

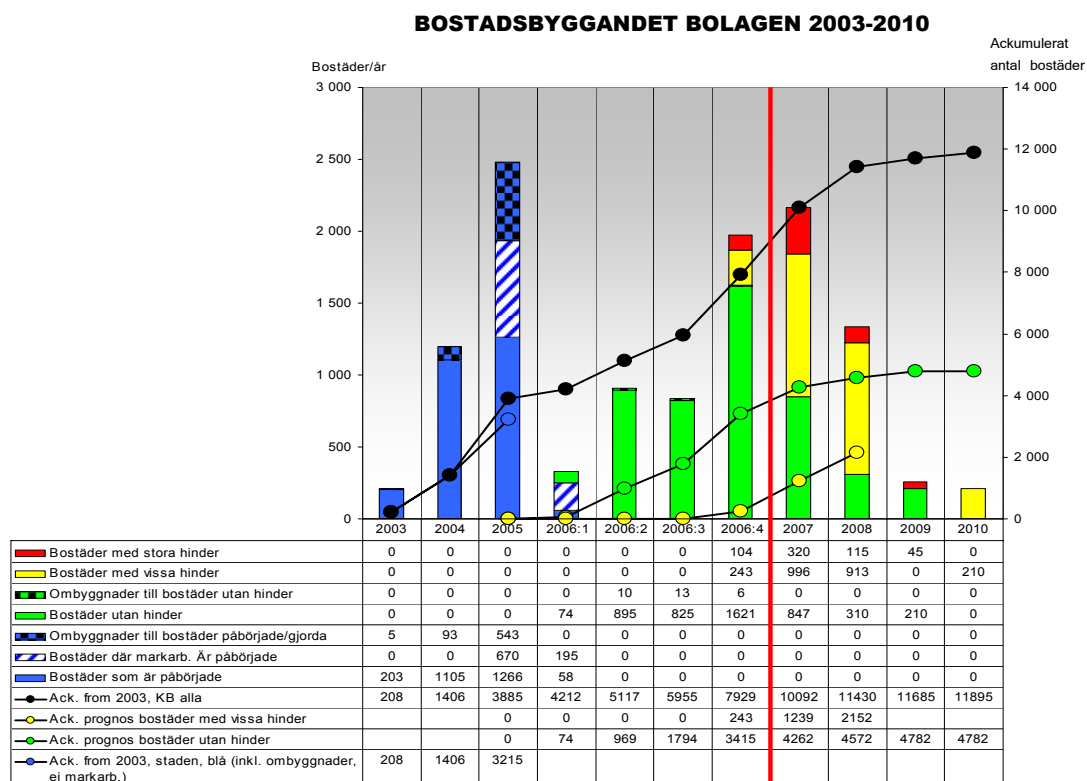
PROGNOS FÖR DE KOMMUNALA BOSTADSBOLAGENS NYPRODUKTION 2003-2006

2006-03-13

För att säkra Stockholms tillväxt och för att komma tillrätta med bostadsbristen behöver staden fler bostäder. Som en första satsning har kommunfullmäktige beslutat att skapa förutsättningar så att 20 000 lägenheter kan påbörjas under perioden 2003-2006. Av utvecklingsdirektiven för de kommunala bostadsbolagen framgår att de sammantaget ska producera 8 000 av dessa lägenheter; Svenska Bostäder 4 000 lägenheter och Familjebostäder respektive Stockholmshem 2 000 lägenheter per bolag.

För att klara detta var målsättningen att till sommaren år 2004 ha identifierat projekt med minst 8 000 lägenheter (plus en viss säkerhetsmarginal) som bedöms som möjliga att genomföra under perioden 2003-2006. Utgångspunkten för ensådan tidsgräns är en målsättning om antagna detaljplaner i stadsbyggnadsnämnden senast sommaren 2006.

Grunden för att uppnå produktionsmålet om 8 000 nya bostäder är i princip lagd. De projekt som ännu inte byggts befinner sig i olika skeden i detaljplaneprocessen. För närvarande är 3 288 bostäder inkl. ombyggnader påbörjade¹ (blåa). 465 bostäder är byggstartade (blå/vita). Ca 3 400 bostäder är under planering och möjliga att påbörja innan 2007 (gröna). Ytterligare 243 bostäder är i planeringsfasen och har någon form av problem (gula). Exempel på problem kan vara överklaganden av planer och bordläggningar. Totalt är 3 800 bostäder under planering inkl ombyggnader och projekt som har stora och små hinder.



¹ Påbörjad byggnation kan definieras på olika sätt. Enligt USK:s definition räknas byggstart från den tidpunkt då de egentliga byggnadsarbetena påbörjas, dvs. gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus. I allmänhet anser byggherrar att ett projekt är igångsatt när entreprenad är upphandlad, eller när entreprenör är etablerad och markarbeten påbörjade. Generellt sker detta två till sex månader innan bottenplattan börjar gjutas, vilket innebär att byggstart kan "glida över" ett årsskifte innan rapportering till USK sker.

