



ATT HITTA HEM:

ETT INLÄGG I BOSTADSDEBATTEN

ABSTRACT

The effects of a housing shortage will be hardest on those groups, who are far from being a part of the housing market. It is becoming more and more difficult for young adults, immigrants and elderly to find a solution for their housing needs in Sweden. Since 2006, the rate of construction of housing in Sweden has been relatively low compared to the population growth rate (Boverket 2015:a). The effects of a too small dwelling stock are among others an increase in the number of people living in overcrowded dwellings, insecure housing situations with short term leases, a thriving black market for rental leases, difficulties to recruit personnel in larger cities, rising real estate prices and an increased likelihood of a bursting real estate bubble.

This master thesis will not present an ideal solution to the massive lack of housing in Sweden today. But as Lisa Deurell, architect and co-author of “Mellanstaden-strategi för hållbar stadsutveckling” I call for a co-operative tenancy and a form of building cooperative (Deurell 2016). I will therefore look at aspects of municipality land policies, forms of housing tenure, self-build, seriality in construction and strategies for reducing costs associated with living situations such as electricity, internet and transportation fees.

There are numerous hypotheses and theories trying to explain the low dwelling construction rate in Sweden and one easily loses oversight amongst the paroles and apparently simple solutions. An abolished country and town planning monopoly, a relaxation of the building code, changed rent regulations, tax-changes to make dwelling expensive but moving cheap, is supposed to increase the construction rate.

The strategies put forward are meant to emancipate persons in need of housing, but with limited economic resources, to build cheap housing on a large scale. Organizations similar to the “Mietshäuser-syndikat” or so called solidarity banks could facilitate the establishment of cooperative tenancy associations, who also act as a building cooperative in constructing an apartment-house for the cooperative tenancy association.

The housing shortage is prognosed to be the most severe in the larger cities in Sweden in upcoming years. I have therefore chosen the southern hospital-area in Malmö, a relatively central area with good communications, as the site for the dwelling project of this master thesis. An area where land is currently underutilized and largely owned by the municipality of Malmö.

SAMMANFATTNING

Bostadsbristen slår hårdast mot dem som redan står längst ifrån bostadsmarknaden. Unga, nysvenskar och äldre har fått det svårare att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Det svenska bostadsbyggandet har sedan år 2006 varit lågt i förhållande till befolkningsutvecklingen (Boverket 2015:a). Effekterna av ett lågt bostadsbyggande är bland annat en ökad trångboddhet, osäkra boendeförhållanden, svarthandel med hyreskontrakt, rekryteringssvårigheter i framför allt storstäderna, stigande bostadspriser och en ökad risk för en fastighetsbubbla.

Tanken med det här examensarbetet har inte varit att hitta en ideal lösning på den stora bostadsbrist som råder i Sverige idag. Men likt Lisa Deurell, arkitekt och medförfattare till "Mellanstaden-strategi för hållbar stadsutveckling" efterlyser jag en kooperativ egnahemsrörelse. (Deurell 2016). Därför belyses kommunens markpolitik, upplåtelseformer, självbyggeri, seriebyggande och strategier för att reducera utgifter kopplade till boendesituationen som el-, internet- och transportkostnader.

Det finns ett flertal hypoteser om varför det inte byggs fler bostäder i Sverige och det är lätt att förlora överblicken bland slagord och synbarligen enkla lösningar som att kommunernas planmonopol borde slopas, att de tekniska egenskapskraven på bostäder behöver sänkas, att hyresregleringen borde avskaffas och att flyttkedjor kommer leda till ett mer effektivt utnyttjande av bostadsstocken om det blir dyrt att bo men billigt att flytta.

I examensarbetet diskuterar jag strategier som kan låta bostadsbehövande med begränsade ekonomiska resurser ta makten över sin bostadssituation och bygga fler, billiga bostäder i större skala genom organisationer liknande "Mietshäusersyndikat" eller så kallade solidariska banker som underlättar bildandet av kooperativa hyresrättsföreningar som äger sina byggnader.

Eftersom bostadsbristen under de närmaste åren beräknas vara mest akut i storstäderna har jag valt att förlägga examensarbetets bostadsprojekt i det relativt centrala södra sjukhusområdet i Malmö med goda kommunikationer och underutnyttjad, kommunalt ägd mark.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ABSTRACT

SAMMANFATTNING

DEL 1	INLEDNING	
	referensprojekt	8
DEL 2	PLATSEN	
	inledning	10
	södra sjukhusområdet	10
	medeon science par: visioner	12
	min designstrategi	13
	stadsbyggnadsprojekt	14
DEL 3	KVARTERET	
	koppla	18
	utöka det offentliga rummet	18
	barn och inte bilar	19
DEL 4	BOSTADEN	
	strategier	22
	bostadskvarter	28
DEL 5	BOSTADSBRIST	
	vem påverkas av bostadsbristen	39
	hur påverkar bostadsbristen samhälle och individ	41
	varför byggs det inte fler bostäder	43
DEL 6	ATT BYGGA ... BILLIGA BOSTÄDER	
	bostaden som förmögenhet	46
	aktörer: byggherre och förvaltare	47
	makpolitik: tomträtt	48
	självbyggeri: en modern egnahemsrörelse	49
	modulärt byggande och seriebyggande	50
	att bo billigt	51
	KÄLLFÖRTECKNING	
	text	53
	bild	56

del 1

Inledning

Ett flertal gånger har åsikten att Sverige inte i nuläget har eller under de senaste 20 åren har haft någon bostadspolitik de senaste 20 åren yttrats (Wikfors 2016; Bengtsson 2016). Att marknadskrafter som får ett fritt spelrum kommer lösa samhällsproblem som bostadsförsörjningen är del av en politisk ideologi. Att denna form av politik inte löser problemet med billiga bostäder till grupper med begränsade ekonomiska resurser, är kanske inte konstigt. Det innebär inte heller att Sverige inte har haft någon bostadspolitik. Bostadspolitiken har snarare haft som mål att skydda och främja äganderätten. Bostaden är inte en vara som vilken annan, rätten till en bostad är en mänsklig rättighet och finns upptagen i FNs deklaration om mänskliga rättigheter. En trygg bostad krävs för att säkra en tillräcklig levnadsstandard, hälsa, välbefinnande och trygghet.

Tanken med det här examensarbetet har inte varit att hitta en ideal lösning i frågan, men likt Lisa Deurell, arkitekt och medförfattare till "Mellanstaden-strategi för hållbar stadsutveckling" efterlyser jag en kooperativ egnahemsrörelse. "Jag ser inget hopp om att marknaden eller politiken kommer lösa bostadsfrågan. Nu är det vi som civilsamhälle som måste skapa positiv förändring" (Deurell 2016).

Det här examensarbetet i arkitektur inleds med en kort redogörelse av ett referensprojekt, Spreefeld Haus, för att visa på de möjligheter som faktiskt finns och den vikt valet av upplåtelseform kan ha.

Ett kort stadsbyggnadsprojekt utgör inledning till mitt bostadsförslag. Målet med stadsbyggnadsprojektet har varit att avgränsa ett kvarter och pröva de förutsättningar som ges i Översiktsplanen Triangeln, Umas och Medeon från år 2008. För det därigenom skapade kvarteret presenteras de designstrategier som legat till grund, samt ett förslag om ett bostadskvarter baserat på idén om en kooperativ egnahemsrörelse.

Bostadsförslaget har fokuserat på de målgrupper som bostadsbyggande ofta bortser ifrån. De som inte följer normen om den lilla kärnfamiljen eller singellivets ensamboende. Examensarbete försöker svara bättre mot bostadsbehoven hos de runt 350 000 ensamboende föräldrar och den dryga miljon vars boende idag utgörs av inneboendes, kompisboende eller tre-generations-boende.

I de avslutande delarna har jag haft ambitionen att lyfta fram olika aktörers argument i bostadsdebatten. Jag har valt att i direkt anslutning till varje argument framföra mina egna inlägg istället för att framföra dessa separat.

"Vi har ju inget lastbilsdepartement för lastbilsfrågor eller någon lastbilsminister. Varför skulle vi då ha ett för bostäder?"
Mats Odell (tidigare bostadsminister)

REFERENSprojekt

Hösten år 2007 påbörjades arbetet med det som skulle komma att bli bostadskvarteret Spreefeld. Efter bland annat markköp, konceptarbete, finansierings- och ägandeutformning stod tre huskroppar, ritade av tre olika arkitektkontor, klara för inflytt år 2013. Objektet rymmer 44 vanliga lägenheter samt sex så kallade klusterlägenheter.

Initiativtagarnas mål var att tillsammans skapa en social gemenskap. Först när bostadskvarteret organiserades som en kooperativ hyresrätt skiftades medlemmarnas fokus från att endast beakta de privata bostäderna till det gemensamma projektet. Upplåtelseformen har varit ett element att möjliggöra för låginkomsttagare att bosätta sig i projektet. En viss grad av självbyggeri får även det till följd att fler samhällskikt ekonomiskt kunde inkluderas vilket också var en vilja i projektet.

Bostadskvarteret ligger längs floden Spree mellan Kreuzberg och Friedrichshain i det länge omdiskuterade området Mediaspree. Fram tills byggstart låg här även en populär nöjesinrättning. Att låta strandkanten fortsätta vara tillgänglig för offentligheten har vägt in i utformningen av bostadskvarteret. Tomten har därför försökts hållas helt publik i markplan med stadsodling, strandpromenad, strand och en publik terrass på ett båthuset från DDR-tiden. De boendes behov av utomhusytor avses bli tillgodosedda på den semiprivata terrassen som även förbinder de tre huskropparna med varandra. Uppdelningen i tre huskroppar bidrar till att ge så många bostäder som möjligt utsikt mot Spree.

Byggnadernas bottenplan innehåller publika lokaler, så kallade option space, som kan hyras ut för ändamål som inte i första hand är vinstdrivande. I bottenplan finns även ateljéer, förskola, ungdomsrum, träverkstad, co-working utrymme och cateringkök.

