



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Överskott på lägenheter — en resurs?

Peter Svefors

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	
Plac	<i>Ser</i>

*R/
MW*

R16:82

ÖVERSKOTT PÅ LÄGENHETER - EN RESURS?

Peter Svefors

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
800530-2 från Statens råd för byggnadsforskning
till K-Konsult, Karlskrona.

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R16:82

ISBN 91-540-3635-6
Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	5
INLEDNING	6
VAD HAR MAN BYGGT OM TILL?	6
HUR HAR MAN GÅTT TILL VÄGA?	8
VAD HAR DET KOSTAT OCH HUR HAR MAN FINANSIERAT DET?..	9
EXEMPEL 1 Elevhem i Borås	10
2 Servicehus för pensionärer i Landskrona	11
3 BB-hem i Borås	13
4 Barnstuga i Borås	15
5 Barnstuga i Landskrona	16
6 Barnstuga i Malmö	18
7 Barnstuga i Södertälje	19
8 Kvartersskola i Södertälje	21
9 Barnhälsovårdscentral i Södertälje	23
10 Kontorshus i Malmö	24
VEM HAR BYGGT OM?	25
VEM HAR INTE BYGGT OM?	25
VEM HAR VI FRÅGAT OCH VEM HAR SVARAT?	26
FINNS FLER ALTERNATIV?	26

Sammanfattning

Ombyggnad av permanent outhyrda bostadslägenheter för annat ändamål är ett sätt bland många att eliminera överskott av lägenheter.

Ombyggnadsändamålen skiftar från andra boendeformer till skolor, kontor.

Det är ekonomiskt mera fördelaktigt att bygga om befintliga bostadslägenheter till annat lokalbehov än att bygga nya motsvarande lokaler - man får "lägenheten" uthyrd, de ombyggda lokalerna blir billigare att producera än motsvarande nya och därmed billigare att hyra.

Det är relativt många SABO-företag (25%) som byggt om men ingen har byggt om någon större del av lägenhetsbeståndet.

I mindre kommuner tycks möjligheterna till alternativ användning genom ombyggnad vara mindre än i större och medelstora kommuner.

Inledning

Sextio- och sjuttiootalens intensiva ansträngningar att bygga bort bostadsbristen resulterade i ett överskott av bostäder. På de flesta håll i landet kunde detta överskott, som yttrade sig i form av outhyrda lägenheter, på olika sätt elimineras - man talade i stället om en begynnande bostadsbrist.

För vissa allmännyttiga bostadsföretag kvarstod emellertid överskottet och beräknas kvarstå under överskådlig tid. Det kan ej avhjälpas genom marknadsföring, miljöförbättring eller sammanslagning av små lägenheter till större - det finns inga presumtiva hyresgäster.

Det har då hänt att man försökt finna annan användning för outhyrda lägenheter genom att bygga om dem för annat ändamål.

För att få en bättre kunskap om dessa ombyggnader har 243 SABO-företag tillfrågats om de har byggt om eller planerar bygga om lägenheter för annat ändamål än bostäder.

Vad har man byggt om till ?

Man har byggt om eller planerar bygga om permanent outhyrda lägenheter till

1 ANNAN LÄGENHETSFÖRDELNING

Behandlas ej närmare i denna rapport.

2 ANNAT BOENDE, KATEGORIBOENDE

Kollektivhus
Elevhem
Studentlägenheter
Pensionärslägenheter
Ungdomskollektiv

3 VÅRDBOENDE

Servicelägenheter för pensionärer
Ålderdomshem
Tonårshem
BB-hem, spädbarnshem
Sjukhem
Inackorderingshem för utvecklingsstörda
Pojkhem

4 BOSTADSKOMPLEMENT

Tvättstugor
Utrymmen för decentraliserad fastighetsskötsel
Föreningslokaler, hobbylokaler, bönelokal, församlings-
hem

5 BARNOMSORG

Fritidshem
Daghem
Förskola
Barnstuga
Lekskola
Öppen förskola

6 KVARTERSSKOLA

7 SOCIAL SERVICE

Barnläkarstation
Hälsovårdscentral
Tandpoliklinik
Distriktsmottagning
Socialkontor
Dagbarnvårdare
Fotvård
Arbetssträning
Företagshälsovård

8 ÖVRIG KOMMUNAL SERVICE O DYL

Biblioteksfilial
Ungdomsgård
Kvarterspolis

9 KONTOR

Bostadsförvaltning
Lantmäteri
Kommunal förvaltning

10 LAGER, VERKSTAD

Hur har man gått tillväga ?

