



Handläggare
Moa Öhman
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
13KS/0484

Kommunstyrelsen

Svar på motion (S) Satsa på spännande bostäder lämpliga för unga

Förslag till beslut

Motionen anses besvarad.

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Regeringen utdelar genom Boverket ekonomiska medel över en period på två år i syfte att främja innovativt byggande av bostäder för unga. Socialdemokraterna har i en motion "Satsa på spännande bostäder lämpliga för unga" föreslagit att Värmdö kommun ska göra en ansökan till Boverket och starta ett eller fler projekt av innovativt byggande av bostäder för unga. Socialdemokraterna hänvisar i motionen till en tidigare motion (Unga i Värmdö behöver någonstans att bo, dnr 11KS0454) där en rad olika platser föreslås där kommunen kan satsa på små, prisvärda lägenheter.

Boverket tilldelar projektmedel för de kommuner eller företag som planerar att genomföra ett bostadsprojekt som innebär utveckling av alternativt användning av en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process. För närvarande planeras för eller byggs ett större antal bostäder som är lämpliga för unga i Gustavsberg. Värmdö Bostäder planerar att uppföra små hyreslägenheter i Charlottendal. I Porslinskvarten så kommer ett flertal företag bygga små och yteffektiva lägenheter som framförallt vänder sig till unga. Såväl det kommunala bostadsbolaget som övriga företag arbetar aktivt med att hålla nere kostnaderna för projektet. Vissa av projekten innefattar innovativa lösningar och kommunen har därför rekommenderat byggherrarna att ansöka om medel från Boverket.

Bakgrund

Föreliggande motion behandlades vid kommunfullmäktiges sammanträde den 25 mars 2015. Kommunfullmäktige återremitterade ärendet.

Ärendebeskrivning

Socialdemokraterna har föreslagit att Värmdö kommun ska ansöka om projektmedel

från Boverket. De statliga medlen kan vara ett sätt att hålla nere kostnaderna för att kunna bygga små och prisvärda lägenheter som lämpar sig för unga. Lämpliga platser för konkreta projekt av innovativt byggande av bostäder för unga utpekade i Socialdemokraternas tidigare motion "Unga i Värmdö behöver någonstans att bo" där bland annat Charlottendal, Meitens väg i Munkmora och ombyggnation av Runda huset omnämns. Vidare så anger motionen ett antal andra åtgärder för att hålla kostnaderna ner i ett projekt som att exempelvis differentiera parkeringsnormen och att arbeta med standardiserade lösningar samt bygga om befintliga lokaler.

Regeringen beslutade den 1 juni 2013 att införa ett stöd för innovativt byggande av bostäder för unga vilket uppgår till totalt 50 miljoner kronor, fördelat över två år, 2013-2015. Åtgärderna ska vara slutförda senast den 1 augusti 2017. Det ekonomiska anslaget hanteras av Boverket och utbetalas för åtgärder som innebär utveckling eller användning av en ny eller förbättrad vara, tjänst eller process som leder till att utbudet av bostäder för unga ökar. Under 2015 har Boverket två beslutstillfällen, den 24 mars och 9 juni.

Enligt Boverket så vänder sig myndighetens anslag till kommuner och företag som planerar att genomföra ett bostadsprojekt som innebär en utveckling alternativt användning av en ny eller förbättras vara, tjänst eller process. Ansökan bör innehålla någon form av innovation. Projektstöd kan exempelvis ges till en kommun, ett företag eller ett regionalt självstyrelseorgan. Stöd kan även ges till flera sökande för en gemensam åtgärd. Stödet uppgår till maximalt 300 000 kronor för utveckling av en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process och för användning av en ny eller väsentligt förbättrad vara, tjänst eller process uppgår det till maximalt till 1 600 000 kronor. Projektet ska vara i ett planeringsstadium när ansökan inkommer.

Ett exempel på ett innovativt projekt som erhållit stöd från Boverket är bostadskonceptet MOVE där ett företag tillhandahåller yteffektiva bostäder med hållbara material, tunn och lätt konstruktion som ska kunna flyttas i sin helhet. Bostäderna ska därmed kunna byggas på mark med tidsbegränsat bygglov.

Värmdö kommun och byggherrar som verkar i kommunen har ett antal projekt för närvarande där det planeras för eller byggs bostäder lämpliga för unga genom att lägenheterna är små, yteffektiva och därmed förhållandevis billiga. En del av projekten är också på platser eller innehåller särskilda lösningar för att kostnaden ska kunna hållas nere i enlighet med de förslag som ges i Socialdemokraternas tidigare motion "Unga i Värmdö behöver någonstans att bo" medan andra inte omfattas av förslagen i motionen.

I Charlottendal ska Värmdö Bostäder uppföra en förskola samt små och yteffektiva hyreslägenheter i flerbostadshus som därmed är lämpliga för unga. Inom Gustavsbergsprojektet har parkeringsnormen ändrats, enligt beslut i kommunfullmäktige (KF 13 1023 § 175) från 0,8 parkeringsplatser per lägenhet till 8 parkeringsplatser per 100g0 kvadratmeter bruttototalarea. Parkeringsnormen i projektet är i sig lägre än i övriga delar av kommunen. Syftet med ändringen av normen var att inte hindra uppförande av små lägenheter. Den tidigare normen skulle innebära ett stort antal parkeringsplatser måste uppföras om många små lägenheter byggs. Genom en ändring av normen har kommunen underlättat tillkomsten av små lägenheter inom centrala Gustavsberg.

I Porslins kvarteren som också är en del av Gustavsbergsprojektet så avser flera av byggherrarna i området uppföra såväl hyresrätter som bostadsrätter som lämpar sig för unga. Kommunen har under 2014 (KF 140423 § 61 och 66 samt KS 141203 § 200) anvisat mark för bostäder upplåtna med hyresrätt till byggherrar med långsiktig förvaltning. Minst 250 hyreslägenheter lämpliga för unga bedöms komma att påbörjas under de närmaste två åren genom kommunens beslut om anvisning i området. Under första kvartalet 2015 kommer exempelvis ett projekt påbörjas där majoriteten av de 140 hyresrätterna är små och yteffektiva. De bedöms vara färdiga för inflyttning under senare delen av 2016. Utöver hyresrättsprojekten inom Porslins kvarteren så har två bostadsrättsprojekt påbörjats under 2014 med minst 200 mindre lägenheter som är lämpliga för unga.