Bild 5. Självbyggt kök i en klusterlägenhet

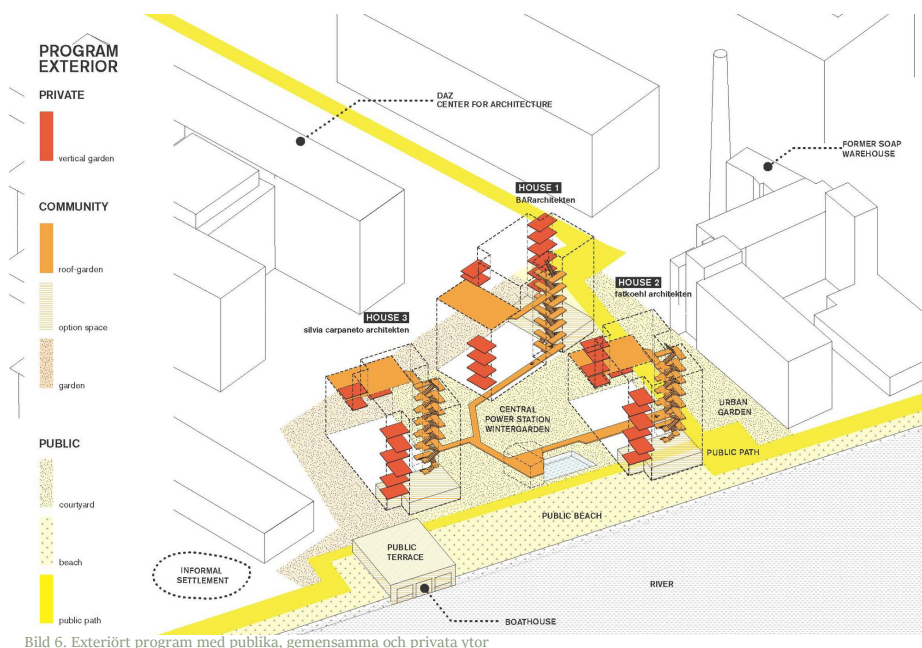


Bild 6. Exteriört program med publika, gemensamma och privata ytor

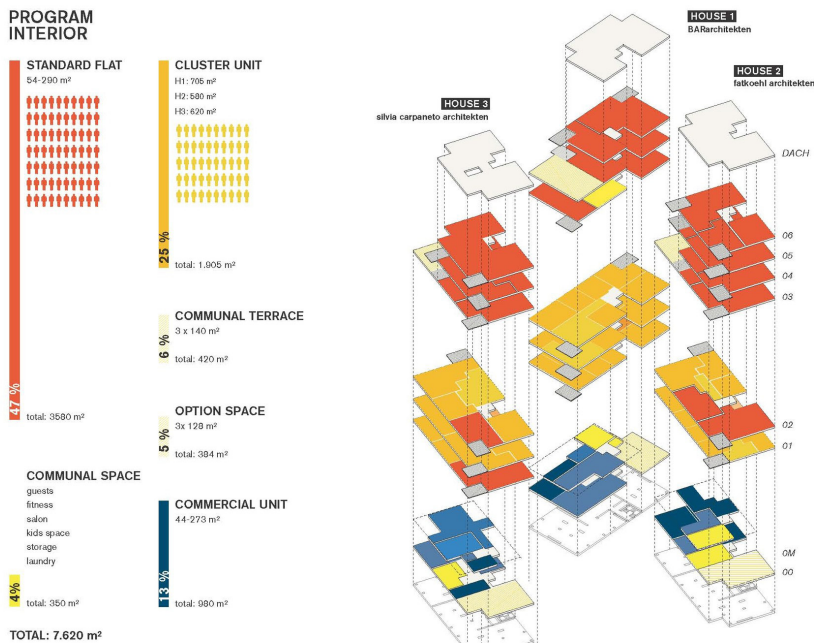


Bild 7. Interiört program

Andra gemensamhetslokaler som finns är tvättstugor, träningsrum, gästrum, musik- och ungdomsrum.

De tidigare nämnda klusterlägenheterna ligger på våning tre till fem och är en variant på det klassiska korridorsboendet, men i detta sammanhang inte främst riktat mot studenter. Beroende på den boendes önskemål kan den privata enheten vara allt från ett rum med toalett till en tvårumslägenhet med kokvrå. Varje kluster har ett gemensamt kök, vardagsrum och balkong.



Bild 8. Exempel på en klusterlägenhet

del 2

Platsen

INLEDNING

Valet av stad föll sig naturligt på Malmö, främst på grund av att bostadsbristen är, och under de närmsta åren beräknas vara mest akut i storstäderna.

I Malmö föll valet av plats baserat på fyra kriterier. Platsen ska vara relativt centralt och ha goda kommunikationer. Marken inom det sökta området ska till stor del ägas av Malmö stad och valet av plats ska inte bidra till att segregationen i Malmö förstärks. En önskan om att förtätningen ska ske på mark som i dagsläget till stor del är underutnyttjad har även varit central.

SÖDRA SJUKHUSOMRÅDET I MALMÖ

Södra sjukhusområdet i Malmö är ett relativt centralt beläget område som i norr ansluter till Pildammsparken och Universitetssjukhuset MAS. Längs de fyra väggar som begränsar området går fyra olika stadsbusslinjer. Marken inom området ägs dessutom till stor del av Malmö stad.

Södra sjukhusområdet ligger på gränsen mellan områden där de boendes genomsnittliga årsinkomst är lika hög som för kommunen i helhet och områden där den genomsnittliga årsinkomsten ligger långt under den för kommunen genomsnittliga årsinkomsten.

De bostäder som finns på södra sjukhusområdet kännetecknas av en tillfällighet och av att de boende har en låg inkomst. Det är olika former av specialboende, äldreboende, studentlägenheter och genomgångsbostäder för tidigare personer med missbruksproblematik. Bostäderna är i huvudsak koncentrerade till områdets södra delar. I den nordöstra delen, i anslutning till Pildammsparken finns ett flertal förskolor. Den huvudsakliga användningen inom södra sjukhusområdet är fortfarande kopplad till hälsa och sjukvård. Barn- och ungdomspsykiatri och barnrehab, ett laboratorium för Malmö Högskola samt Medeon ligger i det södra sjukhusområdet. Medeon är en företagspark med fokus på kunskapsintensiva företag inom sjukvård, hälsovård och bioteknik.



Tåg (planerad och befintlig) och spårvagn (planerad) i Malmö samt större busstationer.



Genomsnittlig årsinkomst i Malmö (2014). Gula områden ligger under snittet och mörkröda ligger över.



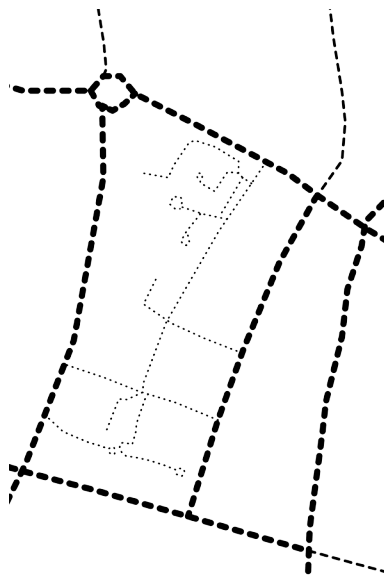
Kommunalt ägd mark i ljusrosa och tomt upplåten med tomträtt i gult.

I söder finns en nödutgång från Citytunneln. En framtida tågstation kanske?

Huvudleder för biltrafik som omger södra sjukhusområdet är inte de största barriärskaparna. Större delen av områdets ytterkant begränsas av tät växtlighet längs en bullervall, stödmurar för att ta upp nivåskillnader, plank och stängsel. Antalet öppningar både för gående och bilister in i området är begränsade. På en omkrets av två kilometer finns sammanlagt sju öppningar för gående och cyklister. Internt kännetecknas området av återvändsgator.



Genomsläpplighet in till kvarteret MEDEON



Kvarteret MEDEON omges av vägar med barriärverkan, dessutom är i princip alla gator inom kvarteret återvändsgårder.



Bebyggelsekaraktär och värdefulla byggnader och grönstururer inom kvarteret MEDEON.

Området präglas av institutionsbyggnader i park med långsträckta fasader längs den centrala nordsydligt orienterade Cronquists gata. På västra sidan om centralgatan ligger de äldre, långsmala byggnaderna i två till fyra våningar. Bebyggelsen söder om Cronquists gata kompletterats med kompakta institutionsbyggnader i tre till fem våningar med fasader i plåt under de senaste tjugo åren. De två sammanbyggda åttavåningspunkthusen i tegel och puts och samlingen av små enplansträbaracker i söder avviker från institutionskaraktären, vilket även förskolebyggnaderna i ett till två plan i nordväst gör.

Södra sjukhusområdet har en låg täthet, med ett genomsnittligt våningsantal runt 3 våningar, stora grönytor i väster och stora parkeringsytor i öster som inte utnyttjas fullt ut.



Bild 9 och 10. Friytor och högväxta trä på södra sjukhusområdet. Till vänster syns den parkeringsplats som valts för bostadsprojektet och till höger syns Cronquists gata och de i detaljplan skyddade kastanjerna.



Parkeringsytor inom och i anslutning till kvarteret MEDEON

MEDEON SCIENCE PARK: VISIONER

Det har antagligen inte undgått läsaren att jag har bytt beteckning. Jag har valt att i fortsättningen använda den beteckning på området som används i Översiktsplanen, nämligen Medeon. I samband med att det norra sjukhusområdet byggs om, förlorar Medeon-området förlora något av sin direkta koppling till sjukhusverksamhet.

År 2008 antogs en översiktsplan (ÖP) för Triangeln, UMAS och Medeon fram som framför allt skulle möjliggöra en expansion av Medeon science park. Medeon-området ska brytas upp i mindre delar där bebyggelsen ska koncentreras längs de omgivande gatorna och områdets inre delar ges en lägre exploatering. Befintliga gröna rum ska bevaras och förädlas och vid en central punkt ska förutsättningarna för en livfull platsbildning skapas. Två alternativa scenarier presenteras. Det första förslaget fokuserar på livsstilsforskning med 145 000 kvadratmeter kontor och forskningslokaler, 16 000 kvadratmeter för utbildning och förskola och endast 25 000 kvadratmeter bostäder. Det andra förslaget innebär en större jämvikt mellan bostäder och forskning. Där 80 000 kvadratmeter vigs åt bostäder och endast 98 000 kvadratmeter förbehålls livsstilsforskning och annan kontorsverksamhet. Ytan för utbildning och förskola har enligt mig något förvånande halverats till 8 000 kvadratmeter. Fler bostäder brukar även innebära ett ökat behov av förskolor och i framtiden skolor. Bostäderna har förlagts norr om Cronquists gata med kontor, forskning och livsstil söder om Cronquists gata. Planen



Bild 11. Visionsbild över ett framtida Medeon. 2006 tog Malmö stad fram en samrådshandling till en fördjupad översiktsplan över Triangeln, Umas och Medeon.

föreslår även ett finmaskigare lokalt gatunät inom Medeon-området och fler entrépunkter till området för att bryta barriärverkan. För att tillgodose behovet av grönytor och parkeringsbehovet föreslås dels två parkeringshus inom området, dels underjordiska parkeringsgarage.



Bild 12 och 13. Flygvy över INSPI Health Campus, där byggnadsarbeten, enligt företagets hemsida, snart ska påbörjas. Flygvy över Medeon's framtidsvision av Medeon Science Park, framtagen i samarbete med Malmö stad och White arkitekter

Den stora utbyggnaden av medicinsk forskning och utveckling som ÖP:en baseras på har efter tio år ännu inte inträffat. Trots MEDEON:s vision om att växa har de inte behövt expandera. Däremot tillkännagav INSPI Health Campus år 2012 avsikten att påbörja byggandet av en drygt 20 000 kvadratmeter stor anläggning för allt från forskning till förebyggande hälsovård. Även om INSPI:s hemsida utlovar att det första spadtaget snart skall tas, existerar för tidpunkten januari år 2017, endast en skylt som gör reklam för projektet på plats.

