



Jan Lind
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 264 71
jan.lind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-05-20

Tillfälliga platser för ungdomsbostäder. Motion (2010:8). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens remiss av motion (2010:8) av Ann Mari Engel (v) besvaras med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Nilsson

Sammanfattning

I motionen föreslår Ann Mari Engel (v) att staden undersöker möjligheterna att placera tillfälliga modulbostäder för ungdomar på mark som avsatts för framtida exploatering och ser över möjligheterna till tillfälligt boende i anslutning till campus eller undervisningslokaler.

Exploateringskontoret erinrar om att all nybebyggelse är viktig för ungdomar och att staden länge har prioriterat studentbostäder. Det pågår många aktiviteter hos flera aktörer för att få till stånd fler studentbostäder i Stockholm och inte minst i närheten av stadens universitet och högskolor.

Exploateringskontoret har i och för sig en positiv grundinställning till att mark som är avsedd för framtida exploatering för permanenta bostäder eller andra ändamål tillfälligt används för ungdoms- eller studentbostäder. Men frågan om en



sådan tidsbegränsad, men ändå tämligen långvarig, markanvändning är lämplig, måste övervägas noga från fall till fall.

Exploateringskontoret anser inte att det vore lämpligt att försöka ta in ytterligare ett osäkert planeringselement i den nu pågående etappen av Norra Djurgårdsstaden i form av tillfälliga bostäder. Huruvida möjligheter kan komma att ges för tillfälliga studentbostäder i kommande etapper kan inte bedömas i dagsläget.

Frågan om en eventuell tillfällig etablering av ungdoms- och studentbostäder i Lövholmen måste ställas till de privata markägarna i detta stadsutvecklingsområde.

Med tanke på bl.a. en aktuell idé om ett s.k. containerhus vid KTH bör man kunna utgå ifrån att Akademiska Hus och dess samarbetsparter i sin sedan länge pågående planering för fler studentbostäder vid stadens universitet och högskolor beaktar eventuella möjligheter att i linje med det nu aktuella motionsförslaget rymma även tillfälliga bostäder.

Exploateringskontoret betonar avslutningsvis att för att det ska vara någon mening att närmare överväga ett områdes lämplighet för tillfälliga bostäder, bör det först finnas en intressent som är beredd att driva och engagera sig i sådan byggnation och verksamhet. Byggherrens kostnadseffektivitet är beroende av att upplåtelse-tiden blir tillräckligt lång; krav på en lång upplåtelse-tid försvårar å andra sidan möjligheterna att hitta en lokalisering.

Bakgrund

Remissbehandlingen

Kommunstyrelsen har den 25 mars 2010 remitterat föreliggande motion till exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och stadsledningskontoret för yttrande senast den 30 april 2010. Exploateringsnämnden har medgetts förlängd remisstid till den 20 maj 2010.

Ärendet

I motionen pekar Ann Mari Engel (v) på den katastrofala bostadsbristen i Stockholm. Motionären anser att ungdomar är en extra utsatt grupp för vilka det behövs särskilda åtgärder på kort sikt. En möjlig lösning sägs vara att tillåta tillfälliga boenden på mark som anvisats för framtida exploatering.

I exempelvis Hammarby Sjöstad byggdes tillfälliga studentbostäder i avvaktan på exploatering. I Norra Djurgårdsstaden och Lövholmen kan det enligt motionen

eventuellt finnas utrymme för att sätta upp tillfälliga bostäder som bara behöver anslutning till vatten- och avloppsnätet samt elförsörjning.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige beslutar att

- Snarast undersöka möjligheten att placera tillfälliga modulbostäder på mark som avsatts för framtida exploatering.
- Tillsammans med stadens universitet och högskolor se över möjligheterna till tillfälligt boende i anslutning till campus eller undervisningslokaler.

Exploateringskontorets synpunkter

Staden har länge prioriterat studentbostäder

Exploateringskontoret vill erinra om att staden bedrivit och bedriver ett mycket omfattande arbete för att få till stånd nya bostäder av olika slag för alla kategorier av bostadssökande. Under den nuvarande mandatperioden planerar staden för 15 000 bostäder. Nyproduktionens största betydelse för ungdomar är att små och förhållandevis billiga successionslägenheter kommer ut på marknaden. All nybebyggelse är därför viktig.

