

PM 2005 RIII (Dnr 302-3628/2002)

Möjligheten att konvertera lokaler, kontor och industri-fastigheter till bostäder

Skrivelse av Annika Billström, Kersti Py Börjeson och Roger Mogert (alla s)

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Skrivelsen bifalles på så sätt att ombildandet av lokaler till bostäder arbetas in i projektet med 20 000 nya bostäder som samordnas av stadsledningskontoret.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att ytterligare utreda åtgärder för att underlätta ombildandet av lokaler till bostäder samt förutsättningarna för en förbättring av redovisningen av antalet ombildade lokaler.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Skrivelsen

I en skrivelse den 4 december 2002, *bilaga 2*, föreslår Annika Billström m.fl. (s) åtgärder för att underlätta att konvertera lokaler m.m. till bostäder. Alla sätt att avhjälpa bostadssituationen måste prövas, däribland möjligheten att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder.

I skrivelsen föreslås att stadsledningskontoret, i samarbete med berörda nämnder, inventerar staden och ser vilka möjligheter som finns att genom ändrad användning av befintliga fastigheter skapa förutsättningar för att öka bostadsproduktionen ytterligare. Eftersom staden har en möjlighet - och skyldighet - att agera aktivt för att säkra bostadsförsörjningen bör inga vägar uteslutas. Både det kommunala, statliga och privata fastighetsbeståndet bör inventeras i syfte att klargöra förutsättningarna och vilka objekt, och viken typ av objekt, som skulle vara möjliga att konvertera till bostäder.

Eftersom det på förhand inte går att avgöra vad som kommer att vara ett lämpligt tillvägagångssätt bör underlaget vara så fylligt att det ger en god bild av situationen på marknaden och bör inte på förhand utesluta tänkbara alternativ. I utredningen bör givetvis även de kommunala bolagens fastighetsbestånd beröras.

Remisser

Skrivelsen har för yttrande remitterats till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att det är sällan möjligt att bygga om lokaler till billiga bostäder. Ofta är ombyggnadskostnaderna nästan lika höga som ren nyproduktion. Det beror på att lokaler sällan är förberedda för att omvandlas till bostäder, varför byggnaden ofta kräver nya rördragningar m.m. och där möjligheterna till utnyttjande av prefabricerade byggelement sällan föreligger. Enligt uppgift har hyran i de nya bostäderna legat runt 1 100 kr/m², vilket är ungefär detsamma som i nyrenoverade hyresfastigheter. Det är visserligen något lägre än vad som varit den gängse nyproduktionshyran (1 200 – 1 600 kr/m²), men i

de nyproduktionsprojekt som bedrivs inom ramen för 20 K (byggandet av 20 000 nya lägenheter) med särskild fokus på produktionskostnaden väntas hyran vara ungefär motsvarande.

Stadsledningskontoret anser vidare att det skriande behov av nya bostäder som förelåg när skrivelsen lämnades till kommunstyrelsen genom kraftsamlingen för ökat bostadsbyggande i stadens förvaltningar och bolag nu kunnat vändas till en mer balanserad situation. Kötiderna för en ny bostad har minskat och det finns ett stort antal lägenheter som kan fås genom bostadsförmedlingen med mycket kort kötid. Med hänsyn härtill, det betydande antalet nya lägenheter genom omvandlade lokaler m.m., stadens insatser genom förvärvet av skatteskrapan m.m. har läget så väsentligt förändrats att någon ytterligare inventering inte längre behövs.

Gatu- fastighetsnämnden delar uppfattningen att en minskning av bostadsbristen idag är en av det viktigaste politiska frågorna för Stockholm. För att få fram ett stort antal bra bostäder måste staden pröva alla tänkbara möjligheter. Nämndens uppfattning är att staden kan göra en hel del för att åstadkomma en bättre användning av befintliga fastigheter och på så sätt skapa fler bostäder. Att omvandla lokaler till bostäder är dessutom ett sätt att få till stånd ett betydande antal lägenheter som människor snabbt kan flytta in i. Förutom detta bör staden även se till att lägenheterna verkligen används som bostäder och inte till kontor eller dylikt.

Gatu- och fastighetsnämnden konstaterar också att det redan pågår omfattande aktiviteter inom staden för att både effektivisera användningen av stadens eget fastighetsbestånd och dammsuga kontors- och industrilokaler/områden för att identifiera lämpliga omvandlingsmöjligheter till bostäder. Nämnden är självfallet beredd att efter bästa förmåga bistå stadsledningskontoret med kompetens, erfarenhet och tillgängliga resurser, om stadsledningskontoret ges den vidgade styrrollen. I ett sådant mer samordnat arbete för att undersöka potentialen för ombyggnad av olika lokaler bör även näringslivskontoret engageras.

Gatu- och fastighetsnämnden betonar emellertid att många av hindren för ökat bostadsbyggande bör lösas på statlig nivå. Nämnden förordar således att stadsledningskontorets roll inom bostadsförsörjningen utvecklas i framförallt två avseenden. För det första bör statsmakterna påverkas för att eliminera de många och uppenbara hinder mot ett ökat bostadsbyggande som ligger i statsmakternas händer att lösa. Vidare bör stadsledningskontoret kunna ha en mer aktiv roll vid kommuninterna avvägningar mellan alla motstridiga mål och intressen.

En sådan ledningsroll för stadsledningskontoret synes vara väl förenlig med det nu allt mer utvecklade integrerade systemet för ledning och uppföljning av stadens verksamheter (ILS) och även ligga i linje med andra övergripande bostadsfrågor i stadens genomförandegrupp för ökat bostadsbyggande – 20 K-gruppen.

Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att ombyggnad av lokaler till bostäder har blivit allt vanligare under andra hälften av 1990-talet. Sedan 1995 medför ombyggnadsverksamheten ett positivt nettotillskott av drygt 400 lägenheter per år, där ombyggnad av lokaler till bostäder står för det största tillskottet. Ombyggnad är effektivt ur markhushållningssynpunkt, eftersom redan exploaterad mark tas i anspråk. Stadsbyggnadsnämnden gör dock bedömningen att kostnaderna för en ombyggnad i allmänhet blir jämförbara med nybyggnad och att några ekonomiska incitament för fastighetsägarna knappast föreligger.

Stadsbyggnadsnämnden delar uppfattningen att alla vägar bör prövas för att stimulera bostadsbyggandet och föreslår att stadens åtgärder för att uppnå målet för bostadsbyggandet samordnas. Nämnden är också beredd att avsätta resurser för att delta i

ett sådant arbete. Till åtgärder som kan vidtas hör, förutom planeringen för nyproduktionen, också frågor om villkoren för bostadsbyggandet. Potentialen för ombyggnad kan förslagsvis undersökas genom kontakter med några av de större fastighetsägarna. Därutöver kan särskilda informationsinsatser behöva göras.

Stockholms Stadshus AB har skickat motionen på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjbostäder, AB Stockholmshem, Centrum Kompaniet i Stockholm AB, SISAB, Stockholms stads Parkerings AB, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten AB.