De bostadsföretag vars exempel studerats närmare och som intervjuats har inte sett ombyggnad av lägenheter som en isolerad åtgärd för att eliminera ett överskott av lägenheter. I samtliga fall ingår denna åtgärd som en del i en större åtgärdsplan. Då dessa inte alltid är offentliga, men väldigt lika, har de här sammansatts till ett schematiskt typexempel på en sådan.

Schematisk åtgärdsplan för bostadsområde med många outhyrda lägenheter.

1. Miljöförbättrande åtgärder genomförs. För att planera och genomföra miljöförbättrande åtgärder vad gäller utemiljön organiserar sig hyresgästerna i kontaktkommittéer, varefter nedanstående punkter kan diskuteras och genomföras.
2. Miljöförbättrande åtgärder vad gäller trapphus och bef gemensamma lokaler.
3. Hyresprovisioner ges till den som flyttar in och/eller den som får annan hyresgäst att flytta in i området.
4. Utökning av den kollektiva boendestandarden genom skapande av nya gemensamma lokaler för hobby, föreningar, bastu, studieverksamhet etc.
5. Området görs mera attraktivt genom utbyggd barnomsorg, lägenheter byggs om till daghem eller öppen förskola eventuellt införes lägre taxa för barnomsorgen.
6. Ombyggnad av lägenheter till annat boende: studentlägenheter, kollektivhus, pensionärs- lägenheter, ändrad lägenhetsfördelning etc.
7. Ombyggnad av lägenheter till vårdboende som t ex servicehus för pensionärer (socialförvaltningen), sjukhem, lättvårdsavdelning (landsting).
8. Ombyggnad för annan kommunal eller landstingskommunal verksamhet. Inventering av övriga kommunala lokalbehov skola, social service, kontor för kommunens förvaltningar, biblioteksfilial etc.

Vad har det kostat, hur har man finansierat det ?

För att få belyst hur man byggt om, till vilka kostnader och hur man finansierat ombyggnaden intervjuades ett antal bostadsföretag närmare. Resultatet redovisas här som ett antal exempel på ombyggnader.

De redovisade kostnaderna för ombyggnad är kanske inte helt jämförbara mellan olika bostadsföretag och objekt (man kan ha räknat en del kostnader som reparation och underhåll t ex) men de visar en klar tendens att understiga motsvarande nyproduktionskostnader.

Kostnaderna har uppräknas med index för stomkomplettering.

Som jämförbara produktionskostnader vid samma tid kan följande siffror användas.

Elevhem	4900 kr/m ²
Servicehus	5100 - " -
Lättvårdsavdelning	5000 - " -
Barnstugor	4600 - " -
Kvartersskola	4800 - " -
Distriktläkarmott.	5200 - " -
Kontor	4700 - " -

Exempel 1. Ombyggnad till elevhem

Tunnlandsgatan 11, Borås

Ombyggnadsår 1979

Ombyggnad 2 910 m² våningsyta

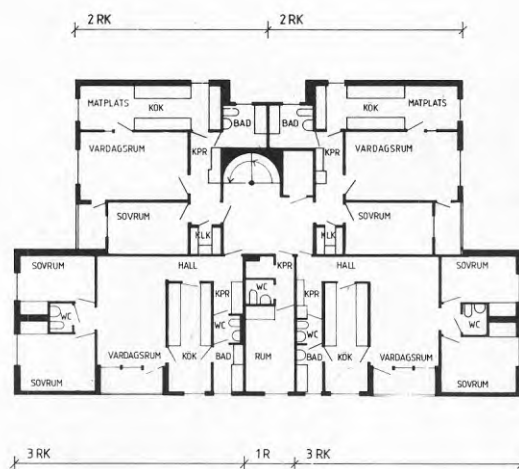
Nybyggnad -

Prod. kostnad 1 136 000:- 1979
 1 375 000:- 1981 (1.21)
 470:-/m² våningsyta

Finansiering egna fonderade medel

Hyra maj -81 grundhyra + 244.66:-/m² och år

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 2. Ombyggnad till servicehus

Kopparängen, Landskrona

Ombyggnadsår 1979

Ombyggnad 4 720 m² byggnadsvån.yta (varav 1200 m² i källare)Tillbyggnad 560 m² -"- (varav 100 m² i källare)

Prod.kostnad 10 128 000:- 1979

12 250 000:- 1981 (1.21)