I förstudien till första etappen av spårvägsutbyggnad i Malmö från år 2013, förordas att linjen Lindängen-Västra Hamnen förläggs till Per-Albin Hanssons gata, som gränsar till Medeon-området i öster. När, och om en spårväg kommer att byggas på Per-Albin Hanssons gata kan är ovisst, men tekniska nämnden har åtminstone godkänt förslaget.

MIN DESIGNSTRATEGI

Områdets förtätningspotential uppmärksammades av Malmö stad redan för tio år sedan men har inte genomgått någon större förändring sedan dess. Jag föreslår därför att fokus skiftas från att maximera antalet kvadratmeter kontors- och forskningslokaler, till att skapa en balans mellan kontor och bostäder med fokus på billiga bostäder.

Eftersom Malmö stad är den huvudsakliga markägaren i området har kommunen möjlighet att upplåta mark med tomträtt, förslagsvis med en lägre avgift för hyresrätter och kooperativa hyresrätter. En framtida ombildning till bostadsrätter skulle troligtvis kunna förhindras genom att långivaren ges rätt att invända mot ombildningen. Analogt med tidigare nämnda fallet Mietshäusersyndikat skulle långivaren och bostadskooperativet kunna vara delägare med en röst var i det fastighetsbolag som äger flerbostadshuset. Bostadskooperativet hyr i sin tur byggnaden av fastighetsbolaget som de är delägare

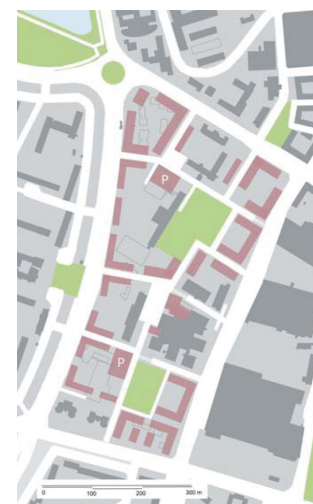


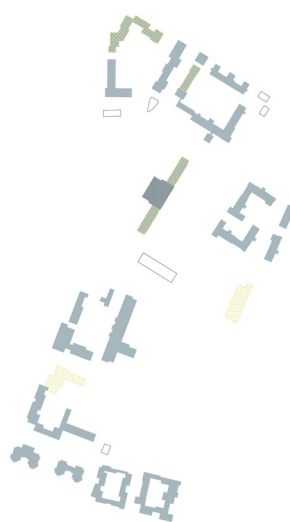
Bild 14 Bebyggelsestruktur exempel 2 från ÖP:n över södra sjukhusområdet

i. Långgivaren kan vara en solidarisk bank, en statlig organisation eller något annat.

Min designstrategi uppvisar likheter med den som föreslås i översiktsplanen för Medeon, med undantag för ÖP:ens öst-västliga uppdelning mellan bostads- och kontorsområden. Områdets historia som sjukhus gör att ett nätverk av kulvertar sträcker sig över områdets norra delar. Nätverket kan utvidgas för att fungera som en underjordisk förbindelse mellan MEDEON, IDEON och Malmö Högscolas olika kontors- och forskningsbyggnader. Att uppfylla MEDEON och Malmö stads önskan om en levande stadsdel förenklas om kontors- och forskningsbyggnader inte koncentreras till ett område. Om dessa byggnader istället förbinds via kulvertar återstår ändå möjligheten att ta sig från en byggnad till en annan utan att behöva korsa gator eller trotsa vinterkylan. Att integrera kontorslokaler i bottenplan till bostadsbyggnader som förbinds med kulvertar blir ytterligare ett alternativ.



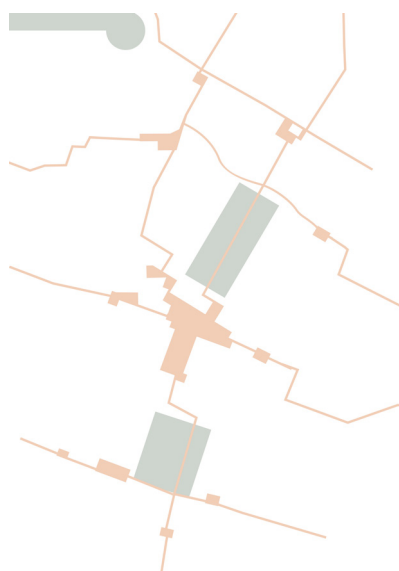
Existerande och föreslagna kontors- och forskningsbyggnader med förbindande kulvertar.



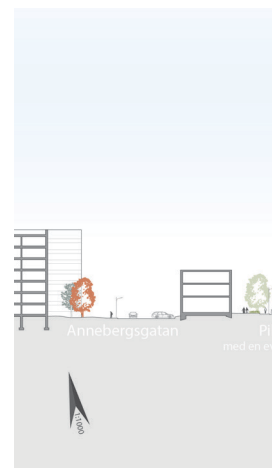
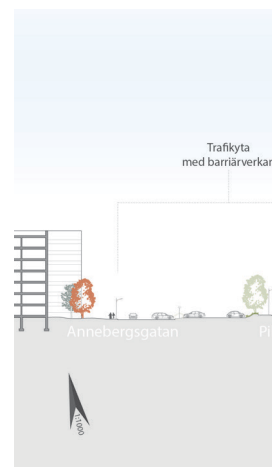
Bostadsbyggnader i blått, förskolor/skolor i gult och centrumbebyggelse.



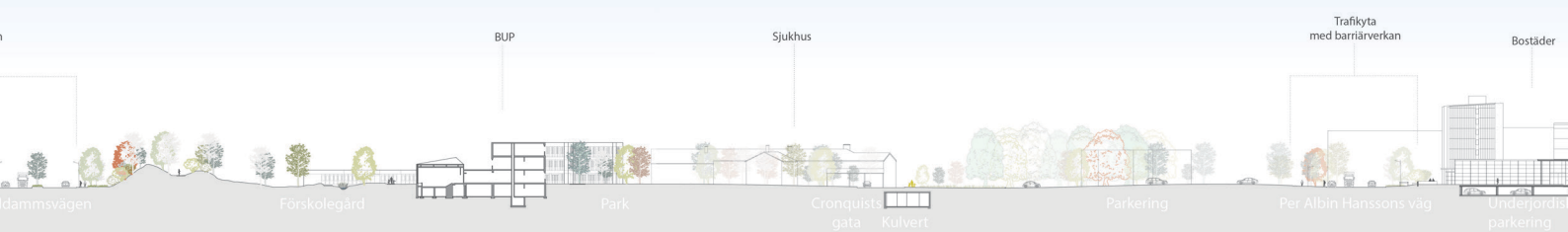
Föreslagen dragning avvägar inom området med gång- och cykelvägar i rosa.



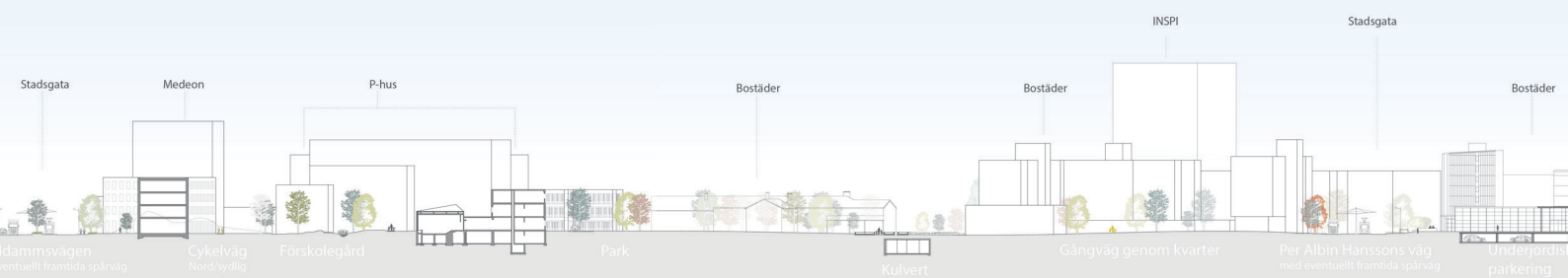
De två parkerna samt torgbildningen i centrum med gång- och cykelvägar i rosa.



De två små parkerna i söder och norr samt torgbildningen i mitten av området har jag valt att behålla från ÖP:en. Även placeringen av de två parkeringshusen är i princip samma. Kvarteren i mitt förslag följer i stort det mer slutna byggnadssättet i ÖP:ens andra exempel, med skillnad att jag prioriterat ned värdet av att Cronquists gata går rakt igenom området. Gatan har istället dragits om för att reducera antalet återvändsgränder och har bara begränsad genomfart vid torgbildningen. Eftersom Medeon-området redan präglas av en hög koncentration av förskolor föreslås kombinerade bostads- och förskolegårdar i anslutning till parkerna.



Sektion nuvarande
skala 1:2000



Sektion föreslagen förtätning
skala 1:2000





Situationsplan
skala 1:2000

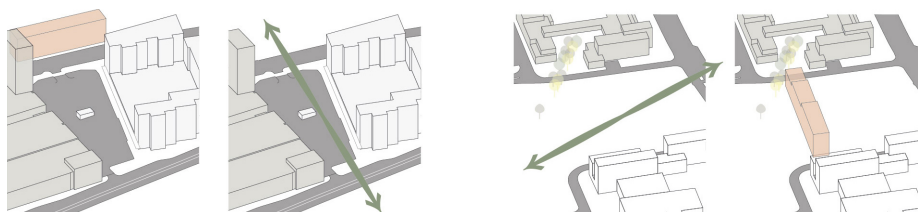
del 3

Kvarteret

Jag har valt att förlägga mitt bostadskvarter i den nordöstra delen av MEDEON-området, i anslutning till den norra parken och rakt söder om ett eventuellt framtida IDEON. En av huvudanledningarna har varit att marken upptas av en stor parkeringsplats med låg användningsfrekvens. Utformningen av kvarteret har skett enligt följande rubrikers principer.

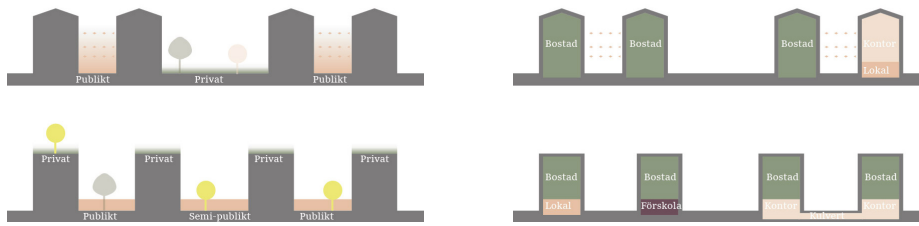
KOPPLA, GE STADGA OCH NEDTRAPPNING

Mot Per Albin Hanssons väg i kvarterets östra gräns har två längre byggnadskroppar placerats för att ge stadga åt gaturummet samt skapa en fond åt den trattformade, öppna parkeringsplatsen framför Mobilia. Byggnadshöjden varierar inom kvarteret, från 6 våningar mot Per Albin Hanssons väg och i söder, 5 våningar mot parken och 4 våningar mot den lilla lokalgatan i norr. Projektet INSPI gör en liknande nedtrappning i byggnadshöjd för att ge plats åt det bestånd av kastanjetråd som är kvar sen första halvan av nittonhundratalet då området var ett koloniområde.