Stockholms Stadshus AB anser att bostadsbyggande är en av stadens strategiskt mest angelägna uppgifter. Ombyggnad av befintliga bebyggda fastigheter och konvertering till bostäder utgör därmed ett angeläget bidrag i en för staden viktig fråga. Koncernledningen bedömer att stadens bolag medverkar och också skall medverka till konvertering av befintliga lokaler och bebyggda fastigheter till bostäder.

En fördel med att skapa nya bostäder i befintliga bostadsområden/fastigheter jämfört med nya exploateringsområden är att hela infrastrukturen (vägar, kommunikationer m.m.) redan är på plats. De huvudsakliga hinder eller problem som uppstår i samband med eventuell konvertering av fastigheter till bostadsändamål anges vara planförutsättningar, kulturskydd, byggnadernas utformning samt ekonomisk lönsamhet. Vad gäller tidsåtgången för att genomföra en ombyggnad är denna till stor del beroende av planbestämmelserna för respektive fastighet. En annan användning än den nuvarande förutsätter ofta en detaljplaneändring. En sådan tar enligt erfarenhet ett till två år att få till stånd.

Delar av dessa frågor kan staden, främst genom stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret, medverka till att förbättra och/eller eliminera hinder och förkorta processerna tidsmässigt. Andra åtgärder kräver förändrad lagstiftning ibland annat Plan- och bygglagen och Miljöbalken.

Sammanfattningsvis anser koncernledningen att konvertering av befintliga bebyggda fastigheter till bostäder är en åtgärd som stadens företag skall arbeta med kontinuerligt som en naturlig del av bolagens fastighetsförvaltning och utveckling. Konvertering kan och kommer att bidra till tillskott på en marknad med stor efterfrågan av bostäder. Tillskottet tillgodoser förvisso endast en mindre del av det behov och den efterfrågan som föreligger men utgör ändå ett välkommet tillskott.

Mina synpunkter

I Stockholms innerstad är bostadstillgången inte lika stor som efterfrågan. Det är långa köer till hyresrätter och höga insatser för bostadsrätter. Däremot börjar situationen bli bättre i ytterstaden. De senaste årens medvetna politik att bygga fler bostäder börjar ge resultat. Det är idag lättare att få tag på en bostad än det var i samband med majoritetsskiftet efter valet 2002. Dock är det fortfarande mycket kvar att göra för att alla som behöver ska få en bostad.

En bostad är en grundläggande rättighet. Alla ska ha rätt till en bra bostad till en rimlig kostnad. Bostadsbyggande är en viktig faktor för tillväxt. Det är därför nödvändigt att öka antalet nya bostäder. Brist på bostäder är också något som kan hindra ungdomar att flytta hemifrån, studenter att studera eller människor att skaffa barn. En god bostad är avgörande för möjligheten att leva ett gott och tryggt liv. Det är viktigt att det finns möjligheter till boendekarriär vilket innebär att en familj som växer eller krymper kan byta till den form av boende som passar.

I Stockholm är bostadsbyggandet i full gång. Staden är halvvägs i tid med byggandet av 20 000 nya bostäder. Men det kommer att behövas minst lika många till framöver. Framtidsutsikterna gör att bostadsbyggandet även fortsättningsvis måste hålla hög takt.

För att vi ska kunna öka antalet lägenheter och därmed ge fler en möjlighet att få en egen bostad måste vi stimulera bostadsbyggandet. Att konvertera kontor, kommersiella lokaler eller industrifastigheter, är ytterligare ett sätt att skapa fler bostäder. Ombyggnad är effektivt ur markhushållningssynpunkt, eftersom redan exploaterad mark tas i anspråk.

Under åren 2003, 2004 och 2005 har hittills totalt 2 330 olika lokaltyper omvandlats till bostäder enligt utrednings- och statistikkontoret. Den kanske mest omtalade omvandlingen från kontor till bostäder är Skatteskrapan där omkring 500 studentlägenheter tillskapas. Dessa studentlägenheter ingår inte i den ovan nämnda statistiken då denna konvertering ännu inte är påbörjad.

Även privata fastighetsägare konverterar lokaler till bostäder. John Mattssons fastighets AB bygger om ett kontorshus på Gärdet, kvarteret Stettin. Det handlar om ett 100-tal lägenheter i närheten av Kampementsbadet. Just nu pågår planprocessen och konverteringen beräknas starta i början av 2006. Även på Södermalm sker en avkontorisering i kvarteret Gurkan. Det är även där en privat ägare som vill göra om kontor till 60 lägenheter. De kommer dessutom att bygga på fastigheten med en våning för ytterligare bostäder.

Det är fler och fler gamla industrifastigheter som idag inte används för de ändamål de en gång var avsedda för. Med anledning av Designåret borde detta vara en utmaning att anta – att skapa häftiga bostäder som sticker ut, samtidigt som de gamla fasaderna är intakta. Det finns många exempel på att detta görs i stockholmsregionen och det har blivit populärt.

Det finns kontorslokaler som till exempel skulle kunna omvandlas till kollektivboenden. Idag finns det kollektiva boenden i före detta kontorslokaler som fungerar utmärkt. Därför bör stadens bostadsbolag se över möjligheten att konvertera kontor till bostäder för att erbjuda privata kollektivboenden.

Dessvärre är kostnaderna för omvandling till bostäder oftast lika höga som vid en del nyproducerade bostäder. Men en fortsatt prispress på byggkostnaderna måste fortsätta. Det får vi genom konkurrens och genom att bryta det monopolliknande förhållandet inom byggsektorn. Allt detta är ett bra steg mot att ge alla en bra bostad till en rimlig kostnad.

Stadsledningskontoret har tidigare arbetat med att konvertera Skatteskrapan till studentlägenheter över det har inte stadsledningskontoret haft något liknande uppdrag. Stadsledningskontoret har arbetat med att samordna projektet 20 K, 20 000 nya bostäder, som staden bygger och därför är det självklart att stadsledningskontoret får i uppdrag att arbeta med frågan om ombildandet av lokaler i projektet för nya bostäder.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Skrivelsen bifalles på så sätt att ombildandet av lokaler till bostäder arbetas in i projektet med 20 000 nya bostäder som samordnas av stadsledningskontoret.
2. Stadsledningskontoret får i uppdrag att ytterligare utreda åtgärder för att underlätta ombildandet av lokaler till bostäder samt förutsättningarna för en förbättring av redovisningen av antalet ombildade lokaler.

Stockholm den 16 juni 2005

LEIF RÖNNINGREN

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta att

1. avslå föredragande borgarråds förslag till beslut
2. därutöver anför

I Stockholm råder stor bostadsbrist. Över etthundratusen människor står i bostadskön. Trots löftet om 20 000 nya bostäder under mandatperioden byggs det alldeles för få bostäder. En viktig orsak är höga byggkostnader i kombination med en reglerad hyressättning vilket medför att det i många fall inte lönar sig att bygga nytt. Rent generellt kan man hävda att ju fler regleringar som man påtvingar byggindustrin desto högre blir byggkostnaderna. Desto fler uppgifter som påtvingas stadens instanser i byggnationsprocessen desto mindre kraft kan läggas på att ta fram förutsättningar för nya bostäder.