Bedömning

Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Det kräver ett blandat utbud. För att åstadkomma detta har kommunen genom översiktsplanen för åren 2012-2030 (KF 111214 § 303) fastställt att nya bostäder måste uppföras och att det ska ske främst genom förtätning i våra tätorter där kollektivtrafiken är god. Kommunen har även beslutat att minst 20 procent av bostäderna inom Gustavsbergsprojekt ska vara hyresrätter men arbetar även med att detaljplanelägga ett antal andra områden för hyresrätter så som Munkmora. De många unga som bor i Värmdö kommun är en viktig resurs och att planera för och underlätta tillskapandet bostäder lämpliga för unga är en prioriterad fråga. Medel för kommunen att göra detta är genom planläggning på kommunal och privat mark, genom markanvisningar och genom att verka för att avgifter och normer stödjer denna ambition. En god samverkan med byggherrar är också viktig.

I dag pågår ett antal projekt i kommunen där det planeras för eller för närvarande byggs bostäder lämpliga för unga. Vissa av dessa projekt bör kunna betraktas som innovativa. Ansvaret för dessa projekt ligger hos respektive byggherre. På Boverkets hemsida finns en idébank för innovativt byggande där omvandlandet av industribyggnader till bostäder lyfts fram. I Porslins kvarteren finns ett exempel på där gamla industrilokaler omvandlas till bostäder. Bostäderna kommer att bli yteffektiva 1-4 rum och kök där de minsta lägenheterna är 24 kvadratmeter. Många av lägenheterna kommer att vara små. Den höga takhöjden i huset tas till vara genom att ett loft tillskapas. Vid ett samordningsmöte den 20 januari 2015 har denna byggherre samt övriga exploatörer inom Porslins kvarteren informerats om möjligheten att söka medel från Boverket för innovativt byggande av bostäder för unga.

Då det byggs eller planeras för ett antal projekt med bostäder för unga med hjälp av innovativa lösningar, genom förändrad parkeringsnorm och att de dessutom tillskapas genom förtätning av våra tätorter så föreslås motionen anses besvarad. Genom att bygga yteffektiva lägenheter och arbeta med standardiserade lösningar och optimerad inredning arbetar respektive byggherre med att hålla nere kostnaderna för bostäderna. Kommunen bygger inte några av dessa projekt själv men har informerat byggherrarna om möjligheten att söka stöd från Boverket.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut medför inga ekonomiska konsekvenser eftersom projekten med för bostäder lämpliga för unga är redan pågående projekt där inga förändringar föreslås.

Konsekvenser för miljön

Förslaget till beslut medför inga konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Förslaget till beslut medför inga konsekvenser för medborgarna. Om de företag som uppmanats söka stöd från Boverket erhåller medel kan det medföra minskade hyreskostnader eller avgifter för medborgarna.

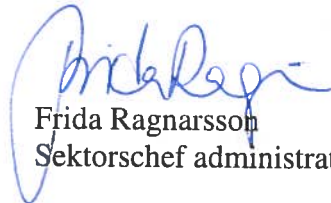
Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut medför inga konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Motion Satsa på spännande bostäder lämpliga för unga	Bilaggs
2.	Protokollsutdrag KF 130828 § 142	Bilaggs ej

Stellan Folkesson
Kommundirektör



Frida Ragnarsson
Sektorschef administration



Motion

Satsa på spännande bostäder lämpliga för unga!

Det byggs för lite nya bostäder lämpliga för ungdomar, både i Värmdö och i resten av landet. Därför har pengar avsatts för att få igång byggandet. Stödet infördes den 1 juni 2013 och det går att ansöka hos Boverket för att få stöd för "innovativt byggande av bostäder för unga".

Eftersom bostadskön i Värmdö konsekvent ökar och bostadsbristen är stor krävs att kommunen sätter fart på byggandet. I dagsläget står över fem tusen personer i kö för en hyresbostad i kommunen. Regeringen har höjt tonläget mot kommuner som inte hjälper till att lösa bostadsbristen och hotar frånta kommunerna ansvaret för bostadsförsörjning. Värmdö har av bostadsministern framhållits som ett dåligt exempel (<http://www.dn.se/nyheter/sverige/attefall-skarper-tonen-om-bostadsbyggandet/>).

Här har endast byggts en handfull lägenheter på sju(!) år..

Vi socialdemokrater har i vår motion "Unga i Värmdö behöver någonstans att bo", bilaga 1 - bifogas, (<http://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=350904>) föreslagit en rad olika platser där kommunen kan satsa på små, prisvärda lägenheter. I motionen anges olika sätt att pressa kostnaderna för att åstadkomma så låga hyror som möjligt. Genom att ansöka om stöd kan kostnaderna hållas nere ytterligare.

Den socialdemokratiska gruppen föreslår:

Att Värmdö kommun ansöker om medel från Boverket och startar ett eller flera projekt av "innovativt byggande av bostäder för unga".

Gustavsberg 2013-08-27


Annika Andersson Ribbing

Disa Pählman

Kalle Lindqvist

Socialdemokraterna i Värmdö
Hästhagsvägen 12 nb
134 41 Gustavsberg
Tel: 08-570 300 00
E-post: socialdemokraterna.varmdo@telia.com

Webb: www.socialdemokraterna.se/varmdo
Facebook: www.facebook.com/svarmdo
Twitter: @svarmdo
Bankgiro: 359-8893
Org.nr: 81 40 00-2182

**Unga i
Värmdö
behöver
någonstans
att
bo**



Motion från Socialdemokraterna i Värmdö

- SID 3** **Bakgrund**
Allas möjlighet till bostadskarriär
Skarp bostadspolitisk debatt det senaste året
- SID 4** **Konsekvenser av bostadsbristen i kommunen**
Inriktning i översiktsplanen
Kartläggning av möjliga förtättningsprojekt
Kategoriöberoende, förmedlingsprinciper och flyttkedjor
Vägar till billigare lägenheter
- SID 5** **Marktillgång**
Parkeringsnormen
Yteffektiva lägenheter
Standardiserade lösningar
Förtätning
Bygg om i befintliga lokaler
- SID 6** **Runda Huset, 18-20 lägenheter**
Björnskogsvägen Östra ca 20 av 30-50 lägenheter
Charlottendal, 60-80 lägenheter
Trallbanevägen/Kyrko-gårdsvägen, 15-25 lägenheter
Meitens väg ca 20 av 35-50 lägenheter
- SID 7** **Ungdomsbostadsmässa**
Björnskogsvägen Södra, 30-40 lägenheter
Skevikvägen ca 25 av 35-45 lägenheter
- SID 8** **Skärgårdslösningar Runmarö, Svartsö, Nämndö**
Gamle Svartens väg, ca 20 av 35-45 lägenheter
Ösby, ca 50 lägenheter av totalt ca 300 lägenheter
- SID 9** **Yrkande**