UTÖKA DET OFFENTLIGA RUMMET - BLANDA OCH GE

Om det allmänna, i form av kommunen, medger en lägre tomtavgift för att motivera byggandet av billiga bostäder utan spekulationsintresse kan det vara rimligt att bostadsområdet ger något tillbaka till staden. Kvarteret har därför getts en utformning som medger en gång- och cykelförbindelse från kvarteret Mobilia till parken. Att även skapa plats för förskolor som riskerar att förlora sina lokaler i en utbyggnad av området och kontorsplatser för eventuell expansion har varit ett annat mål.

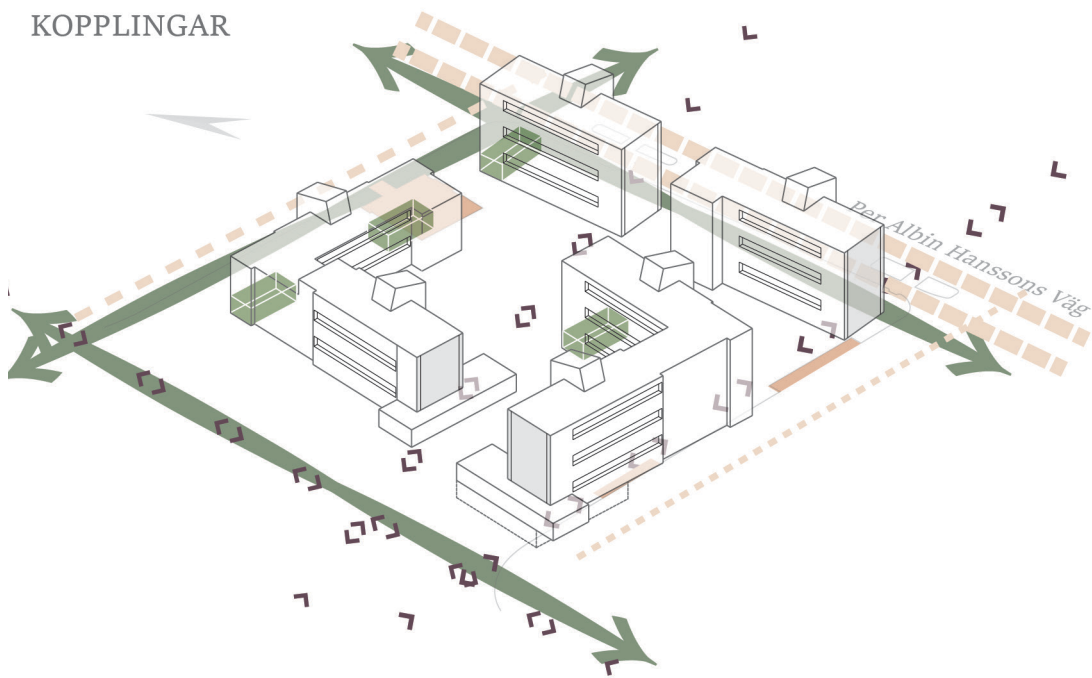


BARN OCH INTE BILAR - BEVARA UPPVÄXTA TRÄD

Byggnaderna bildar två inåtvända förskolegårdar samt en öppnare och allmän torgplats. Eftersom det finns ett parkeringshus på andra sidan Per Albin Hanssons väg begränsas parkeringen inom kvarteret till bilpool och handikapparkering. Att bilar ges större plats än barnen i våra städer anser bland annat arkitekten Nygren (2016) vara orimligt, men det är ofta verkligheten i utformningen av många förtätningsprojekt. Det finns en parkeringsnorm som skall uppfyllas men ingen norm som skyddar barns behov av utomhuslek. Detta trots att bland annat Trafikverkets prognoser visar att på att var tredje bil behöver försvinna i våra storstäder för att vi ska klara framtida miljömål (Törnros 2016). Tilläggas i sammanhanget kan även FN:s konvention om barnets rättigheter vilket Sverige åtagit sig att följa som stadgar barn tillgång till en god utemiljö anpassad efter deras behov. I placeringen av byggnaderna har även hänsyn tagits till att de träd som finns på platsen i möjligaste mån bör bevaras.



KOPPLINGAR



Bilvägar
samt parkeringsplatser

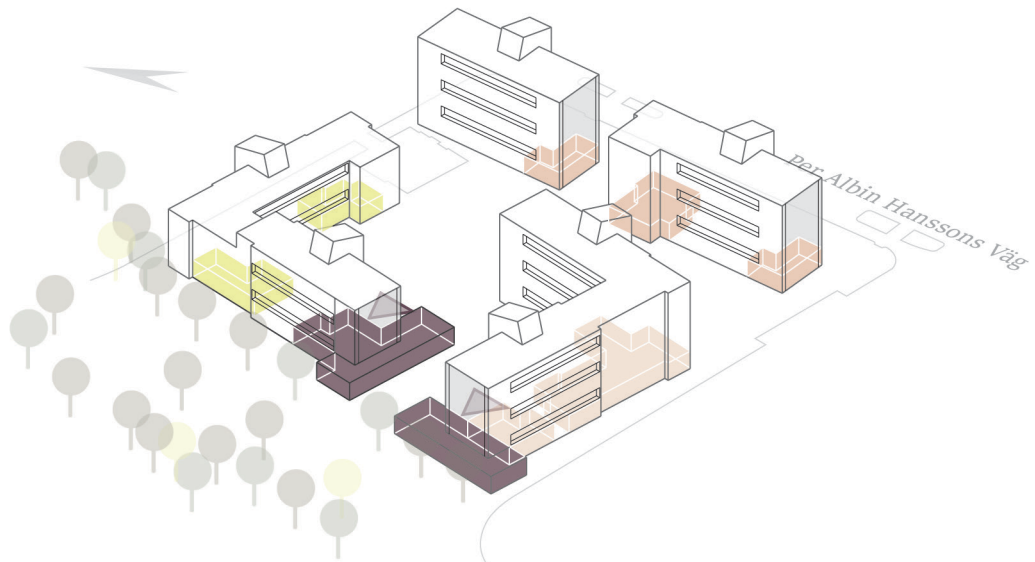
Cykelstråk

Huvudstråk gående

Bilparkering
15 platser

Cykelförråd
4 st i 2 våningar med plats för
vardera 66 cyklar och 6 cargobikes

PUBLIKT BOTTENPLAN



Förskolor
2 förskoleavdelningar vilka utnyttjar
varsin del av innergården men även
den lilla parken i områdets mitt

Medeonkontor
2-4 kontor placerade nära övriga Medeon
och torget med underjordisk
förbindelse till övriga Medeon

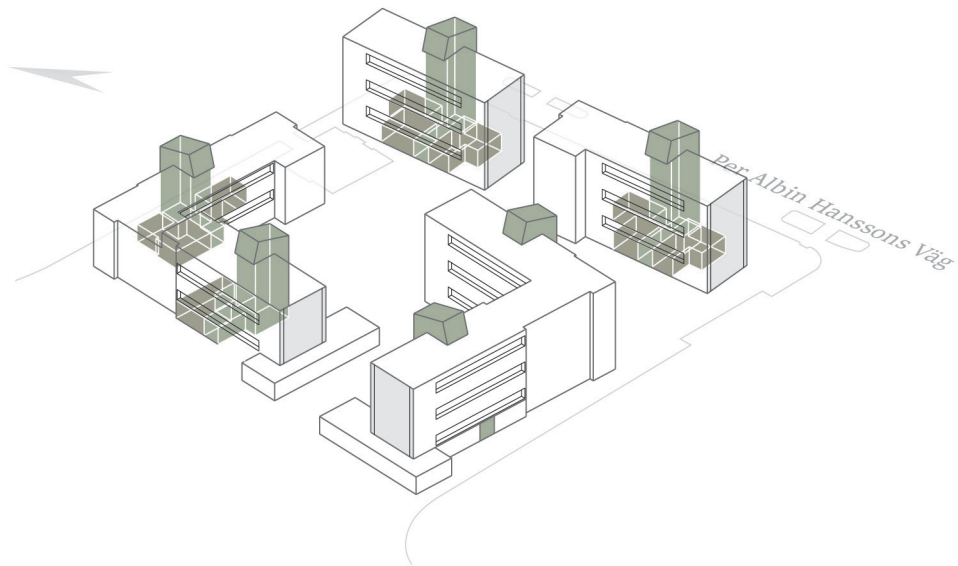
Kommerciella lokaler
4-5 lokaler för restaurang, pub
eller affärsverksamhet i anslutning
till Per-Albin Hanssons väg och Mobila

Områdeslokaler
Lokaler avsedda att användas av boende
i området. Lokaler för en grovverkstad,
möten och odlingsgrupp.



Huvudentré förskolor

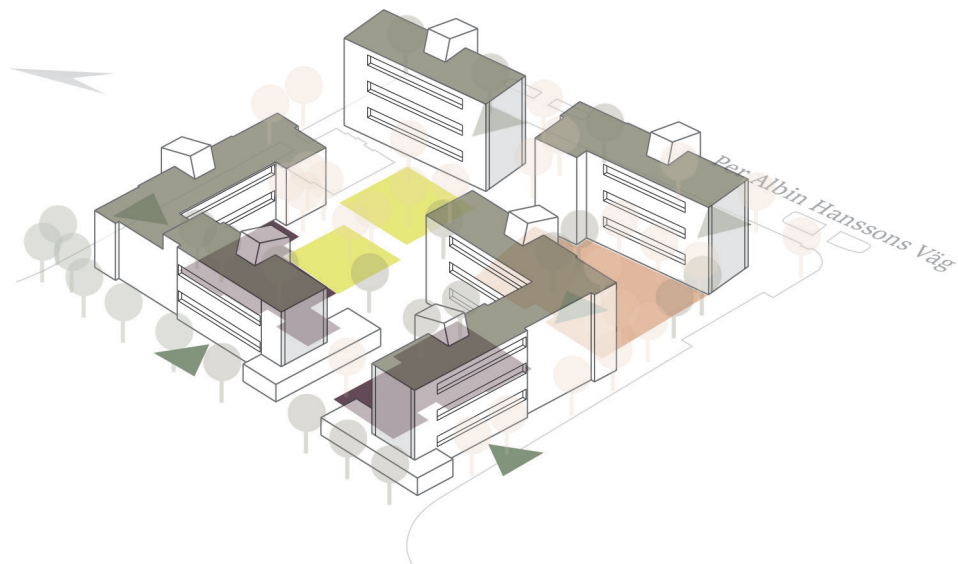
BOENDEGEMENSAMMA YTOR



Bostadsentréer
med tvättstuga
och barnvagnsföråd

Lägenhetsföråd
ytterliggare några föråd
i källaren

EN PUBLIK GÅRD



Förskolegårdar

Boendegemensamma
Takterasser

Områdesytor

Torg

Huvudentré bostäder

Befintligt träd

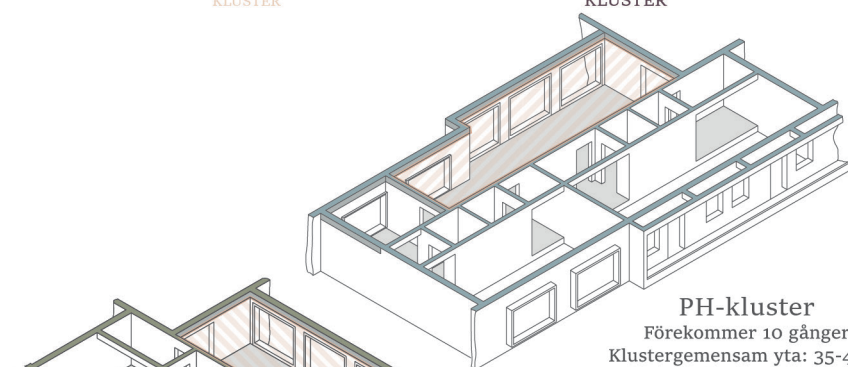
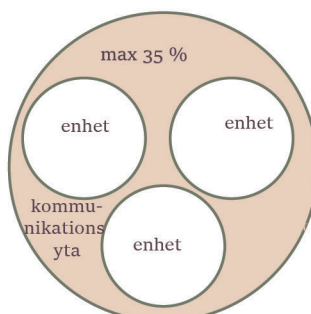
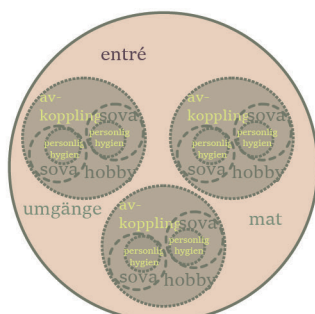
Nyplanterat träd

