



Kontaktperson
Ann Sundin
Avdelning Fastigheter
Telefon: 08-508 261 63
Mobil: 070-472 61 63
ann.sundin@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-06-19

Redovisning av fastigheter kopplade till el-allergi - svar på skrivelse från Karin Wanngård m fl (s), Åke Mezàn (v) och Martin Michel (mp).

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden anser att skrivelsen är besvarad med detta tjänsteutlåtande.

Sten Wetterblad

Mikael Forkner

SAMMANFATTNING

Rubricerade skrivelse har överlämnats till fastighets- och saluhallskontoret för beredning.

Frågor om bostäder för elallergiker och elfria zoner har tidigare behandlats av gatu- och fastighetsnämnden vid fem tillfällen under åren 2001 – 2004. I detta utlåtande ges en kortfattad redogörelse för tidigare fattade beslut samt en beskrivning av det fastighetsbetånd utanför kommungränsen, som ägs och förvaltas av fastighets- och saluhallskontoret.

Vidare redovisas det pågående arbetet med att finna bostäder för elöverkänsliga bland de ca 150 torp på stadens lantegendomar, som idag är uthyrda som fritidsbostäder. Enligt gällande överenskommelse med bostadsförmedlingen skall tomställda och ur störnings-synpunkt lämpliga fritidstorp erbjudas elöverkänsliga som avlastningsbostad.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden anser att rubricerad skrivelse är besvarad med detta tjänsteutlåtande.

Bilaga: ”Begäran om redovisning av fastigheter kopplade till el-allergi”-
skrivelse från Karin Wanngård m fl (s), Åke Mezàn (v) samt
Martin Michel (mp)

UTLÅTANDE

Bakgrund

Vid fastighets- och saluhallsnämndens sammanträde den 8 december 2005 anmäldes bilagda skrivelse från Karin Wanngård m fl (s), Åke Mezàn (v) samt Martin Michel (mp) angående begäran om redovisning av fastigheter kopplade till el-allergi. Skrivelsen har överlämnats till fastighets- och saluhallskontoret för beredning. Som svar på skrivelsen anför kontoret följande.

Tidigare beslut av gatu- och fastighetsnämnden 2001 – 2004

Gatu- och fastighetsnämnden har vid fem tillfällen under åren 2001 – 2004 behandlat tjänsteutlåtanden som svar på liknande frågor och motioner rörande bostäder för elallergiker och elfria zoner.

I ärendena redogjorde kontoret bl a för det pågående samarbetet med bostadsförmedlingen och konstaterade att uthyrningen av torp för elöverkänsliga fungerade enligt överenskomna riktlinjer. Vidare redogjorde kontoret för arbetet att begränsa markupplåtelse för 3G-master genom att bl a informera grannkommuner om stadens policy. Kontoret redogjorde även för de utredningar som gjorts för att skapa elfria zoner.

Lantegendomarna

Under hela 1900-talet men framför allt under 1960-talet förvärvade Stockholms stad ett mycket stort antal egendomar utanför kommungränsen, de s k lantegendomarna. Avsikten var att tillgodose stockholmarnas behov av mark för rörligt friluftsliv samt att trygga huvudstadens möjligheter till expansion.

En stor del av markinnehavet (ca 19 000 ha) har sedan dess avyttrats, främst för reservatsbildning. Försäljning har även skett av vissa större jordbruksfastigheter samt många hundra permanent- och fritidsbostäder och arrendetomter, som efter avstyckning sålts till hyresgäster och arrendatorer eller till allmänheten på den öppna marknaden.

Idag äger och förvaltar fastighets- och saluhallskontoret ca 26 000 ha mark utanför kommungränsen. Marken består företrädesvis av ca 480 stora skogs- och jordbruksfastigheter, bebyggda på traditionellt landsbygdsmanér med större och mindre gårdar med komplementbebyggelse, torp och ”backstugor” mm. Samtliga bostadsbyggnader ingår antingen i gårdsarrenden eller är upplåtna med hyresrätt som fritids- eller permanentbostäder.

Begreppet torp

Begreppet torp syftar oftast på en mindre osjälvständig jordbruksenhet som förr uppläts mot fullgörande av vissa arbetsuppgifter åt jordägaren. De flesta torp som tillkom under den senare delen av 1700-talet och framför allt under 1800-talet var s k dagsverkstorp, som fick bebos och brukas mot arbetsprestationer på den gård som ägde marken. Ibland kunde byggnaderna ägas av torparen men oftast ingick såväl mark som byggnader i gårdens ägo. 1943 förbjöds upplåtelse av jord mot naturaprestationer, varefter många torp förvandlades till sommarställen.



Vid ovan nämnda förvärv av lantegendomarna ingick ett stort antal mindre och större torp. Flertalet torp har en mycket låg standard med avsaknad av såväl el som vatten och avlopp, varför de i första hand är upplåtna med hyresrätt som fritidsbostäder. Fortfarande finns på stadens lantegendomar ca 150 torp, som är uthyrda som fritidsbostäder.