Källor

Svensk författningsamling 2000:1383

Länsstyrelsens rapport "Läget i länet" 2011

Tidningen Metro, den 24 augusti 2011

Dagens nyheter, den 26 augusti 2011

Dagens nyheter, den 28 oktober 2011

Dagens nyheter den 31 oktober, 2011

HYPERLINK "<http://www.chamber.se> <http://www.chamber.se>

Stockholms handelskammare 28 oktober 2010

HYPERLINK "http://www.fastighetsagarna.se/stockholm/aktuellt/nyheter_1/2011_1/hyresregleringen-kostar-stockholm-250-miljarder"

http://www.fastighetsagarna.se/stockholm/aktuellt/nyheter_1/2011_1/hyresregleringen-kostar-stockholm-250-miljarder,

Fastighetsägarna den 11 augusti 2011

Långtidsprognos för Värmdö, Björn Sundström SKL

Förslag till ny översiktsplan för VÄRMDÖ 2010 - 2030

Vision Värmdö 2030

Jag-vill-ha-bostad.nu rapport "Flyttkedjorna löser inte problemet", www.jagvillhabostad.nu

Bakgrund

De senaste åren har bostadskön i såväl vår kommun som i regionen blivit allt längre. I dagsläget uppgår antalet bostadssökande i Värmdös bostadskö till ca 5 000 personer. En svindlande siffra som motsvarar drygt en åttondel av alla Värmdöbor.

Av de femtusén köande är drygt 1700 unga medborgare. För många av dem är förutsättningarna att lyckas skaffa ett eget boende ytterligt begränsade. Arbetsmarknaden för unga är tuff även i en region som vår och av naturliga skäl har den som är ung inte haft några möjligheter att spara ihop till en insats för att kunna köpa en första lägenhet. De som studerar lever på liten ekonomisk fot även om man både har studiebidrag, tar lån och jobbar extra. För flertalet av dem är den enda möjligheten att flytta hemifrån beroende av tillgången på student- och hyreslägenheter.

Av Värmdös permanentbebodda bostäder består i dagsläget ca 50 procent av äganderätter, ca 25 procent av bostadsrätter och ca. 25 procent av hyresrätter. Av regionens tjugosex kommuner är det bara en handfull som har lägre andel hyreslägenheter än Värmdö.

Kommunerna har ett tydligt uppdrag som är lagreglerat (Lagen om kommunernas bostadsförordningsansvar (SFS 2000:1383)). Uppdraget är preciserat på följande sätt:



Bostadsförordningsansvaret är kommunernas lagstadgade ansvar att planera bostadsförordningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Att möjliggöra en tillräckligt hög nyproduktion av bostäder är bara en av flera aspekter i det arbetet. Kommunerna måste också se till att olika gruppers behov, till exempel äldres och ungas, blir tillgodosedda. Kommunen behöver även kunskap om hur beståndet av befintliga bostäder ser ut och nyttjas.

Allas möjlighet till bostadskarriär

För oss socialdemokrater är frågan om en aktiv bostadspolitik alltid en högt prioriterad fråga. Tillgången till en egen bostad är ett grundläggande behov. Under efterkrigstiden startade "egnahemrörelsen". Självbyggeri och politiska satsningar från dåvarande regeringar gjorde det möjligt för allt bredare grupper i samhället att göra bostadskarriär. Det är alltså en viktig ledstjärna för oss att skapa ett bostadsutbud som gör detta möjligt. Genom att ha en mångfald av upplåtelseformer och ett brett utbud av olika typer/storlekar på bostäder underlättar vi för alla att finna det han och hon söker.

Det har visat sig i undersökningar att en av de svåraste trösklarna i dagens bostadssystem och utbud är just det första steget. Att över huvud taget ta sig in på bostadsmarknaden. I storstadsregionerna, framför allt Stockholm, är marknadspriserna på bostadsrätter så höga att möjligheten för studenter och unga vuxna som just inträtt på arbetsmarknaden är närmast ytterst små. Samtidigt har andelen hyresrätter i utbudet minskat p.g.a. av den våg av ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt som förevarit den senaste tjugoförårsperioden. I alla av länets kommuner utom en! har andelen hyresrätter minskat, en sammantagen minskning med ca 110.000 hyreslägenheter.

Listan med goda skäl för att skapa förutsättningar för unga att leva och bo i Värmdö kan göras lång. Ytterst är det en social rättighet att ha tillgång till ett eget boende. För att

minska tröskeln in på bostadsmarknaden föreslår vi nu ett antal projekt med nya hyreslägenheter lämpliga för unga i Värmdö kommun.

Skarp bostadspolitisk debatt det senaste året

Det senaste året har bostadsfrågan allt oftare diskuterats i den rikspolitiska debatten. Skälet till diskussionens höga vågor är att bostadsbristen blivit påtagligare och att bostadsbristens konsekvenser blir alltmer problematiska. Bostadsministerns uttalande om bostadsbristen i storstadsregionerna, framför allt Stockholm, har mött starka reaktioner. Bland annat har han hänvisat studenter som inte kan finna ett boende till att söka till andra lärosäten där bostäder finns tillgängliga. I samma artikel antydts att regeringen kan komma att styra antalet utbildningsplatser utifrån tillgången på bostäder. Uttalandet väckte starka reaktioner och blev startskottet på en het bostadspolitisk debatt, kopplad till behovet av kompetensförsörjning och högskolepolitiken, som pågått under hösten. Några dagar efter sitt uttalande backade bostadsministern från sitt tidigare beska råd men alltså pågår debatten kring vem som bär ansvar för att bostadsbristen bland unga börjar bli ett akut problem och vad som behöver göras.

Regeringen överväger nu skarpa åtgärder för att tillse att kommunerna i högre grad efterlever sitt uppdrag och uppfyller lagen som säger att det är kommunernas uppdrag att säkerställa ansvaret för att det finns en fungerande bostadsmarknad som erbjuder de bostäder som invånarna efterfrågar. Nu begärs redovisningar in från samtliga 26 kommuner i Storstockholm som tydliggör vilka kommunala riktlinjer som finns för bostadsförordningen, hur genomförandestrategin ser ut samt hur samarbetet med andra kommuner ser ut och hur respektive kommun bidrar till att uppfylla de regionala utvecklingsmålen.

