

Utlåtande 2005: RIII (Dnr 312-1296/2000)

Utredning av möjligheten att bygga 1-2 våningar ovanpå en del av stadens trevåningshus och därmed även lösa tillgänglighetsproblematiken i husen

Motion av Eva Oivio m.fl. (s) (2000:69)

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Stadsbyggnadsnämnden uppmanas att, tillsammans med AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem och AB Familjebostäder, ta fram förslag som ökar äldres möjlighet att få tillgång till en tillgänglig bostad.
2. Motion (2000:69) av Eva Oivio m.fl. (s) anses besvarad med vad föredragande borgarråd anför i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

I motion (2000:69) av Eva Oivio m.fl. (s), *bilaga 3*, erinras om att många av stadens trevåningshus saknar hiss. Vidare framhålls stadens stora behov av nya bostäder. Motionärerna föreslår att stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att inleda en utredning om möjligheten att bygga 1-2 våningar ovanpå några av stadens trevåningshus och därmed även lösa tillgänglighetsproblematiken i husen. Det erinras om att staden redan på 1980-talet byggt hissar till några trevåningshus. Vidare föreslås att stadsbyggnadsnämnden och stadsmuseinämnden ges i uppdrag att klargöra vilka förutsättningar som krävs för eventuell huspåbyggnad i kulturhistoriskt intressanta områden.

Remisser

Motionen har remitterats till stadsbyggnadsnämnden, gatu- och fastighetsnämnden och stadsmuseinämnden. Dessutom har skönhetsrådet inkommit med yttrande.

Stadsbyggnadsnämnden delar motionärernas åsikt att brist på tillgänglighet samt brist på bostäder hör till stadens stora problem. Påbyggnad av stadens trevåningshus skulle, som motionärerna hävdar, kunna bidra till att lösa dem båda. I förorterna från 1930-, 1940- och 1950-talen är trevåningshus den dominerande hustypen. Dessa saknar nästan alltid hiss och hissar är dessutom svåra att installera, av både ekonomiska och tekniska skäl. Istället har tillgängligheten ofta lösts genom att hiss byggts i kompletteringsbebyggelse, dit äldre och barnfamiljer kunnat flytta inom närområdet.

Stadsbyggnadsnämnden påpekar att eventuell påbyggnad måste ske med hänsyn till områdets estetiska och kulturhistoriska karaktär.

Gatu- och fastighetsnämnden är positiv till ökad exploatering på eller vid befintliga hus och ser gärna att sådana kompletteringar även kan leda till hissinstallationer. Nämnden befarar emellertid att om tillräckliga ekonomiska förutsättningarna inte föreligger blir det svårt att kunna motivera fastighetsägarna till hissinstallationer.

Gatu- och fastighetsnämnden kommer att vara fortsatt uppmärksam på om det kan finnas några realistiska möjligheter att komplettera befintlig låghusbebyggelse med hissar i samband med till- eller påbyggnader. Något särskilt utredningsuppdrag är däremot inte nödvändigt.

Stadsmuseinämnden anser att en utredning enligt motionärernas förslag skulle kunna påvisa att det finns byggnader eller områden där enstaka hus kan ändras utan att kulturvärden äventyras.

Skönhetsrådet delar uppfattningen att det faktum att många trevåningshus saknar hiss innebär tillgänglighetsproblem för somliga boende. Det är dock rådets uppfattning att denna brist oftast kan avhjälpas utan stora yttre ombyggnader. Anledningen till att detta ändå inte skett i någon större omfattning torde vara ekonomiska och bevarandemässiga. Många av de bostadsområden med stor andel trevåningshus är också av kulturhistorisk betydelse. För flertalet av dessa områden torde påbyggda våningsplan generellt sett vara oförenliga med bibehållet kulturhistoriskt värde. Frågan är om det alls finns några kulturhistoriska värden att bevara efter sådana påbyggnader.