Överenskommelse med bostadsförmedlingen

År 2000 påbörjades ett samarbete mellan fastighetsförvaltningen vid dåvarande gatu- och fastighetskontoret och bostadsförmedlingen. Avsikten var att finna bostäder för elöverkänsliga på stadens egendomar utanför kommungränsen. En övergripande överenskommelse med rutiner för att tillhandahålla torp för elöverkänsliga personer har därefter arbetats fram och godkänts av gatu- och fastighetsnämnden vid två tillfällen under åren 2001 och 2002.

Enligt överenskommelsen skall kontoret kontinuerligt bedöma om de tomställda torpen lämpar sig som avlastningsbostäder för elallergiker. Överenskommelsen avser fritidsbostäder, som oftast ligger avskilt i förhållande till annan bebyggelse och övriga för de elöverkänsliga besvärande störningskällor. Bostadsförmedlingen sköter därefter förmedling av de utvalda torpen till prioriterade personer i den medicinska förturköen. All löpande kontakt med de sökande sköts också av bostadsförmedlingen.

Om torpet är lämpligt för sitt ändamål upprättar kontoret först ett provboendekontrakt på tre månader och därefter ett löpande kontrakt för fritidsbostadsändamål. Kontoret gör en bedömning av eventuellt nödvändigt upprustningsbehov före uthyrning, såsom tätning av skorstensstock, tak mm. Eventuella bostadsanpassningsåtgärder och hemtjänst mm är dock den enskilde hyresgästens ansvar och ligger inte inom kontorets kompetensområde. Torpet hyrs ut som fritidsbostad för att användas som avlastningsbostad – hyresgästen har således permanentbostad på annat håll. Marknadsmässig hyra skall tas ut.

Torp som reträttplats för elöverkänsliga

På lantegendomarna finns, som ovan nämnts, ca 150 torp, som är uthyrda som fritidsbostäder. Det är dessa torp som överenskommelsen med bostadsförmedlingen avser. Åtskilliga torp har under åren erbjudits personer med elallergi – numera via bostadsförmedlingen, tidigare även direkt via gatu- och fastighetskontoret.

Trots att stadens lantegendomar är glest bebyggda ligger de ändå i omedelbar närhet av ett storstadsområde. De kan därför inte generellt betraktas som självklar reträttplats för elöverkänsliga. Endast ett mindre antal av torpen kan, efter tomställning, komma ifråga – hur många går inte att i förväg bedöma. Elöverkänslighet är nämligen inte en enhetlig diagnos – graden av elallergi är mycket individuell.

Elledningar inomhus kan avskäras eller kopplas ur. Betydligt svårare är då närheten till annan bebyggelse eller till större kraftledningar, mobiltelefonmaster, trafikerade vägar, golfbanor med mobiltelefonerande spelare, moderna bilar med mycket elektronik, inflygningsbanor för flyg mm. Till och med byggnadstekniska detaljer som plåttak kan skapa olämpliga spänningsfält.

De ur elallergisynpunkt möjliga torpen har oftast låg standard och underhållsbrister – de saknar moderna bekvämligheter (el och VA) och har ofta eldningsförbud pga otäta rökkanaler, har enkla fönster och är sällan vinterbonade. Vissa upprustningsåtgärder, såsom tätning av skorstensstock och tak, kan komma att erfordras före uthyrning. Sådana åtgärder belastar kontorets underhållsbudget men ger sällan täckning för kostnaderna.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret har under flera år följt överenskommelsen med bostadsförmedlingen samt de direktiv som gatu- och fastighetsnämnden vid flera tillfällen har givit. Kontoret gör således regelmässigt en bedömning ur elallergisynpunkt av tomställda torp och överlämnar eventuellt möjliga torp till bostadsförmedlingen för förmedling. De torp som, enligt kontorets bedömning, inte är lämpliga för elallergiboende lämnas till mäklare för försäljning på anbud.



Rutinerna har fungerat bra och kommer att följas fortsättningsvis. För närvarande har kontoret tre torp uthyrda till elöverkänsliga. Ytterligare tre torp har nyligen återlämnats från bostadsförmedlingen, sedan samtliga i den medicinska förturskön för elöverkänsliga (10 personer) tackat nej. Inte ens stadens glest bebyggda lantegendomar är tydligen en självklar reträttplats för elöverkänsliga i omedelbar närhet av storstadsområdet.

Som ovan nämnts har kontoret sedan länge ett uppdrag att om möjligt begränsa markupplåtelser för 3G-master – grannkommunerna har också informerats om stadens policy. Sedan uppdraget gavs har en förändring av ledningsrättslagen gjorts, varvid markägarens rätt att vägra upplåta mark för 3G-master har satts ur spel. Enligt lagen kan 3G-master numera uppföras med ledningsrätt – operatörerna kan tvinga till sig mark – lantmäterimyndigheten genomför förrättningen och utdömer intrångsersättning.

Kontoret har inte rådighet över bygglovhantering, planarbete eller miljöprövning vid tillståndsgivning, t ex vid etablering av 3G-master, i värdkommunerna. Uppdraget till kontoret att om möjligt styra bort och inte nyskapa störningskällor, speciellt inte i områden där torp uthyres för elöverkänsliga, kvarstår dock.

Kontoret föreslår att fastighets- och saluhallsnämnden anser att rubricerad skrivelse är besvarad med detta tjänsteutlåtande.

SLUT