Vi socialdemokrater välkomnar bostadsministerns initiativ. Vi har sedan år 2007 drivit på i ärendet om en bostadsförordningsplan, en fråga som konsekvent ignorerades under hela förra mandatperioden, fram till de sista månaderna av dåvarande alliansstyrets period. Med tanke på att bostadsbyggande innebär långa processer där det hinner gå flera år från beslut tills dess att inflyttningsklara lägenheter och hus står klara vore det klokt att fastställa en ambition som kommunen har att planera utifrån. Det underlättar genomförandet och snabbar på tempot. Förra mandatperioden tappade kommunen värdefull tid när man inte jobbade strategiskt med bostadsfrågan alls.

Sveriges arkitekters förbundsledare *Staffan Carenholm* har flera poänger i en debattartikel nyligen. Han problematiserar byggbolagens starka dominans när nya bostäder byggs och konstaterar att "byggandet riktas in mot ett stort och köpstarkt miltsegment på bostadsmarknaden" samtidigt som våra bostadsbehov skiljer sig allt mer. Han efterlyser en starkare politisk styrning i bostadspolitiken för att vända den trend som varit förhärskande på senare år, med rikriktningen som främsta kännetecknet. I avslutningen råder han kommunerna att



kraftsamla på att förbättra unga vuxnas bostadssituation. Det är oacceptabelt att endast varannan ung vuxen har egen bostad. I varje markanvisning ska ingå krav på att bidra till att öka antalet instegslägenheter. Blanda upplåtelseformer. Stockholm är redan en alltför segregerad stad. Byggherrar ska tvingas bygga blandat och med olika upplåtelseformer.

Situationen för de bostadsköande i Värmdö kommun talar sitt tydliga språk. Med cirka femtusen köande kan inte betyget bli annat än underkänt.

Parallellt med denna debatt redovisas i nya undersökningar och utredningar konsekvenserna av att bostadsutbudet inte matchar efterfrågan. Stockholms handelskammare (SH) konstaterar att det i Stockholmsregionen saknas ca 73.000 lägenheter och uppskattar att denna brist kostar stora summor. Branschorganisationen Fastighetsägarna och SH uppskattar kostnaden till 250 miljarder kronor(!) fram till år 2030 i utebliven tillväxt om samma inflyttning och bostadsbyggande som idag skulle stå sig. Parallellt med beskrivningarna av negativa konsekvenser som obalansen skapar vill vi också framhålla kvaliteter som uppstår när det finns ett varierat bostadsutbud. Vad flera undersökningar oberoende av varandra slagit fast är att dynamiken blir större i en stad/ort/region där "alla" grupper finns representerade.

Konsekvenser av bostadsbristen i kommunen

Värmdö kommun är rik på barn och tonåringar. En av landets rikaste. Vi socialdemokrater betraktar det som en stor tillgång och en kvalitet att vara rädd om. Tyvärr ges många av våra ungdomar inte möjlighet att bo kvar i kommunen när de ska lämna boet. Bostadsutbudet i Värmdö är ensidigt och kostar mycket - för mycket - för unga som ska debutera på bostadsmarknaden. Det är problematiskt ur flera aspekter.

Utredaren Björn Sundström vid Sveriges kommuner och landsting (SKL) gavs av Värmdö kommun i uppdrag att utreda Värmdös ekonomi i ett långtidsperspektiv. I utredningen ingick att skissa olika tillväxtscenarios i antal medborgare. Han konstaterar i sin rapport att den låga andelen medborgare i åldersgruppen 18 till 30år är negativt ekonomiskt. Generellt är det den kategori som tillsammans med åldersgruppen 50-65-åringar som är ekonomiska nettogivare till kommunekonomin. De "kostar" lite i bemärkelsen att behovet av kommunal service som regel är litet samtidigt som de är i förvärvs-arbetsålder och genererar skatteintäkter till kommunen.

Vi socialdemokrater tror dessutom att mångfald i alla avseenden, också åldersmässigt, är viktigt för ett vitalt och dynamiskt samhälle. Det är en brist att andelen unga vuxna är så liten i vår kommun. Inte minst utgör de en viktig förebild för yngre ungdomar.

Inriktning i översiktsplanen

Värmdö kommun är i slutfasen i processen att revidera sin översikts-plan. I förslaget fokuserar kommunen tydligt på en förtättningsambition. Det tycker vi socialdemokrater är bra ur många aspekter. Både sociala, ekonomiska och ekologiska värden finns att vinna med en sådan politik, som innebär att kommunen vill koncentrera sin tillväxt till de befintliga centralortskärnorna.

Med bebyggelse i Centrala Gustavsberg, Hemmesta, Brunn, Djurhamn och Stavsnäs kan redan befintlig infrastruktur, såsom vägar, belysning, v/a-system etc, meranvändas utan nya kostnader. Det finns dessutom överkapacitet inom centrala Gustavsberg när det gäller skolplatser som då kommer till användning. Genom en ökad efterfrågan på kollektivtrafik som uppstår när underlaget ökar, blir turtätheten bättre, vilket i sin tur kan locka ännu fler att vilja resa kollektivt. En uppåtgående spiral uppstår och som bidrar till den viktiga omställning till fler kollektivtrafikresande som är nödvändigt för att uppnå hållbar utveckling. Att växa "inåt" sparar också orörda grönområden som annars skulle behöva tas i anspråk när nya bostäder ska komma till.

Kartläggning av möjliga förtättningsprojekt

För ett par år sedan lät Värmdö Bostäder, kommunens helägda bostadsbolag, göra en inventering av möjliga förtättningsprojekt i Gustavsberg. Konsultföretaget WSP identifierade 27 olika förslag som alla kommenterades och kompletterades med idéer om tänkbar bebyggelse.

Dessa förslag har dessvärre hanterats styvmoderligt av det politiska styret, under såväl förra mandatperioden som denna. Värmdö Bostäders styrelse har fört fram flera av projekten och begärt förändringar i detaljplanerna för respektive område men kategoriskt mötts av kalla handen av (m)ajoriteten i kommunens samhälls-planeringsnämnd med ett undantag där medborgardialog nu ska hållas. För oss socialdemokrater är det obegripligt att inte kommunen utnyttjar det arbete som gjorts och jobbar vidare med konkreta förslag. Nyproduktionen av hyresrätter har helt avstannat under fem års tid trots att kloka lösningar har presenterats. Konsekvensen av detta har blivit att bostadskön vuxit rekordartat.

