

**Utlåtande 2010:139 RI (Dnr 316-678/2010)**

## **Tillfälliga platser för ungdomsbostäder**

**Motion (2010:8) av Ann Mari Engel (V)**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motion (2010:8) av Ann Mari Engel (V) om ”Tillfälliga platser för ungdomsbostäder” anses besvarad med vad föredragande borgarrådet anfört.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

### *Ärendet*

I en motion (2010:8) föreslår Ann Mari Engel (V) att kommunfullmäktige beslutar att undersöka möjligheten att placera tillfälliga modulbostäder på mark som avsatts för framtida exploatering. Vidare föreslås att staden tillsammans med stadens universitet och högskolor ser över möjligheterna till tillfälligt boende i anslutning till campus eller undervisningslokaler.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, hyresgästföreningen samt jagvillhabostad.nu. Hyresgästföreningen och jagvillhabostad.nu har inte besvarat remissen inom utsatt tid.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att en hög bostadsbyggnadstakt är ett prioriterat mål för staden. Tillskapandet av studentbostäder med tillfälligt bygglov på mark som ska exploateras har prövats bland annat i Hammarby

Sjöstad och i Kista. Stadsledningskontoret anser att staden kan upplåta mark som senare ska exploateras men att detta får prövas utifrån respektive projekts specifika förutsättningar. Detta förutsätter dock att en intressent finns för att uppföra tillfälliga bostäder.

*Exploateringsnämnden* har en positiv grundinställning till att mark som är avsedd för framtida exploatering för permanenta bostäder eller andra ändamål tillfälligt används för ungdoms- eller studentbostäder. Nämnden är för sin del beredd att pröva ansökningar om etableringar för tillfälliga ungdoms- eller studentbostäder. Men erfarenheterna visar att frågan om en sådan tidsbegränsad, men ändå tämligen långvarig, markanvändning är lämplig, måste övervägas noga från fall till fall.

*Fastighetsnämnden* konstaterar att motionen inte avser frågor som ligger inom fastighetsnämndens ansvarsområde, utan i första hand inom exploateringsnämndens område, då det är denna nämnd som ansvarar för den mark innanför stadens gränser som ska exploateras.

*Stadsbyggnadsnämndens* uppfattning är att det långsiktiga behovet av bostäder till den växande befolkningen i första hand måste tillgodoses genom planering för permanenta bostäder.

### *Mina synpunkter*

En hög bostadsbyggnadstakt är ett prioriterat mål i ett växande Stockholm. I rådande konjunkurläge är det väsentligt att staden arbetar aktivt för att stimulera bostadsbyggandet. Kommunfullmäktige antog därför i mars 2009 ett omfattande stimulanspaket, ”Stimulans för Stockholm”, som inrymmer sammanlagda investeringar om 20 miljarder kronor som tidigareläggs eller tillförs under en femårsperiod. Jag kan instämma i stadsledningskontorets uppfattning att bostadsbyggandet, trots den vikande konjunkturen, fortsätter att hålla en hög takt.

Sedan år 2000 har cirka 4 000 studentbostäder tillskapats, såväl permanenta som tillfälliga, genom nyproduktion och ombyggnad. Aktiviteter i form av bl.a. markanvisningar, planläggning samt 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. 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 gatuutbyggnader. Det andra området med 312 lägenheter är under avveckling eftersom den planerade reguljära bostads-

bebyggelsen nu närmar sig ett genomförande. Även Micasa Fastigheter i Stockholm AB har tillskapat 200 tillfälliga lägenheter.

Även de 510 lägenheterna i kvarteret Proppen i Hammarby Sjöstad, som uppfördes av Stiftelsen Stockholms Studentbostäder år 2002, var tillfälliga. Efter att de avvecklats från Sjöstaden finns sedan 2006 med stadens medverkan ca 280 av dessa lägenhetsmoduler i Sickla i Nacka. Staden åtog sig även att bära en hel del olönsamma investeringar i samband med provisoriet. 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.

Under kommande mandatperiod planerar alliansmajoriteten i Stockholms stad för minst 15 000 nya bostäder. Stockholm ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder. Blandade boendeformer och minskade kostnader är därmed prioriterat.