Mina synpunkter

Jag delar motionärernas åsikt att tillgänglighetsproblemen i stadens äldre trevåningshus är en mycket angelägen bostadspolitisk fråga. Påbyggnader på befintliga hus kan även vara ett bra sätt att tillskapa fler lägenheter och därmed minska bostadsbristen. En av de absolut vanligaste synpunkterna från boende handlar om äldres möjlighet att bo kvar i området, med ökad tillgänglighet i och till fastigheten. Idag finns det ett stort antal trevåningshus byggda på 1940- och 1950-talet i stadens södra och västra förorter, av vilka flertalet saknar hiss. Från början var det barnfamiljer som flyttade till dessa men idag är medelåldern på hyresgästerna ofta hög och behovet av att åtgärda tillgängligheten omfattande.

Många äldre har bott i dessa bostadsområden under lång tid och att flytta från närområdet skulle innebära stora negativa konsekvenser. Därför måste staden på olika sätt försöka underlätta för äldre att bo kvar samt att anpassa husen och områdena så att de blir tillgängliga för fler att flytta in i.

De allmännyttiga bostadsbolagen ska vara pådrivande i utvecklingen av äldres boendesituation och i att hitta lösningar när de boendes behov förändras. Även behovet att vidta åtgärder i allmännyttans bestånd har därför undersökts under 2004. Inventeringen rörde både behovet av att underlätta för äldre och rörelsehindrade i det egna beståndet, konkreta åtgärder för att öka tillgängligheten i boendet samt förslag på hur informationen om åtgärderna kan föras ut på bästa sätt.

Inventeringen resulterade i ett antal beslut samt en mängd åtgärdsförslag däribland möjligheten att installera hissar eller göra andra fysiska förändringar i befintliga hus. De kommunala bostadsbolagen har genomfört ett antal pilotprojekt med att bygga in hissar i befintliga fastigheter. Detta har både gjorts genom att bygga hiss utanpå huset, bygga in så kallad smalhiss i trapphuset och i samband med tillbyggnad av ytterligare våningsplan. Att bygga på en våning med hiss är emellertid kostsamt. Svenska Bostäders påbyggnad av ytterligare en våning på fastigheter i Husby höjer exempelvis byggkostnaden med 2 000 kr per kvadratmeter. Jag delar därför remissinstansernas åsikt att detta är bra lösningar i vissa fall men kan inte vara det huvudsakliga sättet att lösa kvarboendet.

Genom att nybyggnationen fått ordentlig fart under de senaste åren är kompletteringsbebyggelse i områden som tidigare endast bestått av trevåningshus utan hiss den kanske mest betydande insatsen för tillgängliga områden. Med kompletteringsbebyggelse kan fler boendes behov matchas i lokala byten.

Exempelvis innebär det att ensamstående äldre kan byta med en barnfamilj så att båda får en bostad som passar behoven vad gäller lägenhetsstorlek och funktion. För många skulle det räcka med att få en lägenhet på nedre botten för att förbättra boendet avsevärt. En utväg som bör undersökas är möjligheten att bevilja flyttbidrag som alternativ till bostadsanpassning.