del 4

Bostaden

STORA, FLEXIBLA KLUSTERLÄGENHETER

Målet har varit att skapa lägenheter som gör det lätt att hyra ut ett eller flera rum, dela lägenheten med en eller flera personer, arbeta hemifrån samt att integrera olika former av vårdboende eller specialboenden med vanliga bostäder. Lägenheterna är därför 160-240 kvadratmeter stora och kännetecknas av samspelet mellan gemensamma ytor och privata enheter. Jag har valt att kalla lägenhetstypen för kluster. De klustergemensamma ytorna utgör ca 30-35 procent av lägenhetsytan. Den klustergemensamma ytan utgör även kommunikation mellan enheter och avtecknar sig i fasaden.



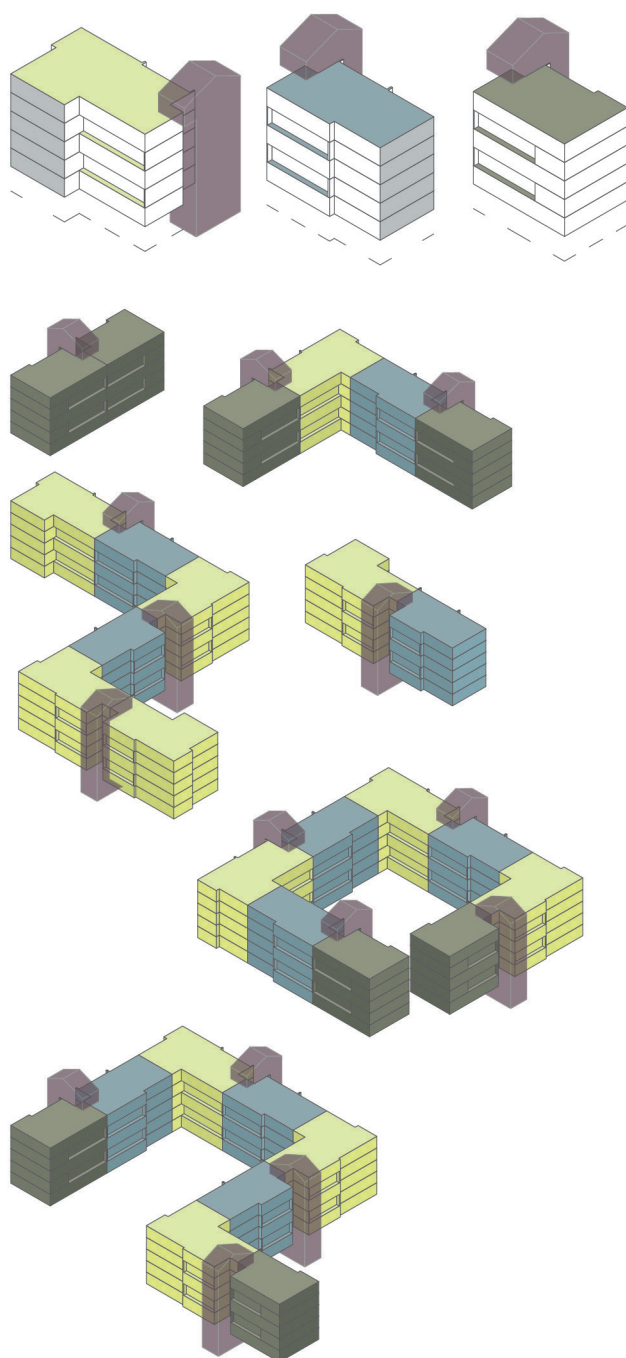
PH-kluster
Förekommer 10 gånger
Klustergemensam yta: 35-40%
Total yta: 180 m²

PC-kluster
Förekommer 30 gånger
Klustergemensam yta: 25-31%
Total yta: 160 m²

PCH-kluster
Förekomst: 20 gånger
Klustergemensam yta: 29-32%
Total yta: 240 m²

SERIE- ELLER MODULTILLVERKNING

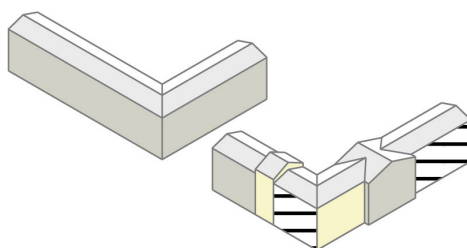
Ett begränsat antal moduler kombineras för att uppnå större pris-effektivitet. Byggnaderna är uppbyggda av tre klustertyper, i vardera två varianter vilka kopplas ihop. Byggnadskropparna kan kopplas ihop via antingen trapphus eller kloss an.



INGEN PLATS ÄR DEN ANDRA LIK

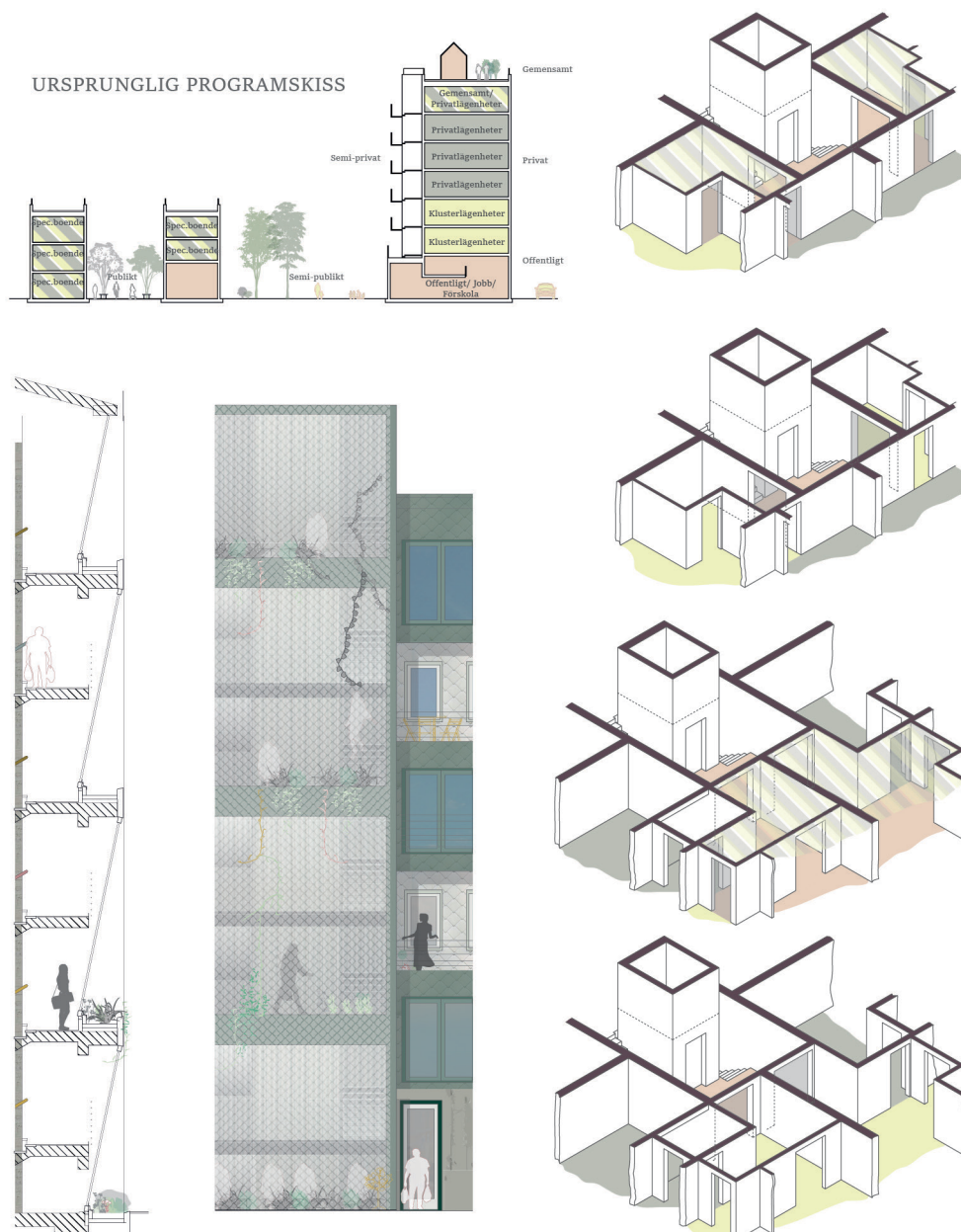
För att kunna anpassa modulerna till de olika krav som ställs i olika områden samt de önskemål som boende och brukare har på sitt närområde är vissa byggnadselement frikopplade från den stränga logiken som ges av en serie. Bland annat är bottenplanet frikopplat från resterande byggnad och takterasserna, trapphusens utsträckning på taket samt det att fönstersättningen på hörnmodulerna är variabla.

De klustergemensamma ytorna avtecknar sig i fasaden genom stora fönsterpartier i en avvikande färg. Även de tre olika enhets-typerna ges olika fasaduttryck för att ytterligare bidra till att skapa omväxling.



