



Handläggare: Jan Lind
Staben
Tel: 508 264 71
s.jan.lind@gfk.stockholm.se

2001-11-01

Dnr 01-770-3172:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Den akuta bristen på studentlägenheter i staden
Skrivelse av Annika Billström (s)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av Annika Billströms skrivelse med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

Jan Lind

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetsnämndens remisstid går ut 2001-11-09.

Annika Billström tar upp den akuta bristen på studentlägenheter i Stockholm. Det föreslås att kommunstyrelsen uppdrar åt stadsledningskontoret att 1. tillsammans med stadsdelsförvaltningarna identifiera ett lämpligt ombyggnadsprojekt i varje stadsdel, 2. undersöka möjligheterna för staden att förvärva den sk ”skatteskrapan” för ombyggnad till studentlägenheter.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har i en nyligen lämnad uppföljning av budgetens tiopunktsprogram för ytterligare ökat bostadsbyggande bedömt att aktiviteten för att få fram fler studentbostäder är hög och att om nu planerade projekt fullföljs kommer ca 2 300 nya bostäder kunna uppföras de närmaste tre åren och därefter kan ytterligare ett par tusen tillkomma främst inom Kistaområdet.

W:\gfk.yourvoice.se\work\2001-11-20\Tjut\06.doc

Bilagor: 1. Annika Billströms skrivelse
2. SBK:s lista över planerade studentbostäder

Förslaget att staden ska förvärva ”skatteskrapan” för ombyggnad till studentlägenheter framstår inte som ekonomiskt realistiskt. Enligt kontorets uppfattning erhålls bästa ekonomin om studentbostäder nyproduceras på tomträttsmark eller genom ombyggnad av hus som har en struktur lämpad för studentbostäder.

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

I sammanhanget kan också nämnas att propåer finns att förlägga färjor för studentbostäder i Värtan och vid kajer i innerstaden.

REMISSEN

Skrivelsen har remitterats till, förutom gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och stadsdelsnämnderna för Kista, Norrmalm och Farsta för yttrande senast 2001-11-09 och till stadsledningskontoret för yttrande senast 2001-11-23.

SKRIVELSEN

Annika Billström tar i sin skrivelse upp den akuta bristen på studentlägenheter i Stockholm. Enligt skrivelsen behövs på sikt en ändrad inriktning i nyproduktionen och en annan bostadspolitik. På kort sikt förordas ombyggnationer av lämpliga befintliga byggnader såsom verksamhets- och kontorslokaler.

Det föreslås att kommunstyrelsen uppdrar åt stadsledningskontoret att 1. tillsammans med stadsdelsförvaltningarna identifiera ett lämpligt ombyggnadsprojekt i varje stadsdel, 2. undersöka möjligheterna för staden att förvärva den sk ”skatteskrapan” för att bygga om kontorslokalerna till studentlägenheter.

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORETS SYNPUNKTER

Gatu- och fastighetsnämnden medverkar aktivt till bostadsförsörjningen för alla grupper i samhället i första hand genom att anvisa mark för bostadsbebyggelse.

Frågan om fler bostäder för studenter är redan föremål för särskild uppmärksamhet inom staden. I årets budget finns ett tiopunktsprogram för ytterligare ökat bostadsbyggande där en av punkterna gäller fler studentbostäder. Även i budgeten för 2002 trycks på det stora behovet av studentbostäder och gatu- och fastighetsnämndens samordnande ansvar för att öka byggandet av sådana. Det anges att fortsatta ansträngningar måste

göras för att såväl finna mark för byggnation av studentbostäder som att kreativt söka befintliga fastigheter som kan disponeras för studentbostäder.

Gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret har i en nyligen lämnad uppföljning av budgetens tiopunktsprogram (tj utl 2001-10-15) anført följande om studentbostäder.

”Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden arbetar aktivt med att öka andelen studentbostäder i samarbete med olika aktörer. Gatu- och fastighetsnämnden har lämnat markanvisningar för ca 1000 lägenheter i sex olika projekt de senaste två åren.

Det senaste året (sedan november 00) har drygt 400 nya studentbostäder tillkommit i fyra olika projekt. För närvarande pågår byggnation av ca 600 studentlägenheter de flesta i Hammarby Sjöstad.

Stadsbyggnadsnämnden har hittills i år antagit tre detaljplaner som sammanlagt ger ca 160 studentlägenheter och detaljplanearbete pågår för över 500 permanenta studentlägenheter i Kista centrum och i Hammarby Sjöstad. Ytterligare lägenheter kan tillkomma i senare etapper.

