

Handläggare
Patrik Andersson
08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Lägesrapport nyproduktion

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar

1. Att godkänna lägesrapport nyproduktion
2. Att godkänna utredningsbeslut avseende nyproduktionsprojekten *Björketorpsvägen, Hjälnsättra 5, Taffelstenen 1, Vårdhemmet 2, Ekensberg, Stjärnsuddsgatan, Kolkajen, Albatrossen 1, Söndagsvägen* samt *Esbjörn 1* och ge bolaget i uppdrag att ta fram utredningar som underlag för inriktningsbeslut till en beräknad kostnad om totalt 121 mnkr inklusive moms
3. Att ge vd i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten

Bakgrund

Stockholmshem får varje år i uppdrag att bidra till stadens nyproduktion av bostäder. Stadens uppdrag varierar över tid, men enligt budgeten för 2024 ska de allmännyttiga bolagen tillsammans starta produktionen av minst 3 500 bostäder under mandatperioden. Detta betyder att Stockholmshem i genomsnitt ska byggstarta i snitt ca 290 nya lägenheter per år varav hälften ska utgöras av Stockholmshus.

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 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. Bolaget har därför undersökt möjligheten att köpa 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 längre är möjligt. Bolaget undersöker också möjligheten att förvärva projekt från privata aktörer som saknar förutsättningar att genomföra sina projekt.

AB Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

Vi inventerar kontinuerligt våra befintliga fastigheter och bedömer möjligheten att bygga nytt på egen mark, kanske med någon komplettering på angränsande kommunal mark. Inom ramen för detta arbete har vi upprättat 29 stadsdelsprogram, där vi systematiskt har utrett möjligheter att utveckla befintliga områden genom komplettering med nya bostäder. Vi samarbetar med Svenska Bostäder och Familjebostäder för att intensifiera och samordna ackvisitionsarbetet. Även arbetet med Stockholmshusen innebär ökade insatser för anskaffning av bygggrätter. Vi har även en löpande dialog med SHIS för att bidra till att tillgodose deras behov av bostäder.

Tillsammans med Familjebostäder, Svenska Bostäder och stadens förvaltningar pågår ett genomgripande arbete med att identifiera kommande bostadsprojekt inom stadens olika geografier. Hittills har för Stockholmshem identifierats ca 3000 lgh som ska utredas närmare. Arbete pågår och fler anvisningar beräknas ske under december. Identifierade projektidéer redovisades vid styrelsemöte 2024-06-04.

Sökta markanvisningar 2024	lgh
Gröndal, Fregattvägen	80
Västertorp, Terrängvägen	80
Aspudden, Styrbjörnsvägen	70
Midsommarkransen, Fastlagsvägen	50
Solberga, Tåhättan+Sulvägen	100

Erhållna markanvisningar 2024

Hittills har inga markanvisningar erhållits under 2024.

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 ar bolaget också 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

Inga förändringar har skett sedan föregående styrelsemöte.

Utredningsbeslut

Enligt Stadshus ABs reviderade investeringsanvisningar ska Stockholmsshems styrelse fatta beslut om att utreda förutsättningar för varje nytt projekt där bolaget erhållit markanvisning.

I ärendet föreslås därför att nedanstående projekt utreds inför framtida inriktningsbeslut.

Projekt	Antal lgh	Utrednings-kostnad mnkr	Mål	Syfte	Planerat Inriktnings-beslut
Björketorpsvägen del av kv. Grimsta 1:5	140	11,5	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q2 2025
Projektet markanvisades 2020. Utredning syftar till planändring för nybyggnation vid Björketorpsvägen inom detaljplaneområdet omfattande ca 140 lägenheter samt ett LSS-boende fördelade på två lamellhus med 6-8 våningar. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordiskt garage. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr.					
Hjälmsätra 5 del av Sätra 2:1	100	12,5	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q4 2025
Projektet markanvisades 2021. Planområdet ligger på en höjd centralt i Sätra, cirka 300 meter sydväst om Sätra centrum. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering med fyra punkthus längs med det befintliga bostadsområdets kvartersgata, Eksätravägen. Bilparkering löses via gatuparkering. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr					
Taffelstenen 1 Solberga	64	12,5	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q2 2025
Start PM antogs 2021. Utredning av planändring för nybyggnation av bostäder inom den egna fastigheten Taffelstenen 1 i Solberga omfattande 64 lgh samt ändrad användning av befintlig panncentral till centrumverksamhet och befintligt kontor till bostäder och centrumverksamhet. Bilparkering löses på mark inom fastigheten. Bolaget bedömer att investeringsutgiften inkl. ombyggnad av befintligt kontor kommer att överstiga 300 mnkr.					