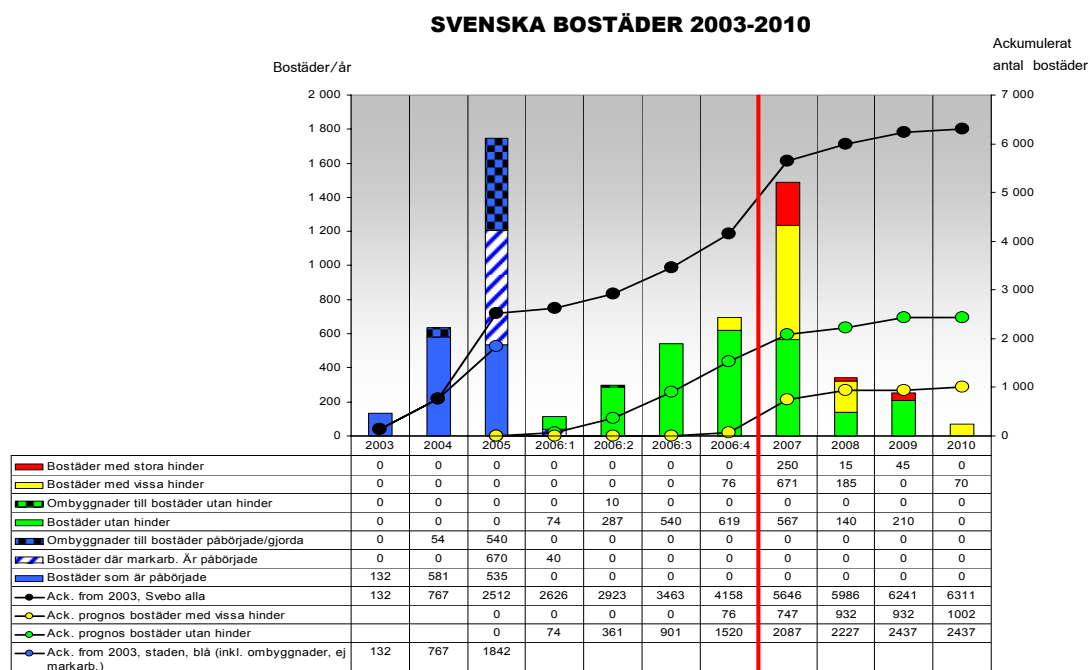
I tabell 1 är lägenheterna totalt för bolag och bedömt startår. Observera att siffrorna i tabellen är en prognos som bland annat är beroende av fortsatta politiska beslut och överklaganden av planer.