AB Svenska Bostäder har ett särskilt ansvar för tillskapandet av studentbostäder inom staden och Stockholms Stads Bostadsförmedling AB har skapat en gemensam förmedling för studentbostäder i Stockholm. Vidare förmedlar bland annat AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder så kallade ungdomslägenheter via bostadsförmedlingen vilka erbjuds bostadssökande mellan 18 och 25 år. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB arbetar kontinuerligt i sina kontakter med fastighetsägare för att utbudet av såväl studentbostäder som ungdomsbostäder ska öka.

För närvarande finns en mängd planerade och pågående nyproduktionsprojekt som avser såväl studentbostäder som ungdomsbostäder. AB Stockholms hem bygger ungdomslägenheter i samarbete med "jagvillhabostadnu" i Räcksta och nya studentbostäder planeras bland annat vid Hornstull, i Vetenskapsstaden inom Teknikhöjden, Albano, Telefonplan, Midsommarkransen m.m. I en utvecklingsplan från Akademiska Hus och KTH finns en vision om ett campus innehållande cirka 500 bostäder. Även Micasa Fastigheter i Stockholm AB som äger och förvaltar vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder har, med begränsade åtgärder, omvandlat delar av servicehus till tillfälliga studentbostäder. Arbetet pågår och Stockholm står starkt rustat.

## *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2010:8) om tillfälliga platser för ungdomsbostäder

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att bifalla motionen samt därutöver anför följande.

Bostadsbristen för Stockholms studenter är mycket stor, till och med akut. Vi håller med motionären om att särskilda insatser behövs för att omedelbart öka antalet studentbostäder, och att uppföra tillfälliga ungdomsbostäder är en av flera viktiga åtgärder. Mark som är avsedd för framtida exploatering för permanenta bostäder eller andra byggnader, kan med fördel användas för tillfälliga bostäder.

Tillfälliga bostäder är en av flera åtgärder som krävs för att förbättra bostadssituationen för stadens studenter. Miljöpartiet har tidigare föreslagit att var femte nyproducerad bostad ska vara anpassad för unga och studenter. Vi behöver fler minikorridorer, trygga andrahandskontrakt förmedlade av arbetsförmedlingen, fler kontor i ytterstaden etc.

Vad gäller Norra Djurgårdsstaden så är vi oroade över att antalet planerade studentbostäder över huvud taget är så lågt.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Tomas Rudin* (S) enligt följande.

Bostadsbristen i Stockholm är akut och många konventionella och okonventionella metoder måste tas till för att lösa problemen. I den motion som skrivits av Ann Mari Engel för Vänsterpartiet föreslås en beprövad metod med modulbyggen. Vi anser att motionens intentioner är goda och bör tillfredställas.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2010:8) av Ann Mari Engel (V) om ”Tillfälliga platser för ungdomsbostäder” anses besvarad med vad föredragande borgarrådet anfört.

Stockholm den 1 december 2010

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

*Ylva Tengblad*

**Reservation** anfördes av *Stefan Nilsson* och *Per Bolund* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Karin Rågsjö* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Bifalla motionen
2. Därefter anföra följande

Motionen av Ann-Mari Engel (V) pekar på de svåra konsekvenserna som den akuta bristen på hyreslägenheter i Stockholm får för stadens unga. Enligt Hyresgästföreningen saknar över hälften av länets innevånare mellan 20 och 27 år egen bostad. Unga tvingas flytta runt mellan otrygga andra- och tredjehandskontrakt, bo inneboende utan besittningsrätt eller hemma hos föräldrarna i flera år mot sin vilja, vilket försvårar övergången till vuxenlivet. Studenter är tvungna att tacka nej till studieplatser på grund av att de inte hittar en bostad i tid, vilket på sikt riskerar att hota Stockholm som en ledande kunskapsregion.

Staden är med andra ord i akut behov av både studentbostäder och mindre hyresrätter som unga har råd att efterfråga. Exploateringskontoret berör dock i stort sett enbart studentbostäder i sitt tjänsteutlåtande.

