 i årligen ska bygga 500 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 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 period 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. Under 2019 gjordes en översyn och en förändring i Shems process för tidiga skeden inkl 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.

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

Hittills erhållna markanvisningar under 2020:

- ca 100-120 bostäder inom fastigheten Grimsta 1:5 (Björketorpsvägen)

Nyproduktionslistan

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

Markanvisningar/Planbesked:

Inom egna fastigheter i stadsdelen Aspudden (Örnsberg) har Stockholmshem fått beslut om planbesked för 185 lgh inom Albatrossen 1 samt 100 lgh inom Vadaren 5.

Fotsacken, Västertorp

Detaljplan har vunnit lagakraft för 91 lgh i Stockholmshus. Produktionsstart är planerad till Q4 2020, men risk finns att erforderliga exploateringsarbeten inte är färdigställda vilket medför produktionsstart under 2020.

Karlsbodavägen, Södra Mariehäll

Detaljplanen har vunnit lagakraft och omfattar 161 lgh. Produktionsstart är planerad till Q2 2020.

Bilaga

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmshems nyproduktion dat 2020-04-03
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder dat 2020-04-03