Ett annat problem är att ett stort antal av dem som redan idag skulle kunna flytta inom området inte vet vart de ska vända sig för att få hjälp med det. I den kommunala Bostadsförmedlingen beviljas samtliga sökande som har behov av hiss förtur. Många vet däremot inte att de kan ansöka om förtur hos Bostadsförmedlingen eller höra av sig till sitt bostadsbolag för att få bistånd. Därför har de kommunala bostadsbolagen under 2004 beslutat att förstärka sådan information bl.a. genom broschyrer, hyresgästtidningar samt i det nätverk som bildats mellan bl.a. bostadsbolagen och stadens äldreberedning. Det är viktigt att det påbörjade informationsarbetet kring dessa frågor fortsätter och därför uppmanas stadsbyggnadskontoret att intensifiera arbetet med att föra frågan framåt.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Det finns en oerhörd potential att bygga på fastigheter i Stockholm. Detta skulle kunna lösas genom s.k. tredimensionell fastighetsbildning, vilket är möjligt i dag. Det som i dagsläget saknas är möjligheten till ägarlägenheter vilket skulle kunna innebära fler påbyggnader. Dessvärre händer inget från regeringens sida i den frågan. Eftersom ekonomin ofta anges som skäl vid tveksamhet till att bygga på en våning som innebär att hiss måste installeras, bör det påpekas att byggkostnaderna (planering, projektering, material, löner, uppföljning m.m.) är höga och att de till största delen består av skatt. Detta är något som regeringen borde lägga ner tid och kraft på att göra något åt. I dag består byggkostnaderna till största delen av skatter – med en sådan skevhet i kostnaderna spå kommer vi aldrig att få riktig fart på byggandet och än mindre lönsamhet i byggandet av nya bostäder.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningen uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden uppmanas att, tillsammans med AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder, ta fram förslag som ökar äldres möjlighet att få tillgång till en tillgänglig bostad.

2. Motion (2000:69) av Eva Oivio m.fl. (s) anses besvarad med vad föredragande borgarråd anför i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

I motion (2000:69) av Eva Oivio m.fl. (s), *bilaga 3*, erinras om att många av stadens trevåningshus saknar hiss. Vidare framhålls stadens stora behov av nya bostäder. Motionärerna föreslår att stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden ges i uppdrag att inleda en utredning om möjligheten att bygga 1-2 våningar ovanpå några av stadens trevåningshus och därmed även lösa tillgänglighetsproblematiken i husen. Det erinras om att man redan på 1980-talet byggt hissar till några trevåningshus i staden. Vidare föreslås att stadsbyggnadsnämnden och stadsmuseinämnden ges i uppdrag att klargöra vilka förutsättningar som krävs för eventuell huspåbyggnad i kulturhistoriskt intressanta områden.

REMISSER

Motionen har remitterats till stadsbyggnadsnämnden, gatu- och fastighetsnämnden och stadsmuseinämnden. Dessutom har skönhetsrådet inkommit med remissvar.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 24 april 2001 överlämna gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande som yttrande över motionen samt att därutöver anföra följande.

Utredningar om påbyggnader är gjorda i många olika omgångar. Ett av de förslag som skulle vara en bra lösning för många av påbyggnadsmöjligheterna är s.k. tredimensionell fastighetsbildning. Detta är något Sverige inte har. Dessvärre händer inget från regeringens sida, utan man har istället tillsatt ytterligare en utredning. Eftersom ekonomin ofta anges som skäl vid tveksamhet till att bygga på en våning som innebär att hiss måste installeras, bör det påpekas att byggkostnaderna (planering, projektering, material, löner, uppföljning m.m.) är höga och att de till största delen består av skatt. Det är även angeläget att stadsmiljövårderna värnas vid påbyggnader.

Reservation anfördes av *Börje Vestlund m.fl.* (s) i enlighet med deras förslag till beslut, *bilaga 1*.

Reservation anfördes av *Ann-Marie Strömberg m.fl.* (v) till förmån för att endast överlämna och åberopa gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande som yttrande över motionen.

Reservation anfördes av *Per Bolund* (mp) enligt det av honom framställda yrkandet, bilaga 1.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 14 mars 2001, har i huvudsak följande lydelse.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Gatu- och fastighetskontoret har redan i tjänsteutlåtande 2000-06-27, i anledning av skrivelse från Anders Broberg m.fl. (kd), behandlat frågan om ökad exploatering i befintliga hus. Utlåtandet bifogas i *bilaga 2*.