Vänsterpartiet vill framhålla att 3 400 färdigställda studentbostäder, varav 1 030 var tillfälliga, de senaste tio åren är långt mindre än vad som behövs för att möta behoven hos länets studenter. Staden måste i högre utsträckning markanvisa till exempelvis SSCO och aktivt verka för att sänka produktionskostnaderna för nya studentbostäder. Samtidigt har nyproduktionen inte i tillräcklig utsträckning anpassats efter ungas behov av små hyreslägenheter med låga hyror. Under den senaste mandat-

perioden har den borgerliga majoriteten istället prioriterat byggandet av nya bostadsrätter och ombildningar av allmännyttan – vilket har försämrat ungas möjligheter att få en egen bostad.

För att komma till rätta med bostadsbristen i Stockholm krävs det långsiktiga lösningar och att stora delar av nyproduktionen ställs om för att möta behoven hos Stockholms unga. Samtidigt måste staden ta krafttag för att underlätta för de unga som i dags dato befinner sig på den osäkra andrahandsmarknaden och ständigt tvingas flytta mellan tillfälliga bostäder.

Idag tar det cirka sex år för ett bostadshus att gå från bygglovsansökan till slutförande, inklusive tid för behandling av överklaganden. Nätverket Jagvillhabostad.nu har i en studie undersökt möjligheten att få fram bostäder för unga i en snabbare takt än idag, men utan att standarden i bostäderna sänks. I studien har man fastnat för just tillfälliga bygglov och de modulhus som Ann-Mari Engel (V) efterlyser en utredning av. Även de två fokusgrupper som användes i studien var starkt positiva till av ett framtida boende i denna typ av boendeform.

Vänsterpartiet menar att Stockholms stad måste agera omgående för att förbättra situationen för unga och studenter på bostadsmarknaden. Det krävs att staden vågar tänka nytt kring bostäder och nyproduktion. Allt annat vore ett svek mot Stockholms unga.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Tomas Rudin* (S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

I en motion (2010:8) föreslår Ann Mari Engel (V) att kommunfullmäktige beslutar att undersöka möjligheten att placera tillfälliga modulbostäder på mark som avsatts för framtida exploatering. Vidare föreslås att staden tillsammans med stadens universitet och högskolor ser över möjligheterna till tillfälligt boende i anslutning till campus eller undervisningslokaler.

Motionären anför att det råder akut brist på hyreslägenheter och att det behövs särskilda åtgärder framförallt riktade till ungdomar. Bland annat lyfts bristen på studentbostäder fram som en problematik. I motionen föreslås att en möjlig lösning kan vara att tillåta tillfälliga bostäder på mark som anvisats för framtida exploatering.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Hyresgästföreningen samt jagvillhabostad.nu. Hyresgästföreningen och jagvillhabostad.nu har inte besvarat remissen inom utsatt tid.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att en hög bostadsbyggnadstakt är ett prioriterat mål för staden. I kommunfullmäktiges budget 2010 anges att staden under mandatperioden planerar för 15 000 nya bostäder. Vidare anges att en betydande del av dessa kommer att vara hyresrätter.

I rådande konjunkurläge är det väsentligt att staden arbetar aktivt för att stimulera bostadsbyggandet. Kommunfullmäktige antog därför i mars 2009 ett omfattande stimulanspaket ”Stimulans för Stockholm” som inrymmer sammanlagda investeringar om 20 miljarder kronor som tidigareläggs eller tillförs under en femårsperiod. De största satsningarna görs i investeringar för nyproduktion av bostäder och på underhåll i bostäder i stadens bostadsbolag byggda under 1960- och 1970-talen. Åtgärder ska vidtas för att snabba på processerna för den pågående nyproduktionen av bostäder i de kommunala bostadsbolagen och staden ska i nära samverkan med byggherrar säkerställa att arbetet med detaljplaner fokuserar på projekt som kan realiseras i närtid. Tomträttsavgälden vid nyupplåtelse för flerbostadshus har sänkts i enlighet med beslut i kommunfullmäktige i januari 2009.

Stadsledningskontoret konstatera att bostadsbyggandet, trots den vikande konjunkturen, fortsätter att hålla en hög takt. Under 2009 färdigställdes drygt 5 000 bostäder i nyproduktion varav drygt 40 procent hyresrätter. Av de lägenheter som påbörjades i nyproduktion under 2009 utgjordes två tredjedelar av hyresrätter. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att sedan år 2000 har cirka 4 000 studentbostäder tillskapats, såväl permanenta som tillfälliga, genom nyproduktion och ombyggnad.

