

Utlåtande 2013: RI (Dnr 316-1373/2012)

Studentbostäder på tunnelbanestationer

Motion (2012:48) av Tomas Rudin (S)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motion (2012:48) av Tomas Rudin (S) om ”Studentbostäder på tunnelbanestationer” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Tomas Rudin (S) föreslår i motion (2012:48) om studentbostäder på tunnelbanestationer att ett arbete för att bygga studentbostäder i tunnelbanenära lägen påbörjas tillsammans med SL.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret anser att det behövs fler studentbostäder inom Stockholmsregionen och att projekt med studentbostäder är högt prioriterat. De betonar dock att det finns en rad projekt som kan realiseras och som inte innebär att projekten uppförs på kostsamma överdäckningar.

Exploateringsnämnden betonar att överdäckning av tunnelbanan är tekniskt komplicerat och kostsamt. Kontoret anser inte att det är ekonomiskt

försvarbart att bygga studentbostäder på platser med så kostnadsdrivande förutsättningar som föreslås i motionen.

Stadsbyggnadsnämnden anser att områden som är mer lättillgängliga i första hand bör användas. Det pågår flera större programarbeten i staden och möjligheten att hitta mark för studentbostäder bedöms vara god.

Mina synpunkter

Stockholm växer i hög takt och är på väg att bli en miljonstad. Nya prognoser visar att Stockholm kommer att bli en miljonstad flera år tidigare än vad som beskrivs i Vision 2030. Staden arbetar ständigt med att skapa goda förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande och har under flera år haft en hög ambition i byggandet av student- och ungdomsbostäder. Kommunstyrelsen säkerställer att den höga ambitionen ligger fast även för kommande år.

Att överdäcka tunnelbanan i syfte att bygga studentbostäder är i dag både kostsamt och tekniskt komplicerat och jag anser att studentbostäder främst bör byggas på områden som är lättare att tillgå för att på så sätt hålla nere produktionskostnaderna och möjliggöra fler studentbostäder. Flera företag tittar dock på möjligheterna att utveckla tunnelbanestationer med bostäder varför det i framtiden kan finnas förslag som visar framkomliga vägar även för den typen av exploatering.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2012:48) av Tomas Rudin (S) om studentbostäder på tunnelbanestationer.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Karin Wanngård och Tomas Rudin (båda S) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. avslå borgarrådets förslag till beslut
2. bifalla motionen samt att utöver de redan föreslagna stationerna också föreslå att Råcksta, Johannelund, Sockenplan och Svedmyra utreds
3. utöver detta anföras

Stockholms studentkårers centralorganisation, SSCO, har gjort undersökningar bland studenter som visar att den stora majoriteten inte har några problem med att bo upp till 40 min från universitet och högskola, så länge det är tunnelbanenära. Vi föreslår att vi påbörjar ett arbete för att bygga studentbostäder riktigt tunnelbanenära, närmare bestämt på 12 tunnelbanestationer i Stockholms stad. De aktuella stationerna är alla i behov av ett ansiktslyft, vilket ger ett utmärkt tillfälle att också utveckla stationernas funktion och utseende. I vårt förslag ges utrymme för handel och service på bottenplan, och varje tunnelbanestation förses med mellan 50-100 studentbostäder ovan. Sammanlagt rymmer vårt förslag ungefär 850-900 nya studentbostäder.

Samtliga av de tunnelbanestationer vi föreslår ska byggas ut till studentstationer ligger längs gröna linjen. Studentstationerna ska byggas klimatsmart och välisolerat, för att klara bullernivåer. Som ett led i det ska de också byggas med så kallade gröna fasader och tak. Gröna fasader och tak skyddar mot buller, samtidigt som de skyddar mot uppvärmning från solinstrålning under sommaren och isolerar när det är kallt ute. Den isolerande effekten medför att lokalerna får jämnare temperatur över dygnet och att behovet av kylanläggningar minskar. Hur effektivt takvegetationen isolerar byggnaden beror naturligtvis på uppbyggnadens tjocklek och vilken typ av vegetation som används. Utöver de nämnda fördelarna plockar gröna tak och fasader upp partiklar och renar luften och tillför grönska och liv i närmiljön. Det skulle vara ett sätt att göra gröna linjen grön på riktigt.

Staden ska tillsammans med SL påbörja ett arbete med att planera för studentbostäder på följande tunnelbanestationer.