Vi anser alltså att ökad exploatering i befintliga hus är positiv. Och om sådan även kan utföras på sätt som möjliggör hissinstallation enligt t ex den modell som gjordes under 1980-talet i Traneberg är detta självfallet något som vi gärna ser förverkligat. Som framgår av vårt utlåtande 2000-06-27 hade de kommunala bostadsbolagens företrädare redovisat att vissa förutsättningar måste uppfyllas för att en ökad exploatering av bolagens hyreshus ska kunna komma till stånd. Bl a pekades på att investeringen måste kunna förenas med stadens avkastningskrav på bolagen. Detta ansågs särskilt svårt i de fall då vindexploatering villkoras av krav på tillgänglighet med hiss till vindsplanet. De privata fastighetsägarna bedömdes ha ett likartat synsätt. Kontoret förordade att husens ägare själva borde analysera möjligheterna till ökad exploatering i befintliga hus.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2000-08-22 vår redovisning och överlämnade beslutet till de kommunala bostadsbolagen, Stockholms fastighetsägareförening och SBC. Vi befarar alltså att om tillräckliga ekonomiska förutsättningarna inte föreligger blir det svårt att kunna motivera fastighetsägarna till hissinstallationer. Om t ex någon form av statliga medel skulle kunna anlitas ökar givetvis sannolikheten att få till stånd hissar i låghusbebyggelse. I den nu pågående bearbetningen av de gluggutredningar som vi nyligen utfört i olika delar av staden är vi fortsatt uppmärksamma på om det kan finnas några realistiska möjligheter att komplettera befintlig låghusbebyggelse med hissar i samband med till- eller påbyggnader.

Något särskilt utredningsuppdrag härom enligt den föreliggande motionens förslag synes därför inte nödvändigt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 1 februari 2001 att som svar på remissen överlämna och åberopa stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som yttrande över motionen.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp) enligt det av henne framställda yrkandet, bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av *Dag Larsson m.fl.* (s), bilaga 1.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 5 januari 2001, har i huvudsak följande lydelse.

Dagsläget

I våra förorter från 1930-, 1940- och 1950-talen är trevånings smal- eller lamellhus den helt dominerande hustypen. Dessa hus saknar nästan undantagslöst hiss, då kravet på sådan i trevåningshus tillkom långt senare. Den bristande tillgängligheten hör idag till de stora problemen i dessa hus och den är ofta svår att åtgärda såväl tekniskt som ekonomiskt. Trapphusen är ofta för trånga för att rymma en hiss och alternativa placeringar innebär att dagens planlösningar slås sönder och att värdefull bostadsyta försvinner. I de små trapphusen finns dessutom få lägenheter att slå ut de höga kostnaderna på.

När man under senare decennier rustade tidiga smalhusstadsdelar som Traneberg och Hammarbyhöjden, blev i stället två andra lösningar vanliga: Dels byggdes vissa hus till på längden och/eller på bredden, varigenom alla nya och vissa äldre lägenheter fick hiss. Dels kompletterades stadsdelarna med nya, tillgängliga hus, till vilka t ex äldre och barnfamiljer kunde erbjudas att flytta.

Att bygga på smalhusen på höjden är ofta mer komplicerat. Dels är konstruktionen ofta inte dimensionerad för ytterligare last, dels är husens placering anpassad till den ursprungliga höjden, vad gäller ljusförhållanden etc. Om husen byggs på riskerar gårdar, lekplatser mm att förlora stor del av sitt solljus. Därtill kommer de viktiga estetiska och kulturhistoriska aspekterna.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Brister i tillgänglighet samt brist på bostäder hör till stadens stora problem. Påbyggnad av stadens trevåningshus skulle, som motionärerna hävdar, kunna bidra till att lösa dem båda. Förutom de ovan nämnda invändningarna av teknisk och ekonomisk art är de estetiska och kulturhistoriska avvägningarna ytterst viktiga. De aktuella stadsdelarna hör till de mest välplanerade och uppskattade områdena i staden, varför förändringar måste ske med stor respekt för deras karaktär och egenart i linje med den nya byggnadsordningen.

Kontoret är berett att pröva dylika propåer välvilligt om föreslagna åtgärder överensstämmer med byggnadsordningens intentioner om respekt för stadsdelarnas karaktär och egenart.