Stockholm ska erbjuda ett varierat utbud av bostäder. Blandade boendeformer och minskade kostnader är därmed prioriterat. Svenska Bostäder har ett särskilt ansvar för tillskapande av studentbostäder inom staden och Stockholms stads bostadsförmedling AB har skapat en gemensam förmedling för studentbostäder i Stockholm. Vidare förmedlar bland annat Stockholms hem och Svenska Bostäder så kallade ungdomslägenheter via bostadsförmedlingen vilka erbjuds bostadssökande mellan 18 och 25 år. Stockholms stads bostadsförmedling AB arbetar kontinuerligt i sina kontakter med fastighetsägare för att utbudet av såväl studentbostäder som ungdomsbostäder ska öka.

Stadsledningskontoret konstaterar att det för närvarande finns en mängd planerade och pågående nyproduktionsprojekt som avser såväl studentbostäder som ungdomsbostäder. Stockholms hem bygger ungdomslägenheter i samarbete med "jagvillhabostadnu" i Råcksta och nya studentbostäder planeras bland annat vid Hornstull, i Vetenskapsstaden inom Teknikhöjden, Albano, Telefonplan, Midsommarkransen m.m. I en utvecklingsplan från Akademiska Hus och KTH finns en vision om ett campus innehållande cirka 500 bostäder. Micasa Fastigheter i Stockholm AB som äger och förvaltar vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder har, med begränsade åtgärder, omvandlat delar av servicehus till tillfälliga studentbostäder. Stadsledningskontoret konstaterar att sådan konvertering är fortsatt möjlig om mer varaktiga vakanser i servicehus uppstår.

Tillskapande av studentbostäder med tillfälligt bygglov på mark som ska exploateras har prövats bland annat i Hammarby Sjöstad och i Kista. Stadsledningskontoret anser att staden kan upplåta mark som senare ska exploateras men att detta får prövas utifrån respektive projekts specifika förutsättningar. Detta förutsätter dock att en intressent finns för att uppföra tillfälliga bostäder.

Stadsledningskontoret föreslår att motion 2010:8 om tillfälliga platser för ungdomsbostäder av Ann Mari Engel (v) anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 20 maj 2010 att som svar på remissen överlämna och åberopa exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av Emilia Hagberg (MP), *bilaga 1*.



Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S), bilaga 1.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 april 2010 har i huvudsak följande lydelse.

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 genomförandegrupp 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 Stockholms upp helt. Efter att de tillfälliga studentbostäderna togs bort från Sjöstad 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 investeringsstimulus 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 uppdra 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 framtagna utvecklingsplaner "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. Skarpnåcks 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 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 upplåtelseiden blir tillräckligt lång; krav på en lång upplåtelseid försvårar å andra sidan möjligheterna att hitta en lokalisering. Tillfälliga studentbostäder har som nämnts tidigare även kritiserats av Stockholms Studentkårers Centralorganisation SSCO.

## Fastighetsnämnden

**Fastighetsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 20 april 2010 att som svar på remissen överlämna och åberopa fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (S) och ledamoten Mattias Ericson (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M) och ledamoten Per Altenberg (FP), *bilaga 1*.

*Ersätтарыtrande* gjordes av ersättaren Lars Wyke (KD), *bilaga 1*.

**Fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 maj 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Fastighetsnämnden har fått på remiss en motion om tillfälliga platser för ungdomsbostäder. Remissvaret skall vara kommunstyrelsen rotel 1 tillhanda senast 30 april 2010.

I motionen föreslås 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

Kontoret konstaterar att motionen inte avser frågor som ligger inom fastighetsnäm-

dens ansvarsområde, utan i första hand inom exploateringsnämndens område, då det är denna nämnd som ansvarar för marken innanför stadens gränser som ska exploateras. Exploateringsnämnden och även stadsbyggnadsnämnden har fått motionen på remiss.

