



Andrea Christiansson
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 51
andrea.christiansson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-06-13

Om tillfälliga studentbostäder. Svar på skrivelse från Anna Bäcklund (MP), Lennart Tonell (MP) och Elin Olsson (MP).

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelse om tillfälliga studentbostäder.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Skrivelsen

Miljöpartiet de gröna (MP) har inkommit med en skrivelse om tillfälliga studentbostäder. MP skriver att i väntan på att permanenta lösningar för studentbostäder infrias bör fler tillfälliga lösningar sökas. I skrivelsen ges exploateringskontoret i uppdrag att:

1. Se över möjligheten att uppföra tillfälliga studentbostäder på de platser i större stadsutvecklingsområden som ligger i väntan på att exploateras med bostäder. Hårdgjorda ytor kan sökas i exempelvis Norra Djurgårdsstaden, Albano, Årstafältet samt en parkeringsyta i anslutning till södra husen vis Stockholms



universitet. Målet ska vara att redan till höstterminen 2013 få fram ett antal tillfälliga studentbostäder.

2. Att göra en inventering av alla detaljplaner som har byggrätter men som inte har utnyttjats samt att ansöka om stöd hos Boverket till inventering av mark till studentbostäder.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontorets arbete med studentbostäder

Arbetet med studentbostäder har varit prioriterat länge inom staden. Exploateringskontoret arbetar aktivt med studentbostadsfrågan både i arbetet med att genomföra studentbostadsprojekt samt i arbetet med att ta fram kommande markanvisningar för studentbostäder. Från 2002 och tills idag har staden markanvisat projekt med totalt 4 178 studentlägenheter. I exploateringsnämndens budget för 2013 ska 300 studentlägenheter markanvisas. Hittills i år har 1 922 studentlägenheter markanvisats, varav 350 är tillfälliga. Exploateringskontoret samarbetar med stadsbyggnadskontoret i frågan och planberedskapen är god. Det finns alltså goda möjligheter till att utbudet av studentbostäder kommer att förbättras.

Tillfälliga lov

Önskemål om att uppföra tillfälliga studentbostäder på stadens mark har framförts tidigare. Exploateringskontoret ser stora svårigheter med tillfälliga lösningar. Sedan 2008 beviljas tidsbegränsade bygglov för upp till 5 år, varefter det kan förlängas med ytterligare 5 år, dock sammanlagt maximalt 10 år. Byggherrens kostnadseffektivitet är beroende av att upplåtelsetiden blir tillräckligt lång samtidigt som en lång upplåtelsetid försvårar möjligheten att hitta lämpliga områden för en tillfällig upplåtelse. Kontorets erfarenhet är att det är svårt att hitta aktörer som kan genomföra projekt med så korta upplåtelsetider.

Inventering av mark

Kontoret har i årets budget i uppdrag att anvisa mark för tillfälliga studentbostäder. Kontoret letar aktivt för att identifiera lämpliga platser för sådana anvisningar. Det är dock en stor utmaning att hitta platser med rätt förutsättningar som möjliggör ett projekt. Idén om att använda områden, där staden planerar för nya bostadsområden, som de föreslagna stadsutvecklingsområdena Norra Djurgårdsstaden, Albano och Årstafältet, för tillfälliga studentbostäder i avvaktan på att de nya bostäderna byggs är god men i praktiken är tiden att nyttja disponibel mark inte tillräcklig och långt ifrån det antal år som krävs för lönsamhet. Samtliga hårdgjorda ytor av den mark som staden äger i de föreslagna stadsutvecklingsområdena används i nuläget för trafik, hamn, energiproduktion

eller liknande. I vissa delar pågår markrening inför byggstart eller så planeras markarbeten att påbörja inom kort. Övrig mark inom områdena är parkmark, trafikytor, ligger inom bullerutsatta områden, används för byggetableringar och så vidare.

I princip disponeras all mark inom Stockholms stads gränser för olika ändamål, parker, gator och bebyggelse i form av bostäder och verksamheter. Ska plats upplåtas för tillfälliga studentbostäder innebär det att annan verksamhet måste stå tillbaka under en period. Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har tillsammans god lokalkännedom om hur stadens mark disponeras och bedömer att det inte finns något behov av att ansöka om ekonomiskt stöd för inventering av mark.

Om mark ska upplåtas för tillfälliga studentbostäder bedömer kontoret att det i praktiken innebär upplåtelser där kommande permanenta bebyggelser inte planeras, exempelvis parkmark. Parkmark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse kan dock möta stort motstånd från kringboende. Att bevilja tillfälliga lov istället för en regelrätt detaljplaneprocess med samråd och så vidare på sådana platser riskerar att uppfattas som ett försök att kringgå gällande regelverket och lagstiftning. Även om detta skulle accepteras kvartår problemet att 5 + 5 år oftast är otillräckligt för att tillfälliga studentbostadsprojekt ska vara ekonomiskt genomförbara.

Tankebyggarorden i Bredäng

I enlighet med exploateringsnämndens mål att hitta lämpliga platser för tillfälliga studentbostäder beslutades i januari 2013 att ca 350 tillfälliga studentlägenheter skulle markanvisas till DAPlandmark AB. Markanvisningsområdet är beläget i Bredäng, i anslutning till Björksätravägen. Marken kommer att upplåtas med arrende med en arrendetid på fem år med möjlighet till fem års förlängning. En kraftledning som går över området ska markförläggas av Fortum ca år 2018. När det är gjort kan en permanent bebyggelse uppföras på området.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att den framkomliga vägen att tillgodose behovet av studentbostäder i första hand är genom planering för permanenta studentbostäder. Det är framför allt en målmedveten och uthållig satsning på permanenta studentbostäder som krävs för att antalet studentbostäder ska öka.

Slut