



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 85
hakan.siggelin@familjebostader.com

Lägesrapport Nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Familjebostäders Lägesrapport för Nyproduktion

Karin Jacobsson
Tf VD

Håkan Siggelin
Avdelningschef
Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

Familjebostäders vision är att erbjuda sina hyresgäster hem för en enklare vardag. Genom att erbjuda goda hem med kundens behov i fokus, uppfylla ägarens krav på att i samband med tillskapande av bostäder även skapa stad, uppnås målen om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.

Familjebostäder har fått i uppdrag att bidra med nyproduktion av bostäder för att uppfylla stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2035.

De tre kommunala bostadsbolagen har gemensamt fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att tillsammans producera minst 3 500 bostäder under nuvarande mandatperiod, vilket innebär att Familjebostäder ska bygga cirka 1 170 nya lägenheter under perioden.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur nyproduktionsprojekten startas och utvecklas i förhållande till fastställda mål.

Nuläget – Markanvisningar

Att erhålla markanvisningar är en förutsättning för att långsiktigt kunna upprätthålla en nyproduktion som möter kommunfullmäktiges mål.

Ett nyproduktionsprojekt tar cirka fem till tio år att utveckla från idé till byggstart. Bolaget har behov av att ha en dynamisk portfölj som kan anpassas för att åstadkomma en jämn produktion över tid och som kan svara upp mot förändrade mål avseende påbörjat antal bostäder. Projektidéportföljen omfattar cirka 6 000 bostadslägenheter där merparten är projektidéer och markanvisningsansökningar på mark som innehas med tomträtt. Utöver att söka markanvisningar söker bolaget ständigt efter lämpliga förvärv som ett viktigt komplement till projektportföljen.

Stockholms stad har ett mål om att bostadsbolagen år 2024 ska erhålla markanvisningar för 2 500 bostäder, varav minst 50 % ska vara för Stockholmshus. Som ett led i att nå detta mål har en process tagits fram där de kommunala bostadsbolagen i Stockholms stad och Stockholms stads förvaltningar, främst Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret, regelbundet träffas för att gå igenom projektidéer i syfte att kunna anvisa lämplig mark. Stockholmshusen är prioriterade, men även andra projekt kan komma ifråga om platsen bedöms som olämplig för ett Stockholmshus. En viktig målsättning med samarbetet är att gemensamt ta fram nya arbetssätt och få till stånd en effektivare mark- och planprocess.

Det ekonomiska läget är mycket utmanande och innebär att nya och pågående nyproduktionsprojekt i detaljplaneskeden kommer att behöva en djupare analys för att fastställa hur bolaget kan optimera produkten och sänka produktionskostnaderna. Samtidigt behöver bolaget i tidigt skede ta höjd för de nya tuffare klimatkraven, vilka kräver nya byggmetoder och produkter. En av bolagets stora utmaningar ekonomiskt, socialt och klimatmässigt är kraven på underjordiska parkeringsgarage som ställs i princip i samtliga projekt. Alternativa och ändamålsenliga parkeringslösningar behöver utredas utifrån projektet och områdets förutsättningar för att ersätta dessa underjordiska garage av främst projektekonomiska och klimatmässiga skäl.

Arbetet med att erhålla tillräckligt antal markanvisningar har varit utmanande. Antalet bostadslägenheter i sökta markanvisningar, där vi ännu inte erhållit besked, uppgår till totalt 4 870 stycken fördelat på 38 ansökningar.

Under år 2024 har bolaget hittills sökt markanvisningar omfattande 450 bostadslägenheter, varav 150 st. i Älvsjö, 150 st. i Fruängen och 150 st. i en uppdaterad ansökan på Östermalm. Bolaget har hittills erhållit en markanvisning på totalt 230 bostadslägenheter i Solberga.

Nuläget – Byggstarter

Bolaget kommer under år 2024 att påbörja uppförandet av 87 st. bostadslägenheter i kv. Oldmästaren i Nockeby.

Nuläget - Färdigställda lägenheter

Totalt antal planerade inflyttningar år 2024 uppgår till 440 st. Samtliga lägenheter är inflyttade per oktober månad och hänför sig till följande fastigheter; Källvreten 4 (64 lgh), Kabelverket 19 (126 lgh), Kraftcentralen 1 (97 lgh), Lådkameran (148 lgh), Färgfilmen 3 (61 lgh) och Jordkabeln 1 (8 lgh).

STOCKHOLMSHUSEN

Arbetet med Stockholmshus skalas upp och utvecklas i syfte att öka antalet Stockholmshus samt göra produktionen av dem bättre och billigare. Enligt budgeten fastslås att de tre kommunala bostadsbolagen ska fortsätta att prioritera uppförandet av Stockholmshus för att utveckla konceptet med målet att sänka byggkostnaderna med lägre hyresnivåerna som följd, samt att tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet.

Familjebostäder har under år 2024 haft ett Stockholmshusprojekt i produktion, vilket blev färdigställt under oktober månad. Övriga stockholmshusprojekt i portföljen ligger i planeringsskede med planerad byggstart under 2025.

BOLAGETS PROJEKT INFÖR ETT UTREDNINGSBESLUT

Bolaget har under perioden inte haft några utredningsbeslut.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj nyproduktion