

# Snabba Hus

Resultat av jagvillhabostad.nu.:s förstudie om hur bra bonde för unga kan tas fram snabbare



Bild Spacebox [www.spacebox.nl](http://www.spacebox.nl)

Genomförd av Vanda Kehr och Anna Svensson 2009



**jagvillhabostad.nu**

## Sammanfattning

Den rådande bristen på små billiga lägenheter slår hårt mot unga. De senaste åren har det byggts för lite, och de bostäder som byggts har varit för stora och dyra för att unga ska kunna efterfråga dem. Med hjälp av volym- och byggelement kan bostäder stå färdiga på betydligt kortare tid än vad som anses normalt idag. Byggelementen kan öka takten, kvaliteten och kostnadseffektiviteten på många ombyggnationer och renoveringar. Vissa typer av volymelement är dessutom så mobila att de kan stå på tillfälliga bygglov. Ett tillfälligt bygglov kan beviljas i fem år och förlängas till max tio år. När bygglovet är slut kan volymelementen flyttas och återuppföras på annan plats. De tillfälliga byggloven kan i sin tur ytterligare förkorta processen från planering till nyckelfärdig bostad, eftersom de i regel går snabbare genom byråkratin. De exempel vi sett har haft hyror som mer än väl går ihop med våra medlemmars behov. De två fokusgrupper som vi diskuterade exemplen och idéerna med var starkt positiva och intresserade av ett eventuellt framtida boende i volymelement.

Jagvillhabostad.nu vill öka ungas inflytande på sin bostadssituation genom ett årslångt projekt. I projektet vill vi utveckla tekniken för bygg- och volymelement genom samarbete mellan bransch och unga. Vi vill också stötta kommun och länsstyrelse i arbetet att skapa bättre rutiner för tillfälliga bygglov. Intresset för deltagande i projektet har varit stort! Med god förankring hos såväl den unga målgruppen som byggbransch och kommun har projektet goda chanser att ge resultat redo för direkt användande.

## Ungas bostadssituation

De närmaste åren kommer 640 000 unga, som idag är 15 till 19 år, att vilja flytta hemifrån. Många av dem söker sig till storstadsregioner och universitetsstäder. Samtidigt visar flera rapporter en ökad brist på bostäder. I dag behövs 128 000 bostäder till de 216 000 unga som saknar och efterfrågar en egen bostad. Situationen är akut för unga bostadssökande och den ser inte ut att lösa sig inom de närmaste tio åren. Antalet påbörjade bostäder 2009 är det lägsta på 10 år. 2010 vänder trenden uppåt men detta gäller främst småhus och bostadsrätter. Det unga oftast efterfrågar och har ekonomi för är små billiga hyresrätter, men 2009 påbörjades bara 6000 hyresrätter allt som allt. Detta kan jämföras med perioden 1965-1975, då nybyggnationen låg runt 100 000 lägenheter per år för att möta behoven när rekordstora 40-talistgenerationen flyttade hemifrån. Mellan 1985-1994 föddes en nästan lika stor kull. För 40 år sedan ledde en enorm efterfrågan jämförbar med dagsläget till uppförandet av miljonprogrammen, idag är byggtakten låg. Från 1990 till 2008 har antalet hyresrätter ökat med endast 4 procent. Även om branschen tar sig i kragen och bygger mer är vägen till balans lång då dagens byggnivåer ligger nära de låga nivåer som rådde under slutet av 90-talet, samtidigt som populationen ökat. Dagens bostadsbrist riskerar att bli en framtida bostadskris för unga.



## Förstudie

Under en två månader lång förstudie har jagvillhabostad.nu sett över möjligheterna till att få fram bra och billiga boenden - snabbare. Under ideala förhållanden tar det tre-fyra år för ett hus att gå från bygglovsansökan till slutförande. Men överklaganden är inte ovanligt. PEAB har berättat att medeltiden för deras byggprojekt, inräknat den tid som överklaganden tar, är sex år. Med dagens bostadsmarknad och byggnadstakt är unga utelämnade till en osäker andrahandsmarknad och ett evigt flyttande mellan tillfälliga bostäder. Unga har ofta inte hunnit etablera sig eller bygga upp det sociala nätverk som oftare leder till en bostad. Under förstudien har vi undersökt möjligheter till ombyggnation av lokaler, påbyggnader och renoveringar och fastnat för de möjligheter som volym- och byggelement ger.