Kategoriboende, förmedlingsprinciper och flyttkedjor

Vi socialdemokrater är generellt skeptiska till kategoriboende. Vi anser det önskvärt att skapa blandade områden i alla avseenden (åldrar bland de som bor, upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar etc).

Samtidigt noterar vi en skriande brist på möjligheter för just ungdomar att finna en bostad. Vi ser dessutom de stora utmaningarna som ligger i att lyckas bygga nytt som klarar en så låg prisnivå att unga har råd att flytta dit. Det kräver extraordinära insatser. Ibland har det i diskussioner hänvisats till att flyttkedjor uppstår när det byggs nya villor och bostadsrätter och att dessa i sin förlängning frigör lägenheter som kommer ungdomar till del som vill in på bostadsmarknaden. I en rapport som "Jag-vill-ha-bostad.nu" presenterat finns det inget som styrker ett sådant resonemang. Enligt deras rapport uppstår visserligen flyttkedjor men när ytterst sällan de billiga lägenheterna som skulle behöva frigöras. Länsstyrelsen är i sin rapport "Läget i länet" inne på samma linje och menar att när kommunerna vill lösa bostadsbristen för unga så måste man bygga lägenheter för den gruppen och inte förlita sig till flyttkedjornas effekter.

Vi förespråkar därför att kommunen planerar lägenheter som utformas på att sådant sätt att de i första hand efterfrågas av ungdomar. Vuxna som etablerat sig på arbetsmarknaden väljer i regel att bo lite större och med lite högre kvalitet. Därför tror vi att de lägenheter vi föreslår kommer att ha en naturlig omsättning. Vi förespråkar inte särskilda ungdomskontrakt som ska återlämnas vid en viss ålder (eller när utbildningen är avslutad). Kontrakten ska dock endast erbjudas gruppen 18-30-åringar när lägenheterna förmedlas på nytt efter avflyttning av tidigare hyresgäst.

Vägar till billigare lägenheter

För att åstadkomma reella möjligheter för unga att efterfråga lägenheter krävs att de är billiga. Hyrorna för de hyreslägenheter som byggts på senare år i stockholmsregionen är i en prisklass som gör att stora grupper bara kan drömma om att kunna efterfråga dem. Ett omfattande arbete måste

göras för att pressa kostnaderna, bygga effektivt och finna smarta lösningar så att hyresnivån kan pressas ned. Aktuella projekt visar att det är möjligt men att det kräver avsteg från gängse "tänk" när det byggs nytt. Vi socialdemokrater vill

peka på några viktiga faktorer som är avgörande för att kunna minska investeringskostnaden och därmed kunna skapa bostäder med hyror som också ungdomar och studenter har råd att betala.

Marktillgång Parkeringsnormen

Yteffektiva lägenheter Standardiserade lösningar

Förtätning Bygg om i befintliga lokaler

Marktillgång

En stor utgiftspost när nya bostäder ska byggas är markkostnaden. Vi socialdemokrater anser därför att kommunen måste prioritera byggandet av hyresrättslägenheter på sin egen mark, den vi redan äger och att marken ställs till förfogande för byggnation av just hyresrätter, vilket innebär ett betydligt lägre marknadsvärde än vid byggnation av bostadsrätter.

Parkeringsnormen

Inom kommunen råder idag en generell parkeringsnorm som innebär att detaljplanerna ska redovisa tillgång på parkeringsplats med motsvarande en p-plats per lägenhet. Vi socialdemokrater ifrågasätter den generella nivån och anser att kommunen måste använda en mer finkalibrerad bedömning när det byggs i kommunen. Det är inte rimligt att behoven vid nybyggnation av ett villaområde som i Hålludden eller på andra platser utanför tätorterna, är exakt desamma som vid lägenhetsbyggnation i direkt anslutning till Gustavsbergs centrum.

Intresseorganisationen "Jagvillhabostad.nu" har framgångsrikt drivit frågan om en minskad p-norm i två av de projekt de varit involverade i. Genom att visa hur litet behovet av boendeparkering i praktiken är när det byggs lägenheter för unga och studenter har de lyckats få avsteg från p-normen. Genom att minska från 1,0 till 0,3 (inklusive besöksparkering) har kostnaderna per lägenhet kunnat pressas, vilket också innebär en lägre hyra, i de projekt som organisationen varit delaktiga i.

Vi socialdemokrater anser att stora ansträngningar nu måste göras i vår kommun för att identifiera lämpliga platser för lägenhetsbyggen som ligger utmed de stora kollektivtrafikstråken. En klok lokalisering innebär att lägenheter kan byggas med låg p-norm och därmed skapa en lägre hyresnivå än annars.

Inom kommunen råder idag en generell parkeringsnorm som innebär att detaljplanerna ska redovisa tillgång på parkeringsplats med motsvarande en p-plats per lägenhet. Vi socialdemokrater ifrågasätter den generella nivån och anser att kommunen måste använda en mer finkalibrerad bedömning när det byggs i kommunen. Det är inte rimligt att behoven vid nybyggnation av ett villaområde som i Hålludden eller på andra platser utanför tätorterna, är exakt desamma som vid lägenhetsbyggnation i direkt anslutning till Gustavsbergs centrum.

Intresseorganisationen "Jagvillhabostad.nu" har framgångsrikt drivit frågan om en minskad p-norm i två av de projekt de varit involverade i. Genom att visa hur litet behovet av boendeparkering i praktiken är när det byggs lägenheter för unga och studenter har de lyckats få avsteg från p-normen. Genom att minska från 1,0 till 0,3 (inklusive

besöksparkering) har kostnaderna per lägenhet kunnat pressas, vilket också innebär en lägre hyra, i de projekt som organisationen varit delaktiga i.

Vi socialdemokrater anser att stora ansträngningar nu måste göras i vår kommun för att identifiera lämpliga platser för lägenhetsbyggen som ligger utmed de stora kollektivtrafikstråken. En klok lokalisering innebär att lägenheter kan byggas med låg p-norm och därmed skapa en lägre hyresnivå än annars.

Standardiserade lösningar

En annan viktig faktor för att hålla priset så lågt som möjligt är att jobba med standardiserade lösningar. I alla led finns pengar att spara om man har "standardiserade lösningar" för ögonen. I Värmdös fall skulle vi kunna återanvända något/några av de senaste hyresbostadsprojekten på lämpliga platser. Projekteringskostnaderna (dvs. planer, arkitekter etc.) brukar stå för ca 10% av byggkostnaderna. Genom återanvändning och upprepning av tidigare uppförda hus kan sannolikt närmare hälften av denna kostnad kapas och fokus läggs på "lokala anpassningar" av ursprungsförslaget. Därtill är det klokt att söka lösningar som går att använda i flera projekt liksom att inom respektive bygge hitta utformningar som är repetitiva inom huset, det sparar också pengar.