- Sandsborg
- Tallkrogen
- Gubbängen
- Hökarängen
- Alvik
- Åkeshov
- Ängbyplan
- Blackeberg
- Råcksta
- Johannelund
- Sockenplan
- Svedmyra

Om stationerna är lämpliga att bebygga ska markanvisningstävlingar hållas. Om någon av stationerna inte är lämplig ska staden och SL gå vidare för att hitta en ersättande studentbostadsstation. De nya bostäderna kommer inte att ta någon ny grönmark i anspråk, och i och med de gröna fasaderna kommer de snarast att ge mer grönska åt stationerna längs gröna linjen. Studenter är i huvudsak kollektivtrafik- och cykelbundna, vilket gör att cykelparkeringarna vid de aktuella stationerna ska ses över. Inga bilparkeringar tillkommer. Exploateringsnämnden ansvarar för markanvisningstävlingarna.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:48) av Tomas Rudin (S) om ”Studentbostäder på tunnelbanestationer” anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Tomas Rudin (S) föreslår i motion (2012:48) om studentbostäder på tunnelbanestationer att ett arbete för att bygga studentbostäder i tunnelbanenära lägen påbörjas tillsammans med Storstockholms Lokaltrafik (SL).

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 december 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030. En hög takt i bostadsbyggandet är därför prioriterat liksom boenden för studenter och ungdomar. Stadsledningskontoret konstaterar att Stockholms stad de senaste åren har ett ökat fokus på att tillskapa både fler studentbostäder och fler ungdomsbostäder. Den högre ambitionen ligger också fast från år 2013 och framåt. I kommunfullmäktiges budget för 2013 har ett antal uppdrag angivits till stadens nämnder och bolagsstyrelser i syfte att tillskapa såväl permanenta som temporära lösningar för att få tillstånd fler studentbostäder. Bland annat anges att kommunstyrelsen ska samordna arbetet med att ta fram nya studentbostäder, fastighetsnämnden ska inventera sin mark i syfte att möjliggöra placering av temporära studentbostäder, exploateringsnämnden ska anvisa mark för tillfälliga studentbostäder och bostadsbolagen ska bidra till att fler studentbostäder tillskapas både genom nyproduktion och genom inventering av befintligt bestånd. Antalet markanvisningar för nya studentbostäder ska uppgå till 300 stycken per år.

Stadsledningskontoret välkomnar förslag som innebär fler studentbostäder inom Stockholms stad. Projekt med överdäckningar är dock ofta kostsamma och det finns svårigheter att få ekonomi i projekten då studentbostäder upplåts med tomträtt till en halverad bostadsavgäld.

Stadsledningskontorets uppfattning är att det behövs fler studentbostäder inom Stockholmsregionen och att projekt med studentbostäder är högt prioriterat. Det finns dock en rad projekt som kan realiseras och som inte innebär att projekten uppförs på kostsamma överdäckningar.

Stadsledningskontoret konstaterar slutligen att det generellt byggts för lite studentlägenheter i hela regionen, men många aktörer planerar nu för fler

studentbostäder i Stockholm. I dagsläget finns projekt eller idéer för cirka 4 000 nya studentlägenheter i Stockholms stad. Även om inte alla dessa projektidéer skulle förverkligas, antyder de att det finns goda förutsättningar att betydligt fler studentlägenheter tillkommer av många olika aktörer och att en större andel av de studerande än idag kan få en studentlägenhet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion (2012:48) om studentbostäder på tunnelbanestationer anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2012 att kommunstyrelsens remiss av motion (2012:48) av Tomas Rudin (S) besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

Reservation anfördes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 december 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Arbetet med studentbostäder har varit prioriterat länge inom staden. Exploateringskontoret arbetar aktivt med studentbostadsfrågan både i arbetet med att genomföra studentbostadsprojekt samt i arbetet med att ta fram kommande markanvisningar för studentbostäder.

Från 2002 och tills idag har staden markanvisat projekt med totalt 2 541 studentlägenheter. Förra året markanvisades projekt med 420 studentlägenheter, dvs. en bra bit över budgetens dåvarande krav på minst 100-200 studentlägenheter. I exploateringsnämndens budget för 2012 ska 400 studentlägenheter markanvisas. Hittills i år har 660 studentlägenheter anvisats.

Sedan 2006 utgår tomträttsavgälden för studentbostäder med 50 % av avgälden för vanliga hyresrätter.