## **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 maj 2010 att som svar på remissen överlämna och återropa stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M) och ledamoten Abit Dundar (FP), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 april 2010 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden har för yttrande till kommunstyrelsen erhållit en motion från Ann Mari Engel (V) om tillfälliga platser för ungdomsbostäder. I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar att "snarast undersöka möjligheten att placera tillfälliga modulbostäder på mark som avsatts för framtida exploatering "och " tillsammans med stadens universitet och högskolor se över möjligheterna till tillfälligt boende i anslutning till campus eller undervisningslokaler".

I motionen redovisas exempel på bostadsbristen och att ungdomar är en extra utsatt grupp där det behövs särskilda åtgärder på kort sikt. Ett förslag är att tillåta tillfälliga boenden på mark som anvisats för framtida exploatering på samma sätt som gjordes i Hammarby Sjöstad.

### **Kontorets synpunkter**

Dagens situation

De senaste fyra åren har länet och stadens befolkning vuxit kraftigt. Länet har ökat med 129 000 personer och staden med 58 000. Det motsvarar ett Norrköping för länet och ett Östersund för staden. Under samma period (2005-2009) har det tillkommit 20 700 lägenheter i staden. Det innebär att trots en hög takt i bostadsbyggandet kvarstår ett stort bostadsbehov, inte minst för ungdomar.

Stadsbyggnadskontorets uppfattning är att det långsiktiga behovet av bostäder till den växande befolkningen måste i första hand tillgodoses genom planering för permanenta bostäder.

Staden har sedan länge och oberoende av politisk majoritet höga ambitioner för bostadsförsörjningen. Det innebär bland annat ett omfattande program- och planarbete

för nya stadsutvecklingsområden, uppdrag till de kommunala bostadsbolagen att ha en hög takt i byggandet av hyresrätter samt att bolagen öronmärker smålägenheter för ungdomar som sedan förmedlas genom bostadsförmedlingen.

Flera projekt som kontoret arbetar med riktar sig direkt till ungdomar eller studenter. I Råcksta ska Stockholms hem bygga närmare 100 ungdomslägenheter i samarbete med jagvillhabostad.nu. För områdena runt Albano, Frescati och tekniska Högskolan pågår programstudier och diskussioner om att utveckla flera campus med ett betydande tillskott av studentlägenheter. Det finns ytterligare några studentbostadsprojekt där planeringen har kommit långt.

Tidigare erfarenheter av tillfälliga byggprojekt År 2000 uppförde Svenska Bostäder 500 studentlägenheter med tillfälligt bygglov på Kista idrottsplats och 2002 byggde Stiftelsen Stockholms Studentbostäder 500 studentlägenheter på Fastigheten Propen i Hammarby Sjöstad med tillfälligt bygglov. Båda projekten är avvecklade idag och i Hammarby Sjöstad har permanenta bostäder byggts.

Det kan vara svårt att få ekonomi på bostadsprojekt som uppförs med tillfälliga bygglov på högst tio år. Byggnader har normalt en avskrivningstid på minst 50 år och det betyder att förutsättningarna för lånevillkor m m blir bättre i permanenta projekt.

#### Slutsats

Planering för nya bostadsområden tar ofta flera år och därför kan tillfälliga bostäder på det sätt som byggdes i Hammarby Sjöstad i vissa fall vara ett snabbare sätt att få ett tillskott av nya bostäder. Stadsbyggnadskontoret, som under året avser att öka antalet påbörjade planprojekt, bör dock koncentrera sina resurser till planering för permanenta bostäder. Om det blir aktuellt kommer kontoret att medverka till att bra förslag för tillfällig uppställning av bostäder kan komma till stånd.



## RESERVATIONER M.M.

### **Exploateringsnämnden**

*Reservation* anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (MP) enligt följande.

Bostadsbristen för Stockholms studenter är mycket stor, till och med akut. Vi håller med motionären om att särskilda insatser behövs för att omedelbart öka antalet studentbostäder, och att uppföra tillfälliga ungdomsbostäder är en av flera viktiga åtgärder. Mark som är avsedd för framtida exploatering för permanenta bostäder eller andra byggnader, kan med fördel användas för tillfälliga bostäder.

