



**GEMENSAMT
TJÄNSTEUTLÅTANDE**

SBN: 2004-02-19

GFN: 2004-02-17

1(5)

Stadsbyggnadskontoret
Gatu- och fastighetskontoret

Handläggare: Anette Scheibe 2004-02-06
Stadsbyggnadskontoret
Förvaltningsledningen
Tfn 508 261 49
e-mail: anette.scheibe@sbk.stockholm.se

Till
Stadsbyggnadsnämnden
Gatu- och fastighetsnämnden

Dnr SBK: 2004-02006-36
Dnr GFK: 04-511-415

**Lägesrapport av bostadsmålet 20 000 lägenheter under
perioden 2003-2006.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kontoren föreslår att nämnderna godkänner lägesrapporten och överlämnar den till kommunstyrelsen.

Ingela Lindh

Olle Zetterberg

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige har beslutat att 20 000 bostäder ska påbörjas under perioden 2003-2006. Under år 2003 har gatu- och fastighetsnämnden anvisat mark för 5 423 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om att påbörja planläggning för 5 313 lägenheter. Detaljplaner för 3 368 lägenheter har antagits. Under år 2003 igångsattes projekt med cirka 2 000 lägenheter. Av dessa har 1 112 rapporterats som påbörjade av USK, dvs. enligt den definition som utgår från att källargolv eller bottenplatta har gjutits. För resterande 900 lägenheter pågår markarbeten

För att ytterligare öka effektiviteten i stadens arbete för att nå målet har ett särskilt projekt för de 20 000 bostäderna startats - det s k 20k-projektet. Inom ramen för projektet har kontoren tillsammans med stadsledningskontoret och

Bilaga 1: Planerade byggstarter i Stockholm. Blå, gröna, gula och röda projekt hela staden.

miljöförvaltningen gemensamt identifierat och sökt säkerställa de bostadsprojekt som anses möjliga att påbörja under perioden.

Syftet med arbetets första etapp är att innan sommaren 2004 få fram projekt som innehåller 20 000 bostäder. För närvarande har kontoren listat cirka 16 000 lägenheter som bedöms ha goda förutsättningar att påbörjas senast under år 2006. Kontoren anser det fullt möjligt att komplettera med ytterligare bostadsprojekt så att 20 000 lägenheter som kan påbörjas finns listade senast juni 2004. Projekten befinner sig i olika skeden i planeringsprocessen. För projekt där detaljplanarbetet påbörjas idag kan byggandet påbörjas tidigast år 2005 och 2006.

Nästa etapp är att prioritera arbetet med de projekt som bedöms som möjliga att genomföra under perioden 2003-2006, samt bevaka och säkerställa varje enskilt projekts tidsplan så att de kan genomföras inom angiven tidsram.

Bakgrund

Som ett övergripande inriktningsmål har kommunfullmäktige beslutat att 20 000 bostadslägenheter ska påbörjas under perioden 2003-2006. Syftet är att komma till rätta med bostadsbristen. Hälften av de 20 000 bostäderna ska vara hyresrätter. Av utvecklingsdirektiven för de kommunala bostadsbolagen framgår att dessa sammantaget ska producera 8 000 lägenheter under perioden. I budgeten för 2004 anges också att det är prioriterat att bygga bostäder som alla har råd att efterfråga.

För att ytterligare öka effektiviteten i arbetet med att nå de uppsatta målet har ett särskilt projekt - det sk 20k-projektet - startats. Arbetet sker i samarbete mellan stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret, gatu- och fastighetskontoret samt miljöförvaltningen, bl.a. genom den styrgrupp som finns för ändamålet. I syfte att samordna, följa upp och bevaka arbetet med att uppnå bostadsmålet har en projektledare tillsatts. Projektet påbörjades i januari 2003. Arbetet med att öka bostadsbyggandet kommer att fortsätta även efter år 2006, men sker då inte i projektform.

20k-projektets första etapp

Det inledande arbetet har fokuserats på att identifiera bostadsprojekt som är praktiskt möjliga att påbörja under perioden 2003-2006. Inom ramen för detta arbete har en genomgång gjorts av stadens projektportfölj. I projektportföljen som totalt innehåller cirka 50 000 lägenheter ingår även stadsutvecklingsprojekt i mycket tidiga skeden. Projekten har klassificerats i tre grupper beroende på hur komplicerade de bedöms vara att genomföra och därmed påbörja under perioden. Bedömningen utgår från riskfaktorer som tekniska komplikationer, större förändringar i infrastrukturen, omfattande saneringsåtgärder, tidsplaner etc. Bedömningen har gjorts gemensamt av kontor och förvaltningar.

Till den första gruppen hör de projekt som bedöms som mest sannolika att påbörja under perioden. Till nästa grupp hör projekt som har vissa svårigheter. Även dessa projekt går att genomföra, helt eller delvis, om det är möjligt att åtgärda svårigheterna. Till den sista gruppen hör projekt som är osannolika att man hinner genomföra under perioden. För att ett projekt ska klassificeras som

möjligt att genomföra krävs också en uttalad vilja från berörd byggherre att påbörja byggnationen. Observera att klassificeringen endast är ett sätt för kontoren att prioritera arbetet. Ett projekt som klassificeras som osannolikt att genomföra innan 2006 försvinner inte. Däremot kan det skjutas upp och realiseras först efter år 2006.

Markanvisningar och beslut om påbörjad planläggning

Under år 2003 har gatu- och fastighetsnämnden fattat beslut att anvisa mark för 5 423 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut att påbörja detaljplaneläggning för 5 313 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden har antagit detaljplaner för 3 368 lägenheter.