Att agera förfrågningscentral ingår varken i markkontorets eller stadsbyggnadskontorets arbetsuppgifter. Kontoren har inte obegränsat med resurser och bör därför inte syssla med sådana arbetsuppgifter som föreslås i Annika Billströms m fl (s) skrivelse.

Det är dessutom sällan möjligt att bygga om lokaler till billiga bostäder. Ofta är ombyggnadskostnaderna nästan lika höga som ren nyproduktion, något som Annika Billström själv har fått erfara i fallet med de mycket kostsamma studentlägenheter som ska byggas i före detta skatteskrapan på Södermalm.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Abit Dundar* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

I en skrivelse daterad den 4 december 2002, *bilaga 2*, föreslår Annika Billström m.fl. (s) åtgärder för att underlätta att konvertera lokaler m.m. till bostäder. Alla sätt att avhjälpa bostadssituationen måste prövas, däribland möjligheten att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder.

I skrivelsen föreslås att stadsledningskontoret, i samarbete med berörda nämnder, inventerar staden och ser vilka möjligheter som finns att genom ändrad användning av befintliga fastigheter skapa förutsättningar för att öka bostadsproduktionen ytterligare. Eftersom staden har en möjlighet - och skyldighet - att agera aktivt för att säkra bostadsförsörjningen bör inga vägar uteslutas. Både det kommunala, statliga och privata fastighetsbeståndet bör inventeras i syfte att klargöra förutsättningarna och vilka objekt, och viken typ av objekt, som skulle vara möjliga att konvertera till bostäder.

Eftersom det på förhand inte går att avgöra vad som kommer att vara ett lämpligt tillvägagångssätt bör underlaget vara så fylligt att det ger en god bild av situationen på marknaden och bör inte på förhand utesluta tänkbara alternativ. I utredningen bör givetvis även de kommunala bolagens fastighetsbestånd beröras.

REMISSER

Skrivelsen har remitterats till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 20 april 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Det framgår av Stockholms Stadshus ABs yttrande att samtliga bolag har genomfört en översyn av respektive fastighetsbestånd och har konverterat ett antal lokaler till bostäder.

Summa av Summa lgh differens	År			
Lokaltyp före	2003	2004	2005	Totalt
Barnstugor	50	67	2	119
Ej valid	-48	132	18	102
Kontor	365	200	51	616
Sjukhus/Vårdcentral	14	3		17
Skola	30	43		73
Ålderdomshem/Sjukhem	525	403		928
Övrigt	112	333	30	475
Totalt	1048	1181	101	2330

Källa USK

Av tabellen framgår att ett tusental lokaler varje år netto omvandlats till bostäder. Ett betydande antal kontor har omvandlats till bostäder. Det är främst bostadsrättsföreningar som har omvandlat kontorslokaler till bostäder.

	2003	2004	2005
Familjebostäder	72	24	
Svenska Bostäder	74	40	1
Stockholms hem		13	33
	146	77	34

Den mest omfattande omvandlingen från kontor till bostäder är förvärvet av Skatteskrapan där ca 500 studentlägenheter tillskapas. Dessa ingår inte i den ovan angivna statistiken.

Förutsättningen för att en fastighetsägare skall vara intresserad av att omvandla en lokal till en bostad är att han kan få ut högre hyra för bostäderna än för motsvarande lokaler. Det förekommer normalt bara i de yttre förorterna. För bostadsrättsföreningar kan det dock vara lönsamt att ombilda lokaler även i centrala lägen till bostäder eftersom föreningen genom att upplåta de nytilkomna bostäderna med bostadsrätt kan tillgodogöra sig köpeskillingen för de nya lägenheterna och därmed ofta minska föreningens upplåning. Om ombyggnadskostnaden är 10 000 kr/m² och den nya bostaden kan säljas för 25 000 – 30 000 kr/m² är det ofta en god affär för föreningen att omvandla även lokaler med marknadsmässig kontorshyra till bostäder. Dessutom kan många föreningar ha intresse av att minska sitt lokaläggande för att inte riskera att i skattehänseende bli betraktade som orena bostadsrättsföreningar, något som för bostadsrättsföreningens medlemmar är mycket oförmånligt.

Det är sällan möjligt att bygga om lokaler till billiga bostäder. Ofta är ombyggnadskostnaderna nästan lika höga som ren nyproduktion. Det beror på att lokaler sällan är förberedda för att omvandlas till bostäder, varför byggnaden ofta kräver nya rödragningar m m och där möjligheterna till utnyttjande av prefabricerade byggelement sällan föreligger. Enligt uppgift har hyran i de nya bostäderna legat runt 1100 kr/m², vilket är ungefär detsamma som i nyrenoverade hyresfastigheter. Det är visserligen något lägre än vad som varit den gängse nyproduktionshyran (1200 – 1600 kr/m²), men i de nyproduktionsprojekt som bedrivs inom ramen för 20 K (byggandet av 20 000 nya lägenheter) med särskild fokus på produktionskostnaden väntas hyran vara ungefär motsvarande.

Kommunfullmäktige antog den 21 mars 2005 projektplanen för 20 K. Under 2004 påbörjades nära 3 600 lägenheter, vilket var fler än något år sedan 70-talet. 2005 kommer drygt 6000 nya lägenheter att påbörjas och 2006 ökar antalet påbörjade lägenheter till mer än 10 000. Självfallet skall lokaler som inte utnyttjas och som enkelt kan omvandlas till bra bostäder användas för bostadsändamål, men den mycket stora nyproduktionen av bostäder innebär att behovet av att omvandla lokaler till bostäder minskat väsentligt. I den mån det är förmånligt för fastighetsägarna kommer lokaler ändå att omvandlas även utan ytterligare insatser från stadens sida.

Det skriande behov av nya bostäder som förelåg när skrivelsen lämnades till kommunstyrelsen har genom kraftsamlingen för ökat bostadsbyggande i stadens förvaltningar och bolag nu kunnat vändas till en mer balanserad situation. Kötiderna för en ny bostad har minskat och det finns ett stort antal lägenheter som kan fås genom bostadsförmedlingen med mycket kort kötid. Med hänsyn härtill, det betydande antalet nya lägenheter genom omvandlade lokaler m m, stadens insatser genom förvärvet av skatteskrapan m m har läget så väsentligt förändrats, att någon ytterligare inventering inte längre behövs. Den nu aktuella skrivelsen kan därför anses besvarad med vad som anförts i detta tjänsteutlåtande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 mars 2003 att i huvudsak besvara kommunstyrelsens remiss av skrivelsen med gatu- och fastighetskontorets utlåtande, samt att därutöver anföra följande.

Att minska bostadsbristen är idag en av de viktigaste politiska frågorna för Stockholm. För att få fram ett stort antal bra bostäder måste staden pröva alla tänkbara möjligheter. Vår uppfattning är att staden kan göra en hel del för att åstadkomma en bättre användning av befintliga fastigheter och på så sätt skapa fler bostäder. Att omvandla lokaler till bostäder är dessutom ett sätt att få till stånd ett betydande antal lägenheter som människor snabbt kan flytta in i. Förutom detta bör man även se till att lägenheter verkligen används för människor att bo i och inte till kontor eller dylikt.

