



Andrea Christiansson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 51
andrea.christiansson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-12-13

Om studentbostäder på tunnelbanestationer. Motion (2012:48). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på Motion (2012:48) om studentbostäder på tunnelbanan.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

I motionen påvisar Tomas Rudin (S) att det råder studentbostadsbrist i Stockholm. Motionären föreslår att staden tillsammans med SL och Stockholms läns landsting påbörjar projektering av studentbostäder på åtta tunnelbanestationer längs tunnelbanans gröna linje. Förslaget innebär att tunnelbanestationerna byggs på med 50-100 studentbostäder och att utrymme ska ges till handel och service på bottenplan.

Med tanke på bostadsförsörjningsmålen kan överdäckning av tunnelbanan vara en möjlighet. I flera områden utreds överdäckningar för att frigöra mer byggbar mark, skapa bättre och tystare miljöer samt för att minska barriärer. Överdäckningar är dock förenade med svårigheter, tekniskt komplicerade lösningar krävs, projekten är kostsamma och flera parter ska komma överens. I första hand bör mark som inte medför så kostsamma lösningar användas för studentbostäder.



Bakgrund

Remissbehandlingen

Kommunstyrelsen har översänt en motion av Tomas Rudin (S) om studentbostäder på tunnelbanestationer till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för yttrande senast den 21 december 2012.

Ärendet

I motionen påvisar Tomas Rudin (S) att det råder studentbostadsbrist i Stockholm. Motionären föreslår att staden tillsammans med SL och Stockholms läns landsting påbörjar projektering av studentbostäder på åtta tunnelbanestationer längs tunnelbanans gröna linje. Förslaget innebär att tunnelbanestationerna byggs på med 50-100 studentbostäder och att utrymme ska ges till handel och service på bottenplan.

I ärendet har kontoret samrått med stadsbyggnadskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontorets arbete med studentbostäder

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.

Faktorer att beakta gällande överdäckningar

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.

Genomförda överdäckningar av tunnelbanan

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.

Synpunkter från rådet för funktionshinderfrågor

Rådet har tagit del av remissen från Tomas Rudin (S) om studentbostäder på tunnelbanestationer och framför följande synpunkter:

”Rådet oroas av politiska uttalanden på sista tiden som handlat om att minska på tillgänglighetskraven. Att ta bort krav på tillgänglighet i vissa byggnationer är att gå många steg bakåt i utvecklingen. Rådet anser även att det i grunden strider mot FN konventionen om tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Mot bakgrund av detta vill rådet understryka vikten av att nämnden beaktar tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning då man tar ställning till den här typen av motioner.”

Kontorets sammanfattande bedömning

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.

Slut