

Handläggare
Torkel Kjellman
Telefon +46 08-508 27 224Till
Stadsbyggnadsnämnden

Se över vad man kan göra med alla de tomställda lokaler som finns i Stockholm. Motion av Annika Elmlund och Johan Nilsson (båda M). Svar på remiss från kommunstyrelsen

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen.
2. Stadsbyggnadsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Annika Elmlund och Johan Nilsson (båda M) föreslår i en motion att stadsbyggnadsnämnden ska underlätta omvandling av tomställda lokaler till bostäder. Motionärerna föreslår att stadsbyggnadsnämnden ska ta fram en handlingsplan för hur staden ska vara behjälplig när fastighetsägare önskar tillföra flera bostäder i befintliga byggnader, ta fram enhetliga förutsättningar som ska uppfyllas för att få bifall på ansökningar, tillsammans med trafiknämnden och exploateringsnämnden inventera lämpliga områden och stadsdelar där en mer flexibel användning av lokaler kring gaturum är extra lämplig, samt föra en kontinuerlig dialog med Stockholms fastighetsägare i frågan.

Stadsbyggnadskontoret anför i sitt tjänsteutlåtande att konvertering har varit frekvent förekommande senaste åren, och att kontoret generellt är positiv till det med vissa undantag. En stadsövergripande inventering, eller enhetliga principer (utöver gällande bestämmelser), bedöms dock inte resurseffektivt eftersom varje fastighet och plats måste studeras för sig. Till sist påtalar kontoret att nämnden 2025 har i uppdrag från kommunfullmäktige att, tillsammans med fastighetsförvaltande aktörer i staden, ta fram en strategi för konvertering. Eventuellt kan några slutsatser dras från genomförandet av det uppdraget, som kan belysa frågan ytterligare.

Utlåtande

Ärendet

Annika Elmlund och Johan Nilsson (båda M) föreslår i en motion att stadsbyggnadsnämnden ska underlätta omvandling av tomställda lokaler till bostäder. Kommunstyrelsen har remitterat motionen till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden och trafiknämnden.

Sammanfattning av remissen

Annika Elmlund och Johan Nilsson (båda M) föreslår i en motion att stadsbyggnadsnämnden, för att bidra till bostadsförsörjningen i en tid när många byggaktörer blir mindre aktiva, ska underlätta omvandling av tomställda lokaler till bostäder.

Motionärerna framför att fastighetsägare ofta, när sådana åtgärder aktualiseras, möts av hinder i form av att, exempelvis, detaljplaner inte medger bostäder eller att ljusinsläpp inte är tillräckligt godtagbara.

Motionärerna föreslår att stadsbyggnadsnämnden ska ta fram en handlingsplan för hur staden ska vara behjälplig när fastighetsägare önskar tillföra flera bostäder i befintliga byggnader. Vidare föreslås att nämnden ska ta fram konkreta åtgärdsförslag, som enhetliga förutsättningar såsom ljusinsläpp och tillgänglighetskrav, som ska uppfyllas för att få bifall på ansökningar om exempelvis inredning av vind och källare. Till sist föreslås trafiknämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden gemensamt inventera lämpliga områden och stadsdelar där en mer flexibel användning av lokaler kring gaturum är extra lämplig, samt föra en kontinuerlig dialog med Stockholms fastighetsägare i frågan.

Kontorets synpunkter

Konvertering av ytor och lokaler till bostäder har varit en mycket vanligt förekommande företeelse under en lång tid. Nämnden ser

oftast positivt på det, men anser att bostäder i bottenvåningar mot gator, som har en mer publik karaktär, inte alltid är lämpligt. Åtgärder som bedöms förvanska byggnader kan också bedömas olämpliga.

Avseende tekniska krav på lägenheter så följer nämnden de regler och råd som finns på området och som är bekräftade i praxis. Stadsbyggnadsnämnden skapar inte heller några egna regler eller principer. Vid ansökan om planändring är det den lämpliga markanvändningen på den aktuella platsen som provas.

Stadsbyggnadsnämnden har generellt sett varit positiv till att kontor konverteras till bostäder. Det bedöms dock inte vara lämpligt att göra någon stadsövergripande plan, eller inventering, i det syftet. Det är omöjligt att slå fast några generella förhållningssätt eller principer, utöver det som finns tillgängligt i Boverkets kunskapsbank.

Dels för att olika delar av bebyggelsen har olika förutsättningar beroende på hur detaljplanens bestämmelser ser ut. Bygglov för bostäder kan inte ges om detta strider mot gällande detaljplan, och enda vägen för att möjliggöra bostäder är då en planändring och en ny detaljplan. Detta kan i sammanhanget verka tidsödande relaterat till vad motionärerna ser som möjliga vägar att underlätta. Kontoret vill dock framhålla att dessa lagar och förordningar också fyller ett syfte för att, genom planprocessen med dess samråd och granskning, säkerställa att markanvändningen är ändamålsenlig och prövad. Om det visar sig att kommunen medgivit lov, eller tagit fram planer som inte är möjliga att nyttja på det sätt som beslutfattande nämnd medverkat till, kan nämnden i värsta fall istället hamna i ett läge där skadestånd kan utkrävas.

Dels så har varje plats och byggnad sina egna förutsättningar. Det arbete som skulle krävas för att göra en heltäckande bedömning bedöms därför inte ge en nytta som motsvarar resursåtgången. En plats och en byggnad kan också förändras över tid, varför alla slutsatser inte skulle stå sig över tid och ändå kräva en förnyad bedömning i det enskilda fallet.

Stadsbyggnadsnämnden har också i budget för 2025 fått i uppdrag att tillsammans med de kommunala bostadsbolagen, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder. Eventuellt kan några slutsatser dras från genomförandet av det uppdraget, som kan belysa frågan ytterligare.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på remissen samt förklarar beslutet omedelbart justerat.

SLUT