2 365:-/m²

Finansiering Bostadslån 3 038 000

Bottenlån 7 090 000

10 128 000

Hyra 810401 lägenhetsyta 276:25/m² och årlokalyta 383:60/m² och år

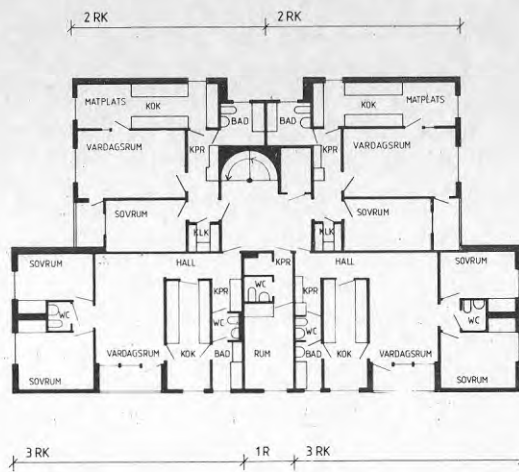
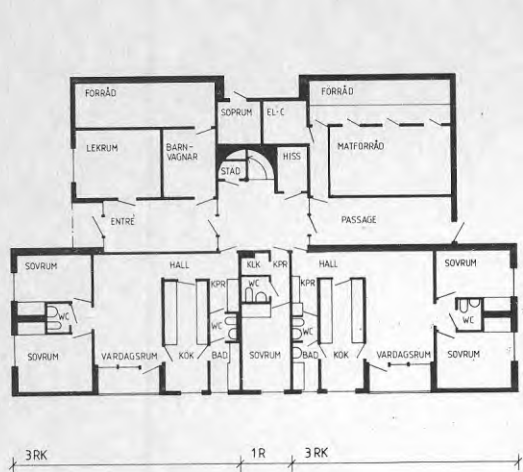
Ny entré
Hissen syns vid gaveln

Exempel 3. Ombyggnad till BB-hem

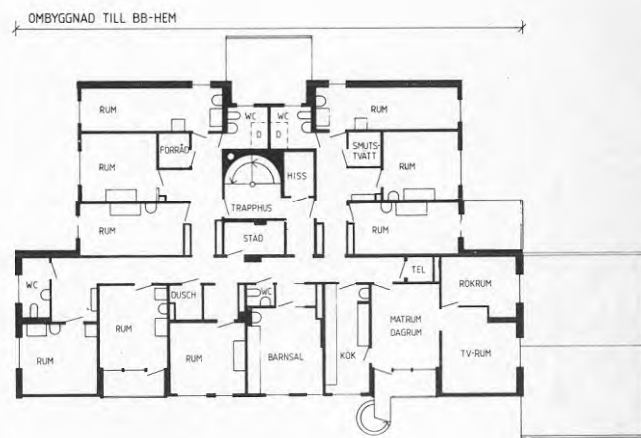
Tunnlandsgatan 15, Borås

Ombyggnadsår	1980
Ombyggnad	2 972 m2 våningsyta
Tillbyggnad	50 m2 -"-
Prod.kostnad	3 354 000:- 1980
	3 722 940:- 1981 (1.11)
	1 230:-/m2 våningsyta
Finansiering	1 500 000 i lån från Trygg-Hansa resten i egna fonderade medel
Hyra maj -81	grundhyra + 500:-/m2 och år

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 4. Ombyggnad till barnstuga

Silviagården, Kv Alnen, Borås

Ombyggnadsår 1977

Ombyggnad 560 m² byggnadsvåningsyta

Tillbyggnad -

Prod.kostnad 815 000:- 1976

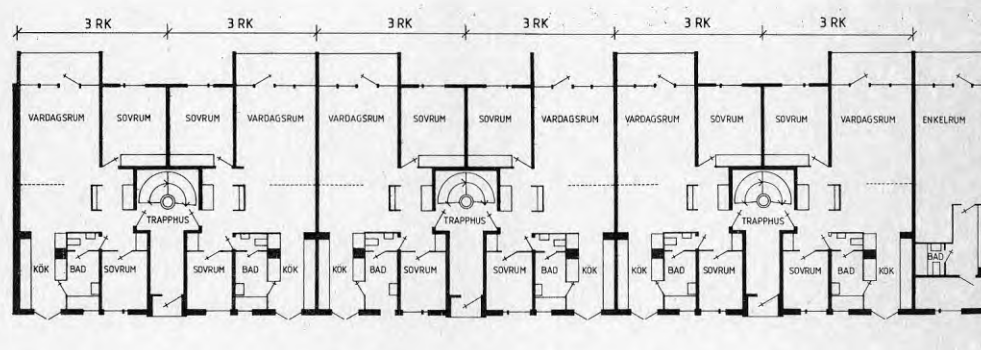
1 250 000:- 1981 (1.55)

