

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Förslag om att bygga villor eller radhus på befintlig bebyggelse

Vid Stockholmshems styrelsemöte 2009-08-27 föreslog styrelseledamoten Fredrik Lundin att bolaget skulle utreda möjligheterna att bygga villor och radhus på befintlig bebyggelse och utreda vilken upplåtelseform de tillkommande lägenheterna lämpligen bör ha.

Allmänt

Möjligheten att tillskapa nya bostäder i redan bebyggda bostadsområden är en lockande tanke och frågan har diskuterats tidigare. Vad man då kunnat konstatera är att fastigheter byggda på 1960- och 70-talen generellt har en byggnadsstomme som skulle kunna tåla belastningen av ytterligare någon eller några våningar. Sådana påbyggnader har gjorts bland annat av Svenska Bostäder i Husby, där man byggt studentbostäder på några miljonprogramshus.

Påbyggnader förutsätter dock att man kan ordna tillgängligheten till de nya bostäderna på ett bra sätt. Därav följer att det inte saknas problem vid en påbyggnad: hissar måste byggas om så att de går ända upp till takvåningen, ventilations- och återvinningsaggregat måste ges plats och göras extremt tystgående och befintliga vindsförråd måste omlokaliseras. Ljusförhållandena för övriga lägenheter i fastigheten eller intilliggande bebyggelse eller storleken på förrådsutrymmena får inte förändras drastiskt eftersom det kan medföra krav på minskad hyra vilket skulle minska lönsamheten i ett påbyggnadsprojekt. Vidare måste garage/parkerings-platser tillskapas för de tillkommande lägenheterna. I slutänden måste det också finnas en efterfrågan och betalningsvilja för de nytillkommande lägenheterna och den varierar med största sannolikhet med läget på fastigheten.

Givetvis måste planändringar genomföras och byggnadslov ges, vilket kan innebära att processen kan bli mycket lång, speciellt i områden med nära intilliggande bebyggelse. För att underlätta påbyggnad på tak är det av största vikt att Stockholms stad fattar principbeslut liknande det om inredning av vindar så att påbyggnadsprojekt underlättas.

Kostnader

Stockholmshem har inte själv genomfört några påbyggnader av tak, men andras erfarenheter visar att detta är mycket kostsamma projekt, vilket resulterar i dålig ekonomi. Det är därför troligt att påbyggnader bara kan genomföras i lägen med god efterfrågan och hög betalningsvilja, såsom i innerstaden och möjligen i närförort. Det kan därför vara mycket svårt att få så höga hyror för de nybyggda lägenheterna som gör att projekten går ihop. Mot denna bakgrund bör takpåbyggnader, för att minimera kostnaderna, genomföras i samband med att fastigheten byggs om i övrigt.

Upplåtelseformer

Den ombyggnad av vindar till bostäder som har skett främst i Stockholms innerstad har nästan undantagslöst skett i bostadsrättsform. Ombyggnaden har kunnat genomföras därför att befintliga bostadsrättshavare gynnats av åtgärderna, antingen genom att fastigheten renoverats av byggaren eller genom att intäkterna gått till att sänka

bostadsrättshavarens boendekostnader. Detta har också gjort att bostadsrättshavarna lättare har kunnat tåla störningar under byggtiden och olägenheten med exempelvis mindre förrådsutrymmen. Detta gör att bostadsrättsformen är en beprövad modell för om/påbyggnad av fastigheter.

I och med att man numera genom tredimensionell fastighetsindelning kan tillskapa olika fastigheter och därmed upplåtelseformer i samma huskropp skapas andra möjligheter. Vid en påbyggnad av exempelvis villor eller radhus på taket på ett hyreshus kan det vara svårt att tillskapa så många lägenheter som behövs för att få en över tid fungerande bostadsrättsförening. Sedan 1 maj 2009 tillåts ägarlägenheter i nyproduktion och där varje lägenhet utgör en fastighet. Sådana skulle bättre än bostadsrättslägenheter kunna fungera på taken av befintlig bebyggelse. Dock är ägarlägenheter en i Sverige ännu oprövad form och ett otal praktiska frågor måste lösas innan beslut fattas om att använda denna nya upplåtelseform.

Hyresrättsformen är den som är den mest naturliga att använda för ett företag som Stockholmshem som verkar inom hyresrättssektorn. Som ovan anförts är det dock tveksamt om det finns någon ekonomi i att bygga på våra hus med nya hyreslägenheter även om principerna för hyressättning börjar luckras upp en del. Om hyresrättsformen väljs bör man träffa ett ramavtal med Hyresgästföreningen som reglerar vad som är en rimlig hyra (nyproduktionshyra) och vilka hyresnedsättningar för men i hyresgästernas nyttjanderätt under ombyggnadstiden som påverkar projekten negativt mm.

Stockholmshems förutsättningar

Stockholmshem har gjort en översiktlig genomgång av vilka huskroppar som skulle kunna vara möjliga att förse med påbyggnader av olika slag. Översikten visar att de påbyggnadsmöjligheter som finns i första hand är belägna på hus med platta tak, sådana som tillkom under 1960- och 70-talen. I Innerstaden finns 8 fastigheter med platta tak, i inre ytterstaden 5 och i yttre ytterstaden 9 sådana fastigheter.

Några närmre undersökningar av de olika fastigheternas förutsättningar för påbyggnader har inte genomförts. En noggrann analys av förutsättningarna för respektive objekt måste först ske.

Slutsatser

Bolagets uppfattning är att projekt med att bygga villor eller radhus på befintlig bebyggelse är en relativt kostsam metod men bör ändå prövas vid samtliga större ombyggnader av miljonprogramsbeståndet. Vidare kan man förutsätta att nya och billigare metoder kommer fram om man från stadens sida gör större satsningar med påbyggnader och tar fram ett ramavtal för hur sådana får ske. I ett sådant läge skulle bolaget finna det intressant att delta i försöksprojekt med takpåbyggnader.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att anse skrivelsen om att bygga villor eller radhus på befintlig bebyggelse besvarad.

Stockholm 2009-12-01

Ingela Lindh