

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.

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 upplåtelser 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. 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 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:

Skärholmen centrum, Skärholmen

Stockholmshem erhöll i samband med exploateringsnämndens möte 24 augusti formellt markanvisning för nytt huvudkontor och ca 100 bostäder enligt tidigare redovisning. Arbetet med ny detaljplan har påbörjats.

Skymningen, Hökarängen

I februari 2017 erhöll Stockholmshem inom projektet Stockholmshusen en markanvisning för ca 72-90 bostäder i ett område intill kvarteret Skymningen i Hökarängen. Likaså antogs i februari start-PM för projektet. Efter att ha prövat platsen för Stockholmshus föreslår projektgruppen (sbk samt explo) att projektet i nuvarande ska avslutas. Efter nämndbesluten har projektgruppen arbetat utifrån de båda nämndernas planeringsinriktningar, vilket i huvuddrag innebar att:

- huvuddelen av skogspartiet ska bevaras,
- angöring ska ske från befintlig infrastruktur,
- markparkering bör undvikas,
- ett avstånd mellan den nya bebyggelsen och befintlig radhusbebyggelse i söder ska hållas.

Projektgruppen har nu kommit till att det med ovanstående inriktning endast går att skapa max 60 lgh med underliggande garage, varför projektet inte blir ekonomiskt hållbart. Stockholmshem ser en möjlighet till önskat exploateringsgrad och ekonomisk hållbarhet genom en ny angöringsgata som även föreslagits under projektarbetet.

Bilaga

1. Bilaga 1, Projektportfölj Stockholmsshems nyproduktion 20170907, dat. 2017-08-23
2. Bilaga 2, Projektlista nybyggnad bostäder 20170907, dat. 2017-08-23