Bild jagvillhabostad.nu studibesök i Amsterdam

## Vad är volymelement och byggelement?

Volymelement är tredimensionella, uppbyggda av golv, vägg och tak. De levereras ofta med all nödvändig utrustning installerad. Med volymelement kan hela bostäder färdigställas på betydligt kortare tid än vad som är vanligt idag. De färdiga volymelementen staplas helt enkelt på varandra och kopplas till vatten, el och VVS. Byggelement är färdigmonterade delar som placeras i en redan existerande boning eller lokal, till exempel ett hörn med toalett, handfat och dusch monterat eller en köksvägg med diskbänk, kyl, frys och diskmaskin. Det kan också



vara en vägg med all nödvändig isolering och färdigdragen el. Byggelementen placeras i en redan existerande bostad eller lokal, eller kombineras med andra delar för att bilda en helhet. De passar vid renoveringar och ombyggnader från exempelvis kontorslokaler till bostäder. Både volym- och byggelement tillverkas inomhus vilket öppnar för effektivare produktionskedjor, minskat svinn och färre fuktskador i samband med produktion. Arbetet går snabbare och och kostnaderna sänks. Att jobba inomhus i värmen ger en bättre arbetsmiljö utan risk för väderskador på byggarbetare och hus.

## Tillfälliga bygglov

När ett större område ska bebyggas sker detta i flera faser. All mark används inte direkt utan står istället tom i väntan på sin tur. Om tillfälliga bygglov planeras in från början kan den mark som står tom länge fyllas med bostäder fram till att de permanenta bostäderna påbörjas. Detta skulle ge ett ökat antal bostäder till överbelastade storstadsregioner, ökad trygghet och stadsdynamik i de aktuella områdena och dessutom skulle det gå snabbare! Självklart har jagvillhabostad.nu ingenting emot permanenta bostäder av volym- eller byggelement. Vårt fokus på tillfälliga bygglov beror i detta fall på att byråkratin i regel går snabbare. Tillsammans med volymelementens korta byggtider ser vi en oslagbar kombination för bra boenden. Dessutom ser vi en bra chans att utnyttja oanvänd markyta. Men tillfälligt betyder inte provisoriskt. Det är viktigt att de tillfälliga bostäderna blir en del i en större process som garanterar att långsiktighet tar vid där det tillfälliga slutar. Som till exempel vid byggandet av en ny stadsdel.

## Oanvänd tomtmark

I Malmö har stadsbyggnadskontoret gjort en inventering av alla antagna detaljplaner som har byggrätter för bostäder som inte har utnyttjats. Detaljplaner som har gått vidare i bygglovsprocessen har tagits bort. Därefter har en schablonberäkning gjorts på hur många bostäder man kan få in den aktuella tomten. Denna estimering visar att det i dagsläget finns cirka 4 500 möjliga bostäder i Malmö. Om man lägger till alla pågående detaljplaner finns det möjlighet att bygga ca 9500 bostäder i Malmö. Med inventeringen som verktyg kan Malmö Stad börja en dialog med markägarna för att få igång byggprocesserna, men det kommer att ta tid innan byggandet börjar. För ett bättre markanvändande skulle ytan kunna användas för tillfälliga bostäder fram till byggstart. Fler kommuner borde genomföra liknande inventeringar. Som jämförelse kan nämnas att Stockholms Stad inte genomfört någon inventering i egen regi sedan Gluggutredningen 2001. Ytterligare mängder outnyttjad markyta finns i oanvända parkeringsplatser som nu skapar otrygga miljöer i städerna. Utöver det står, som tidigare nämnts, stora ytor av mark tom under uppbyggnad av nya stadsdelar. Det råder alltså ingen brist på den urbana miljö som efterfrågas av unga bostadssökande.

## Lyckade exempel

När stadsdelen Hammarby Sjöstad uppfördes i Stockholm fick SSSB ett tillfälligt bygglov på fem plus två år för studentbostäder på en bit av marken som skulle bebyggas i en senare fas



av projektet. I sju år stod baracker rymmande 264 lägenheter i varierande storlekar på platsen. Bostadssituationen löstes tillfälligt för många unga och området blev befolkat tidigare och i högre mån än om marken stått tom. När bygglovets tog slut användes barackerna till annat (bland annat ett hotell i Kiruna) och bygget av de permanenta husen tog vid.

## Priser

I Sverige har vi hittat en entreprenör som redan nu bygger volymelement i trä.

Produktionskostnaden är beräknad till 18 500 kr/m<sup>2</sup> BOA (bruksarea för boutrymmen) inklusive markinköp och moms. Denna entreprenör bygger helst permanent men har lovat att se över mer mobila lösningar. Ytterligare en entreprenör som bygger i trä vill erbjuda möblerade boenden på 15 m<sup>2</sup> för 2 000 - 2 500 kr/månad. Vi har också kontakt med en entreprenör med starkt fokus på miljömässig hållbarhet och återvinning, som beräknar en hyra på 2500 för ett boende på 15 m<sup>2</sup>. Utöver dessa finns flera, oftast mindre, entreprenörer som använder bygg- eller volymelement, men de är få.