Med tanke på bostadsförsörjningsmålen kan överdäckning av tunnelbanan i vissa fall vara en möjlighet. I flera områden utreds överdäckning för att frigöra mer byggbar mark, skapa bättre och tystare miljöer samt minska barriärer. Överdäckningar är dock förenade med svårigheter, tekniskt komplicerade lösningar krävs, projekten är kostsamma och flera parter ska komma överens.

Överdäckning är i sig en tekniskt svår konstruktion. Byggnation av bostäder ovanpå en överdäckning av tunnelbanan medför ytterligare tekniska svårigheter. Bostadshusen måste avisoleras från tågbuller och vibrationer. Underbyggnationer av spåren för att ta bort buller och vibrationer från tunnelbanan kan behövas. Risk och säkerhet måste hanteras. Arbeten inom tunnelbanans område måste göras med största försiktighet och särskilda säkerhetsföreskrifter måste följas. Byggarbetet måste i stort sett utföras under pågående trafik. Störningar i kollektivtrafiken kan få stora konsekvenser. Dessa faktorer gör överdäckningar mycket kostsamma.

Det har tidigare genomförts ett flertal överdäckningar av tunnelbanan i Stockholm. Exempel på sådana projekt är: kvarteret Gåsö i Farsta, kvarteret Valutan i Hägersten och Liljeholmstorget. I samtliga av de nämnda projekten har fastigheterna upplåtits med tomträtt och utan undantag har projekten resulterat i ekonomiska underskott för staden.

Överdäckning av tunnelbanan är tekniskt komplicerat och kostsamt. Kontoret anser inte att det är ekonomiskt försvarbart att bygga studentbostäder på platser med så kostnadsdrivande förutsättningar som föreslås i motionen. Tomträtter för studentbostäder har en halverad tomträttsavgäld vilket begränsar stadens möjlighet till att balansera ekonomin i studentbostadsprojekt och i första hand bör mark som inte medför så kostsamma lösningar användas för studentbostäder.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 december 2012 att kommuniststyrelsens remiss av motion (2012:48) av Tomas Rudin (S) besvaras med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande samt att omedelbart justera paragrafen.

Reservation anfördes av Hassan Said Mahamed m.fl. (S), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Behovet av nya bostäder är stort och staden har höga ambitioner för bostadsbyggandet. Staden har särskilt angivit att fler studentbostäder behöver byggas och i stadens planering finns nu påbörjade planprojekt för över 4500 lägenheter, därtill pågår förstudier och diskussioner för ytterligare över tusen studentlägenheter. För att klara bostadsmålen måste alla möjligheter undersökas. Kontoret finner därför att idén med att utveckla tunnelbanestationerna och komplettera med bostäder är intressant.

I förslaget föreslås att tunnelbanestationer överdäckas och bebyggs med kommersiella lokaler och studentbostäder. De svårigheter som är förenade med sådana projekt är främst höga kostnader, svåra tekniska lösningar och många inblandade

parter.

Samarbetet mellan staden och SLL samt SL och deras rättigheter i samband med nybebyggelse över eller i nära anslutning till tunnelbanan regleras av en överenskommelse från 2008 mellan staden och SLL samt SL.

Påbyggnad är möjlig om inte tunnelbanans funktion och kapacitet försämras. Staden, eller den staden sätter i sitt ställe, ansvarar för att tunnelbanans eller tunnelbaneanläggningens bärighet, fortbestånd eller livslängd inte äventyras och så att de i möjligaste mån inte negativt påverkar resenärers tillgänglighet till och nyttjande av tunnelbanan och tunnelbaneanläggningarna. Varje projekt som startas är ofta unikt och varierande förutsättningar gäller. Parterna skall vid varje enskilt projekt innefattande påbyggnad träffa genomförandeavtal. Vid kontakt med SLL för att diskutera motionen har de hänvisat till överenskommelsen från 2008.

Överdäckning är förenat med stora kostnader samt innebär att frågor om risk, säkerhet och ansvar måste hanteras. Redan under 80-talet överdäckades kvarteret Gåsö i Farsta Strand med bostäder och ett mindre torg bildades. Kostnaderna för staden blev höga.

I Liljeholmen, som är en viktig trafikknutpunkt, överdäckades ett område för att bland annat skapa en ny bussterminal och för att läka ihop stadsmiljön. På överdäckningen av tunnelbanan har byggt en ny biljetthall, torg bostäder och kommersiella lokaler. Även det projektet gav ett underskott.