2 230:-/m²

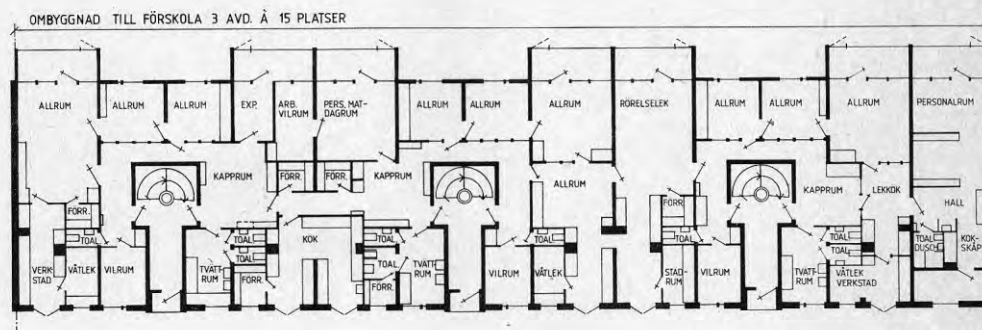
Finansiering egna fonderade medel

Hyra maj -81 217:69/m² och år

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 5. Ombyggnad till barnstuga

Kopparängen, Landskrona

Ombyggnadsår 1977

Ombyggnad 615 m² byggnadsvåningsytaTillbyggnad 150 m² --

Prod.kostnad 1 778 000:- 1977

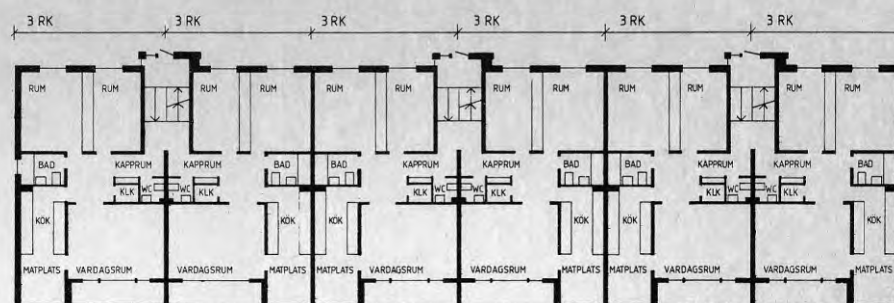
2 500 000:- 1981 (1,39)

3. 270:-/m²

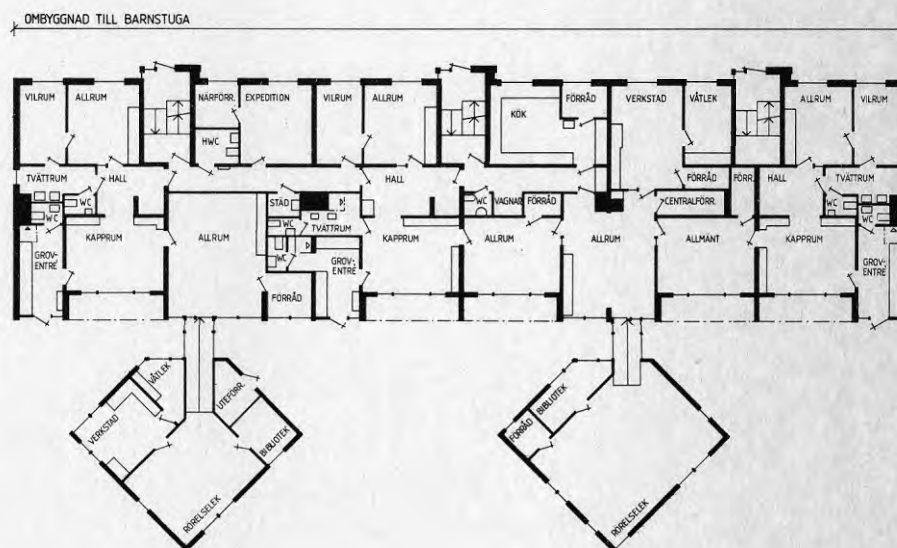
Finansiering	Anordningsbidrag	648 000
	Bostadslån	339 000
	Bottenlån	<u>791 000</u>
		1 778 000

Hyra 810401 438:54/m² och år

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 6. Ombyggnad till barnstuga

Kv Hymnen, Fosie, Malmö

Ombyggnadsår 1978

Ombyggnad 550 m² byggnadsvån.yta

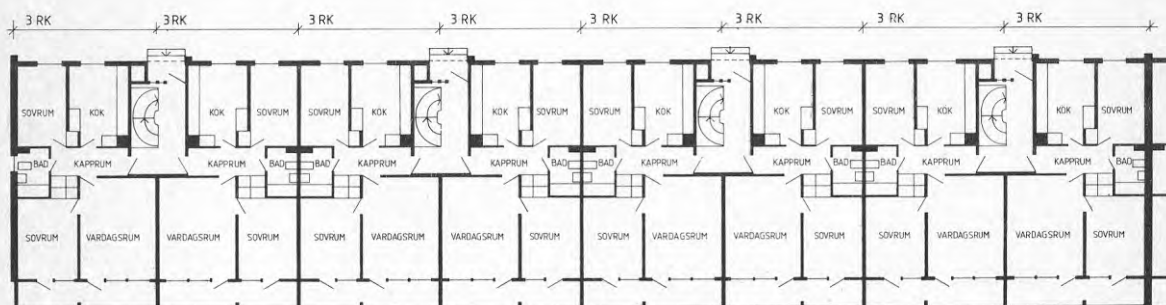
Tillbyggnad -

Prod.kostnad 1 048 000:- 1978

1 352 000:- 1981 (1.29)