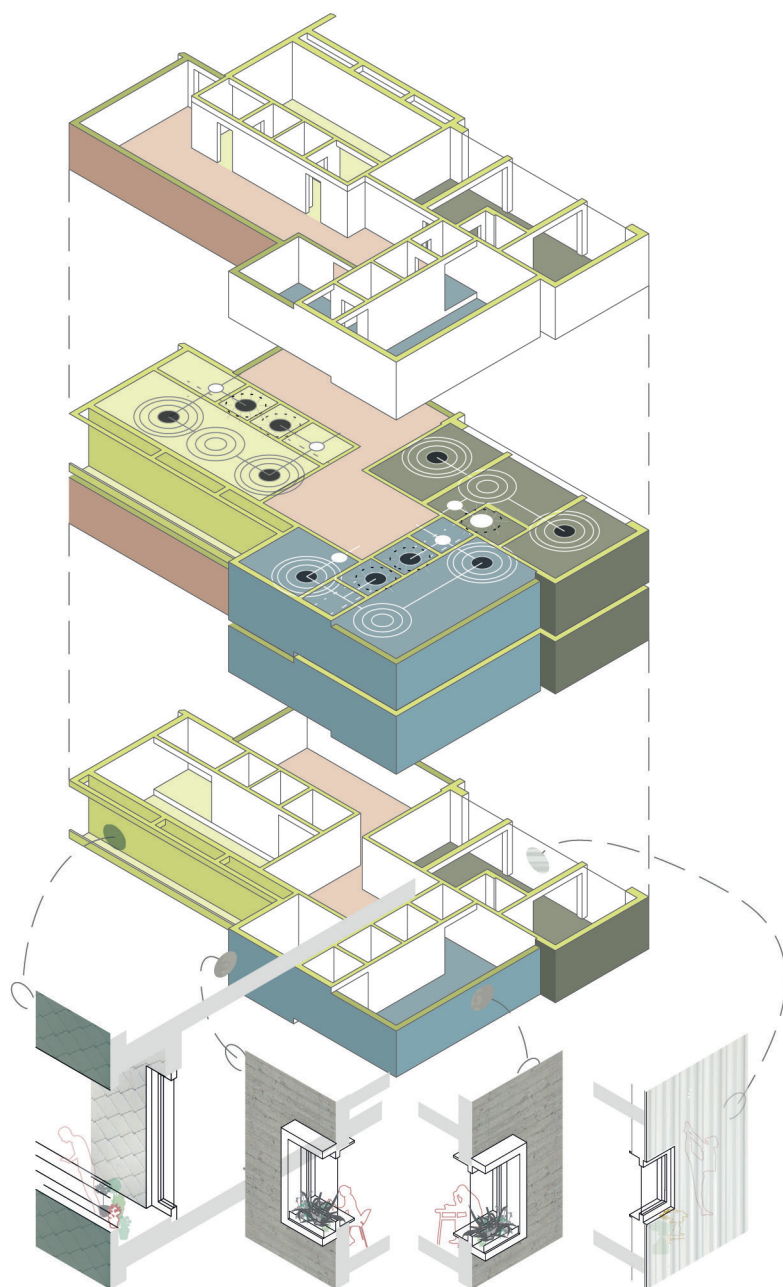
SMÅ GEMENSKAPER

Varje trapphus bildar en gemenskap med som högst 10 kluster. Istället för att utforma lägenheter specifikt för olika former av privata lägenheter, klusterlägenheter eller specialboende har jag valt att ta fram större lägenheter som kan anpassas till olika boendeformer efter behov. Trapphuset, som i sin ursprungsform är relativt litet kan antingen utgöra en övergångszon som ett litet "fönster" in till en kluster eller kan utnyttjas för att expandera trapphusets gemensamma ytor om t.ex. en större kluster önskas delas till två mindre lägenheter.



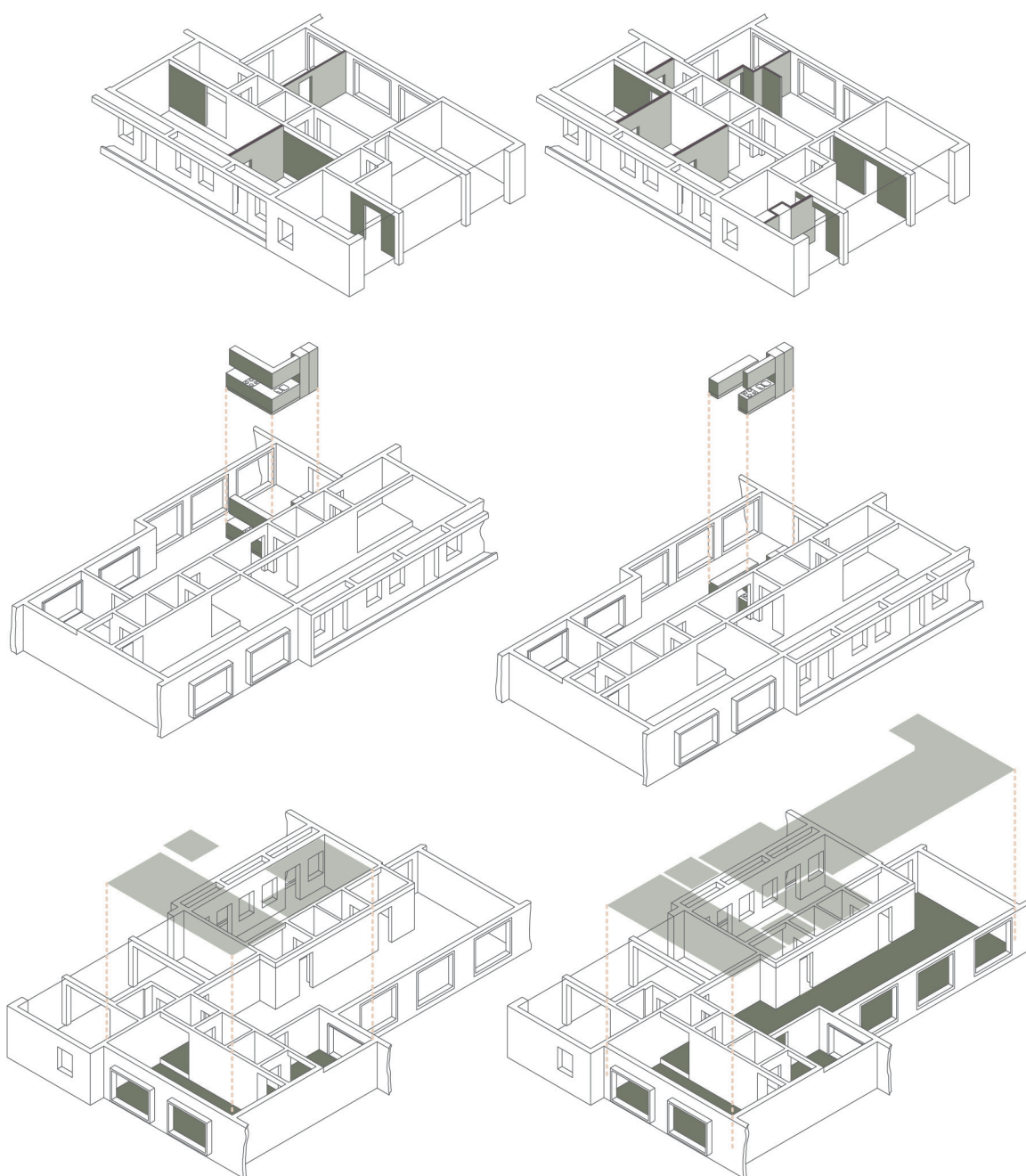
EN MÖJLIGHET ATT DRA SIG TILLBAKA

De privata rummen i en kluster har jag valt att kalla enheter. Det finns tre olika enhetstyper. Gemensamt för alla enheter är att de är 50-60 kvadratmeter och har möjlighet att delas in i ett semiprivat rum samt två privata sovrum. I varje enhet finns även ett till två badrum. Det som särskiljer de tre enhetstyperna ifrån varandra är kopplingen till klustergemensamma ytor, rumshöjd, fönstersättning och fasadmateriäl.



SJÄLVBYGGERI

Egen arbetskraft kan ersätta ekonomisk insats och göra det möjligt för människor med begränsade ekonomiska resurser att medverka. Genom att återanvända begagnade material kan prisnivåerna minska. Eget valda ytskikt möjliggör även att sätta en personlig prägel på bostaden.









Sektion A-A

skala 1:400



Gatufasad Pär Albin Hanssons väg

skala 1:400









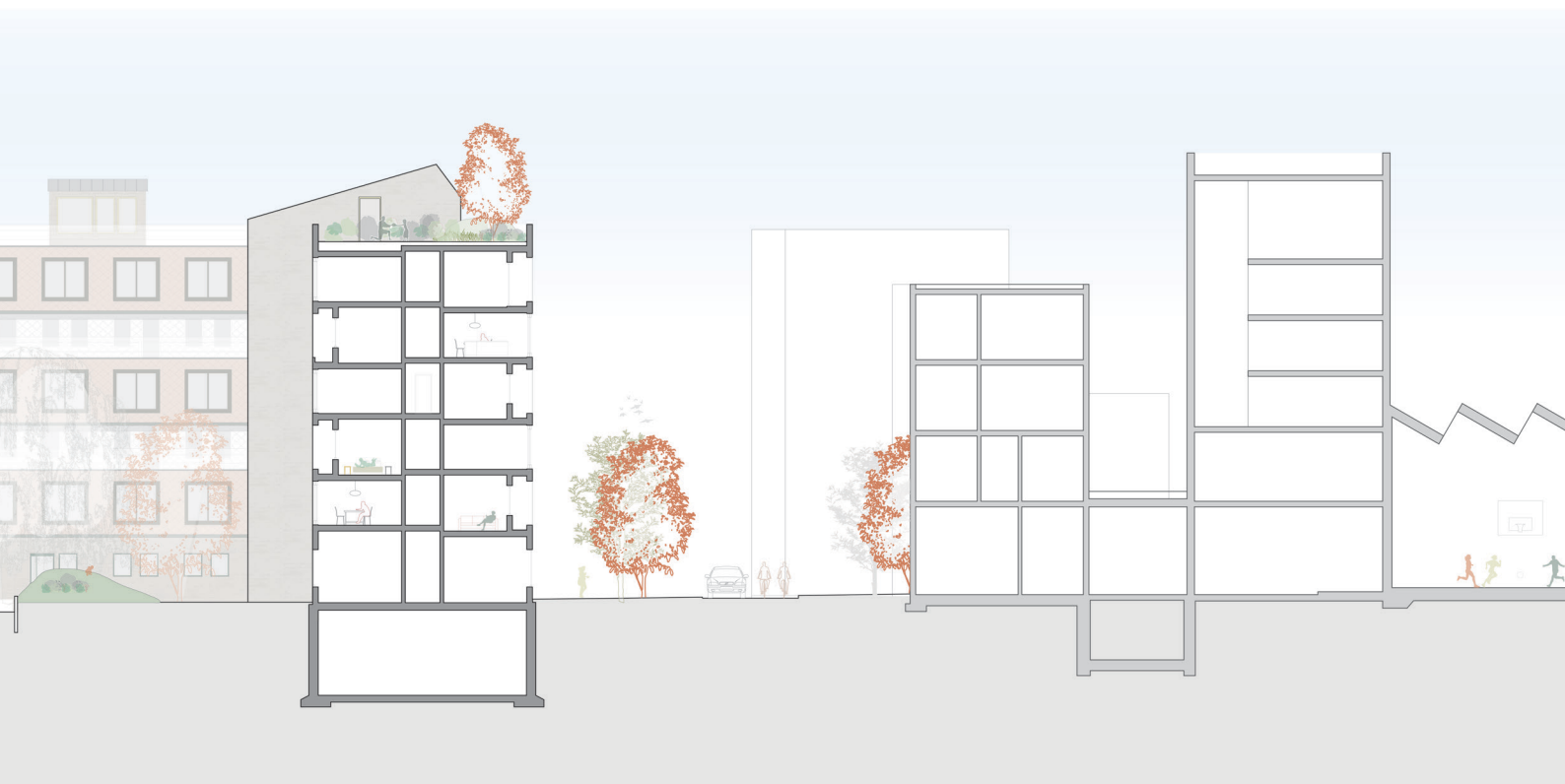
Sektion B-B

skala 1:400

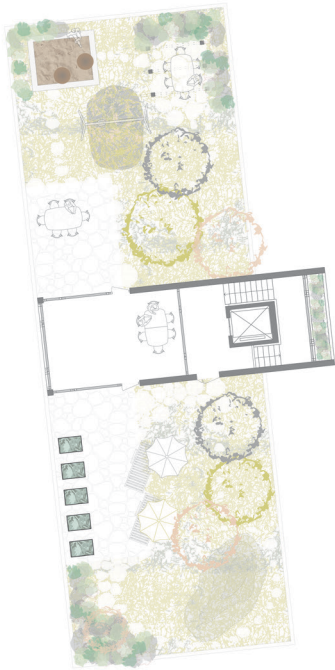


Parkfasad

skala 1:400







del 5

Bostadsbrist

Under de senaste fem åren har bostadspriserna i Stockholm och Göteborg ökat med 69 % resp. 65 %.