Stadsmuseinämnden beslutade den 5 mars 2001 att godkänna stadsmuseiförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stadsmuseiförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 16 januari 2001, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Stockholm är känd för att vara en mycket välplanerad stad. Detta är resultatet av sekler av genomtänkt stadsplanering där staden inte främst byggts så mycket som möjligt utan skapat positiva miljöer med god effekt på samhällsklimatet i stort. Många av stadens tidiga förorter har byggts ut med omsorg om den gemensamma miljön. En mycket vanlig hustyp är trevånings hyreshus, alltifrån 1930-talets smalhus till 1950-talets gruppering av huslängor kring gårdar eller stjärnhus. Som motionärerna framhåller saknar dessa i regel hiss. Husen har oftast inte heller onödiga ytor i trapphus eller lägenheter där det skulle gå att installera hissar.

Ändrade anspråk på bebyggelsen och kulturhistoriskt värde

Dessa förorter byggdes för barnfamiljer som då bodde i förhållandevis små lägenheter. Idag ser befolkningsstrukturen annorlunda ut och ändrade behov har i många fall kunnat lösas genom att vissa lägenheter slagits ihop. I andra områden har genomtänkt kompletteringsbebyggelse skett. Dessa nytillkomna lägenheter förmedlas sedan med förtur till de som har behov av hiss eller full tillgänglighet.

Det är riktigt som motionärerna framhåller, att många av de berörda områdena har högt kulturhistoriskt värde.

Möjligheter till förändring

När det gäller åtgärder för modernisering eller andra ändringar ställer Plan- och bygglagen (PBL) upp ett regelverk för hur sådana frågor ska hanteras. Många problem går att lösa även för byggnader med kulturvärde men det kan kräva extra eftertanke och speciallösningar från fall till fall. För hus med kulturhistoriskt värde innebär det en förvanskning att bygga på husen med 1-2 våningar och därtill skulle den positiva bostadsmiljön riskera att påverkas negativt.

Förvaltningens synpunkter

En utredning enligt motionärernas förslag skulle kunna påvisa att det finns byggnader eller områden där enstaka hus kan ändras utan att kulturvärden påverkas. Det kan också finnas platser där man såsom i Abrahamsberg kan finna utrymme för en kompletteringsbebyggelse. En kompletterande teknisk utredning skulle kunna tillföra alternativa förslag till invändiga lägen för hiss.

Förändringsförslaget bör följa de intentioner staden har presenterat i Byggnadsordningen som utgör en del av översiktsplanen.

Stadsmuseet är berett att utföra sin del av den föreslagna utredningen om fullmäktige lämnar detta uppdrag.

Rådets till skydd för Stockholms skönhet (skönhetsrådet) yttrande, daterat den 12 februari 2001, har i huvudsak följande lydelse.

Att många trevåningshus saknar hiss innebär givetvis tillgänglighetsproblem för somliga boende. Det är dock rådets uppfattning att denna brist oftast kan avhjälpas utan stora yttre ombyggnader. Anledningen till att detta ändå inte skett i någon större omfattning torde vara ekonomiska och bevarandemässiga.

Många av de bostadsområden med stor andel trevåningshus är också av kulturhistorisk betydelse. För flertalet av dessa områden torde påbyggnader våningsplan generellt sett vara oförenliga med bibehållet kulturhistoriskt värde. Frågan är om det alls finns några kulturhistoriska värden att bevara efter sådana påbyggnader.

Rådet utesluter inte att påbyggnader kan ske av några enstaka och mindre värdefulla byggnader kan vara rimliga. Dock är det rådets förmodan att dessa projekt knappast kan nå upp till en volym som löser de problem som motionären tar upp.

Rådet avstyrker motionens förslag om initiativ som leder till generell påbyggnadsrätt för äldre låghusbebyggelse.

RESERVATIONER M.M.