Tillfälliga bostäder är en av flera åtgärder som krävs för att förbättra bostadssituationen för stadens studenter. Såsom Miljöpartiet föreslagit tidigare, bör var femte nyproducerad bostad vara anpassad för unga och studenter. Vi behöver fler minikorridorer, trygga andrahandskontrakt förmedlade av arbetsförmedlingen, fler kontor i ytterstaden etc.

Vad gäller Norra Djurgårdsstaden så är vi oroade över att antalet planerade studentbostäder över huvud taget är så lågt.

*Reservation* anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Motionen av Ann-Mari Engel (V) pekar på de svåra konsekvenserna som den akuta bristen på hyreslägenheter i Stockholm får för stadens unga. Enligt Hyresgästföreningen saknar över hälften av länets innevånare mellan 20 och 27 år egen bostad. Unga tvingas flytta runt mellan otrygga andra- och tredjehandskontrakt, bo inneboende utan besittningsrätt eller hemma hos föräldrarna i flera år mot sin vilja, vilket försvårar övergången till vuxenlivet. Studenter är tvungna att tacka nej till studieplatser på grund av att de inte hittar en bostad i tid, vilket på sikt riskerar att hota Stockholm som en ledande kunskapsregion.

Staden är med andra ord i akut behov av både studentbostäder och mindre hyresrätter som unga har råd att efterfråga. Exploateringskontoret berör dock i stort sett enbart studentbostäder i sitt tjänsteutlåtande.

Vänsterpartiet vill framhålla att 3 400 färdigställda studentbostäder, varav 1 030 var tillfälliga, de senaste tio åren är långt mindre än vad som behövs för att möta behoven hos länets studenter. Staden måste i högre utsträckning markanvisa till exempelvis SSCO och aktivt verka för att sänka produktionskostnaderna för nya studentbostäder. Samtidigt har nyproduktionen inte i tillräcklig utsträckning anpassats efter ungas behov av små hyreslägenheter med låga hyror. Under den senaste mandatperioden har den borgerliga majoriteten istället prioriterat byggandet av nya bostadsrätter och ombildningar av allmännyttan – vilket har försämrat ungas möjligheter att få en egen bostad.

För att komma till rätta med bostadsbristen i Stockholm krävs det långsiktiga lösningar och att stora delar av nyproduktionen ställs om för att möta behoven hos Stockholms unga. Samtidigt måste staden ta krafttag för att underlätta för de unga som i dags dato befinner sig på den osäkra andrahandsmarknaden och ständigt tvingas flytta mellan tillfälliga bostäder.

Idag tar det cirka sex år för ett bostadshus att gå från bygglovsansökan till slutförande, inklusive tid för behandling av överklaganden. Nätverket Jagvillhabostad.nu har i en studie undersökt möjligheten att få fram bostäder för unga i en snabbare takt än idag, men utan att standarden i bostäderna sänks. I studien har man fastnat för just tillfälliga bygglov och de modulhus som Ann-Mari Engel (V) efterlyser en utredning av. Även de två fokusgrupper som användes i studien var starkt positiva till av ett framtida boende i denna typ av boendeform.

Vänsterpartiet menar att Stockholms stad måste agera omgående för att förbättra situationen för unga och studenter på bostadsmarknaden. Det krävs att staden vågar tänka nytt kring bostäder och nyproduktion. Allt annat vore ett svek mot Stockholms unga.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (S) enligt följande.

Bristen på både studentbostäder och ungdomsbostäder är stor i Stockholm. Vi anser att det är viktigt att bygga permanenta bostäder även om tillfälliga bostäder kan avhjälpa situationen under en tid. Det måste byggas små lägenheter, lägenheter som ungdomarna har råd att efterfråga.

Vi anser att frågan är så viktig att arbetet bör bedrivas regionalt, därför avser vi bygga 3000 studentbostäder och 11 000 ungdomsbostäder i regionen.

### **Fastighetsnämnden**

*Reservation* anfördes av ledamoten Bengt Sandberg m.fl. (S) och ledamoten Mattias Ericson (V) enligt följande.

Bostadsbristen i Stockholm är akut och många konventionella och okonventionella metoder måste tas till för att lösa problemen. I den motion som skrivits av Ann Mari Engel för Vänsterpartiet föreslås en beprövad metod med modulbyggen.