VEM PÅVERKAS AV BOSTADSBRISTEN?

Bostadsbristen slår hårdast mot dem som redan står längst ifrån bostadsmarknaden. Unga, nysvenskar och äldre har fått det svårare att få sina bostadsbehov tillgodosedda. Det svenska bostadsbyggandet har sedan år 2006 varit lågt i förhållande till befolkningsutvecklingen. Under åren 2006 till 2011 färdigställdes i genomsnitt 0,38 nya bostäder per ny invånare vilket är betydligt lägre än genomsnittet på 0,59 för åren 1991 till 2011 (Boverket 2015:a). Samtidigt har bostadspriserna ökat stadigt.

Bostadsförmögenheten har ökat betydligt mer än inkomsterna sedan år 2000. För den som redan är en del av bostadsmarknaden utgör detta inget större problem, så länge priserna fortsätter gå upp och räntan är låg. För dem som inte har kunnat ta del av värdeökningen har det blivit allt svårare att ta sig in på bostadsrättsmarknaden. (Boverket 2013)

För alla dem som saknar kapital eller möjlighet att ta ett lån för att köpa en lägenhet är hyresrätten ofta den enda utvägen. I många svenska kommuner har det sedan mitten av förra seklet funnits allmännyttiga bostadsbolag för att säkra alla medborgares rätt till bra boendeförhållanden till ett rimligt pris (Boverket 2007)

Med inrättandet av Allbolagen år 2011 (Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag) kom allmännyttiga, kommunalägda bolag att agera efter affärsmässiga principer. Tolkningen av begreppet affärsmässiga principer varierar från vinstmaximering (Lind & Lundström 2011) till rimlig avkastning (SABO 2011).

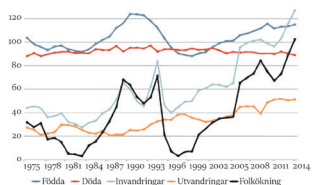
I många kommuner och regioner främjas hyresrättsmarknaden av inrättandet av en bostadsförmedling. Syftet med en bostadsförmedling med ett rakt kösystem, där lediga bostäder fördelas strikt efter de sökandes kötid, är bland annat att undvika diskriminering. För bland annat nyanlända och nyinflyttade som inte har haft möjlighet att vänta i en bostadskö i flera år, innebär detta en strukturell diskriminering (Boverket 2015:b).

De privata fastighetsägarna anmälde 2002 och 2005 den svenska staten och de kommunala bostadsbolagen till EU-kommissionen för konkurrensneddrivning.

En orenoverad trea i det äldre bostadsbeståndet kan kosta lika mycket i hyra som en nybyggd etta.

En ensamboende person utan barn har en genomsnittlig boarea på 70 m² medan genomsnittlig boarea för en familj med två vuxna och tre barn är 23 m² per person.

Tabell 1. Årlig befolkningsförändring 1975-2014 (tusental)



Sen 2012 finns ett latent behov av 100 000 bostäder. Bostäder som hade behövt byggas för att motsvara befolkningsökningen.

De individer som varit inskrivna i en bostadskö länge kan välja att bosätta sig i de äldre bostäder där hyresättningen sker enligt bruksvärdesprincipen. De som inte har lika många ködagar, får i högre grad bosätta sig i nyproducerade eller helrenoverade lägenheter där en presumptionshyra kan tas ut baserad på produktionskostnaden.

Förutom boendekostnadens andel av den disponibla inkomsten är även trångboddhet en viktig aspekt både på individnivå och samhällsnivå. De nationella genomsnittliga boytan per person har varit 42 kvadratmeter under åren 2012 till 2015 (Boverket 2015:b). Denna siffra döljer dock att boarean varierar kraftigt mellan olika regioner, hushållstyp och boendeformer. Bland de människor med störst boyta finns bland annat ensamman, äldre i villor medan asylsökande nyanlända har en genomsnittlig boendeyta på max 22 kvadratmeter (Boverket 2015:b).

I Stockholm är den genomsnittliga boarean med 33 kvadratmeter per person minst i landet medan Emmaboda med 54 kvadratmeter per person ligger i topp (SCB 2016a).

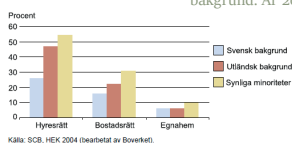
Boverkets årliga prognoser över bostadsbehovet har de senaste åren stadigt skrivits upp. Regeringens bostadspolitiska målsättning i oktober 2014 var att färdigställa 250 000 bostäder till år 2020. I mars 2015 publicerade Boverket en prognos som visade att det skulle behöva byggas 71 000 nya bostäder per år till år 2020. Enligt Boverkets byggbehovsprognos från juni 2016 behöver det byggas 88 000 bostäder per år fram till år 2020 eller 710 000 bostäder under de närmaste tio åren. Inte sedan rekordåren på 60- 70-talet då en miljon bostäder färdigställdes på tio år har Sverige varit i närheten av att producera så många bostäder.

Orsaken till det ständigt ökade bostadsbehovet är främst en växande befolkning. Enligt Statistiska Centralbyråns (SCB) beräkningar från april år 2016 kommer Sveriges befolkning att öka med 739 000 personer till år 2020. En hushållstorlek som är bland de lägsta i Europa med i genomsnitt 2,2 personer per hushåll påverkar också bostadsbehovet. Mellan åren 1950 till 2000 sjönk antalet personer per hushåll från 2,95 till 2,04 personer, en minskning med nästan en person per hushåll på femtio år. Nästan 70 procent av de svenska hushållen består nu av en eller två personer (Boverket 2015b).

Även om byggtakten de senaste åren har ökat motsvarar produktionen av nya bostäder inte det växande behovet, vilket även bidrar till att prognoserna för bostadsbehovet hela tiden ökar.

Boverkets prognos är kvantitativ och baseras bland annat på utgångspunkten att en bostad är en bostad. De kvalitativa aspekterna; att en tio-rumsvilla på Ven inte går att likställa med en enrumslägenhet på Södermalm omfattas inte. Bostadens lägesbeständig, det vill säga att de inte går att flytta, späder till viss del på behovet av bostäder ytterligare. För att en bostad ska vara funktionell måste den

Tabell 2. Andel trångbodda individer (norm 3) efter upplåtelseform och etnisk bakgrund. År 2004



befinna sig där efterfrågan finns. Något som främst avgörs av om det finns infrastruktur, arbetsplatser och allmän service i närområdet (Boverket 2015b).

HUR PÅVERKAR BOSTADSBRISTEN SAMHÄLLE OCH INDIVID

En av de mest uppenbara effekterna av bostadsbristen är en ökad trångboddhet. Rapporten "Trångboddheten i storstadsregionerna" (Boverket 2016b) visar att storstadsregionerna, enligt trångboddhetsnorm 2, har en genomsnittlig trångboddhet på 19,5 procent. Trångboddhetsnorm 2 formulerades 1967 och innebär att "högst två personer per rum. Dessutom ska det finnas ett kök och ett vardagsrum." Det finns en senare trångboddhetsnorm, norm 3, från 1986 som innebär att "Samtliga hushållsmedlemmar (inklusive barn) ska ha eget sovrum, förutom makar och partners som ska dela. Dessutom ska det finnas ett kök och ett vardagsrum." (Boverket 2016b. s. 9) Rapportförfattarna konstaterar att trångboddhetsnormer har utformats efter sin tids målsättning, varför författarnas beslut att utgå ifrån norm 2 kan vara en indikator på att målsättningarna för boendestandard har sänkts.

Barn är i många fall de som drabbas hårdast av trångboddhet. "Är det trångt i bostaden tenderar barn att tillbringa mycket av sin fritid utanför hemmet, vilket minskar den sociala kontrollen. Små barn får inte plats att leka inomhus och det kan vara svårt att hitta en

plats för skolarbete och läsläsning. Barn utan eget rum ägnar mindre tid till läsläsning och därför påverkar trångboddhet barns skolresultat negativt" (Boverket 2008, s.17).

Trångboddhet ökar även slitaget i bostäderna och belastningen på badrummen. Ett badrum som aldrig får torka ut, kan utgöra en grogrund för mögel och därmed innebära en fara för de boendes hälsa och välmående. Nyblivna svenskars etablering i samhället kan försenas, när de ser sig manade att ge släktingar och vänner husrum. Och de nyanlända som flyttar in hos släktingar eller vänner i ett område med ansträngd bostadsmarknad riskerar att bli socialt och ekonomiskt exkluderade (Boverket 2015c)

Osäkra boendeförhållanden är ytterligare ett av resultat av bostadsbristen. Inneboende som hyr ett rum, andrahandskontrakt eller flyttar från soffa till soffa upplever ofta oro och stress i vardagslivet. Eftersom de lätt kan bli av med sin bostad, är oro över var de ska bo om en vecka eller en månad, en stressfaktor. Risken att bli utsatt för kränkning, bli lurad på pengar eller att bli utnyttjad ökar när utbudet av bostäder är begränsat.