Finansiering av stadens kostnader vid överdäckning sker genom tomträttsavgälder. Staden har beslutat att studentbostäder ska få en halverad tomträttsavgäld, vilket medför att kostnadstäckningen för studentbostäder blir extra låg.

Mot bakgrund av tidigare erfarenheter får staden vid överdäckning räkna med stora underskott.

Trots höga kostnader finns idag planer på överdäckning vid Slussen, Örnberg/Axelsberg samt Telefonplan, dock inte för studentbostäder.

De stationer som i motionen föreslås byggas på är Sandsborg, Tallkrogen, Gubbängen, Hökarängen, Alvik, Åkeshov, Ängbyplan och Blackeberg. Stadsbyggnadskontoret menar att om staden skulle göra en satsning på en överdäckning, bör noggranna analyser göras om vilken plats som lämpar sig bäst med hänsyn till tekniska, ekonomiska och miljömässiga faktorer.

Kontoret ser en del särskilda svårigheter med till exempel Alvik och Blackeberg. Alvik på grund av närheten till Drottningholmsvägen som är en primärled för fartligt gods och Blackeberg som har en tunnelbanestation som har byggnadsminnesklass.

I nära anslutning till några av de nämnda stationerna finns redan idag förstudier för att bygga studentbostäder som vid Gubbängen och Hökarängen. Inte långt från Sandsborgs tunnelbana pågår också diskussioner om studentbostäder.

Staden har höga bostadsmål och alla förslag om att hitta platser för nya bostäder är viktiga och måste beaktas. I första hand bör dock områden som är mer lättillgängliga användas. Det pågår flera större programarbeten i staden och möjligheten att hitta mark för studentbostäder bedöms vara god. I några programområden diskuteras också överdäckning för att skapa bättre tystare miljöer, minska barriärer eller för att frigöra

mark.

Stadsbyggnadskontoret anser därför att i första hand bör sådan mark som är mer lättåtkomlig användas för studentbostäder.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

Att avslå kontorets förslag till beslut samt

Att som svar på kommunstyrelsens remiss föreslå att motionen bifalls.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Staden bör undersöka vilka tunnelbanestationer eller andra spårområden som kan lämpa sig för överdäckning med bostäder och lokaler. Undersökningen bör inte bara gälla de i motionen föreslagna stationerna. Därefter kan det bli aktuellt med beslut om projektering.

Det finns flera exempel på överdäckningar av spårområden. Staden måste räkna med att sådana projekt kan ge ekonomiskt underskott - det viktiga är att få fram bostäder. Ibland är det nödvändigt att göra avkall på det strikt pekuniära lönsamhetstänkandet.

Att som nu hårdexploatera grönområden är inte acceptabelt, speciellt som ianspråktaga ytor inte ersätts med grönytor av motsvarande kvalitet. Sådana exploateringar ger ett underskott för stockholmarna, miljön och klimatet det är hög tid att detta också värderas. Gör man det på ett rättvisande sätt kan det komma att visa sig att underskottet kan vara större än vid t.ex. överdäckningar.

Bristituationen gör att det är ytterst viktigt att det snabbt byggs fler studentbostäder. Det är inte självklart att överdäckningar av spår är lämpligast när det gäller studentbostäder. Det innebär stora kostnader att bygga ovanpå tunnelbanestationer och därför bör man i ett första skede bygga på hårdgjorda ytor som i dag används t.ex. för parkeringsändamål, gärna i kollektivtrafiknära

lägen. Det går snabbare att få fram bostäder på det sättet och tempot är viktigt med tanke på den akuta bristen på bostäder för studenter och ungdomar.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vänsterpartiet delar Tomas Rudins (s) problemformulering om behovet av att tänka nytt för att öka byggandet av studentbostäder i Stockholm. Det räcker dock inte med att enbart bygga nya studentbostäder – studenterna måste även ha råd att bo i dem. Av den anledningen delar vi kontorets bedömning om att nybyggnation av studentbostäder på överdäckade tunnelbanespår inte är optimalt. Däremot bör staden fortsätta arbeta

för att frigöra mer mark för bostadsbyggande genom överdäckningar av både spår och vägar.

Vänsterpartiet delar även oron hos rådet för funktionshinderfrågor. De senaste åren framförs det allt oftare att det skulle vara kraven på tillgänglighet i nyproduktionen som fördyrar byggandet i Stockholm. Men att hävda detta, är att göra det lite väl lätt för sig.