Den största potentialen att pressa kostnaderna handlar om att finna skalfördelar och kunna åstadkomma en prispress genom att samproducera flera projekt. Industriell tillverkning är betydligt billigare än att bygga på plats om det som byggs är tillräckligt enkelt. Planerar man utifrån en sådan ambition så går det att bygga attraktiva hus med lägenheter som blir väsentligt billigare.

Förtätning

Genom att söka förtättningsprojekt uppfyller vi inte bara kommunens övergripande ambition som är formulerad i förslaget till ny översiktsplan. Vi minimerar också kostnader för anslutningar av vatten och avlopp och vi kan nyttja befintliga infrastruktur och därmed hålla nere kostnader som annars är relaterade till nybyggnation.

Bygg om i befintliga lokaler

Erfarenheter visar att det går att hitta prisvärda lösningar när lokaler omvandlas till bostäder. Vi socialdemokrater vill därför att en inventering ska göras över tänkbara objekt för ändamålet, utöver det förslag vi lanserar i denna motion, att låta Runda Huset bli smålägenheter för unga när biblioteket flyttar ut.



Runda Huset

18-20 lägenheter.

I dagläget rymmer Runda Huset kommunens huvudbibliotek. Diskussioner har under många år förts kring behovet av ett nytt huvudbibliotek.

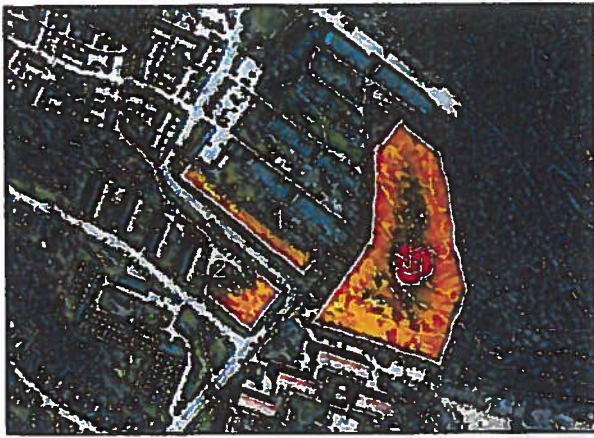
Vi socialdemokrater vill ta fasta på möjligheten som Runda Huset ger när det inte längre ska vara bibliotek och föredår att kommunen nu prioriterar unga och studenter och bygger om Runda Huset till små lägenheter för denna målgrupp. Huset mäter ca 20 meter i diameter, vilket motsvarar drygt 300kvm per våningsplan. Det finns tre våningar samt en "undervåning" som ligger delvis under mark. För de tre våningarna helt ovan jord skulle det vara möjligt att skapa ca sex lägenheter/plan, totalt ca 18 lägenheter i hela Runda Huset. Nedre botten skulle kunna fungera som gemensamhetsutrymme (tvättstuga, cv. förråd mm.). Fördelarna med små lägenheter i Runda Huset är många. Lokaliseringen är närmast perfekt, det ligger granne med resecentrum där bussar finns för transporter i alla riktningar. Närheten till centrum och idrottsanläggningen Ekvallen är också plusfaktorer. Lägenheterna kan göras likadana allihop, vilket uppfyller det ovan skrivna om upprepning i utformningen som håller nere kostnaderna. Inga parkeringsplatser behöver anläggas i anslutning till resecentrum. Några befintliga parkeringsplatser kan kvarstå som besöksparkering utan att det kostar. Anslutningar för vatten och avlopp finns redan och belastar således inte heller med kostnader.

Konkreta



Båtlösning

Vid upprepade tillfällen har ungdomar som engagerat sig i frågan om ungdomsbostäder återkommit till möjligheten att bo på en båt, gärna i Gustavsbergs hamn. Oss veterligt har aldrig frågan utretts ordentligt. Eftersom kommunen strax går in i ett detaljplanearbete för Norra Farstaviken/Strandvik, vill vi föreslå att frågan särskilt utreds och prövas.



Björnskogsvägen Östra ca 20 av 30-50 lägenheter

WSPs förslag nummer 3.

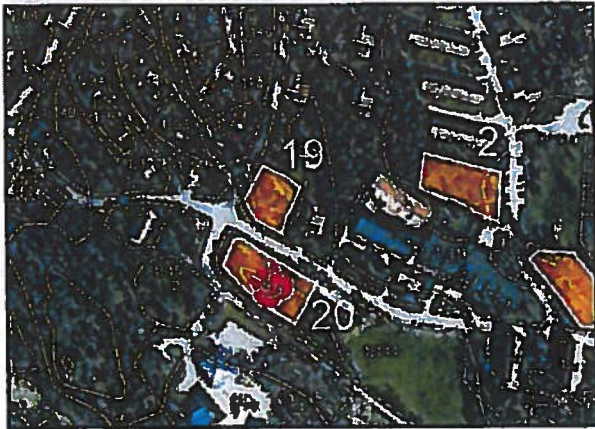
I detta och flera av nedanstående projekt ser vi gärna att en del är specifikt avpassat för att möta ungas behov samt att övrig produktion inom projektet mer varierar lägenhetsstorlekarna.

Området ligger med kort avstånd till busshållplats och den omgivande bebyggelsen består i dagsläget av bostadsrätter. Ett tillskott av hyreslägenheter vore därför ett bra komplement. Tomten är delvis kuperad, därför har vi valt att räkna på en låg exploateringsgrad här

Charlottendal, 60-80 lägenheter

Det finns i Charlottendalsområdet två tomter som kommunen köpte av JM för ett antal år sedan i syfte att uppföra en förskola och en grundskola. Med det beslut som nu tagits om renovering och utökning av Kvarnbergsskolan kommer inte skoltomten att behövas för skoländamål på åtminstone tio-femton år. Det öppnar för möjligheten att här etablera en temporär studentbostadslösning (inspiration Nacka). Läget är ypperligt, granne med stombusslinjen och med Värmdö marknad endast ett par hundra meter bort. Därmed kan en mkt låg p-norm användas även i detta projekt. Tillskottet skulle även vara ett bra komplement till de bostäder som idag finns i området, där merparten av hushållen är egna-hem i form av villor och radhus, bostadsrätter samt endast en mindre andel hyresbostäder.

projekt



Trallbanevägen/Kyrkogårdsvägen, 15-25 lägenheter

WSPs förslag nummer 20.

