

Utlåtande 2017:204 RII (Dnr 106-1599/2016)

Att bygga 2000 modulbostäder till stockholmarna

Motion (2016:112) av Martin Westmont (SD)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Martin Westmont (SD) skriver i motion till fullmäktige att bostadsbristen är akut, och efterfrågar ett större engagemang för att få fram fler bostäder för de som arbetar och är uppväxta i kommunen.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige beslutar att under år 2017 starta upp projektet ”modulhus 2000” som ska resultera i 2 000 nyckelfärdiga bostäder till stockholmare som under minst 5 år stått med i bostadsförmedlingens kö.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB (som underremitterat till AB Stockholmshem).

Stadsledningskontoret bedömer att behovet av bostäder i huvudsak kan tillgodoses genom en generellt hög produktionstakt och god planering.

Exploateringsnämnden förespråkar varaktiga lösningar för att skapa bostäder som fler har råd att efterfråga.

Fastighetsnämnden menar att de modullösningar som föreslås i motionen, normalt inte lever upp till den nyss nämnda policyn utan lämpar sig bättre vid andra tillfällen, exempelvis som lösning vid mer akuta situationer när ett snabbt genomförande krävs.

Stadsbyggnadsnämnden menar att det krävs en rad åtgärder för att möta det stora behovet av bostäder i Stockholm eftersom bostadsbyggandet under en lång följd av år har legat på en låg nivå i förhållande till befolkningsutvecklingen.

Stockholms Stadshus AB bedömer att nyttjandet av modulbostäder, för att tillgodose stockholmarnas behov, inte är att betrakta som en tillfällig användning och därför kommer det sannolikt inte gå att få bygglov för etablering av temporära bostadsmoduler.

Mina synpunkter

Stockholm växer i rekordfart. Förra året låg bostadsbyggandet på en nivå 25 procent högre än under miljonprogramsåren. På lång sikt är målet att bygga 140 000 nya bostäder mellan åren 2010-2030. Mellan åren 2014-2020 är målet att bygga 40 000 nya bostäder. Dessa mål krävs då bostadsbyggandet i Stockholm länge legat på en alltför låg nivå samtidigt som befolkningstillväxten varit hög. Stockholm lider idag av en omfattande bostadsbrist. Bostäder behöver byggas.

Så långt är jag och motionären överens. Vad gäller den föreslagna lösningen att bygga modulhus kan jag konstatera att de projekt som bedrivs för att ta fram bostäder till nyanlända bygger på att dessa bostäder är tillfälliga och att behovet av dessa bostäder är just tillfälligt. Personer som har stått fem år i bostadskön har inte ett tillfälligt behov av bostäder. Dessa människors bostadsbehov ska lösas genom permanenta lösningar. Dagens höga bostadsbyggnadstakt visar också att detta är den bästa och mest realistiska vägen.

Bilaga

Motion (2016:112) om att bygga 2000 modulbostäder till Stockholmarna av Martin Westmont (SD)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 20 september 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Martin Westmont (SD) skriver i motion till fullmäktige att bostadsbristen är akut, och efterfrågar ett större engagemang för att få fram fler bostäder för de som arbetar och är uppväxta i kommunen.

Motionären föreslår att kommunfullmäktige beslutar att under år 2017 starta upp projektet ”modulhus 2000” som ska resultera i 2 000 nyckelfärdiga bostäder till stockholmare som under minst 5 år stått med i bostadsförmedlingens kö.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB (som underremitterat till AB Stockholmshem).

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 maj 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad har höga ambitioner för bostadsbyggandet. Det långsiktiga målet är att 140 000 bostäder byggs till år 2030, varav 40 000 åren 2014-2020. Hälften av bostäderna ska vara hyresrätter, och fokus ska vara på bostäder med rimliga hyror.

Motionären föreslår modulhus som ett snabbt sätt att tillgodose bostadsbehovet för stockholmare som stått minst fem år i bostadsförmedlingens kö.