Projekt	Antal lgh	Utrednings-kostnad mnkr	Mål	Syfte	Planerat Inriktnings-beslut
Vårdhemmet 2 Råcksta, Vällingby	300	21	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q1 2025
Projektet markanvisades 2020. Utredning av planändring för nybyggnation respektive påbyggnation inom Vårdhemmet 2 i Råcksta omfattande ca 300 lägenheter varav ca 80 för SHIS till en total utredningskostnad om 21 Mkr. Bilparkering ska lösas med underjordiskt garage. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr					
Ekensberg del av fastigheterna Gröndal 1.1 samt Stapelbädden 8	100	9	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q1 2026
Projektet markanvisades 2023. Planändring för nybyggnation av cirka 100 nya bostäder i form av hyresrätter samt gruppboende enligt LSS vid Ekensbergsvägen och Gröndalsvägen till en total utredningskostnad om 9 Mkr. Totalt planeras tre byggnader, varav en inom egna fastigheten Stapelbädden 8. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr					
Stjärnsundsgatan del av fastigheten Älvsjö 1:1, Hagsätra	120	10	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q4 2025
Projektet markanvisades 2019. Planändring för nybyggnation av cirka 120 nya bostäder i form av hyresrätter vid Stjärnsundsgatan. Platsen har undersökts för studentbostäder, men ska nu provas för Stockholmshus. Bilparkering löses på mark inom fastigheten. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr.					
Kolkajen S Norra Djurgårdsstaden, NDS.	150	9	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q2 2025
Projektet markanvisades formellt 2019. Bostadsprojektet är en markanvisning inom en detaljplan som tas fram av staden, där Stockholmshem vid valda tillfällen fått möjlighet att inlämna synpunkter på detaljplaneförslagen. Stockholm Parkering kommer att uppföra ett mobilitetshus inom stadsdelen och detta projekt kan därmed göra p-köp. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr.					

Projekt	Antal lgh	Utrednings-kostnad mnkr	Mål	Syfte	Planerat Inriktnings-beslut
Albatrossen 1 Örnsberg, Aspudden	140	14	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter	Q1 2026
Projektet ligger inom egen fastighet och beslut om start-PM antogs 2023. Utredning av planändring för fastigheten Albatrossen 1, Örnsberg Aspudden, omfattande ca 140 lägenheter. Parkeringsbehov löses inom Stockholmsshems närliggande fastigheter. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr.					
Söndagsvägen del av Farsta 2:1 inom stadsdelen Hökarängen	100	10	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q3 2027
Markanvisning från 2023. Utredning inom uppdrag som ankarbygggherre för Hökarängen med tillhörande markanvisning omfattande ca 100 lägenheter och detaljplaneprocess för inom stadsdelen Hökarängen. Stockholm Parkering kommer att uppföra ett mobilitetshus inom stadsdelen och detta projekt kan därmed göra p-köp. Bolaget bedömer att investeringsutgiften inkl. ombyggnad av befintligt kontor kommer att överstiga 300 mnkr.					
Esbjörn 1 Solhem, Spånga	300	23	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boende-kvaliteter.	Q1 2026
Projektet ligger inom egen fastighet och start PM antogs 2022. Projekt som omfattar rivning av befintliga byggnader från 1970-talet samt nyproduktion av ca 300 hyreslägenheter, föreslås utredas genom detaljplaneförfarande. Bilparkering löses inom fastigheten, delvis i garage. Bolaget bedömer att investeringsutgiften kommer att överstiga 300 mnkr.					

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen för bygg & teknik.

Åsa Wigfeldt
 VD
 AB Stockholmshem

Patrik Andersson
 Chef Bygg & Teknik
 AB Stockholmshem

Bilagor

1. Projektportfölj nyproduktion 2024-11-06
2. Projektlista nyproduktion 2024-11-06

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Wigfeldt, VD	2024-11-22
Patrik Andersson, Chef Bygg & Teknik	2024-11-22