Kontoren har intensifierat arbetet med att ta fram nya projekt. Givet en planeringsprocess på cirka två år bör det finnas start-PM för alla enskilda projekt senast juni 2004. I de fall markanvisning behövs bör så ha skett. Målet med den första etappen är att få igång alla projekt senast sommaren 2004.

Arbetets första etapp beräknas vara färdig under andra kvartalet 2004. Från och med halvårsskiftet 2004 bör den s.k. 20K-listan innehålla projekt med minst 20 000 lägenheter. En säkerhetsmarginal krävs för att gardera för ett visst bortfall, bl.a. för att den demokratiska processen inte kan föregripas. Därefter inriktas arbetet på att prioritera dessa projekt, bevaka varje enskilt projekts tidsplan och att lösa eventuella problem som uppstår så att projekten kan genomföras inom angiven tidsram. I juni 2006 bör respektive detaljplan vara antagen. Då finns möjligheter att påbörja byggnationen under år 2006.

Byggstarter

Under år 2003 har projekt som omfattar cirka 2 000 lägenheter kommit igång, se bilaga 1. Av dessa är 1 112 lägenheter rapporterade som påbörjade enligt USK:s definition. Enligt definitionen räknas byggstart från den tidpunkt då källargolv eller bottenplatta har gjutits. Utöver dessa 1 112 lägenheter pågår markarbeten för ytterligare cirka 900 lägenheter. Byggherrar i allmänhet anser att ett projekt är igångsatt när entreprenör är etablerad och markarbeten påbörjade; ”spaden i marken”. Generellt sker detta två till sex månader innan bottenplattan börjar gjutas, vilket innebär att en byggstart kan glida över ett årsskifte innan inrapportering till USK sker. (Senast tre veckor innan markarbeten påbörjas ska byggherren göra en bygganmälan till byggnadsnämnden.) Ytterligare ett synsätt återfinns hos de allmännyttiga bolagen som räknar byggstart från den tidpunkt då entreprenadavtalen är undertecknade. I praktiken saknar vald byggstartsdefinition betydelse bortsett från att statistiken kan glida över årsskiften.

Kompletteringar med nya projekt

Genomgången av stadens projektportfölj visar att den bör kompletteras. Antalet projekt som bedömdes som möjliga att genomföra i februari 2003 innehöll drygt 13 000 lägenheter. Arbetet med att komplettera projektportföljen med mindre komplicerade projekt pågår. För närvarande har andelen möjliga projekt ökat till knappt 16 000 lägenheter, se bilaga 1. Observera att siffrorna är en prognos som bl. a. är beroende av fortsatta politiska beslut. En viktig strategi i arbetet är att undanröja hinder så att projekt med vissa svårigheter kan

genomföras. Dessutom krävs kompletteringar för att skapa förutsättningar för de kommunala bostadsbolagen att uppfylla sina produktionsmål.

De kommunala bostadsbolagen

Av utvecklingsdirektiven för de kommunala bostadsbolagen framgår att de sammantaget ska bygga 8 000 av de 20 000 bostäderna som ska påbörjas under perioden; Svenska Bostäder 4 000 lägenheter och Familjebostäder respektive Stockholms hem 2 000 lägenheter per bolag. Under året har respektive bolag intensifierat arbetet med att erhålla markanvisningar för projekt som är möjliga att påbörja. Bolagen har också undersökt möjligheterna att kompletteringsbygga inom det egna beståndet. För att uppfylla produktionsmålet kommer de kommunala bolagen bl.a. föreslås få markanvisningar inom stadens utredningsområden.

För närvarande har de kommunala bolagen projekt med sammantaget cirka 7 600 lägenheter som bedöms som möjliga att påbörja under perioden. Arbetet pågår med att säkerställa allmännyttans andel.

Bostäder som alla kan efterfråga

I bostadsmålet ingår även att bygga bostäder som kan efterfrågas av alla. Arbetet för att uppnå detta sker på olika sätt. Aktörer som har prövat olika metoder för att pressa produktionskostnader och som inte tidigare varit representerade i Stockholm bör ges möjlighet att bygga i staden. De kommunala bolagen arbetar med att ta fram upphandlingsformer som leder till lägre byggkostnader. Familjebostäder genomför en entreprenörtävling i kv. Sockenstämman i Svedmyra. Detta sker i samarbete med stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret. Familjebostäder har också fått markanvisning invid kv. Fickuret i Örby för att uppföra det vinnande förslaget i SABO-tävlingen "Bygg så vi har råd att bo". I kv. Stöthyveln har Veidekke fått en markanvisning för ett försöksprojekt som syftar till att sänka boendekostnaderna för bostadsrätter. Kontoren arbetar med att få in nya aktörer som byggt billigare på andra platser i landet. Gatu- och fastighetskontoret har fått i uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden att genomföra en markanvisningstävling där boendekostnaderna är utslagsgivande. Tävlingen kommer att genomföras i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Dessa åtgärder bör leda till billigare bostäder.

Kontorens synpunkter och förslag

Under det gångna året har kontoren arbetat intensivt och i nära samarbete för att få fram projekt. Nu står kontoren inför ett än mer intensivt arbete med detaljplaneläggning och plangenomförande. Parallellt bedrivs arbetet med att få fram nya projekt som kan genomföras under perioden. Prioriteringar i arbetet kommer att bli nödvändiga för att skapa förutsättningar så att 20 000 bostäder kan byggas och bostadsbristen avhjälpas.

Under året har kontoren i viss mån känt av konjunktur nedgången på bostadsmarknaden. Men intresset för nya detaljplaner är stort hos byggherrarna.

Kontoren föreslår att gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden godkänner denna lägesrapport.

SLUT