Studentbostäder har länge varit prioriterade av staden. År 2002 fick AB Svenska Bostäder ett särskilt ansvar för att se till att produktionen av studentbostäder i staden kommer till stånd. År 2004 inrättade kommunstyrelsen en genomförande-grupp för studentbostäder inom det dåvarande s.k. 20K-projektet. Aktiviteter i form av bl.a. markanvisningar, planläggning och stadens och andras engagemang som byggherrar, har resulterat i att 3 400 studentbostäder färdigställts genom ny- och ombyggnad i Stockholm under de senaste tio åren med följande årliga fördelning (källa USK:s byggregister).

År	2000	2001	2002	2003	2004
Antal lgh	144	0	1 424	128	296

År	2005	2006	2007	2008	2009
Antal lgh	120	31	1 118	139	0

Bifogade förteckning tar upp de färdigställda projekten mer i detalj. Ungefär 1 030 av dessa 3 400 studentbostäder var tillfälliga såsom de som uppfördes av AB Svenska Bostäder år 2000 och 2002 i Kista på fastigheten Akalla 4:1. Samtliga 144 lägenheter inom det första området togs bort för ett par år sedan i samband med gatutbyggnader. Det andra området med 312 lägenheter är under avveckling eftersom den planerade reguljära bostadsbebyggelsen nu närmar sig ett genomförande.



Även de 510 lägenheterna i kvarteret Proppen i Hammarby Sjöstad, som uppfördes av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder år 2002, var tillfälliga. Tanken var att de skulle finnas där några år i avvaktan på planläggning och bygge av permanenta bostäder. När det var dags att evakuera studentbostäderna tvingades dåvarande gatu- och fastighetskontoret lägga ned mycket tid på att hitta nytt läge för dessa modulbostäder. Många olika tänkbara lokaliseringar i både inner- och ytterstaden undersöktes men fick av olika skäl förkastas. Till sist fick målsättningen att hitta nya lägen i Stockholm ges upp helt. Efter att de tillfälliga studentbostäderna togs bort från Sjöstaden finns sedan 2006 med stadens medverkan ca 280 av dessa lägenhetsmoduler i Sickla i Nacka. Staden blev tvungen att bära en hel del olönsamma investeringar i samband med provisoriet.

Erfarenheterna från Sjöstadens tillfälliga studentbostäder är alltså inte odelat positiva från markägarsynpunkt. I Kista har avvecklingen fungerat smidigare.

År 2004 färdigställdes 68 studentbostäder med tillfälligt bygglov med KTH:s medverkan i närheten av Albanova fysikcentrum i kanten av Albano. Standarden var begränsad och projektet var enligt KTH av olika skäl ingen optimal lösning. KTH har nu dragit sig ur projektet. Framtiden för dessa modulbostäder, som ägs av ett privat företag som har ett kortfristigt arrendeavtal med markägaren Akademiska Hus, är oviss.

Det kan även nämnas att Stockholms Studentkårers Centralorganisation SSCO uttryckt tveksamhet till tillfälliga studentbostäder. Inför inrättandet av den särskilda genomförandegruppen för studentbostäder 2004 menade SSCO att kommuner medverkar till fördyrande projekt i de fall man medger tillfälliga lov för studentbostäder, eftersom de belastas med korta avskrivningstider (gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande 2004-03-19).

Många studentbostadsaktörer

I Stockholm finns flera företag som är engagerade i produktion och förvaltning av studentbostäder.

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder SSSB uppger på sin hemsida att företaget har närmare 30 bostadsområden runt om i Stockholm. Enligt årsredovisningen för 2008 hyr företaget ut cirka 7 900 bostäder varav 7 700 tillhör egna beståndet och 200 bostäder är inhyrda. SSSB ser enligt årsredovisningen ett stort behov av att bygga fler studentbostäder i Stockholm för att kunna möta den snabbt växande efterfrågan. Höga produktionskostnader och borttagandet av både räntebidrag och investeringsstimulans sägs tyvärr försvåra en expansion. SSSB uppger dock att man kommer att arbeta vidare med möjligheterna att expandera både inom eget bestånd samt genom nyförvärv och nyproduktion, om de ekonomiska förutsättningarna finns.