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Börje Vestlund m.fl. (s) i enlighet med deras förslag till beslut enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar
att bifalla motionen
samt
att därutöver anför följande

Det är nödvändigt att allt görs för att avhjälpa den rådande bostadsbristen. Vi ser därför att ett mer aktivt arbete i denna riktning bör kunna utföras. Staden har en exceptionellt god ekonomi som gör att det framstår som rimligt att arbetet bör kunna utföras just nu. Ett aktivt arbete tillsammans med bostadsbolagen borde också kunna ge resultat. Alla instrument som staden besitter bör användas till det yttersta.

Det är viktigt att staden i så stor utsträckning som möjligt tillser att människor inte behöver flytta från sina hem eller hemmiljöer på grund av att de aktuella bostadshusen saknar hiss. Detta är alltså inte bara en kvantitetsfråga utan handlar också om livskvalitet och människors valfrihet.

Reservation anfördes av Per Bolund (mp) enligt det av honom framställda yrkandet enligt följande.

Nämnden beslutar att

1. kontoret bör göra en utredning om möjligheterna att tillföra våningar i flervåningshus
2. ett program för att installera fler hissar i hus med färre än fyra våningar bör tas fram i samarbete med fastighetsägarna
3. anför följande:

Det kan vara ett bra sätt att få fram fler lägenheter att bygga på redan befintliga hus. Hänsyn bör givetvis tas till kulturella värden och stadens profil. Det är dock en mycket bättre inriktning att öka exploateringsgraden i redan befintliga fastigheter än att bygga i luckor (gluggutredningen) eller ta grönmark i anspråk. Fler hissar i lägre hus skulle öka tillgängligheten väsentligt och ett program bör tas fram i samarbete med fastighetsägarna.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Cecilia Obermüller (mp) enligt det av henne framställda yrkandet enligt följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att som svar på remissen anför följande.

Motionens huvudtanke är helt riktig men det finns inte bara fördelar med föreslagna åtgärder utan också nackdelar/problem vilka måste tas stor hänsyn till vid förverkligande av motionärens intentioner.

Fördelar:

- ? Nya bostäder kan tillkomma i områden med redan väl utbyggd service, VA- och fjärrvärmeanläggningar och kollektivtrafik. Idag t.o.m. hotas en del av servicefunktionerna, av vilka många kan räddas om underlaget ökas.
- ? I ett större perspektiv förbättras miljön, då folk inte tvingas långt ut i regionen till områden där man i princip måste använda bil för att klara det dagliga livet.
- ? En ensidig ålderspyramid bryts i en del förorter byggda under 50- och 60-talen. Nytt öungt blodö kommer in i stadsdelen, vilket kan vara bra för det sociala livet.
- ? Arkitektoniskt kan en större variation tillskapas i de ofta tråkiga enahanda 3-vångsområdena.
- ? Som i en ursprunglig stad får området öårsringarö
- ? Bostadsbristens starka påtryckande kraft kan undanledas från att tvinga fram nagandet av värdefulla park- och grönområden.

Nackdelar:

- ? Kostnaderna för om- och påbyggnaderna ger hyreshöjningar så att övanligtö folk inte har råd att bo kvar.
- ? Påbyggnad av öfelö hus kan ge allvarliga skuggningar mot omgivande bebyggelse.
- ? Hyresgästerna tvingas bort från sin invanda boendemiljö.

Nämnden anser att om motionens intentioner skall kunna genomföras måste ett flertal saker vara lösta:

En plan för hela området måste göras innan detaljplaner för påbyggnad av de enskilda husen tas fram. Detta för att bara de mest lämpade husen skall kunna byggas på. Här måste utgångspunkten vara skuggningsproblematik, att tillgång till gårdar och parker räcker bra även med fler folk i husen, etc, etc. Hyresgästinflytande måste garanteras genom att samråd husvis upprättas.

Särskilt uttalande gjordes av Dag Larsson m.fl. (s) enligt följande.