2 460:-/m²

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 7. Ombyggnad till barnstuga

Hovsjö, Södertälje

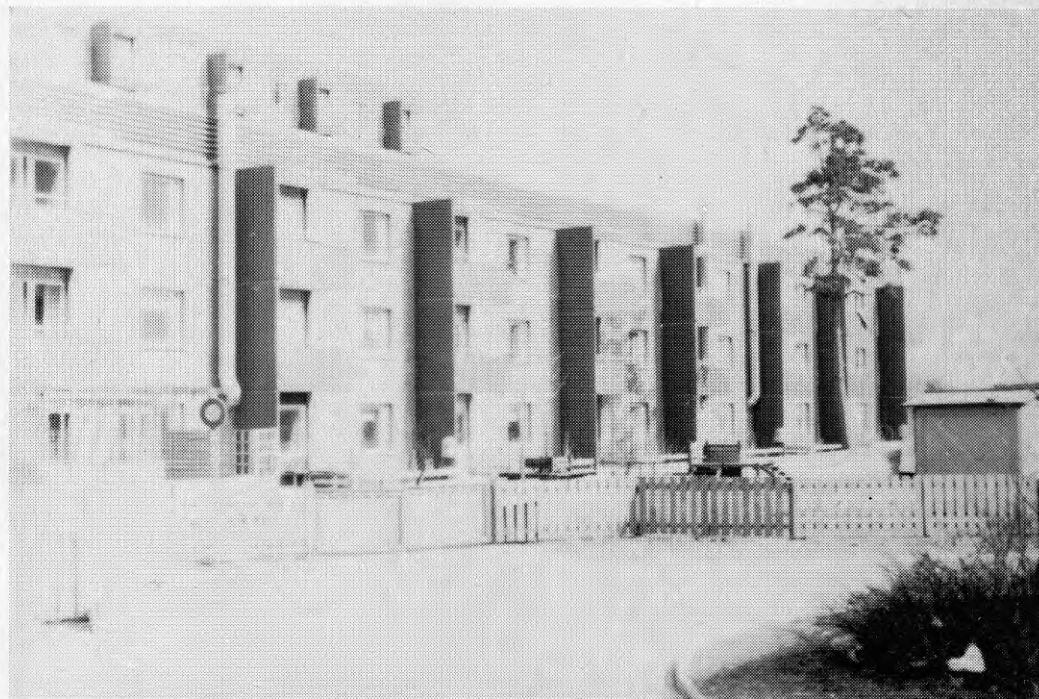
Ombyggnadsår 1978

Ombyggnad 515 m² byggnadsvåningsyta

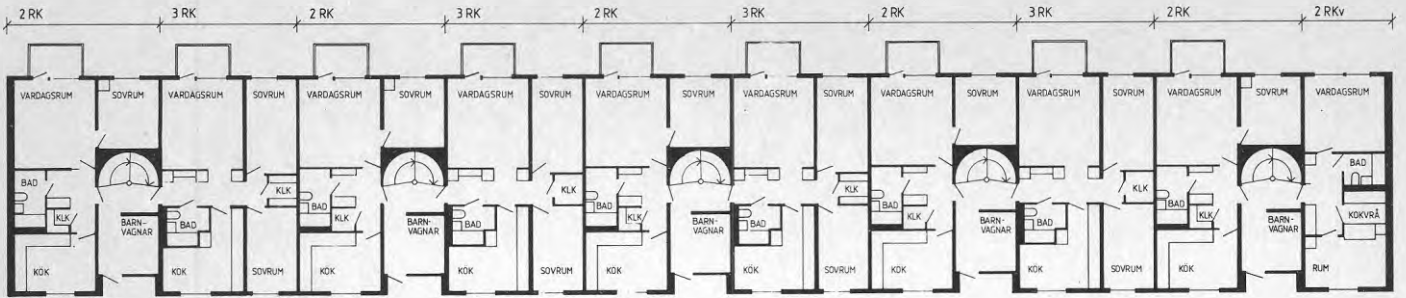
Tillbyggnad -

Prod.kostnad 1 400 000:- 1978

1 800 000:- 1981 (1.29)