Under perioden 2000-2009 anger SSSB att man skapade över 1 000 nya bostäder. Företaget planerar nu för bl.a. 80 nya lägenheter genom tillbyggnad på ett befintligt studentbostadshus på stadens mark i kvarteret Skålen vid Norra Stationsgatan i Vasastaden.

Exploateringsnämnden beslutade den 25 mars 2010 om två markanvisningar för studentbostäder. Vid kvarteret Orkanen längs Simrishamnsvägen i Björkhagen anvisades mark för 140 studentbostäder till SSSB. Mellan Tallkrogsvägen och tunnelbanan i Tallkrogen fick Byggnads AB Abacus en tidigare markanvisning för 16 radhus ändrad till 125 studentbostäder.

AB Svenska Bostäder har enligt sin hemsida idag ca 750 studentlägenheter runt om i Stockholm. De ligger i Hammarby Sjöstad, Kista, vid Roslagstull, på Liljeholmen, Kungsholmen och Södermalm. Studentskrapan på Södermalm, där 415 studentlägenheter tillkom 2007 genom ombyggnad, övergick 2008 till statlig ägo tillsammans med 61 studentbostäder i intilliggande nybygge.

Svenska Bostäder planerar för nya studentbostäder i bl.a. kvarteret Plankan vid Hornstull. I ett för närvarande utställt planförslag ingår kompletteringsbebyggelse på stadens mark med bl.a. 50 studentbostäder. Byggstart beräknas ske 2012.

I budgeten för 2010 ges Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i uppdrag att bl.a. skapa en gemensam förmedling av studentbostäder i Stockholm. AB Svenska Bostäder ska enligt budgeten delta i bildandet av denna gemensamma förmedling.

Studentskrapan ägs numera av statliga Vasakronan. Även 189 studentlägenheter som tillkom 2007 genom ombyggnad av Ericssons gamla kontor vid Telefonplan i Midsommarkransen ingår i Vasakronans bestånd av studentbostäder. Dessa är inte medtagna i USK:s bifogade statistik.

Nu planeras ytterligare studentbostäder i Midsommarkransen. ALM Equity AB har nyligen fått bygglov för ombyggnad av tidigare kontor vid Tellusborgsvägen nära Telefonplan till 255 lägenheter 1-3 rok. De allra flesta är ettor. I en intervju hösten 2009, efter att ALM förvärvat fastigheten, uppgav företagets vd att avsikten är att bygga om fastigheten till bostäder lämpade för ungdomar och förstagångsköpare. Ambitionen var att boendekostnaden ska konkurrera med kostnaderna i dagens studentbostäder. Sälj- och byggstart för bostadsrättsföreningen Insteget är planerat till april 2010.



I mars 2004 fick Järntorget Mark- och Byggnads AB markanvisning av dåvarande gatu- och fastighetsnämnden för 71 studentlägenheter vid Valborgsmässövägen nära Telefonplan. Efter svårigheter att få ekonomi i projektet försökte Järntorget att istället göra ett äldreboende på platsen. Men detta föll av olika skäl varefter bolaget och staden enades om att återgå till studentbostäder. En nu aktuell bygglovansökan innehåller 63 studentbostäder.

En annan aktör som också planerar för fler studentbostäder är statliga Akademiska Hus. I maj 2004 tecknades ett samarbetsavtal mellan Stockholms stad genom gatu- och fastighetsnämnden, Akademiska Hus i Stockholm, Jernhusen AB och AB Svenska Bostäder avseende exploatering inom Albano med universitets- och institutionslokaler samt studentbostäder. Avtalet grundades på ett förslag till program för Albano som arbetats fram av parterna och stadsbyggnadskontoret. Planprogrammet godkändes i maj 2004 av stadsbyggnadsnämnden.