Vi ställer oss mycket positiva till de intentioner som motionärerna ger uttryck för. Vi anser att det, i den situation som staden befinner sig i, med bostadsbrist och en obefintlig nyproduktion av hyresrätter, borde vara en angelägen uppgift för de kommunala bostadsbolagen att göra en inventering av sina bestånd för att se vilka delar som med fördel skulle kunna anpassas för rörelsehindrade och också förses med ytterligare antal lägenheter i form av påbyggnader på höjden. Vi anser vidare att dessa åtgärder måste utföras efter en intensiv dialog med de redan boende och med deras medgivande.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 27 juni 2000, angående ärendet

Ökad exploatering i befintliga hus. Skrivelser från Anders Broberg och Mats Rosén (Kd)

Förslag till beslut

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande redovisning av ärendet samt anser skrivelserna från Anders Broberg och Mats Rosén (Kd) besvarade.
2. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar beslutet till de kommunala bostadsbolagen, Stockholms fastighetsägarförening och SBC.

Utlåtande

I skrivelser till gatu- och fastighetsnämnden 2000-05-02, och 2000-06-13, anser Anders Broberg m.fl. (kd) att gatu- och fastighetskontoret, tillsammans med de tre kommunala bostadsbolagen, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar ska inventera respektive fastighetsbestånd och fastigheter. Inventeringen skall belysa förutsättningarna att inreda vindsvåningar inom respektive fastighetsbestånd och fastigheter, alternativt låta utföra påbyggnad av ytterligare ett våningsplan, för att råda bot på den akuta bostadsbristen i Stockholm.

Kontoret anser att en ökad exploatering i befintliga hus är positiv, då det kan ge ett visst tillskott av lägenheter, men för att täcka Stockholms totala behov av bostäder är dock detta av begränsad betydelse. Företrädare för de kommunala bostadsbolagen har underhand redovisat sin syn på förslaget om en ökad exploatering av bolagens hyreshus. Man anser bland annat att en förutsättning för att lägenhetsetablering skall kunna komma till stånd är att investeringen går att förena med de avkastningskrav på investeringskapital som bolagets ägare ställt upp. Detta kan speciellt i de fall då vindsexploatering villkoras av krav på tillgänglighet med hiss till vindplanet visa sig svårforcerligt. En annan förutsättning är givetvis att hyresgästernas behov av förvaringsutrymmen utanför lägenheten (vind eller källare) går att lösa, vilket ofta kräver att vindsexploateringen kombineras med andra åtgärder i fastigheten. Sannolikt har de privata fastighetsägarna ett likartat synsätt i denna fråga.

Vad gäller de kommunala bolagens fastigheter i innerstan i goda bostadslägen pågår en utförsäljning till nybildade bostadsrättsföreningar. I samband med försäljningen utreder dock bolagen förutsättningarna för en exploatering av respektive fastighet. Om det visar sig att fastigheten kan bli föremål för vindsinredning och/eller påbyggnad tas hänsyn till detta vid fastställande av försäljningspriset. Detta leder sannolikt till att den blivande bostadsrättsföreningen genom ombyggnad tillskapar ytterligare lägenheter i fastigheten då bostadsrättsformen ger möjligheter till fri prissättning.

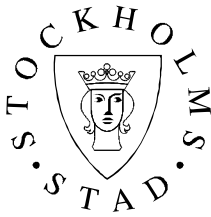
För redan etablerade bostadsrättsföreningar som har exploateringsförutsättningar är det relativt vanligt att föreningarna själva säljer så kallade råvindar, vilka ger ett till-

skott av lägenheter. På uppdrag av gatu- och fastighetsnämnden utför för närvarande kontoret en särskild inventering av lämpliga byggbara områden över hela staden, den så kallade Gluggutredningen. Syftet med Gluggutredningen är att hitta markresurser för bostadsbebyggelse, för försäljning eller upplåtelse med tomträtt. Kontoret kommer att kontakta respektive bostadsbolag i de fall den inventering som görs i samband med Gluggutredningen visar på lämpliga exploateringsprojekt, genom exempelvis rivningar, påbyggnader av P- däck och garagelängor inom bolagens bestånd.