3 500:-/m²Hyra 86 054:-/kvartal och 473,5 m² (726:-/m²)

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 8. Ombyggnad till kvarterssskola (enparallellig
lågstadieskola)

Saltskog, Södertälje

Ombyggnadsår 1978

Ombyggnad 420 m²

Tillbyggnad 55 m² byggnadsvåningsyta

Prod.kostnad 1 687 200:- 1978

2 200 000:- 1981 (1.29)

4 630:-/m²

Hyra 102 243:-/kvartal och 438 m² (933:-/m²)

Anmärkning

Relativt stora spännvidder har möjliggjort denna ombyggnad.



Nya entréer



Ventilation

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 9. Ombyggnad till barnhälsovårdscentral

Kv Slottet, Södertälje

Ombyggnadsår 1979

Ombyggnad 295 m2 byggnadsvåningsyta

Tillbyggnad

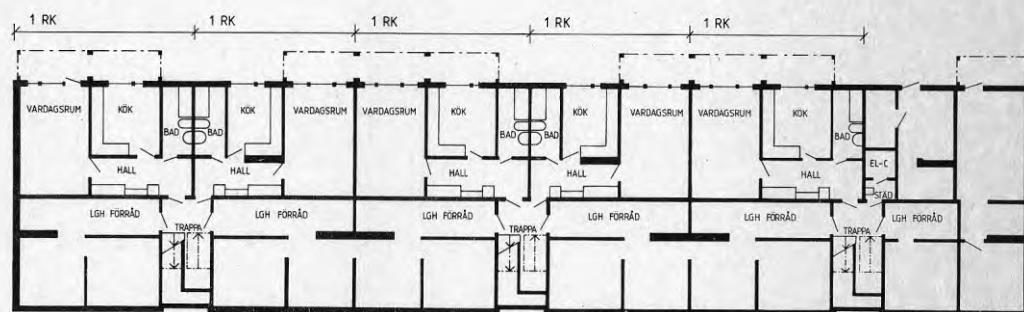
Prod.kostnad 650 000:- 1979

785 000:- 1981 (1.21)

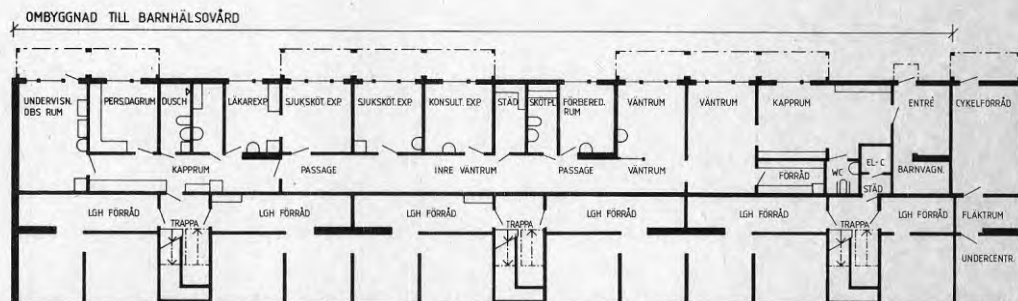
2 650:-/m2

Hyra 45 037:-/kvartal och 275 m2 (655:-/m2)

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Exempel 10. Ombyggnad till kontor