Stadsledningskontoret konstaterar att stadens erfarenhet av modulhus inte varit att det är en snabb process. Till följd av överklaganden har modulbostäder hittills bara löst en liten del av behovet av bostäder för nyanlända. Staden arbetar nu brett med många olika lösningar för att hitta genomgångsboenden, såsom ändrad användning av stadens lokaler i förvaltningar och bolag, planering upphandlingar av boenden och uthyrning till privatpersoner.

De modulbostäder som planeras för mottagandet av nyanlända byggs med tidsbegränsat lov, och bostäderna hyrs ut under en begränsad period. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Om bostadsmoduler ska nyttjas under en längre tidsperiod krävs detaljplaneändring samt samma tekniska och funktionella krav som gäller övrig bebyggelse.

Stadsledningskontoret bedömer därmed att behovet av bostäder i huvudsak kan tillgodoses genom en generellt hög produktionstakt och god planering.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 maj 2017 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 april 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret anser att tillfälliga modulbostäder genom tidsbegränsade bygglov är en kortsiktig lösning på ett akut problem.

Sedan ett par år har Svenska Bostäder och organisationen jagvillhabostad.nu prövat ett samarbete kring hur man tillsammans skulle kunna göra verklighet av konceptet ”Snabba hus”. ”Snabba hus” är ett sätt för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. All förmedling av bostäderna hanteras av bostadsförmedlingen.

År 2016 färdigställdes 272 bostäder i Västberga. Målet är att bygga totalt 1 000 moduler i Stockholm under de närmsta åren, samt att sprida konceptet till andra kommuner. De båda Snabba Hus-projekten i Norra Ängby, cirka 400 bostäder, har stoppats av mark- och miljödomstolen efter att ärendet överklagats av grannar i Råcksta och Bromma. Exploateringskontoret anser att projektet bör utvärderas innan ytterligare projekt initieras.

De allmännyttiga bolagen ska fördubbla sin byggnation de kommande åren och en viktig del i detta är satsningen på Stockholmshuset, som samarbetet mellan de tekniska förvaltningarna och de allmännyttiga bostadsbolagen kallas. Målet är 3 500-5 000 byggstartade hyresbostäder fram till 2020. Med ett helhetsgrepp skapas förutsättningar för att hålla nere både tidsåtgång och kostnader.

Exploateringskontoret förespråkar varaktiga lösningar för att skapa bostäder som fler har råd att efterfråga.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 4 april 2017 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad har ett ambitiöst mål för bostadsbyggandet med 40 000 bostäder till 2020 och 140 000 bostäder till 2030. Fastighetskontoret noterar att staden sedan 2015

har en markanvisningspolicy vars syfte är att öka produktionstakten i bostadsbyggandet samt att säkerställa att det som byggs är hållbart, av god kvalitet och utfört till en till rimlig kostnad.

Den modullösning som Martin Westmont (SD) föreslår, lever normalt inte upp till den nyss nämnda policyn utan lämpar sig bättre vid andra tillfällen, exempelvis som lösning vid mer akuta situationer när ett snabbt genomförande krävs. Därför har kontoret svårt att förstå resonemanget att dessa ska erbjudas till stockholmare som varit mantalsskrivna i kommunen i minst fem år och som står i bostadsförmedlingens kö.

Slutligen vill fastighetskontoret framföra att kontorets uppdrag normalt inte är att uppföra och förvalta bostadshus varför de bolag i staden som har detta som sitt huvudsakliga uppdrag är mer lämpade att besvara frågan.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 4 maj 2017 att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 mars 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Permanent bostadslösningar

Staden upplever sedan ett par år tillbaka en stark urbaniseringstrend och befolkningstillväxt. Det kan konstateras att bostadsbyggandet inte har gått i takt med bostadsbehovet. I enlighet med stadens budget arbetas samlat med bostadsmålet inkl. att åstadkomma lösningar som kan ge bostäder till rimliga kostnader.