Reservation anfördes av *Berthold Gustavsson m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) och *Björn Nyström* (kd) med hänvisning till sitt beslutsyrkande, *bilaga 1*.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 17 februari 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Ett ökat bostadsbyggande är starkt prioriterat i stadens budget.

Ombyggnadsprogram

Gatu- och fastighetsnämnden fick i budget 2003 bl.a. i uppdrag att ta fram ett ombyggnadsprogram där kontors- och industrilokaler byggs om till bostäder. Programmet ska tas fram i samarbete med stadsdelsnämnderna.

I nämndens verksamhetsplan anges därför att en inventering ska göras av kontor och industrilokaler som kan vara lämpliga att bygga om till bostäder. I verksamhetsplanen sägs även följande.

Denna bedömning är grannlaga och kräver att en avvägning görs mellan godtagbar boendemiljö, näringslivets utvecklingsmöjligheter, behovet av bostäder samt ekonomiska förutsättningar. I staden finns på grund av rådande konjunkturläge för närvarande ett överskott av bl.a. nybyggda kontorslokaler, medan mark för industrietablering är en bristvara. Det är dock inte rimligt att tro att den samlade outnyttjade kontorsyta som idag finns går att omvandla till bostäder. För att kommunfullmäktiges mål om att Stockholm skall vara en stad i förändring och utveckling och att näringslivet skall ges goda förutsättningar, krävs också möjligheten till nya kontors- och industrietableringar på lång sikt.

Inom ramen för pågående projekt planeras och genomförs ombyggnader och förtätningar av industri- och kontorsområden där så är möjligt, till exempel kan nämnas Axelsberg, Kista och Vinsta. Kontoret avser att framöver inom ramen för pågående och kommande programarbeten inom respektive stadsdelsnämndsområde, se över möjligheterna till bostadsomvandlingar och där möjligheter finns konkretisera dessa i form av ombyggnadsprogram. Inom ramen för projekt i city prövas regelmässigt möjligheterna att inrymma ytterligare antal bostäder. Erfarenheten är dock att motståndet mot detta är stort p.g.a. ekonomiska skäl. Möjlighet att göra påbyggnader i befintligt bestånd skall prövas.

Nybyggnation skall i första hand ske på redan exploaterad mark vilket innebär fortsatt arbete med inventering av rivningstomter, nedlagda industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning, planering för service och kommunikationer. Exempel på sådana är Hammarby Sjöstad västra Kungsholmen, gasverkstomten i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal och mark övertagen från Stockholm Hamn AB. Ett annat möjligt sätt är omläggning av vägnät. Ett sådant exempel är omläggning av Skärholmsvägens sträckning som beslutats i budget 2003. Vidare planeras nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Västberga för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser samt överdäckning av Norra Stationsområdet.

Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora kostnader. De innebär också en osäkerhet i genomförandetakt då t.ex. möjligheten till marksanering beror på tillgången på behandlingsanläggningar osv.

Förutom tillgången på beredd mark och ombyggnadsmöjligheter kommer bostadsbyggandet i Stockholm beröras av konjunkturens utveckling och därmed byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga. Gatu- och fastighetskontoret kommer under verksamhetsåret bedriva en nära dialog med byggherrar och andra aktörer för att målet om 20 000 bostäder skall nås.

Vad särskilt gäller *stadens industriområden* har kontoret i tjänsteutlåtande 2002-11-22, med anledning av en skrivelse från Per Bolund (mp), presenterade en analys av möjligheterna till effektivisering av markanvändningen i stadens industriområden.

Kontoret konstaterade att det redan pågår att stort antal program- och planarbeten som omfattar många av stadens industriområden där frågan om effektivt markutnyttjande av industrifastigheterna

blir väl utredd. Vidare anser kontoret att det stora flertalet industriområden redan har en effektiv markanvändning och att frågan om att genomföra ytterligare utredningar rörande effektiviteten av markanvändningen i stadens industriområden bör anstå tills eventuella program- och planarbeten inleds för respektive område. Kontoret anser av olika skäl att det skulle bli svårt att samlokalisera olika miljö- och hälsofarliga verksamheter.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-12-17 att godkänna kontorets svar.

Även beträffande *statliga markområden och fastigheter* har kontoret nyligen presenterat en särskild genomgång. I tjänsteutlåtande 2003-01-23 redovisar vi, efter gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att ta fram en förteckning över statlig mark lämplig för bostadsbebyggelse och statens planer för marken, ca 160 statliga fastigheter i innerstaden och ca 70 i ytterstaden samt deras användning och möjligheter för framtida användning. Genomgången sammanfattas enligt följande.

I innerstaden äger staten för närvarande inte någon mark som inom överskådlig tid kan komma i fråga för mer omfattande bostadsbyggande än mark inom Norra Stationsområdet, Värtahamnsområdet och inom kvarteret Svea Artilleri. Det enda större sammanhängande stycke mark som staten äger i ytterstaden är spårområdet mellan Västberga industriområde och partihallsområdet. Detta är idag inte aktuellt för omvandling och är starkt kopplat till arbetsplatsområdenas framtida utveckling. Även omlokaliseringar och omstruktureringar i den statliga verksamheten kan medföra att mark kan bli tillgänglig för bostads- eller annan användning. Kontoret bevakar även fortsättningsvis dessa.

I sammanhanget kan även noteras att näringslivskontoret har mycket uppgifter och kunskap om olika slag av lokaler i Stockholm. Näringslivskontoret har nyligen presenterat nya siffror om efterfrågan, vakansgrader och hyresnivåer - Lokalkmarknaden i Stockholm hösten 2002. Där konstateras bl a att vakansnivån totalt för alla lokaltyper ligger på 5,5 %, men för kontorslokaler är vakansgraden så hög som 9,7 %. Vidare handhar näringslivskontoret Lokalförmedlingen där ett stort utbud av lediga lokaler finns samlade. För närvarande erbjuds över 2 100 hyreslediga lokaler i Stockholm.

Stadens lokalförsörjningsplanering

Vad gäller användningen av det kommunala fastighetsbeståndet och möjligheterna att friställa kommunala lokaler för andra ändamål kan nämnas att från och med verksamhetsåret 2002 kommer, enligt stadens centrala direktiv inför nämndernas utarbetande av verksamhetsplanerna för 2002, en lokalförsörjningsplan att upprättas för Stockholms stad. Planen ska vara ett instrument för att staden på lokal och central nivå ska kunna planera det långsiktiga behovet av lokaler för stadens verksamhet. Den utgör en viktig grund för ett effektivt utnyttjande av stadens resurser. Planen ska sedan användas för att anpassa mängden och inriktningen på lokalresurserna. Varje nämnd ska upprätta sin egen plan för lokalförsörjningen där samtliga lokaler tas upp. Utifrån en befolkningsprognos som sträcker sig tio år fram i tiden ska sedan bedömningar av förändringar i lokalbeståndet göras och kopplas till en bedömning av förändring av kostnader över tiden. Målet är att skapa en långsiktigt hållbar lokalplanering så att lokalerna är utformade på bästa tänkbara sätt för verksamheterna till rimlig kostnad. En lokalförsörjningsplanering ska bidra till hålla lokalkostnaderna nere och förenkla omstruktureringar. Planen ska enligt direktiven vara ett självklart instrument i verksamhetsplaneringen där lokalfrågorna är en naturlig och viktig del.