Kv Landskontoristen nr 1, Rosengård, Malmö

Ombyggnadsår 1981

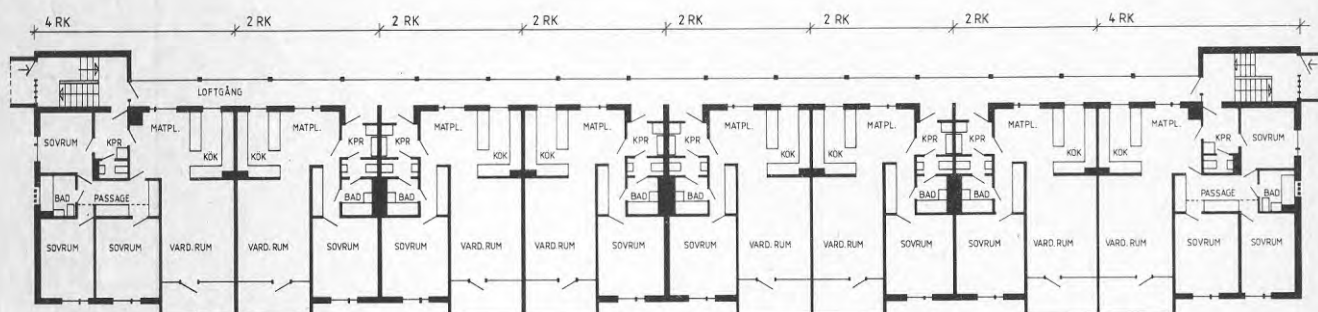
Ombyggnad 1 200 m² byggnadsvånings yta

Tillbyggnad

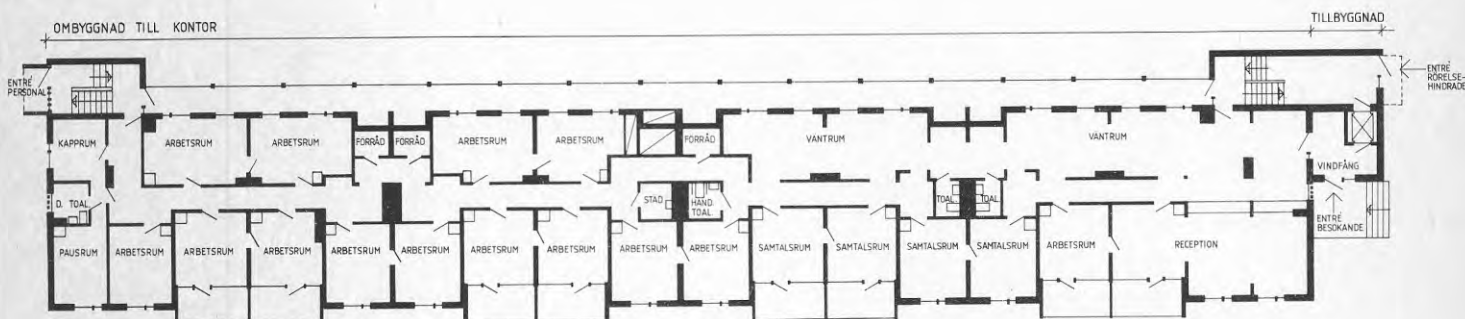
Prod.kostnad 2 965 000:- 1981 (1.0)

2 470:-/m²

Före ombyggnad



Efter ombyggnad



Skala 1:400

Vem har byggt om ?

Andelen företag som har byggt om bostadslägenheter för annat ändamål eller planerar att göra det uppgår till 37 utav 150 eller 25%. Dessa representerar både stora och små kommuner, storstads- och landsbygdskommuner.

22 stycken har eller har haft problem med outhyrda lägenheter och har byggt om men planerar ej att bygga om flera

6 st har ej haft problem med outhyrda lägenheter men har byggt om i alla fall (behov av lokaler).

Om man ser till de 10 företag som byggt om i större omfattning (mellan 1% och 4%) finns 4 större kommuner (Malmö, Jönköping, Borås, Södertälje), 4 mindre kommuner i storstadsregion Österåker, Märsta, Väsby, Landskrona samt Köping och Oxelösund.

Vem har inte byggt om ?

Andelen företag som ej byggt om uppgår till 113 stycken eller 75 %.

27 stycken har eller har haft problem men ej byggt om. Av dessa är det 18 stycken som idag har 1,5 % eller mer av beståndet outhyrt. 10 stycken har mer än 4% outhyrt.

4 stycken har haft och har problem, har inte byggt om men planerar bygga om.

82 stycken har ej haft och har ej problem med outhyrda lägenheter och har ej byggt om.

Av de 18 som idag har mer än 1,5% outhyrt och som inte byggt om eller planerar bygga om finns 11 st kommuner med mindre än 20 000 invånare.

De tio bostadsföretag med mer än 4% outhyrt som ej byggt om eller planerar bygga om finns i kommuner med mindre än 20 000 invånare. "Behov av lägenheter för annat ändamål saknas".

Vem har vi frågar och vem har svarat ?

243 SABO-företag har tillfrågats om de har byggt om eller planerar bygga om lägenheter för annat ändamål än bostäder.

150 stycken har svarat (60 %).

73 SABO-företag av 243 hade 1979-09-01 mer än 1,5% outhyrt (SABO) 30%.

Av dessa 73 har 60% svarat (42 stycken).

De bostadsföretag vars ombyggnadsexempel studerats närmare är:

AB Bostäder i Borås

AB Landskronahem

Malmö Kommunala Bostadsföretag

Stiftelsen Telgebostäder, Södertälje

Finns fler alternativ ?

De redovisade exemplen pekar på att det är ekonomiskt rimligt att bygga om ett hyreshus till exempelvis kontor eller daghem jämfört med att bygga nytt.