Vi anser att motionens intentioner är goda och bör tillfredställas. Även om motionen inte rör vårt ansvarsområde kan vi inte se några hinder i att motionen bifalles.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M) och ledamoten Per Altenberg (FP) enligt följande.

Alliansen ser positivt på att Ann Mari Engel tycks uppskatta vårt förslag om att upplåta tillfällig plats för ungdomsbostäder. Staden har för detta ändamål en god kontakt med exempelvis aktörer som jagvillhabostad.nu. Eftersom vårt initiativ i denna fråga togs den 25 november förra året och motionen är inlämnad den 18 mars i år är vi glada att ha kunnat inspirera motionären. Ännu bättre hade varit för alla de stockholmare som önska flytta hemifrån om de rödgröna partierna kunde släppa sitt motstånd till nybyggnad av bostäder. Sedan valet har de tillsammans, eller var för sig, röstat emot 7 300 bostäder. En sådan politik hjälper inte de som vill in på bostadsmarknaden.

*Ersättaryttrande* gjordes av ersättaren Lars Wyke (KD) som instämde med ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M) och Per Altenberg (FP) särskilda uttalande.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Kristina Alvendal m.fl. (M) och ledamoten Abit Dundar (FP) enligt följande.

Alliansen ser positivt på att Ann Mari Engel tycks uppskatta vårt förslag om att upplåta tillfällig plats för ungdomsbostäder. Staden har för detta ändamål en god kontakt med exempelvis aktörer som jagvillhabostad.nu. Eftersom vårt initiativ i denna fråga togs den 25 november förra året och motionen är inlämnad den 18 mars i år är vi glada att ha kunnat inspirera motionären. Ännu bättre hade varit för alla de stockholmare som önska flytta hemifrån om de rödgröna partierna kunde släppa sitt motstånd till nybyggnad av bostäder. Sedan valet har de tillsammans, eller var för sig, röstat emot 7 556 bostäder. En sådan politik hjälper inte de som vill in på bostadsmarknaden.



## KOMMUNFULLMÄKTIGE

### Motioner

2010:8

2010:8

#### **Motion av Ann Mari Engel (v) om tillfälliga platser för ungdomsbostäder**

*Dnr 316-678/2010*

Bostadsbristen i Stockholm är katastrofal och det råder framförallt akut brist på hyreslägenheter. I slutet av 2009 stod det ca 287 000 personer i Stockholm stads bostadskö. Av dessa är ca 65 000 aktiva i sitt bostadsletande. Under 2009 förmedlade bostadskön 9 202 lägenheter, varav 192 avsedda för ungdomar och 115 för studenter. Stiftelsen Stockholms studentbostäder har 8 000 bostäder och ca 50 % av dessa omflyttades 2009. Det förslår inte långt och har gjort Stockholm till en studieort som studenterna tvingas välja bort.

Vänsterpartiet vill långsiktigt lösa bostadsbristen för alla. Vi vill satsa stort på byggandet av hyresrätter, sänka byggkostnaderna, förkorta byggtiderna och hitta nya områden där det kan byggas bostäder. Vi säger också stopp till all ombildning av allmännyttan som bland annat innebär att äldre bestånd med relativt låga hyror säljs och försvinner från bostadsmarknaden.

Ungdomar är idag en extra utsatt grupp när det gäller akut bostadsbrist och för dem behövs särskilda åtgärder på kort sikt. En möjlig lösning kan vara att tillåta tillfälliga boenden på mark som anvisats för framtida exploatering. Det finns intressanta exempel från andra länder på olika sorters tillfälliga modulbostäder. I Hammarby sjöstad byggdes tillfälliga studentbostäder i avvaktan på exploatering. I de nya stadsutvecklingsområdena Norra Djurgårdsstaden och Lövholmen kan det eventuellt finnas utrymme för att sätta upp tillfälliga bostäder som bara behöver anslutning till vatten- och avloppsnetet samt elförsörjning. I väntan på att detaljplaner utformas och samråd sker kan några bostadslösa ungdomar på så sätt få ett fungerande boende. Andra intressanta områden för tillfälligt boende är kring stadens universitet och högskolor.

Jag föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

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

Stockholm den 19 mars 2010

*Ann Mari Engel*