Platsen ligger mittemellan Gustavsgården och Skolan Lär. En bostadsbebyggelse här skulle öka tryggheten utmed Trallbanevägen och går att göra smakfullt med bibehållande av bergsranden och trädkulissen mot skolan. Läget är centralt i Hästhagen med närhet till Villagatans busshållplats samt till Gustavsbergs centrum med närservice och resecentrum. Angränsande bebyggelse består av både villor, bostadsrätter och ett hyreshus.



Meitens väg ca 20 av 35-50 lägenheter

WSPs förslag nummer 4.

I likhet med föregående förslag vill vi prioritera den unga målgruppen i ett av de tänkta husen och låta det/de övriga husen ha ett mer varierat utbud av lägenhetsstorlekar. Möjligheten att samproducera detta projekt med det föregående bör övervägas. Även för detta område gäller närhet till busshållplats samt att området gränsar till bostadsrätter (Meitens väg och Skyttevägen) samt friliggande villorna i Ösby Grind. En bebyggelse här skulle bidra till att knyta ihop Munkmora med Lugnet vilket skulle vara en fördel. Med en god planering kan tryggheten öka i denna del av Munkmora/Lugnet när man rör sig mellan områdena, där det i dagens läge kan upplevas otryggt, särskilt efter mörkrets inbrott.

Ungdomsbostadsmässa

Bostadsbristen bland ungdomar och studenter är ett växande problem. Värmdö har en trist historik av att gruppen unga vuxna tvingas flytta härifrån för att hitta sitt första boende. Gruppen 18-30-åringar har varit och är gravt underrepresenterad i kommunen. I både LUPP-enkäter som kommunen genomfört liksom vid olika ungdomsting och ungdomsparlament har frågan lyfts upp av ungdomarna själva.

Vi socialdemokrater vill nu bryta "utflytningstrenden" och förändra bilden av att Värmdö struntar i sina unga. Vi har i denna motion pekat på många möjliga etableringar som tillsammans kan skapa ett bra tillskott av bostäder. Men vi vill inte stanna där.

Vi vill också visa att det är satsningar som berikar och göra det med hjälp av företrädare inom målgruppen. De som borde ha bäst insikt i ungdomars krav och önskemål och som likaså borde ha förmågan att utveckla nya tankar och idéer kring hur nya, förhoppningsvis billiga och kanske också hur radikalt förenklade bostäder kan tänkas

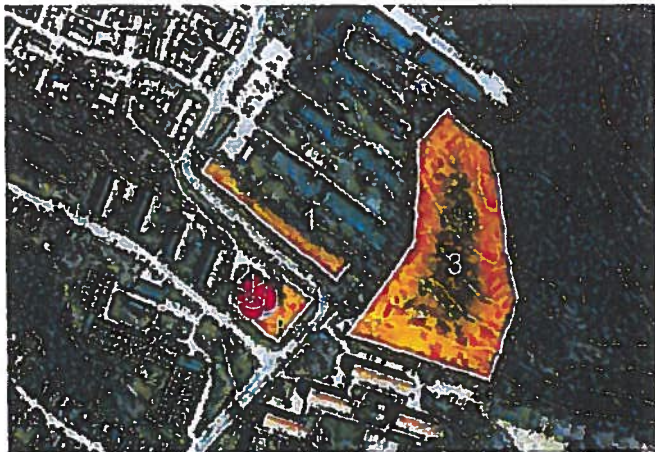
utformas, är de studerande vid landets arkitekt högskolor. Morgondagens arkitekter med andra ord.

Vi vill därför att Värmdö kommun tar initiativ till, utlyser, arrangerar och står värd för en tävling bland landets arkitekt högskolor på temat "Bo ungt", "Det unga huset" eller liknande. En sådan tävling kräver inga stora kostnader men skulle väcka stor uppmärksamhet och framförallt visa på nya möjligheter och förhoppningsvis billigare alternativ avseende bostäder lämpliga för ungdomar. Utöver en prissumma skulle priset bestå av att få se sitt förslag förverkligat. I samband med andra diskussioner på temat ungdomsbostäder har tanken väckts att låta elever som går på gymnasiet Bygg- och anläggningstekniska program bygga sina egna bostäder. Varför inte låta dem bygga prototyperna till de vinnande förslagen och på

köpet så har vi fått en egen Bo Ungtmässa i kommunen. Dessa tankegångar har också framförts i en motion i ungdomsparlamentet i våras.



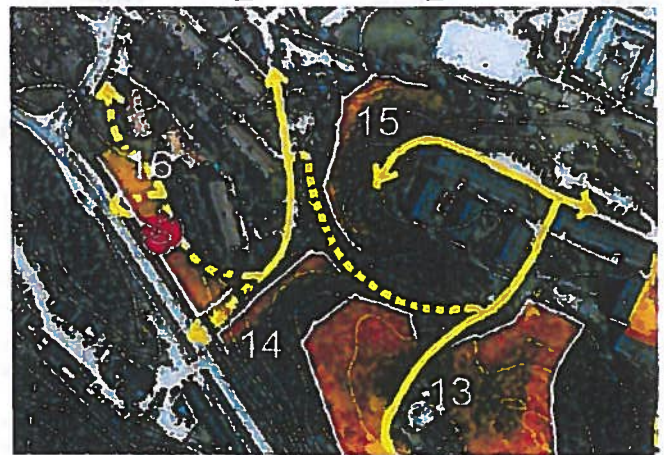
→ Flera konkreta projekt



Björnskogsvägen Södra, 30-40 lägenheter

WSPs förslag nummer 2.

I WSP:s utredning föreslås förtätning i korsningen Renvägen/-Björnskogsvägen. Utrymme finns för två punkthus, alternativt lamellhus. Utgångspunkten kan vara att "återanvända" punkthusen i Hemmesta eller lamellhusen i Farstadal för att därigenom hålla nere projekteringskostnaderna. Kollektivtrafik finns tillgänglig ca. hundra meter från husen och uppfyller därmed ett viktigt kriterium för att åstadkomma låg efterfrågan på p-plats. Dessutom är det ett bra läge att förtäta med hyresrätter då bostadsområdena runt omkring i första hand utgörs av bostadsrätter, radhus och villor. Direkt öster om platsen finns Renvägen och Fiskgjusevägen som ingår i VBABs bestånd. Därigenom blir inte förvaltningsenheten blir för liten.



