

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 600 bostäder per år. Detta betyder att Stockholmshem från 2021 i årligen ska bygga 200 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 de senaste åren har priset på möjlig mark för bostadsändamål stigit kraftigt, vilket innebär att detta alternativ inte har varit möjligt. Stockholmshem undersöker också möjligheter till att förvärva projekt från privata aktörer som saknar förutsättningar att genomföra sina 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 tråda inför exploatering ger nya förutsättningar att snabbt tillskapa nya bostäder. Sedan 2020 pågår ett arbete med att upprätta stadsdelsprogram, vilket innebär att vi utredare möjligheter att utveckla befintliga områden genom komplettering med nya bostäder.

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

Erhållna markanvisningar respektive planbesked för projekt inom egen fastighet

Hittills erhållna planbesked inom egna fastigheter status

- Ca 110 lgh inom Taffelstenen i Solberga (Solberga kontoret)

Sökta markanvisningar respektive planbesked för projekt inom egen fastighet

Sökta markanvisningar 2019/2020				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2019-11-15 Uppdaterad	Fagersjövägen	Hökarängen	130	Radhus, trähus
2019-11-08 Uppdaterad	Blåsutparken	Blåsut	100	Studentlgh
2019-11-04 Uppdaterad	Kornet (Ringvägen)	Södermalm	100	Studentlgh, Trähus, höga miljöambitioner
2019-06-28	Skarpnäcks sportfält	Skarpnäck	-	Intresseanmälan
2019-03-18	Melongården 2-3	Hässelby	100	Delvis egen mark, delvis parkmark.
2018-06-04	Skidbindslet	Västertorp	146	
2019-01-23	Slättgårdsvägen	Mälarhöjden	100	
2020-09-04	Skärgårdskegen	Skarpnäck	235	negativt besked.
2020-10-20	Hjämsätra 3	Sätra	95	"vanliga lgh"
		Summa	1006	
Erhållna markanvisningar, utan start-PM				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2019-08-19	Ormkärr	Älvsjö	75	Tillsammans m ByggVesta, inväntar start-PM. Pilot digitaliserad dp process
2020-11-12	Terrängvägen	Västertorp	60	Student/Ungdomsbostäder
		Summa	135	
Sökta planbesked				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2020-10-12	Hjämsätra 5	Sätra	45	"vanliga lgh" egen mark
2020-11-01	Isätra	Sätra	350	Stockholmshus, egen mark
		Summa	395	
Erhållna planbesked, utan start-PM				
Datum	Projektnamn	Stadsdel	Antal lgh	Kommentar
2019-11-05	Vadaren 5	Aspudden	100	Trähus
2019-11-05	Albatrossen 1	Aspudden	200	Trähus
2021-01-27	Taffelstenen	Solberga	110	egen mark (Solbergakontoret)
		Summa	410	

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:

Generellt har översyn av tidpunkt för byggstarter gjorts enligt nya budgetdirektiv.

Vårdhemmet, Råcksta

Start PM har antagits för 490 lgh varav ca 200 för Shis samt ca 290 för Stockholmshus (markanvisning).

Taffelstenen, Solberga

Stockholmshem har erhållit positivt planbesked för ändrad markanvändning till bostäder och centrumändamål på fastigheten som idag utgör lokalkontor för Stockholmshem.

Bilaga

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmshems nyproduktion dat 2021-01-28
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder dat 2021-01-28