I Husby och i området runt Kista IP och Kista Gård pågår förberedelser för detaljplanearbete respektive programarbete som sammantaget kan komma att rymma ett par tusen studentlägenheter. Därutöver har ett positivt förhandsbesked meddelats för tillfälligt bygglov för 340 lägenheter på Beckomberga sjukhusområde. Beslutet är överklagat. Området är under försäljning och det blir de nya ägarna som får fullfölja projektet.

En ny kommunal aktör för studentbostäder är Svenska Bostäder som i budget 2002 givits ett särskilt ansvar för att se till att produktionen av studentbostäder i staden kommer till stånd. Bolaget har en ambition att genomföra en produktion om 400 lägenheter årligen. För närvarande pågår bland annat omvandling av tidigare servicehus i Nybohov och Sätra till studentlägenheter. På Kista IP planeras ytterligare ca 300 tillfälliga studentbostäder. Svenska Bostäder ska också bygga studentbostäder i Hammarby Sjöstad.

Sammantaget bedömer kontoren att aktiviteten för att få fram fler studentbostäder är hög och att om nu planerade projekt fullföljs kommer ca 2 300 nya bostäder kunna uppföras de närmaste tre åren och därefter kan ytterligare ett par tusen tillkomma främst inom Kistaområdet.

Eko-programmet

Vad gäller propån om förenklade regler för studentbostäder kan nämnas att gatu- och fastighetskontoret genomförde en analys av ekologiska programmets kostnadseffekter i början av år 2000.

Analysens exempel visade att programmet i praktiken påverkar kostnadsbilden mycket blygsamt, kanske inte alls. Efter påpekande från byggbranschen har dessutom de mest kostnadsökande åtgärderna omformulerats till ett mål att sträva mot enligt det numera reviderade programmet. Den slutliga utformningen av programmet har utförts i nära samarbete med Stockholms Byggmästareförening, som rekommenderar sina medlemmar att följa programmet.

Tillgänglighetskraven

En idé som emellanåt kommer upp är att inrymma sådana genomgångsbostäder som studentbostäder i påbyggnader på befintliga hus. Detta ställer sig dock av ekonomiska skäl svårt i de fall då vindexploatering villkoras av krav på tillgänglighet med hiss till vindsplanet.

Det kan erinras om att landshövdingen Ulf Adelsohn i sin rapport till regeringen om åtgärder för att öka bostadsbyggandet föreslagit att gällande tillgänglighetskrav förändras för studentbostäder.

Om inte tillgänglighetskraven för genomgångsbostäder mjukas upp skulle t ex någon form av statliga medel kunna öka sannolikheten att få till stånd nya eller högre hissar.”

I det blivande verksamhetsprogrammet för 2002 för gatu- och fastighetsnämnden kommer att närmare preciseras vilka studentbostadsprojekt som är närmast förestående. Bifogade lista som upprättats av stadsbyggnadskontoret visar alla nu pågående och planerade studentbostadsprojekt.

Annika Billströms förslag att staden ska förvärva ”skatteskrapan” för att bygga om till studentlägenheter skulle enligt kontorets bedömning leda till mycket höga kostnader (förvärvskostnad + ombyggnadskostnad). Möjligt hyresuttag skulle inte på långt när täcka kapital- och driftkostnaderna. Förslaget framstår inte som ekonomiskt realistiskt. Enligt kontorets uppfattning erhålls bästa ekonomin om studentbostäder nyproduceras på tomträttsmark eller genom ombyggnad av hus som har en struktur lämpad för studentbostäder.

I samband med att tomma lokaler uppstår, eller att stora ombyggnader ska göras som friställer lokaler (t ex ombyggnad av sjukhem), undersöker alltid fastighetsförvaltningen om de tomma lokalerna eller mark kan användas för något av de prioriterade ändamål som staden just nu har (studentbostäder, hemlösa, flyktingar, funktionshindrade). Diskussioner förs alltid med berörda förvaltningar om vad som kan vara lämpligt. Några objekt som just nu är under diskussion är Blackebergs sjukhem och Räcksta sjukhem.

I sammanhanget kan också nämnas att planer finns att förlägga en färja i Värtan. Den uppges kunna inrymma 750 studentbostäder efter ombyggnad. Det finns också propåer om att förlägga en eller flera mindre färjor vid kajer

i innerstaden. Det är inom rederi- och byggbranschen som förslagen väckts och diskuteras. När planerna får en fastare form kommer gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholms hamn med flera att bli inblandade.

SLUT