I Holland hälsade vi på bolaget Dekey som går att likna vid svenska allmännyttan och entreprenören Spacebox. Dekey kallar sitt projekt med volymelement för Tempohousing. Volymelementen håller samma mått som containers vilket gör dem lätta att stapla och frakta. Boytan är på 14 till 15 m<sup>2</sup> och hyran cirka 3 000/månaden. Spacebox säljer sina volymelement för 25 000 euro styck. Även här låg hyran på ungefär 3 000/månaden men för en något större boyta på 18 m<sup>2</sup>. Spacebox volymelement är alltså större än Tempohousings containerinspirerade boenden, de är dock lättare i vikt och går även de att stapla och flytta.



Bild interiör Spacebox [www.spacebox.nl](http://www.spacebox.nl)

## Fokusgrupper

Jagvillhabostad.nu är en ungdomsorganisation där unga verkar på alla nivåer. I sökandet efter bra boenden för unga representerar vi alltså såväl oss själva som våra vänner, medlemmar och andra unga. För ytterligare förankring har vi dessutom diskuterat igenom ovan nämnda idéer och exempel med två fokusgrupper av unga i åldern 18-28. Båda grupperna visade sig starkt positiva till möjligheten att få ett kontrakt på boende i volymelement under begränsad tid till de hyror som angivits. Det enda som oroadde var om bostaden låg långt bort och kommunikationerna dåliga. Ju mer urban miljö desto mer attraktiv bostad. De fem år som ett tillfälligt bygglov varar upplevdes inte som tillfälligt av någon i fokusgrupperna. Snarare sågs alla boenden som varade längre än två år som i princip permanenta.

## Framtida utmaningar

Utbudet av volym- och byggelement i Sverige är för litet. Även om de exempel vi sett är positiva behöver tekniken och kvaliteten utvecklas. Volym- och byggelementen behöver bli mer kostnadseffektiva och mobila. Utomlands finns dock flera inspirerande exempel. Vi har tittat på två områden byggda av mobila volymelement i Amsterdam och Utrecht, Holland. Ett flertal svenska entreprenörer är igång med att utveckla tekniker med volym- och byggelement. Majoriteten är mindre entreprenörer, men även större byggbolag som PEAB har börjat använda sig av byggelement. Om tekniken uppmärksammas och används i högre grad av kommuner och byggherrar borde det vara incitament nog till att snabba på utvecklingen.

## Framtida lösningar

Jagvillhabostad.nu har sökt medel från bland andra Allmänna arvsfonden och Sveriges Arkitekter för att, utifrån ungas livssituation, ta fram smarta rutiner för kommuner att jobba utifrån och bättre, mer hållbara och mer kostnadseffektiva volymelement. Projektet ska drivas i samarbete med byggbransch, kommun och länsstyrelse. Vi planerar att i slutet av projektet sammanställa en rapport samt visa upp en metod för att ta fram volymelement i samråd med unga, och rutiner för ett effektivt utnyttjande av tillfälliga bygglov.

## Vill du veta mer?

Eller vet du något som vore viktigt för oss? Tveka inte att kontakta oss. Ansvariga för förstudien är Anna Svensson och Vanda Kehr, som nås på [anna.svensson@jagvillhabostad.nu](mailto:anna.svensson@jagvillhabostad.nu) och [vanda.kehr@jagvillhabostad.nu](mailto:vanda.kehr@jagvillhabostad.nu).

För andra förfrågningar gällande jagvillhabostad.nu, vänd er till verksamhetschef Elsa Reimerson: [elsa.reimerson@jagvillhabostad.nu](mailto:elsa.reimerson@jagvillhabostad.nu).

Bilderna har vi tagit själva, de två första föreställer Tempohousing i Amsterdam, den tredje är Spacebox i Utrecht.





Bilder jag vill habostad.nu från studiebesök Spacebox i Amsterdam

## Länkar

Boverkets rapport om volymelement:  
[www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/2006/bostader\\_byggda\\_med\\_volymelement.pdf](http://www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/2006/bostader_byggda_med_volymelement.pdf)

Embla, SSSB:s studentbostäder i Hammarby Sjöstad:  
[http://www.sssb.se/index.php?page=areainfo\\_517\\_eng](http://www.sssb.se/index.php?page=areainfo_517_eng)

Svenska entreprenörer:  
<http://www.jvconsulting.se>  
<http://www.boxtown.eu/>

Holländska exempel:  
Tempohousing:  
<http://www.tempohousing.com/>  
<http://www.tempohousing.com/projects/keetwonen.html>

Spacebox:  
<http://www.spacebox.info/>  
<http://www.youtube.com/watch?v=sucK9eoHzFA>