Tillgången till bostäder för grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden är en viktig faktor för Stockholms fortsatta tillväxt.

Stadsbyggnadskontoret är en del av det aktiva arbetet med att förbättra tillgången på permanenta bostäder och kontoret har i dagsläget drygt hundra pågående detaljplanarbeten som avser nya hyresrätter i Stockholm, vilket innefattar närmare 15 000 st nya lägenheter.

Tidsbegränsade bostäder

Regeringen har föreslagit en särskild reglering av tidsbegränsade bygglov som syftar till att göra det möjligt att använda tillfälliga bostäder som ett komplement till permanent byggande där bostadsbehovet inte fullt ut kan tillgodoses genom ordinarie plan- och byggprocesser. Lagförslaget avser också att skapa större möjligheter till en effektivare markanvändning under exempelvis pågående planarbete. Förslaget är en förenkling i förhållande till de möjligheter som redan finns att uppföra bostäder med tidsbegränsade bygglov. Den 2 mars 2017 överlämnade Regeringen propositionen till Riksdagen för beslut och lagändringen förväntas träda i kraft den 1 maj 2017.

Regeringens proposition 2016/17:137 – Tidsbegränsade bygglov för bostäder, se bilaga.

Pilotprojekt 'Modulhus 2000'

Inom ramarna för förvaltningens myndighetsutövning verkar kontoret för ett gott samarbete med enskilda, organisationer och andra myndigheter. Varje projekt prövas enligt gängse ordning.

Kontorets förslag till beslut.

Det krävs en rad åtgärder för att möta det stora behovet av bostäder i Stockholm eftersom bostadsbyggandet under en lång följd av år har legat på en låg nivå i förhållande till befolkningsutvecklingen.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms stadshus AB:s yttrande daterat den 20 april 2017 har i huvudsak följande lydelse.

AB Stockholms shems remissvar har i huvudsak följande lydelse:

Av remitterad motion framgår ej huruvida bostadsmodulerna är föreslagna med tillfälliga bygglov eller ej. Vid antagande av tillfälliga bygglov ser bolaget risk i att dessa avslås då behovet av bostäder för de köande som åsyftas i motionen ej är tillfälligt (bilaga 1).

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen delar Stockholms shems bedömning att nyttjandet av modulbostäder, för att tillgodose stockholmarnas behov, inte är att betrakta som en tillfällig användning och därför kommer det sannolikt inte gå att få bygglov för etablering av temporära bostadsmoduler.

Ett tidsbegränsat bygglov får enligt Plan- och Bygglagen ges ”om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Ett sådant lov ska ges, om åtgärden har stöd i en detaljplanebestämmelse om tillfällig användning av byggnad eller mark.”

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år. Tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget.

Om bostadsmodulerna ska nyttjas under en längre tidsperiod krävs detaljplaneändring samt samma tekniska och funktionella krav som gäller övrig bebyggelse vad avser exempelvis brandsäkerhet, bullerskydd, energianvändning, tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, vatten- och avfallshushållning.

Med detta som bakgrund kommer moduler för temporärt bruk vara svåra att få till stånd under rimliga förutsättningar, både avseende kostnader och tid.

Koncernledningen bedömer därför att ett pilotprojekt med modulbostäder för stockholmare måste innebära permanenta bostäder som byggs av moduler. Detta kan innebära lägre byggkostnader, men detaljplane- och bygglovsprocessen kommer att motsvara övrig byggnation.

Därutöver kan konstateras att det är avsevärt fler än 2 000 stockholmare som står i Bostadsförmedlingen i Stockholms kö i mer än 5 år. Drygt hälften av de bostadssökande i Bostadsförmedlingen i Stockholm kö har en kötid som överstiger 5 år. Därav kommer förmedling av de föreslagna modulbostäderna krävas utifrån samma förmedlingsprinciper som för övriga bostäder.