Skevikvägen ca 25 av 35-45 lägenheter

WSPs förslag nummer 16.

Bebyggelsen skulle positivt bidra till att knyta ihop Lugnet och centrum. Platsen ligger strategiskt ur kommunikationssynpunkt, endast ett hundratal meter från närmaste busshållplats och ett par hundra meter till centrums utbud med närservice. Hyresrätter skulle komplettera utbudet bra.

I direkt anslutning, på andra sidan Skeviksvägen, finns ca. hundra nybyggda bostadsrätter. Området gränsar i väster till villaområden med egna hem med både radhus och villor, bland annat det område som kommunen just beslutat att Värmdö Bostäder ska låta omvandla från hyresrätter till friköpta bostadsrätter.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar vi

- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Runda Huset så att det kan användas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Charlottendals skoltomt så att området kan nyttjas för tillfälliga bostäder lämpliga för unga/studenter
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Björnskogsvägen Södra så att området kan nyttjas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Björnskogsvägen Östra så att området kan nyttjas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Meitens väg så att området kan nyttjas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Skeviksvägen/Björnskogsvägen så att området kan nyttjas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Gamle Svartens väg så att området kan nyttjas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Trallbanev./Kyrkogårdsv. så att området kan nyttjas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att ändra detaljplanen för Ösby så att området kan nyttjas för bostäder lämpliga för unga
- att uppdra till kommunstyrelsen att inleda diskussioner om markbyte i områden i kommunen där det idag saknas hyresrätter
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att presentera ett förslag till kommunfullmäktige om en differentierad p-norm i kommunen, bland annat än väsentligt lägre p-norm vid byggande av lägenheter lämpliga för unga och studenter
- att uppdra till kommunstyrelsen att utreda möjligheterna att skapa ett ungdomsboende på båt i Gustavsbergs hamn
- att uppdra till kommunstyrelsen att initiera en arkitekttävling på temat "Bo ungt"
- att uppdra till kommunstyrelsen att utreda möjligheterna till ett samarbete med bygg-och anläggnings-tekniska programmet där studenterna får bygga prototyperna till de vinnande förslagen i tävlingen ovan
- att uppdra till samhällsplaneringsnämnden att genomföra en inventering över möjliga förtätningsprojekt av hyresbostäder i tätorterna Brunn, Hemmesta, Djurö och Stavsnäs, enligt samma principer som WSP utgått från i sin kartläggning i Gustavsberg från år 2008.

Gustavsberg den 16 november 2011

För den Socialdemokratiska Fullmäktigegruppen

Lars Bryntesson

Annika Andersson Ribbing

Jösta Claeson

Andrine Winther

Krister Nilsson

Käte Fransson

Pär Simon Margulies

Nils-Erik Särnbrink

Jakob Fritzell

Disa Pählman

Christer Hedberg

Ingalill Westh

Agneta Österman

Ninni Pählman

Börge Hellström

Ann-Kristin Särnbrink

Jan Olsén

Aurora Gullberg

Jan-Olof Landqvist

Johanna Johansson

Charlie Hansson

Alexander Holes

Bilaga 1.

Hyresbostadsprojekt – sammanställning

Nedan följer en redovisning av det hyresbostadsbyggande som vi socialdemokrater föreslår att kommunen ska prioritera för den kommande fyraårsperioden.

1. Projekten som föreslås i motionen;

- a) Runda Huset, 18-20 lägenheter
- b) Charlottendal, 60-80 lägenheter
- c) Björnskogsvägen Östra, 30-50 lägenheter
- d) Björnskogsvägen Södra, 30-40 lägenheter
- e) Trallbanevägen/Kyrkogårdsvägen, 15-25 lägenheter
- f) Meitens väg, 35-50 lägenheter
- g) Skeviksvägen, 35-45 lägenheter
- h) Gamle Svartens väg, 35-45 lägenheter
- i) Ösby, 150 lägenheter

TOTALT ca 420-500 lägenheter

2. Övriga projekt

- a) Fabriksstaden, ca 300 lägenheter
- b) Vattentornsberget, ca 120-130 lägenheter
- c) Brunn, 50-70 lägenheter
- d) Hemmesta, ca.100 lägenheter
- e) Gustavsbergs centrum, 100-110 lägenheter
- f) Mörtnäs, 16 lägenheter

TOTALT ca 690-720 lägenheter

Flera av projekten under punkten två är av större karaktär och kommer i några fall sträcka sig in i nästkommande fyra-års-period. Vi har också i vårt förslag tagit med i beräkningen att något projekt kan komma att behöva minskas, alternativt inte kunna genomföras av skäl vi idag inte känner till.

Sammanställningen visar att om kommunen prioriterar ovanstående förslag och att jobba aktivt med hyresbostadsbyggandet så är det fullt möjligt att klara en produktion av 600 nya lägenheter under de kommande fyra åren!



Socialdemokraterna i Värmdö
Hästhagsvägen 12 nb, 13441 Gustavsberg
Tel: 08-570 300 00
e-post:socialdemokraterna.varmdo@telia.com
www.socialdemokraterna.se/varmdo

Dnr 13KS/0484

Kommunfullmäktige 2015-03-25 § 73

Svar på motion (S) Satsa på spännande bostäder lämpliga för unga

Kommunfullmäktiges beslut

Ärendet återremitteras.

Ärendebeskrivning

Annika Andersson Ribbing m.fl. (S) har i en motion föreslagit att Värmdö kommun ska ansöka om medel från Boverket och starta ett eller flera projekt av "innovativt byggande av bostäder för unga".

I motionssvaret framhålls att det för närvarande planeras för eller byggs ett större antal bostäder som är lämpliga för unga i Gustavsberg. Vissa av projekten innefattar innovativa lösningar och kommunen har därför rekommenderat byggherrarna att ansöka om medel från Boverket.

Kommunstyrelsen föreslår att motionen anses besvarad.

Handlingar i ärendet

Svar på motion (S) Satsa på spännande bostäder lämpliga för ungdomar,
KUA 2015-02-06

Kommunstyrelsens beslut 2015-03-09, § 43

Yrkanden

Annica Andersson Ribbing (S) yrkar bifall till motionen.

Jasmin Farid (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Monica Pettersson (M) yrkar återremiss.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om återremissyrkandet bifalles eller avslås och finner att det bifalles.

Sändlista

Sektor administration

