

Allan Leveau

Till styrelsen

## Nybyggnadsrapport

### Inledning

På styrelsemötet den 21 november 2007 åtog sig VD att återkommande rapportera pågående och planerade nybyggnadsprojekt. Denna rapport tydliggör vår målsättning samt redogör för möjligheten att uppfylla uppställda mål. Syftet är även att visa på framtida möjligheter och risker.

Bakgrunden är att under de senaste fem åren har Svenska Bostäder i genomsnitt påbörjat 713 lägenheter per år och förra året påbörjades 750 lägenheter. Cirka 600 av dessa var så kallade Odellplattor som möjliggör bidrag vid färdigställande senast vid årsskiftet 2008-2009. Bidragssystemet för kommande projekt är nedlagt varför finansiering framöver måste ske med höjda hyresnivåer i vissa projekt.

### Byggstarter 2007

Under 2007 påbörjades följande lägenheter:

| <b>Byggstarter 2007</b>                         | <b>Antal lgh</b> |
|---|------------------|
| Ekerö, Nåttarö, Farsta                          | 196              |
| Smedsbacken, Gärdet                             | 41               |
| Sofielundsvägen, Dalen                          | 169              |
| Jordbruksministern, Kärrtorp                    | 98               |
| Falsterbo/Agö, Kärrtorp                         | 50               |
| Triplexen, Seminariet, Yrvädret, Hammarbyhöjden | 67               |
| Sylklacken, Skohornet, Solberga                 | 97               |
| Grönskär, Kärrtorp                              | 32               |
| <b>Summa påbörjade lägenheter</b>               | <b>750</b>       |

## Mål

Målet är att påbörja 800 lägenheter per år i genomsnitt 2008 till 2012.

För att nå en hög produktionsnivå har strategin varit att i tidigt skede söka många markanvisningar. Ett stort antal markanvisningar kommer ej till utförande beroende bland annat på följande faktorer:

- Nya detaljplaner i angränsande områden.
- Ny detaljplan kan innehålla flera projekt och flera aktörer som befinner sig olika långt i sina interna faser.
- Flera aktörer har ansökt om markanvisning på samma fastighet.
- Stockholms stad vill ha en annan upplåtelseform.
- Stockholms stad säljer mark till exploatör istället för att upplåta mark med tomträtt.
- Stort motstånd från närboende och överklaganden från intresseorganisationer.
- Svenska Bostäders produkt har inte passat i området.
- Marknadens prisutveckling i kombination med uteblivna bidrag.
- Låga hyresnivåer och höga direktavkastningskrav gör att det är svårare att få ihop ekonomin i vissa förortsprojekt.
- Resursbrist på exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

## Planerade byggstarter 2008

I tabellen nedan redovisas även de projekt som förskjutits i tid eller lagts ner.

| <b>Planerade byggstarter 2008</b>   | <b>Antal lgh</b> |
|---|------------------|
| Årstälänken, Årsta (förskjutet planarbete)  | 122              |
| Ätten 5, Östberga (förskjutet planarbete)   | 90               |
| Runda vägen, Alvik (nedlagt)  | 66               |
| Mattisborgen, Annedal (kommer att påbörjas 2009)  | 123              |
| Dalbon/Araben, Blackeberg (kommer att påbörjas 2009)  | 100              |
| <i>Delsumma</i>   | <i>501</i>       |
| Inköpschefen, Vällingby   | 131              |
| Lövstavägen, Hässelby   | 63               |
| Blå Jungfrun, Hökarängen  | 97               |
| Måttstocken, Mätstickan, Fagersjö   | 72               |
| Sömmen, Brommaplan  | 32               |
| Toftinge, Tensta  | 36               |
| <b>Summa planerade lägenheter 2008</b>  | <b>932</b>       |
| Summa lägenheter som var planerade att påbörjas 2008 men som stoppats eller skjutits på framtiden | -501             |
| <b>Summa lägenheter som kommer att påbörjas 2008</b>  | <b>431</b>       |

## Anledningar till förskjutna projekt och risker

Nuläge:

I Inköpschefen har stomme upphandlats, i Blå Jungfrun pågår förhandlingar med ramavtalsentreprenör.

Förskjutna projekt:

Årstälänken och Ätten 5 är förskjutna på grund av detaljplanearbetet med Årstafältet.

Runda vägen i Alvik är nedlagt.