Kontoret anser att bostadsbolagen bör utföra den inventering och analys av möjligheter till ökad exploatering i befintliga hus, som föreslås av Anders Broberg m.fl. (kd). Bolagen äger själva sina hus och känner själva bäst till de tekniska och ekonomiska förutsättningarna. Kontoret har inte heller i nuläget resurser att utföra en sådan omfattande utredning. Samma sak gäller de privata fastighetsägarna och bostadsrättsföreningarna, här kan dock en riktad information via deras respektive organisationer, Stockholms fastighetsägarförening och SBC, vara ett sätt att skapa intresse för exploatering av vindar och påbyggnader i fastigheterna.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner föreliggande redovisning av ärendet samt anser skrivelserna från Anders Broberg och Mats Rosén (Kd) besvarade. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar beslutet till de kommunala bostadsbolagen, Stockholms fastighetsägarförening och SBC.



KOMMUNFULLMÄKTIGE

Motioner

2000:69

2000:69

Motion av Eva Oivio m.fl. (s) om utredning av möjligheten att bygga 1-2 våningar ovanpå en del av stadens trevåningshus och därmed även lösa tillgänglighetsproblematiken i husen

För endast ett halvår sedan debatterade fullmäktige en motion lagd av centerpartiet om att installera hiss i stadens trevåningshus. Av debatten framgick en mycket tydlig tvärpolitisk vilja till att lösa den olyckliga tillgänglighetsproblematiken som avsaknaden av hiss i så många som 47% av stadens trevåningshus har. Motionen vars svar inte kunde peka på några lösningar på problemet gick tyvärr ganska obemärkt igenom i fullmäktige. Resultatet blev en uppmaning från politikerna till tjänstemännen att inte släppa frågan helt utan arbeta vidare för att hitta lösningar på frågan.

Samtidigt har vi i staden en skriande bostadsbrist varför ingen fullmäktigedebatt går förbi utan att frågan tas upp. Alla tänkbara idéer att ta fram nya bostadslägenheter borde välkomnas.

Idag finns det ett stort antal trevåningshus byggda på 40- och 50-talet ute i våra södra och västra förorter. Från början var det barnfamiljer som flyttade till dessa, idag är medelåldern på hyresgästerna ofta hög. Dessa områden är idag också kulturhistoriskt intressanta vilket försvårar alla förändringsförslag beträffande husen. Men behovet av att åtgärda tillgängligheten är skriande inte minst på grund av s.k. kvarboendemål staden framhåller i sin äldreboendeplan.

Enligt kontakter med sakkunniga skulle man kunna utreda möjligheten att välja ut lämpliga trevåningshus och lyfta 1-2 våningsplan ovanpå dessa. Installerandet av hissar till dessa hus skulle då aktualiseras vilket också skulle kunna realiseras. Man har faktiskt byggt hissar till några av stadens trevåningshus redan på 80-talet.

Eftersom dessa bostadsområden idag är kulturhistoriskt intressanta skulle det också vara nödvändigt att inleda en diskussion om vilka förutsättningar som krävs för att kunna bygga ovanpå husen. Det har också förut, på 80-talet, funnits statliga bidrag till tillgänglighetsförbättringar avseende hissinstallationer mm vilket också borde beaktas i utredningen.

Med hänvisning till det ovanstående vill vi att

1. fullmäktige ger i uppdrag till stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden att inleda en utredning om möjligheten att bygga 1-2 våningsplan ovanpå några av stadens trevåningshus
2. fullmäktige ger stadsmuseinämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att klargöra kraven på eventuell ombyggnation ovanpå trevåningshusen i de kulturhistoriskt intressanta områden med många trevåningshus utan hiss.

Stockholm den 11 december 2000

Eva Oivio

Lilian Falkbäck

Karin Hanqvist

Juan Carlos Cebrián