Akademiska hus har sett en möjlighet att med Albano f.d. industriområde skapa ett campusområde som ska utgöra ett nav mellan Stockholms universitet och KTH, på sikt även Karolinska institutet. I den nya översiktsplanen för Stockholm och i den fördjupade men ej lagakraftvunna översiktsplanen för Nationalstadsparken redovisas Albano som ett förändringsområde med tät bebyggelse och en knutpunkt mellan dessa universitet. Akademiska Hus har anlitat två arkitektkontor som tagit fram ett förslag för Albano. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2009 att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planprogramarbete för att redovisa en helhet rörande utvecklingen och exploateringen av Albano och Teknikhöjden i Vetenskapsstaden inom Nationalstadsparken. Området föreslås bli omvandlat till universitets- och högskoleområde – institutionsbyggnader med inslag av student- och forskarbostäder. Förslaget innebär en revidering av 2004 års program.

I maj 2009 fick Svenska Bostäder markanvisningar av exploateringsnämnden för student- och forskarbostäder i Vetenskapsstaden om ca 150-200 lägenheter inom Teknikhöjden samt en ändrad placering samt utökning inom Albano till ca 200 lägenheter.

Det kan också nämnas att i en av Akademiska Hus och KTH framtagen utvecklingsplan "KTH Campus – Boende 2009" tecknas en vision av ett levande campus som innehåller ett stort antal forskar- och studentbostäder. I en översiktlig plan finns förslag om runt 500-700 lägenheter på olika ställen inom hela KTH:s område. Bland de hustyper som studerats övergripande ingår bl.a. ett skissförslag

kallat containerhuset som avses visa på möjligheterna att bygga billigt med staplade containrar.

Ytterligare en aktör som bör framhållas i sammanhanget är Stiftelsen Hotellhem i Stockholm som tillhandahåller bl.a. ungdomsbostäder för ungdomar mellan 18 och 28 år som av olika skäl inte kan bo kvar hemma eller som inte kan få en egen bostad eller studentlägenhet. Stiftelsen har enligt sin hemsida ca 680 ungdomsbostäder, bl.a. Skarpnäcks ungdomsbostäder med 25 lägenheter som tillkom 2005 i form av ett särskilt utvecklingsprojekt och genom ombyggnad av kontorslokaler i regi av AB Stockholmshem.

AB Stockholmshem har till uppgift att bistå Stiftelsen Hotellhem i dess verksamhet. Stockholmshem planerar för närvarande en omfattande nybyggnation på fastigheten Grimman 6 på Södermalm där Hotellhem idag har ca 170 ungdomsbostäder. Detaljplanearbete har påbörjats. För att kompensera de bostäder som ska rivas planerar Stockholmshem och Hotellhem för en ersättning med ca 315 nya bostäder i kvarteret Bjällerkransen i Västertorp. Storleken på projektet bestäms av den blivande detaljplanen. Byggstart planeras till 2012.

Det pågår alltså sedan länge många aktiviteter hos flera aktörer för att få till stånd fler studentbostäder i Stockholm och inte minst i närheten av stadens universitet och högskolor.

Behovet av att kommunfullmäktige, enligt det nu aktuella motionsförslaget, skulle fatta beslut om ytterligare ansträngningar för att skapa tillfälliga ungdoms- och studentbostäder, bör enligt exploateringskontoret ses i relation till detta och de många studentbostäder som redan tillkommit i Stockholm under senare år.

Tillfälliga ungdoms- eller studentbostäder

Exploateringskontoret har i och för sig en positiv grundinställning till att mark som är avsedd för framtida exploatering för permanenta bostäder eller andra ändamål tillfälligt används för ungdoms- eller studentbostäder. Kontoret är för sin del, på samma sätt som när det gäller ansökningar från byggherrar om markanvisningar för vanliga bostäder, ungdoms- och studentbostäder, berett att pröva ansökningar om etableringar för tillfälliga ungdoms- eller studentbostäder.

Men inte minst erfarenheterna från de tillfälliga studentbostäder som tillkommit och avvecklats i Kista och Hammarby Sjöstad under den senaste tioårsperioden, visar att frågan om en sådan tidsbegränsad, men ändå tämligen långvarig, markanvändning är lämplig, måste övervägas noga från fall till fall. Det måste



också redan från början stå klart när och hur avvecklingen av de tillfälliga bostäderna ska gå till.