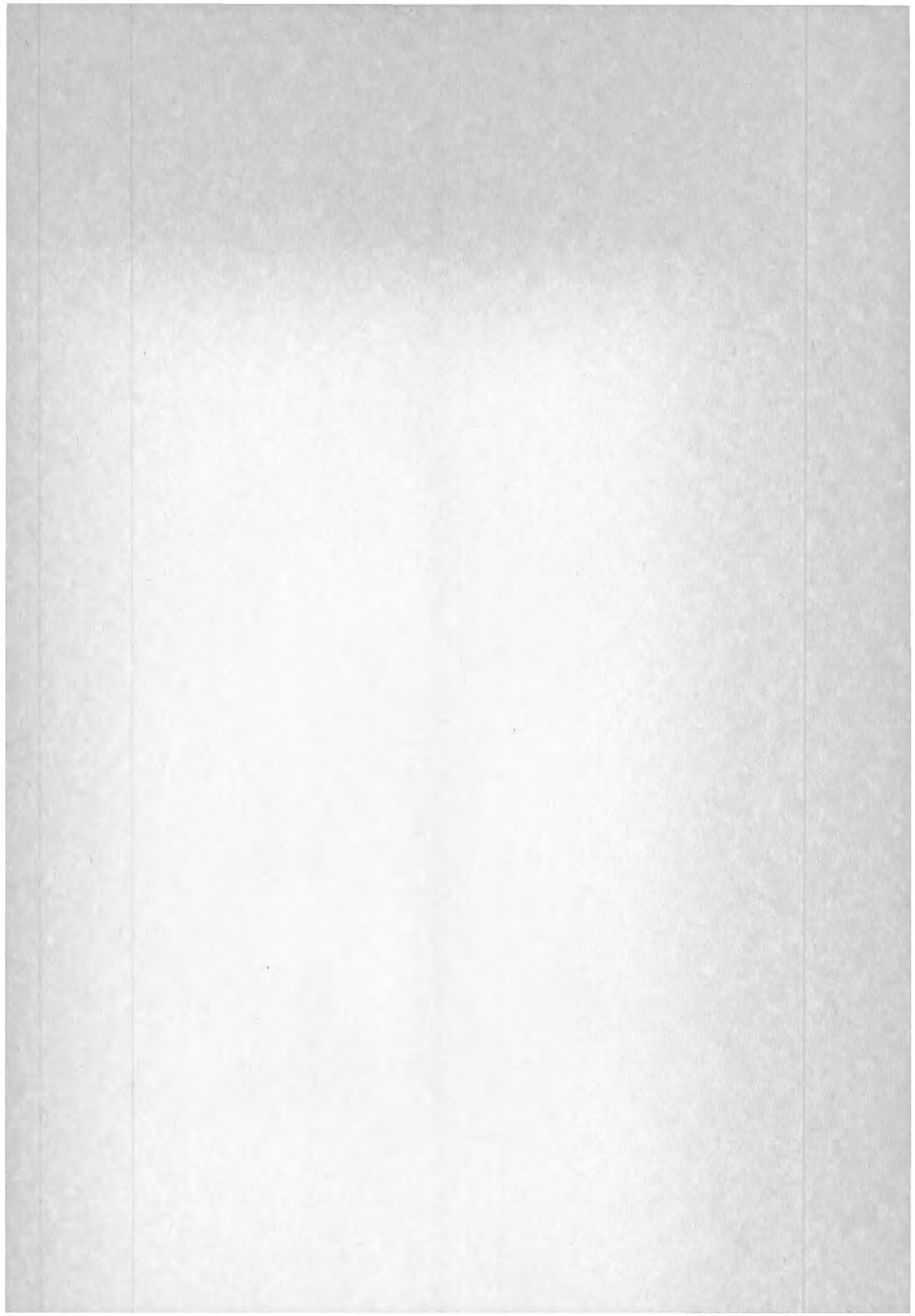
Det är visserligen många av de tillfrågade SABO-företagen som byggt om lägenheter för annat ändamål (25%) men ingen har byggt om någon större del av lägenhetsbeståndet.

Anledningen till att en del mindre kommuner med accelererande problem med outhyrda lägenheter inte byggt eller bygger om i större utsträckning torde vara att någon utökad kommunal verksamhet med tillhörande ökat lokalbehov ej är aktuell man har förmodligen en nedgång i antalet sysselsatta och därför en ökande utflyttning.

För dessa kommuner kan det bli aktuellt med ytterligare en åtgärd: rivning.

Kostnaderna för ett sådant alternativ bör kompletteras till ovanstående exempelsamling.

Därefter kan de olika alternativens ekonomiska konsekvenser jämföras.



Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
800530-2 från Statens råd för byggnadsforskning
till K-Konsult, Karlskrona.

Art.nr: 6700516

Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm

R16: 1982

ISBN 91-540-3635-6

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Cirka pris: 20 kr exkl moms