På sikt ska en lokalresursplan tas fram med utgångspunkt i denna plan. Lokalresursplanen syftar till att långsiktigt planera hur stadens egna lokalresurser (inom gatu- och fastighetsnämnden och de kommunala bolagen) ska användas på bästa sätt. Grunden för denna resursplanering ska vara behovet som anges i lokalförsörjningsplanen. Lokalresursplanen ska enligt stadsledningskontoret tas fram i samarbete med Stockholm Stadshus AB och gatu- och fastighetsnämnden.

Lokalförsörjningsplanen ska vara kopplad till nämndernas budget och ska därför också ingå i verksamhetsplanen och dateras upp årligen.

Inom gatu- och fastighetskontoret ansvarar fastighetsförvaltningen för kontorets egen lokalförsörjningsplan. Översynen har, som också framgår av verksamhetsprogrammet, gett vid handen att kontoret under 2003 kommer att disponera en area av totalt ca 84 000 kvm. Av denna utgörs 29 000 kvm av kontorslokaler, huvudsakligen i Tekniska nämndhuset, men också på andra adresser. Övrig area utgörs av förråd, teknikutrymmen, garage och P-platser. Gatu- och fastighetskontoret är själv hyresvärd för de flesta lokalerna, men även andra fastighetsägare är representerade.

Kontorets samlade lokalyta bedöms nu komma att förbli relativt konstant under de närmaste åren. Tidigare, då förvaltningen påverkades av ökad konkurrensutsättning, förutsågs ett minskat behov av kontorsrum.

Gatu- och fastighetskontoret har i flera tidigare sammanhang berört frågan om omlokaliseringar av kommunal verksamhet för att bereda plats åt andra verksamheter. I tjänsteutlåtande 2002-01-03 lämnade vi synpunkter på ett förslag av Annika Billström (s) att flytta tekniska förvaltningarna till Hammarby Sjöstad och därigenom skapa lägenheter som ungdomar kan efterfråga. Vi anförde då sammanfattningsvis följande.

Gatu- och fastighetskontoret anser att frågan om eventuell omlokalisering av verksamheterna i Tekniska nämndhuset bör ses i ett vidare sammanhang rörande stadens samlade lokalanvändning och lokalinnehav. Bl a rör användningen av nämndhuskomplexet inte enbart de kommunala verksamheter som nu har lokaler där utan fastigheterna bör också ingå i stadens samlade lokalförsörjningsplanering. I yttrandet över integrationsnämndens nyligen presenterade utlokaliseringsförslag pekar vi på att det totalt sett kanske skulle vara mest effektivt att ännu mer koncentrera de framtida kommunala verksamheter som fordrar god tillgänglighet för medborgarna till några centrala kluster, bl a Tekniska nämndhuset. För de verksamheter som inte har samma behov av lättillgänglighet kan mindre centrala lokaliseringar övervägas.

Om nämndhuset friställs bör fastigheterna inte användas för bostäder utan för tillväxtföretag som kan dra nytta av och är beredda att betala för hög tillgänglighet och andra närhetskvaliteter.

Förslaget att omvandla nämndhuset till ungdomsbostäder framstår inte som ekonomiskt realistiskt. Enligt kontorets uppfattning erhålls bästa ekonomin om bostäder för studenter och andra unga nyproduceras på tomträttsmark eller genom ombyggnad av hus som har en struktur lämpad för smålägenheter och där den ändrade användningen i sig inte leder till mycket stora värdeförluster.

I samband med att tomma lokaler uppstår undersöks alltid om de kan användas för något av de prioriterade ändamål som staden vill främja (studentbostäder, hemlösa, flyktingar, funktionshindrade). Just nu diskuteras Blackebergs sjukhem och Räcksta sjukhem.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2002-01-22 att besvara remissen med kontorets utlåtande.

I våra yttranden över både integrationsnämndens och Annika Billströms utlokaliseringsförslag pekade vi på att ett mer omfattande arbete med lokalförsörjningsplaner skulle starta 2002. Det material som alla förvaltningar lämnat in till stadsledningskontoret kan då gås igenom och överväganden göras om framtida ytbehov och lokaliseringar mm.

Ytterligare och snabbare inventering av konverteringsmöjligheter?

Som framgått pågår redan omfattande aktiviteter inom staden för att både effektivisera användningen av stadens eget fastighetsbestånd och dammsuga kontors- och industrilokaler/områden för att identifiera lämpliga omvandlingsmöjligheter till bostäder.

Stadens egen lokalförsörjningsplanering bedrivs av stadens samtliga nämnder och bolag under direkt ledning av stadsledningskontoret.

Ifråga om omvandlingsmöjligheterna, som bl a kräver avvägningar mellan motstående intressen av skilda slag och rör många olika aktörer och fastighetsägare, är flera av stadens nämnder

engagerade såsom, förutom gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, näringslivsnämnden och flera stadsdelsnämnder. Här har stadsledningskontoret inte samma ledande roll.

Vi motsätter oss givetvis inte att stadsledningskontoret ges ytterligare styruppgifter i staden. Och vi är självfallet beredda att efter bästa förmåga bistå stadsledningskontoret med vår kompetens, erfarenhet och tillgängliga resurser, om stadsledningskontoret ges den vidgade styrrollen. I ett sådant mer samordnat arbete för att undersöka potentialen för ombyggnad av olika lokaler bör även näringslivskontoret engageras.

Vi menar dock att det är andra omständigheter än stadens egen ambition och styrning som är de främsta hindren mot ökat bostadsbyggande.

Behov av bättre incitament för bostadsbyggande

Vi har länge hävdat att man för att öka bostadsbyggandet måste söka en integrerad syn på *alla* de omständigheter som hindrar ett ökat bostadsbyggande. Som vi framfört i skilda tidigare sammanhang handlar det om hur incitamenten för bostadsbyggandet kan förbättras. Både ekonomiskt/finansiella och administrativa förutsättningar.

Exempelvis är det, som vi hävdar i tjänsteutlåtande 2003-01-30 om förslag till nytt statligt investeringsstöd till bostadsbyggande, väsentligt att de statliga stöden till fastighetsägare inte utformas så att de riskerar bli kontraproduktiva, d v s leder till färre nya hyreslägenheter i stället för fler.

Vidare är möjligheterna att få statliga bidrag till just ombyggnadsprojekt begränsade. Det är endast studentbostäder som kan få investeringsbidrag i samband med ombyggnad. Det investeringsbidrag för byggande av hyresbostäder som infördes 2001 och som nu föreslås kompletteras med ytterligare investeringsstöd avser inte ombyggnadsprojekt. Det nya investeringsstödet föreslås dessutom enbart komma lägenheter på max 60 kvm till del. De statskontrollerade ekonomiska incitamenten för fastighetsägare missgynnar således ombyggnad.

Bruksvärdessystemets utformning och tillämpning är en annan central fråga för bostadsbyggandets utveckling och möjligheterna till rörlighet i beståndet som ligger i statsmaktens hand. Också de nyligen slopade statsbidragen till kommuner för marksanering som bäddar för nya bostäder kan åtgärdas av staten. På liknande sätt är de statliga utbyggnadsambitionerna för trafikinfrastrukturen avgörande för tillkomsten av många bostadsprojekt.