Mattisborgen i Annedal har förskjutits till andra kvartalet 2009 på grund av muddring av Bällstaån; miljösanering och flyttning av vattenledningar. Dessutom har "Bomässan 2010" flyttats till 2012.

Dalbon och Araben i Blackeberg har förskjutits på grund av att den nya detaljplanen även skall innefatta fd, flyktingförläggningen i närområdet.

Risker:

Detaljplaneförslaget för Lövstavägen i Hässelby beräknas vinna laga kraft till sommaren om den inte överklagas.

I projektet Sömmen genomförs fn, en riskanalys på grund av farliga transporter till reningsverket; riskanalysen kommer att vara klar i april.

## Planerade byggstarter 2009

I nedanstående tabell redovisas planerade byggstarter 2009.

| <b>Planerade byggstarter 2009</b>                | <b>Antal lgh</b> |
|--|------------------|
| Mattisborgen, Annedal (skulle påbörjats 2008)    | 123              |
| Dalbon/Arabn, Blackeberg (skulle påbörjats 2008) | 102              |
| Hjorthagen 1                                     | 138              |
| Henriksdal, Hammarby Sjöstad                     | 49               |
| Lönneberga, Annedal                              | 95               |
| Lissabon, Gärdet                                 | 60               |
| Riddarsporren, Vasastan                          | 12               |
| Skärholmen                                       | 75               |
| Sandhamn, Farsta                                 | 54               |
| Vämlinge, Tensta                                 | 54               |
| Duggregnet, Björkhagen                           | 75               |
| Ätten 5, Östberga                                | 90               |
| <b>Summa lägenheter som kan påbörjas 2009</b>    | <b>927</b>       |

## Projektrisker och möjligheter

### Risker:

Risk finns att Hjorthagen projekten glider i tid bland annat på grund av saneringsarbeten.

En riskanalys har påbörjats på Kv Lissabon på grund av farliga transporter på Tegeluddsvägen; analysen beräknas vara klar i slutet av mars.

Till 2009 har troligtvis detaljplanearbetet på Årstafältet kommit så långt att byggnationen på Åtten 5 i Östberga skulle kunna påbörjas.

## Kommande projekt 2010 och framåt.

### Nedanstående innehåller markanvisade projekt och projekt på egen mark

|  | <b>Antal lgh</b> |
|--|------------------|
| Skärholmen   | 75               |
| Kristineberg   | 150              |
| Kållandö/Västbodaskolan, Farsta                          | 130              |
| Kålgården, Hagsätra                                      | 150              |
| Åskvädret, Björkhagen                                    | 30               |
| Påbyggnad bef, fastighet, Björkhagen                     | 40               |
| Persikan, Söder  | 115              |
| Sabbatsberg 18, Vasastan                                 | 30               |
| Nybohovsbacken   | 100              |
| Lövsta, Hässelby   | 200              |
| Albano, studentlägenheter                                | 130              |
| Pireus, Rival, Värtan                                    | 280              |
| Kofoten, Söder   | 20               |
| Årstälänken  | 122              |
| Annedal omr 3  | 80               |
| Hjorthagen 2, studentlägenheter                          | 99               |
| <b>Summa lägenheter som kan påbörjas 2010 och framåt</b> | <b>Ca 1800</b>   |

### Sökta men ej beslutade markanvisningar

För närvarande har vi sökt men ännu ej erhållit markanvisningar på ytterligare ca 20 projekt med totalt drygt 2000 lägenheter.

### **Sammanfattning**

För att nå målet att i genomsnitt påbörja 800 lägenheter per år till 2012 behöver Svenska Bostäder fler markanvisningar både i inner- och i ytterstadslägen.

Svenska Bostäder vill vara Stockholms stads verktyg för att få fram fler hyresrätter och är helt beroende av politiker och tjänstemän inom Stockholms stads förvaltningar. Svenska Bostäders organisation är kompetent och har stor erfarenhet samt ett strukturerat arbetssätt för att klara uppdraget.

Marknadsmässigt ser högkonjunkturen ut att ha stannat av men de stora bygg-entreprenörerna har fulla orderböcker hela 2008. De små och medelstora bygg- och installationsentreprenörerna har dock på senare tid visat ökat intresse för att lämna anbud.

### **Förslag till beslut**

Med hänvisning till ovanstående hemställs att styrelsen beslutar att godkänna rapporten.

Vällingby den 31 januari 2008

Göran Wendel

Roland Nilsson