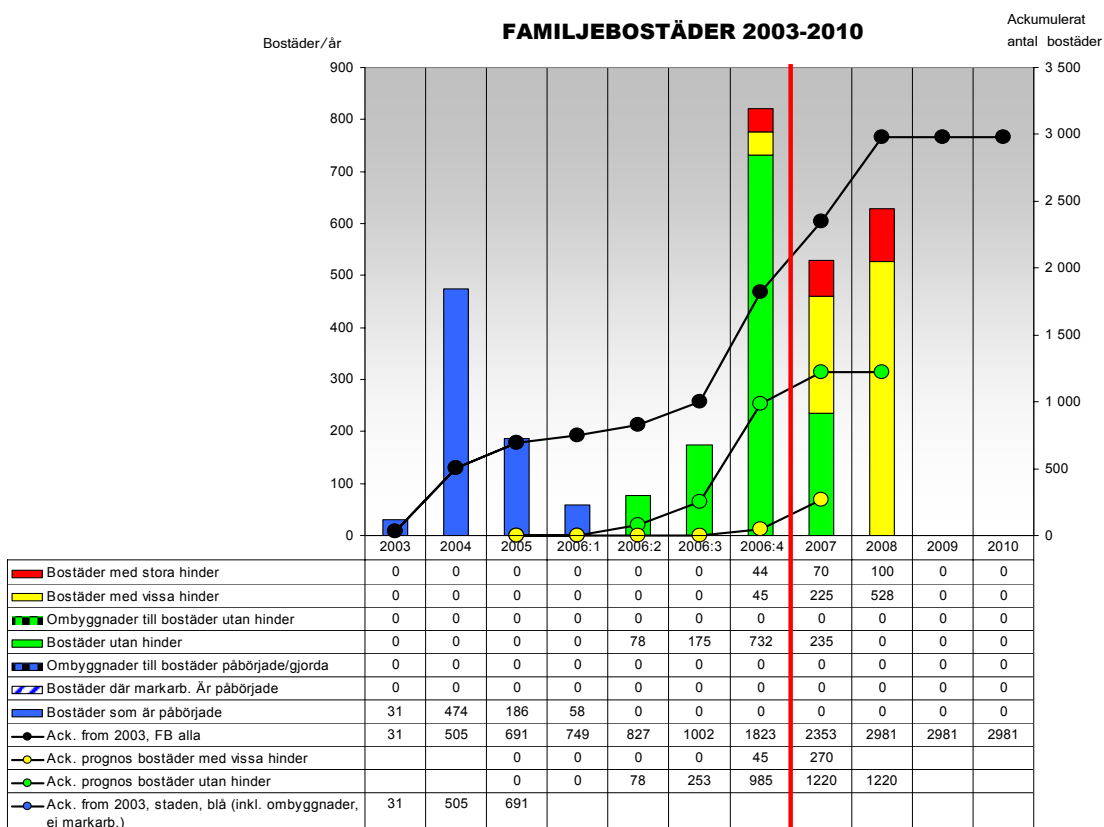
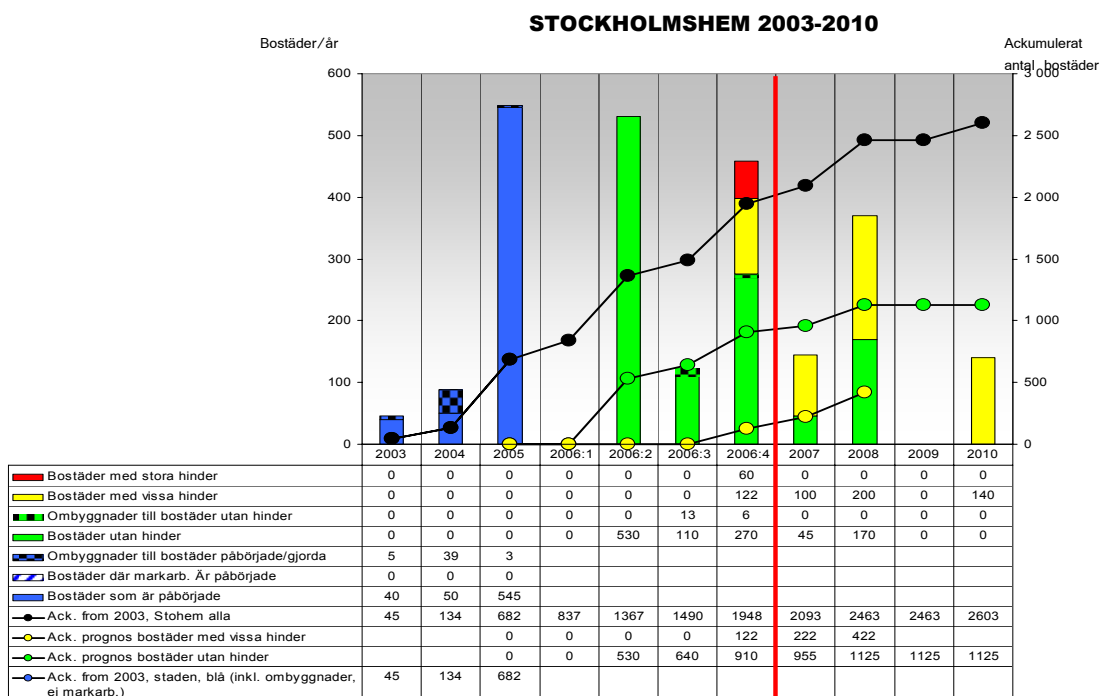
Prognosen uppdateras månadsvis. Centralt i arbetet med att genomföra bostadsprojekten är att identifiera och minimera risker som kan hindra eller bromsa projekt. Under planeringsfasen har staden kontrollerat tidsplanen.

I det fortsatta arbetet ökar antalet risker som staden inte kontrollerar på samma sätt. Här kan nämnas den lagstiftning som gäller buller och miljökvalitetsnormen om partiklar. Beroende på hur reglerna kommer att tillämpas kan flera bostäder inom projekt 20 000 bostäder försenas eller bromsas. Både buller och partiklar är problem som kan uppstå i och med att staden har som ambition att bygga inåt och förtäta i redan befintliga miljöer. En annan utmaning är att skapa goda bostäder till hyresnivåer som kan efterfrågas.

De kommunala bolagen arbetar för att pressa produktionskostnaderna i bostadsprojekten och därmed åstadkomma billigare bostäder. Familjebostäder har genomfört entreprenadtävlingar i tre olika projekt. Byggstarter har skett i två de vinnande förslagen i kv. Spontväggen i Högdalen och kv. Sockenstämman i Svedmyra. Såväl Svenska Bostäder som Stockholmshem arbetar med olika typhuskoncept. Erfarenhetsåterföring från dessa projekt är centralt i det fortsatta arbetet för att sänka boendekostnaderna. Vidare har Stockholms Stadshus AB låtit göra en utredning om hur nyproduktionskostnader kan minskas. Med anledning av utredningen genomför stadens bostadsbolag, stadsbyggnadskontoret och markkontor ett sammanhållet gemensamt utvecklingsprojekt inom de fem mest kostnadsdrivande områdena; utveckling av planprocessen i samverkan; utveckla byggprocessens tidiga skeden; utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen; stimulera det industriella byggandet samt öka insyn och pressa priser i de underliggande leden.

Nedan följer respektive bolags bostadsproduktion och prognoser framöver.





Johan Brisvall
Infrastrukturavdelningen,
Stadsledningskontoret.