Hushållens betalningsförmåga är också en aspekt som inte får glömmas bort. Här finns t ex det statliga bostadsbidragssystemet och socialbidragsnormerna. Den pågående översynen av plan- och bygglagstiftningen har i uppdrag att se över överprövningsmöjligheterna i planprocessen. En begränsning av överprövningsmöjligheterna bör kunna genomföras utan att medborgarnas rätt till insyn och påverkan minskar.

Utformning och tillämpning av olika statliga sektornormer etc. såsom miljökvalitetsnormerna har även de stor betydelse för stadsbyggandet. Länsstyrelsen har tidigare hos regeringen påtalat att om lagen om miljökvalitetsnormen för kvävedioxid tillämpas strikt kan inget ytterligare byggande ske i länet. Senast den 1 juli i år ska länsstyrelsen presentera ett förslag till åtgärdsprogram för att uppfylla denna norm. Vi har länge hävdat att miljökvalitetsnormer, samtidigt som de innebär en drivkraft för fortsatt minskade utsläpp, inte får ge orimliga lokala restriktioner för bl.a. kommande bostadsbebyggelse.

Överhuvudtaget upplever vi att miljöarbetet både nationellt och regionalt/lokalt dessvärre kännetecknas av ett sektoriserat synsätt, där miljömålen/normerna lever ett tämligen självständigt liv utan hänsyn till andra av människorna efterfrågade nyttigheter i samhället. Liknande iakttagelser kan göras vad gäller kulturmiljöaspekter och estetiska ambitioner. Vi vill inte förringa betydelsen av goda miljö- och levnadsbetingelser etc. men skulle gärna se fler förkämpar för nya bostäder också på den statliga sidan.

De ständiga propåerna från statligt håll om att kommunerna ska förbättra sin planberedskap och via en aktiv markpolitik med nya grepp hålla igen mark- och exploateringskostnaderna känns däremot tämligen ofrukt samma.

Varken stadens hantering av planinstrumentet eller av markfrågorna är enligt vår mening något avgörande hinder för fler bostäder i staden. Stadsbyggnadskontoret uppger sålunda att staden har en planering för 20 000 nya lägenheter fram till 2006 och avser påbörja planarbete för ytterligare projekt i syfte att förstärka planberedskapen.

Några kommunalt subventionerade markpriser/tomträttsavgälder är som vi framhållit i flera sammanhang inte lagligen möjliga. Vi har för vår del alltså svårt att se några möjligheter för staden att stödja hyreshusbyggandet mer än genom att, som redan görs, erbjuda förmånlig tomtträttsupplåtelse av marken. Framförallt handlar det sålunda om en rad olika statliga insatser som skulle behöva göras för att få fart på bostadsbyggandet.

Stadsledningskontorets roll i bostadsförsörjningssammanhang

De tre borgarrådens nu remitterade förslag synes innebära att stadsledningskontoret skulle ges ett tydligt och formellt förankrat ledningsuppdrag med bostadsförsörjningsinriktning, inte för bara som hittills stadens lokalförsörjningsplanering, utan även för stadens arbete med plan- och markfrågor. Att begränsa stadsledningskontorets föreslagna vidgade styrfunktion till att avse enbart frågan om konvertering av lokaler till bostäder förefaller opraktiskt; ska stadsledningskontoret ges en uttalad styrfunktion kan ifrågasättas om den inte bör gälla hela det bostadspolitiska fältet och alltså avse även t ex ”vanlig” nyproduktion av bostäder. Annars kan befaras att det uppstår oklarheter om vem som styr vad.

Men vi menar dock som nämnts att det är andra omständigheter än stadens egen ambition och styrning som är de främsta hindren mot ökat bostadsbyggande. I stället för att stadsledningskontoret åläggs att leda redan väl fungerande arbeten med mark- och planfrågor inom staden vore det enligt vår mening bättre om stadens ledningsenergi koncentrerades på vissa andra frågor. Vi anser sålunda att stadsledningskontorets roll inom bostadsförsörjningen skulle kunna utvecklas i framförallt två avseenden. För det första bör statsmakterna påverkas för att eliminera de många och uppenbara hinder mot ett ökat bostadsbyggande som ligger i statsmakternas händer att lösa.

En annan komplikation i bostadsbyggnadssammanhang hänger samman med olika slag av protester från de nya projektens grannar som inte sällan är kritiska till nyexploateringar i grannskapet. I planeringsprocessen i dag spelar ofta fackförvaltningarna rollen av pådrivare för ökat byggande i strid med lokala bevarandebestånd. Att kringboende protesterar mot förändringar är i och för sig inget märkligt. Ibland är de protester som framförs i olika planeringsskeden väl motiverade, ibland är de däremot uttryck för en överdrivet försiktig hållning inför förändringar. Den verkliga svårigheten för stadsdelsnämnder, facknämnder och fullmäktige ligger i att rätt kunna bedöma protesternas allvar och göra en rimlig intresseavvägning mot olika parts- och särintressen mm, liksom att ge talesmännen för stockholmarnas *gemensamma* intressen av nya bostäder utrymme och tillmäta också deras argument rimlig tyngd.

Vi förordar att stadsledningskontoret också skulle kunna ha en mer aktiv roll vid kommuninterna avvägningar mellan alla motstridiga mål och intressen.

I sammanhanget kan nämnas att mot bakgrund av fastighetsborgarrådets inledningsvis citerade förslag har stadsledningskontoret nyligen bildat en genomförandegrupp för ökat bostadsbyggande – benämnd 20 K-gruppen. Ett inledande möte under stadsledningskontorets ledning med representanter för stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret har nyligen ägt rum. Gruppens närmare roll, uppgifter och sammansättning har inte fastlagts formellt men inriktningen är att gruppen på olika sätt ska främja ett ökat bostadsbyggande. Som vi uppfattat det ska gruppen hantera övergripande frågor och samordningsuppgifter och alltså inte ingripa i fackförvaltningarnas operativa arbete. Vi medverkar alltså i gruppen och ser positivt på dess funktion av mer informellt samordningsforum.

Det kan också nämnas att det inom staden, efter beslut av stadsbyggnadsnämnden 2001-02-22, har pågått förvaltningsövergripande arbete för att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt den nya lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Arbetet har skett i en arbetsgrupp under stadsbyggnadskontorets ledning och med deltagande av stadens berörda förvaltningar och bolag, bl.a. stadsledningskontoret och gatu- och fastighetskontoret.

Vi förordar således sammanfattningsvis att stadsledningskontorets roll inom bostadsförsörjningen utvecklas i framförallt två avseenden. För det första bör statsmakterna påverkas för att eliminera de många och uppenbara hinder mot ett ökat bostadsbyggande som ligger i statsmakternas händer att lösa. Vidare bör stadsledningskontoret kunna ha en mer aktiv roll vid kommuninterna avvägningar mellan alla motstridiga mål och intressen.