Det som fördyrar byggandet av studentbostäder är bland annat att projekten tilldelas för lite och för dålig mark, såsom exempelvis suterrängmark som är kostsam att bygga. Trots att ytterst få studenter har en egen bil ålägger man fortfarande många byggherrar att upprätthålla ett högt parkeringstal, trots att det ökar produktionskostnaderna. En långsam handläggning av markanvisning och detaljplaneärenden till följd av en alltför låg bemanning på exempelvis

Statsbyggnadskontoret, innebär vidare att mindre aktörer som är bättre på att bygga kostnadseffektivt stängs ute från bostadsmarknaden.

Då studenters betalningsförmåga är begränsad av ett alltför lågt studiemedel samtidigt som hela regionens utveckling är beroende av en god tillgång till hyres- och studentbostäder, är det dessutom uppenbart att det behövs statliga investeringsstimulanser för att öka byggandet av bostäder som unga och studenter har råd att efterfråga.

Vänsterpartiet motsätter sig dock inte enbart försämrad tillgänglighet på grund av att det enbart skulle innebära en mycket marginell sänkning av produktionskostnaderna. Tillgänglighet är i grunden en rättighet och en fråga om vilken syn man har på demokrati. Individens möjlighet att bosätta sig var hen vill eller börja studera på universitetet, ska helt enkelt inte begränsas av en funktionsnedsättning.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Hassan Said Mahamed m.fl. (S) enligt följande.

- avslå kontorets förslag till beslut
- om svar på kommunstyrelsens remiss föreslå att motionen bifalls samt att utöver de redan föreslagna stationerna också föreslå att Råcksta, Johannelund, Sockenplan och Svedmyra utreds
- utöver detta anföras

Stockholms studentkårers centralorganisation, SSCO, har gjort undersökningar bland studenter som visar att den stora majoriteten inte har några problem med att bo upp till 40 min från universitet och högskola, så länge det är tunnelbanenära. Vi föreslår att vi påbörjar ett arbete för att bygga studentbostäder riktigt tunnelbanenära, närmare bestämt på 12 tunnelbanestationer i Stockholms stad. De aktuella stationerna är alla i behov av ett ansiktslyft, vilket ger ett utmärkt tillfälle att också utveckla stationernas funktion och utseende. I vårt förslag ges utrymme för handel och service på

bottenplan, och varje tunnelbanestation förses med mellan 50-100 studentbostäder ovan. Sammanlagt rymmer vårt förslag ungefär 850-900 nya studentbostäder.

Samtliga av de tunnelbanestationer vi föreslår ska byggas ut till studentstationer ligger längs gröna linjen. Studentstationerna ska byggas klimatsmart och välisolerat, för att klara bullernivåer. Som ett led i det ska de också byggas med så kallade gröna fasader och tak. Gröna fasader och tak skyddar mot buller, samtidigt som de skyddar mot uppvärmning från solinstrålning under sommaren och isolerar när det är kallt ute. Den isolerande effekten medför att lokalerna får jämnare temperatur över dygnet och att behovet av kylanläggningar minskar. Hur effektivt takvegetationen isolerar byggnaden beror naturligtvis på uppbyggnadens tjocklek och vilken typ av vegetation som används. Utöver de nämnda fördelarna plockar gröna tak och fasader upp partiklar och renar luften och tillför grönt i närmiljön. Det skulle vara ett sätt att göra gröna linjen grön på riktigt.

Staden tillsammans med SL påbörja ett arbete med att planera för studentbostäder på följande tunnelbanestationer.

- Sandsborg
- Tallkrogen
- Gubbängen
- Hökarängen
- Alvik
- Åkeshov
- Ångbyplan
- Blackeberg
- Råcksta
- Johannelund
- Sockenplan
- Svedmyra

Om stationerna är lämpliga att bebygga ska markanvisningstävlingar hållas. Om någon av stationerna inte är lämplig ska staden och SL gå vidare för att hitta en ersättande studentbostadsstation. De nya bostäderna kommer inte att ta någon ny grönmark i anspråk, och i och med de gröna fasaderna kommer de snarast att ge mer grönska åt stationerna längs gröna linjen. Studenter är i huvudsak kollektivtrafik- och cykelbundna, vilket gör att cykelparkeringarna vid de aktuella stationerna ska ses över. Inga bilparkeringar tillkommer. Exploateringsnämnden ansvarar för markanvisningstävlingarna.