I motionen nämns särskilt två områden som eventuellt tänkbara för att rymma tillfälliga bostäder – Norra Djurgårdsstaden och Lövholmen.

Norra Djurgårdsstaden

Exploateringskontoret vill nämna att dåvarande gatu- och fastighetsnämnden den 8 mars 2005 anvisade mark för 240 reguljära studentlägenheter i Norra Djurgårdsstaden – 200 lägenheter till Svenska Bostäder (efter att SSSB tackat nej till tidigare markanvisning) och 40 lägenheter till ByggVesta AB. Dessa studentbostäder beräknas kunna byggstartas tidigast omkring 2012-2013.

Den mark som är i stadens ägo i Norra Djurgårdsstaden är nu föremål för omfattande markrening eller används för massupplag/parkering/trafik/etablering för bygge etc. under den period som återstår innan utbyggnad ska ske med vanliga bostäder. Detta hindrar en förtida tillfällig användning för student- eller ungdomsbostäder. Även den hänsyn som krävs till nationalstadsparken gör det svårt att hitta plats för tillfälliga arrangemang. Mark invid kajlägen är på grund av störande buller från pågående hamnverksamhet i Norra Djurgårdsstaden inte lämplig att upplåta för boende i nuläget.

I projektet Norra Djurgårdsstaden är redan ca 3 000 lägenheter markanvisade och under detaljplanering. Som nämnts är 240 av dessa studentbostäder. Exploateringskontoret anser inte att det vore lämpligt att försöka ta in ytterligare ett osäkert planeringselement i form av tillfälliga bostäder i denna del av projektet.

I kommande etapper av Norra Djurgårdsstaden som ännu inte markanvisats kan enligt exploateringskontoret studentbostäder gärna inrymmas. Huruvida möjligheter kan komma att ges för tillfälliga sådana kan inte bedömas i dagsläget.

Lövholmen

Stadsutvecklingsområdet i Lövholmen i västra Liljeholmen är en exploatering som sker på privat mark; markägare inom planområdet är Skanska, Veidekke, JM och Cementa. Planeringsprocessen kommer att skilja sig från processerna i andra utvecklingsområden genom att staden inte är markägare. Frågan om en eventuell tillfällig etablering av ungdoms- och studentbostäder i Lövholmen måste följaktligen ställas till dessa företag. Stadsutvecklingen i Lövholmen är beroende av att en evakuering av Cementa från området kan genomföras. Utredning pågår

om möjligheterna att genomföra evakueringen men det finns ännu ingen färdig lösning.

Universitet och högskolor

Man bör, bl.a. med tanke på idén om ett s.k. containerhus vid KTH och de tillfälliga studentbostäder som funnits intill Albanova, kunna utgå ifrån att Akademiska Hus och dess samarbetsparter i sin sedan länge pågående planering för fler studentbostäder vid stadens universitet och högskolor beaktar eventuella möjligheter att i linje med det nu aktuella motionsförslaget rymma även tillfälliga bostäder.

Intressenter

Exploateringskontoret vill avslutningsvis betona att för att det ska vara någon mening att närmare överväga ett områdes lämplighet för tillfälliga bostäder, bör det först finnas en intressent som är beredd att driva och engagera sig i sådan byggnation och verksamhet. Till bilden hör att eftersom tillfälliga bostäder är just tillfälliga blir den fastighetsekonomiska kalkylen inte densamma som för permanenta bostäder. Även om bostäderna är ”tillfälliga”, vilket i praktiken kan avse kanske 4-5 år med eventuell möjlighet till förlängning till uppåt 10 år, krävs omfattande insatser beträffande byggnationen och kanske även beträffande anslutande infrastruktur. Byggherrens kostnadseffektivitet är beroende av att upplåtelse tiden blir tillräckligt lång; krav på en lång upplåtelse tid försvårar å andra sidan möjligheterna att hitta en lokalisering. Tillfälliga studentbostäder har som nämnts tidigare även kritiserats av Stockholms Studentkårers Centralorganisation SSCO.

Slut