En sådan ledningsroll för stadsledningskontoret synes vara väl förenlig med det nu allt mer utvecklade integrerade systemet för ledning och uppföljning av stadens verksamheter (ILS) och även ligga i linje med det nyligen inledda arbetet med andra övergripande bostadsfrågor i stadens genomförandegrupp för ökat bostadsbyggande – 20 K-gruppen.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 februari 2003 att som svar på remissen överlämna och återopla kontorets utlåtande.

Reservation anfördes av *Lotta Edholm m.fl.* (fp), *Kristina Alvendal m.fl.* (m) och *Kerstin Rossipal* (kd) med hänvisning till sitt förslag, bilaga 1.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 7 februari 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Åtgärder för att öka bostadsbygget i staden

Under 1990-talet har bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen vilket har lett till en ökande bostadsbrist. Stadens har höga ambitioner för bostadsbyggandet och alla vägar måste prövas. Stadsbyggnadskontoret ser borgarrådets förslag i skrivelsen som en åtgärd bland andra tänkbara i den bostadsförsörjningsstrategi som bör utvecklas. För närvarande pågår också en genomgång av planeringsläget för nya bostäder de kommande åren och hur arbetet med att öka nyproduktionen ska bedrivas.

Andra åtgärder som bör ingå i stadens arbete med bostadsbyggnadsfrågorna är en diskussion med statliga myndigheter om bostadsbyggandets villkor. Hit hör frågor om miljökvalitetsnormer, bullernivåer, överprövningsmöjligheterna och de ekonomiska förutsättningarna. För att få en bättre fungerande bostadsmarknad bör också bruksvärdesystemet förändras så att det tillåter en mer differentierad hyressättning i stadens olika delar. En rad studier har visat att betalningsviljan för bostäder varierar kraftigt med lägesfaktorn, något som dagens system inte tar tillräcklig hänsyn till.

Formerna för arbetet med att klara bostadsbyggnadsmålet kan organiseras på olika sätt. Stadsbyggnadskontoret ser dock effektivitetsvinster med en samordning av insatserna och är beredd att avsätta resurser för att medverka i detta arbete.

Ombyggnadsverksamheten de senaste åren

Rörande det konkreta förslaget om att stimulera ombyggnadsverksamheten konstaterar kontoret att ombyggnad av lokaler till bostäder står för en viktig del av nettotillskottet av nya bostäder. Under perioden 1994 till 2001 låg tillskottet av bostäder på under 2 000 per år. Förra året ökade nettotillskottet till 3 352 lägenheter med 2 909 lägenheter i nyproduktion och 454 som ett nettotillskott av ombyggnadsverksamheten.

Att bygga om lokaler till bostäder har blivit allt vanligare under andra hälften av 1990-talet och sedan 1995 medför ombyggnadsverksamheten ett positivt nettotillskott av drygt 400 lägenheter per år. Ombyggnad av lokaler till bostäder står för det största tillskottet (ca 450 lgh/år), medan antalet nya bostäder i form av vindar uppgår till ca ett hundratal varje år.

En ombyggnad från kontor eller industri till bostäder kräver i de flesta fall en planändring. De senaste åren har flera planändringar kommit till stånd som möjliggjort en konvertering, t ex för kvarteren Bommen och Akterspegeln i Gröndal och kvarteret Blåmannen i City.

För- och nackdelar med ombyggnad jämfört med nybyggnad

Att öka bostadsbyggandet genom ombyggnad av tidigare lokaler jämfört med att bygga nytt innebär några viktiga skillnader. Ombyggnad är effektivt ur markhushållningssynpunkt, eftersom redan exploaterad mark tas i anspråk. Befintlig infrastruktur kan tas till vara, vilket bör innebära besparingar.

En annan skillnad kan vara att planprocessen i okomplicerade fall kan genomföras med enkelt förfarande vilket påskyndar genomförandet. Om lokalen är belägen i ett område med störande verksamheter kan dock utredningar om buller eller andra störningar försvåra processen. Vi har också sett exempel på svårigheter att åstadkomma lämpliga planlösningar, till exempel i samband med ombyggnaden av industrifastigheter i Gröndal. Tillgänglighetskraven kan också vara svårare att tillgodose i ombyggnadsprojekten.

Att bygga om lokaler till bostäder kräver i de flesta fall installationer av fler våtrum och kokmöjligheter, vilket medför större krav på rör- och ventilationssystemet. Utformningen av industri- och kontoresbyggnader skiljer sig i allmänhet från bostadshus, vilket medför att flera utrymningsvägar (trapphus) kan behövas för att klara brandsäkerhetskraven. I bostäder ska väggarna också vara brandskiljande mellan varje lägenhet. Sammantaget gör kontoret bedömningen att kostnaderna för en ombyggnad i allmänhet blir jämförbara med nybyggnad.

Fastighetsägarnas incitament att bygga om lokaler till bostäder

Stadsbyggnadskontoret har en positiv inställning till att bygga om lokaler till bostäder, men har att pröva projekten utifrån de krav som lagstiftningen ställer. De ombyggnader som kommit till stånd de senaste åren har i allmänhet skett på fastighetsägarens initiativ, eftersom kontoret inte har resurser för uppsökande verksamhet. Däremot har staden i samband med att fastighetsägare ansökt om planändring i innerstaden, i flera fall genom förhandlingar fått gehör för inslag av bostäder i flera ombyggnadsprojekt.

Incitamentet för fastighetsägaren torde vara att använda sina fastigheter på ett optimalt sätt och anpassa sig till marknadens förutsättningar. Att låta lokaler stå tomma är inte fastighetsekonomiskt hållbart om det finns förutsättningar för en alternativ användning. Efter vad kontoret erfar pågår en ständig översyn av fastighetsbeståndet inom stadens bolag och förvaltningar.

Möjligheten att få bidrag till ombyggnadsprojekt är begränsade. Det är endast studentbostäder som kan få investeringsbidrag i samband med ombyggnad. De investeringsstöd för byggande av hyresbostäder som införts och som nu föreslås kompletteras med ytterligare stöd avser inte ombyggnadsprojekt. Det finns således inga större ekonomiska incitament att konvertera lokaler till bostäder.

Stadsbyggnadskontoret menar att det måste tillkomma nya förutsättningar om omfattningen av ombyggnadsverksamheten ska kunna öka väsentligt jämfört med vad som redan pågår idag. Hur dessa förutsättningar ska se ut måste närmare diskuteras. Att göra en totalinventering av lokalfastighetsbeståndet i staden bedömer kontoret vara mycket tids- och resurskrävande, vilket får vägas mot vilket resultat som kan förväntas. En mer begränsad utredning med kontakter med de större fastighetsägarna bör räcka för att ge en bild av potentialen för ombyggnad.

Andra åtgärder som kan få en positiv effekt på omfattningen av ombyggnadsverksamheten är om staden i informationsinsatser uttalar sin positiva inställning till ökad omvandling av lokaler till bostäder och bistår fastighetsägare med råd.

Sammanfattningsvis föreslår kontoret att skrivelsens förslag om inventering av beståndet av lämpliga lokalfastigheter för ombyggnad bör ingå som en åtgärd av flera i stadens arbete med att öka bostadsbyggandet i enlighet med uppställda mål.

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande, daterat den 28 februari 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Skrivelsen har skickats på underremiss till AB Svenska Bostäder, AB Familjbostäder, AB Stockholms hem, Centrum Kompaniet i Stockholm AB, SISAB, Stockholms stads Parkerings AB, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten AB för synpunkter.

Samtliga bolag har genomfört eller genomför en översyn av respektive fastighetsbestånd. Ett flertal av bolagen bedömer att frågan om konvertering av befintliga bebyggda fastigheter till bostäder är aktuell och kommer att genomföras vid varje tillfälle där möjlighet ges, och där övriga förutsättningar föreligger. Ett flertal av bolagen arbetar med frågan i särskilda projektgrupper, eller liknande, med uppgift att projektera och bygga nya bostäder mm.

Bostadsbolagen, SISAB och Centrum Kompaniet arbetar redan med frågan om konvertering av befintliga fastigheter till bostadsändamål, och har därtill genomfört ett antal ombyggnader. De gäller dels mindre ombyggnader av tidigare kommersiella lokaler, barnstugor mm, men även större åtgärder. SISAB har konverterat tre hela skolor till bostäder.

De huvudsakliga hinder eller problem som uppstår i samband med eventuell konvertering av fastigheter till bostadsändamål anges vara planförutsättningar, kulturskydd, byggnadernas utformning samt ekonomisk lönsamhet. I vissa fall bedöms fastigheternas läge utgöra hinder för konvertering till bostadsändamål.

Den samlade bedömningen är att konvertering av bebyggda fastigheter till bostäder medför ett önskvärt tillskott till bostadsmarknaden.

Koncernledningens synpunkter

Bostadsbyggande är en av stadens strategiskt mest angelägna uppgifter. Bostadsbyggandet är avgörande för en fortsatt positiv utveckling i staden och regionen. Det sker dels genom nybyggnad, vilken utgör huvuddelen av bostadsbyggandet, dels genom ombyggnad av befintliga bebyggda fastigheter. Ombyggnad av befintliga bebyggda fastigheter och konvertering till bostäder utgör därmed ett angeläget bidrag i en för staden viktig fråga. Koncernledningen bedömer att stadens bolag medverkar och också skall medverka till konvertering av befintliga lokaler och bebyggda fastigheter till bostäder.

En fördel med att skapa nya bostäder i befintliga bostadsområden/fastigheter jämfört med nya exploateringsområden är att hela infrastrukturen (vägar, kommunikationer mm) redan är på plats. Ofta finns även den "interna infrastrukturen" i form av tvättstugor, miljöstugor mm. Att skapa nya bostäder - ofta smålägenheter lämpliga för ungdomar - medverkar till att vitalisera berörda bostadsområden och bidrar till nya bostäder på en marknad med stor efterfrågan.

Genomgående är upplåtelse i enlighet med ursprungligt ändamål det affärsmässigt mest rationella för varje enskild lokal och/ eller bebyggd fastighet. I vissa fall kan det dock vara svårt att finna hyresgäster för det ursprungliga ändamålet, eller erhålla en hyresnivå som gör uthyrningen lönsam. Vid dessa tillfällen uppstår omedelbart en fråga om möjligheter till konvertering till bostäder.

Det är företrädesvis lokaler som sannolikt inte kommer att efterfrågas inom överskådlig tid som blir föremål för frågan om ombyggnad till bostäder. Dessa lokaler ligger ofta i källar- eller på bottenvåningen i äldre hus. En del av lokalerna är i princip omöjliga att konvertera. För de som blir aktuella för ombyggnad medför ofta brandkrav, ljudkrav, tillgänglighetskrav och säkerhetskrav mm till att ombyggnadskostnaderna blir höga.

De huvudsakliga hinder eller problem som uppstår i samband med eventuell konvertering av fastigheter till bostadsändamål anges vara planförutsättningar, kulturskydd, byggnadernas utformning samt ekonomisk lönsamhet. Vad gäller tidsåtgången för att genomföra en ombyggnad är denna till stor del beroende av planbestämmelserna för respektive fastighet. En annan användning än den nuvarande förutsätter ofta en detaljplaneändring. En sådan tar enligt vår erfarenhet ett till två år att få till stånd. Detta

Delar av dessa frågor kan staden, främst genom stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret, medverka till att förbättra och /eller eliminera hinder och förkorta processerna

tidsmässigt. Andra åtgärder kräver förändrad lagstiftning bland i annat Plan- och bygglagen och Miljöbalken.

Sammanfattningsvis anser koncernledningen att konvertering av befintliga bebyggda fastigheter till bostäder är en åtgärd som stadens företag skall arbeta med kontinuerligt som en naturlig del av bolagens fastighetsförvaltning och utveckling. Konvertering kan och kommer att bidra till tillskott på en marknad med stor efterfrågan av bostäder. Tillskottet tillgodoser förvisso endast en mindre del av det behov och den efterfrågan som föreligger men utgör ändå ett välkommet tillskott.

Bilagor (redovisas ej här)

1. Svar på underremiss från AB Svenska Bostäder
2. Svar på underremiss från AB Familjebostäder
3. Svar på underremiss från AB Stockholmshem
4. Svar på underremiss från Centrum Kompaniet i Stockholm AB
5. Svar på underremiss från SISAB
6. Svar på underremiss från Stockholms stads Parkerings AB
7. Svar på underremiss från Stockholms Hamn AB
8. Svar på underremiss från Stockholm Vatten AB

Stockholm den 4 december 2002

Skrivelse om möjligheten att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder

I Stockholm råder brist på bostäder. Alla sätt att avhjälpa situationen måste prövas, däribland möjligheten att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder. För att kunna utveckla en realistisk bostadsförsörjningsstrategi och uppnå de uppsatta målen måste vi få en god bild av vilka förutsättningar som föreligger.

Vi vill att stadsledningskontoret, i samarbete med berörda nämnder, inventerar staden och ser vilka möjligheter som finns att genom ändrad användning av befintliga fastigheter skapa förutsättningar för att öka bostadsproduktionen ytterligare. Eftersom staden har en möjlighet - och skyldighet - att agera aktivt för att säkra bostadsförsörjningen bör inga vägar uteslutas. Både det kommunala, statliga och privata fastighetsbeståndet bör inventeras i syfte att klargöra förutsättningarna och vilka objekt, och viken typ av objekt, som skulle vara möjliga att konvertera till bostäder.

Eftersom det på förhand inte går att avgöra vad som kommer att vara ett lämpligt tillvägagångssätt bör underlaget vara så fylligt att det ger en god bild av situationen på marknaden och bör inte på förhand utesluta tänkbara alternativ. I utredningen bör givetvis även de kommunala bolagens fastighetsbestånd beröras.

Med utgångspunkt från detta hemställer vi

- att stadsledningskontoret i samarbete med berörda nämnder och bolag skyndsamt inventerar de kommunala, statliga och privata fastighetsbeståndet i Stockholm i syfte att klargöra förutsättningarna för att konvertera lokaler, kontor och industrifastigheter till bostäder

Annika Billström
Finansborgarråd

Py Börjesson
Stadsbyggnadsborgarråd

Roger Mogert
Gatu- och fastighetsborgarråd