Allt fler bostadssökande på en bostadsmarknad där utbudet blivit allt mer begränsad leder ofta lett till att bland annat svarthandel med hyreskontrakt ökat. År 2013 infördes lagen (2012:978) om uthyrning

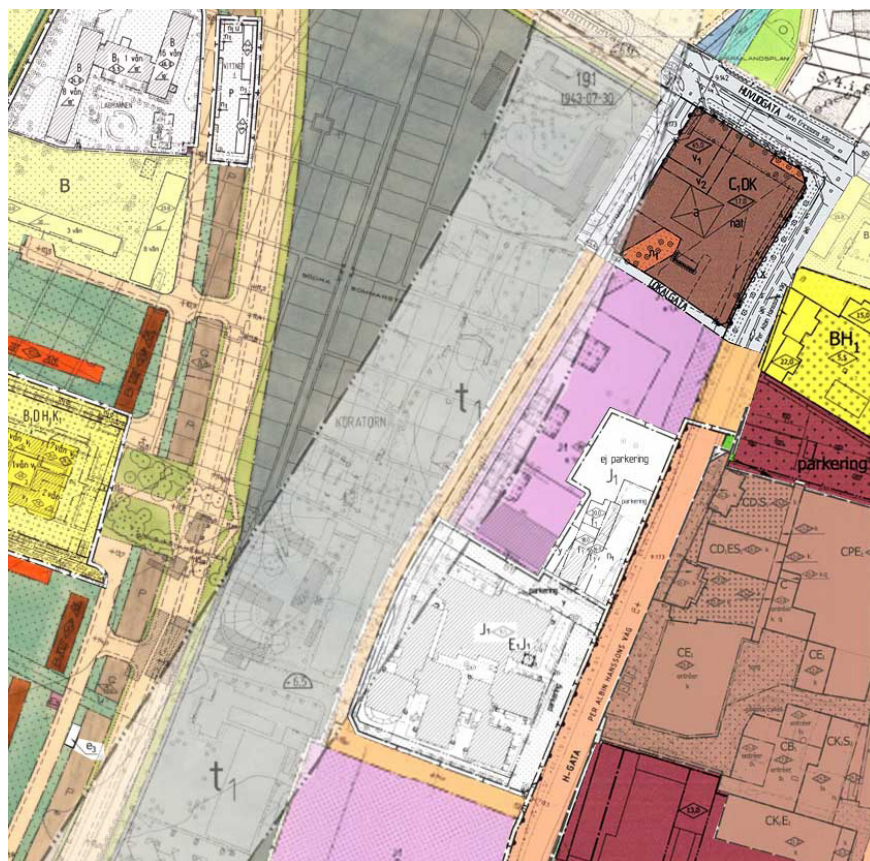
Det enda säkra uttalandet man kan göra avseende bostadsprisens utveckling är att de förr eller senare kommer att sjunka. Och priserna sjunker snabbare än de stiger.

För att mark inom ett samhälle ska vara byggbar för exploatering av mer än en enstaka bostad åt gången måste det oftast finnas en giltig detaljplan. Det finns dock exempel på samhällen som aldrig har blivit detaljplanlagda, samhällen där

stadsplaner från tidigt 1900-tal bestämmer vad som får byggas. Men även kommuner som valt att upphäva istället för att uppdatera sina gamla detaljplaner.

av egen bostad. Det är inte fastställt att den ökning i andrahandsuthyrning som skett åren 2013 till 2015 beror på ändringar i lagen (2012:978). Inte heller de kraftiga ökningarna i hyran vid andrahandsuthyrning under samma tid kan säkert sägas härstamma från lagändringen eftersom även bostadsbristen ökade under samma tid (Boverket 2015a). Syftet med lagändringen har varit att öka andrahandsuthyrning genom att möjliggöra en friare hyressättning vid uthyrning av egen bostad.

Bostadsbristen gör också att företag i framför allt storstadsregionerna får allt svårare att rekrytera välutbildad personal. I en undersökning som Stockholms Handelskammare låtit göras uppger 20 procent av de intervjuade bolagen att rekryteringar misslyckats på grund av bostadsbrist. Bland annat har Spotify övervägt att flytta huvudkontoret från Stockholm för att det är svårt att rekrytera kunnig personal när det inte går att erbjuda dem bostäder (Tottmar 2015). Större företag försöker därför hjälpa nyckelpersoner till bostad. Bostadsbristen kan därför sägas hämma både företagets och samhällets utveckling.



Detaljplancollage Medeonområdet. För varje nytt projekt har en eller flera detaljplaner skapats.

Byggandet av bostäder utgör även en viktig faktor i svensk ekonomi. 2015 stod byggbranschen för drygt 5 procent av BNP (Bruttonationalprodukt), bostadsbyggande utgör mindre än hälften av byggbranschens produktion och ligger därmed i nivå med motorfordonsindustrins 2 procent av BNP. (SCB 2016b) I en utredning "Drivs huspriserna av bostadsbrist?" från år 2013 har Boverket kommit fram till att bostadsbristen då stått för 21 procent av stegringen i bostadspriser. Sedan dess har både bostadsbristen och bostadspriserna ökat ytterligare.

I internationell media varnas för att Sverige befinner sig i en fastighetsbubbla. Europeiska systemrisknämnden (ESRB) varnade i november 2016 för sårbarheterna på svensk bostadsmarknad (Riksbanken 2016a). På finansbolaget UBS "Global Real Estate Bubble Index" rankades Stockholm som en av de städer i världen med högst risk för en bostadsbubblor (USB 2016). Hushållens höga skuldsättning hotar enligt Riksbanken den finansiella stabiliteten (Riksbanken 2016b). I maj 2016 uttalade sig tidigare finansminister Anders Borg i Dagens Industri och varnade för att kraschen i bostadspriser enbart är en tidsfråga (Åkesson 2016).

VARFÖR BYGGS DET INTE FLER BOSTÄDER

Det finns ett flertal hypoteser om varför det inte byggs fler bostäder i Sverige och det är lätt att förlora överblicken bland slagord och synbarligen enkla lösningar. Jag har här valt att endast ta med ett urval av vanligt förekommande argument.

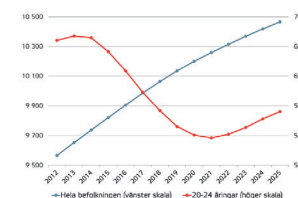
Bristen på byggbar mark lyfts ofta fram som ett av de största hindren mot att bygga fler bostäder. I samma andetag anrips ofta även kommunernas planmonopol och ambitionsgrad samt möjligheten att överklaga detaljplaner. Men med tanke på att runt hälften av de detaljplaner som antas innehåller bestämmelser som saknar lagstöd eller är otydliga (Caesar och Lindgren 2009), anser jag det olämpligt att bortrationalisera överklaganderätten. Väl genomförda medborgardialoger leder dels till att färre detaljplaner överklagas men är även viktigt för att tydliggöra att staden och vår omgivning tillhör oss alla.

En stor del av den obebyggda marken i våra städer utgörs av statlig eller kommunal mark som kommunen bland annat kan utlysa markanvisningstävlingar för att hitta en lämplig exploatör till. Men det finns studier (Sweco 2013) som visar att det finns färdiga och outnyttjade detaljplaner för 71 800 bostäder i de 25 kommuner som studerats, varav mer än hälften ägs av privata exploatörer eller byggherrar. Privata exploatörer avvaktar rätt marknadsförutsättningar för att påbörja nya projekt, och under tiden går möjligheten att bygga nya bostäder ligger outnyttjad. En av anledningarna till att byggföretag väljer att inte bebygga marken är det ger dem möjlighet att begränsa utbudet och därmed hålla en hög prisnivå på nyproducerade bostäder, samt att hämma konkurrensen från andra byggföretag. Ett stort eget markinnehav med mark i olika planskedet ger även de stora byggföretagen en möjlighet att hålla en jämn produktion och ett högt kapacitetsutnyttjande. (Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande 2015)

Även utformningskraven och de tekniska egenskapskraven som ställs på nyproducerade lägenheter beskylls för att göra det dyrt och svårt att bygga lägenheter. Samtidigt har vi en byggmarknad som är svåröverblickbar och där konkurrensen är begränsad. De stora

Bruksvärdeshyran avgörs av bland annat läge, standard och andra jämförbara lägenheters hyror i närområdet.

Tabell 3. Prognostiserad folkmängd 2012-2025 (tusental)



bolagen inom byggsektorn utsätts därmed inte för samma behov att utveckla, rationalisera och effektivisera som gäller inom de flesta andra sektorer (Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande 2015). Byggproduktionskostnaderna har också stigit mycket mer än kostnaden för annan produktion. Under åren 1994 till 2014 steg priserna för att bygga bostäder (BPI) sex gånger mer än den allmänna prisnivån i samhället. Det handlar inte om att standarden höjts, utan bara att priserna stigit. Mellan åren 2011 till 2014 steg priset för att bygga bostäder (BPI) med 19 procent, trots att inflationen (KPI) i princip låg stilla (Boverket 2014).

Även hyresregleringen anses bidra till bostadsbristen och borde därmed enligt dess kritiker avskaffas. Får fastighetsbolag bara sätta hyran fritt, blir det attraktivt att bygga mer (Boverket 2012). Vad är det som kritiseras här? Hyresreglering som ett resultat av direkt offentlig kontroll har inte funnits i Sverige på drygt 40 år och kan därmed inte avskaffas (Crush 2016). Det finns istället olika system för hyressättning av bostäder i Sverige, dels privatuthyrningar (lag 2012:978) där hyran ska motsvara drifts- och kapitalkostnader inklusive en skälig årlig avkastningsränta. När en juridisk person hyr ut flera bostäder bestäms hyran enligt bruksvärdesprincipen eller med nyproduktionshyror, så kallad presumtionshyra. Hyror för lägenheter i det äldre beståndet sätts i hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägarna enligt bruksvärdesprincipen. För lägenheter i nyproduktion gäller presumtionshyra, vilket i princip motsvarar fastighetsägarnas produktionskostnader. Presumtionshyrorerna når nästan upp till en marknadsnivå och steg under åren 2007 till 2014 med 40 procent. Under samma period ökade bruksvärdeshyran med i genomsnitt 16 procent (Forsberg 2014). År 2016 uppger Hyresgästföreningens förhandlingschef Erik Elmgren att "man på många orter sett att det gått att ta ut högre hyror på grund av bostadsbristen." (Petterson 2016)

Ungefär hälften av landets hyreslägenheter tillhör allmännyttan som inte nödvändigtvis ser vinstmaximering som sitt främsta syfte. Detta medför att en måttlig hyresnivån på allmännyttans bostäder bidrar till att hålla nere hyresnivån även för de privata hyresvärdarnas lägenheter. Enligt bruksvärdesprincipen avgörs hyran bland annat av jämföra lägenhetens hyra i närområdet. (REF)

Att det är dyrt att sälja villan och flytta till en mindre lägenhet när barnen flyttat hemifrån, bidrar enligt principen om inlåsnings effekter till att bland annat ensamstående äldre väljer att bo kvar i stora bostäder. Samtidigt kan trebarns-familjerna på grund av bristande utbud inte lämna sina små lägenheter. De därigenom uppkomna flyttkedjorna mellan villor och lägenheter ska medverka till att bostadsbeståndet utnyttjas bättre, även om åtgärder för att minska inlåsnings effekten inte i sig producerar nya lägenheter (Lind 2016). En sänkt eller slopad reavinstskatt och en återinförd fastighetsskatt är tänkt att göra det dyrt att bo och billigt att flytta och därigenom "locka eller röka ut de som sitter på överytorna" enligt Stellan Lundström professor Emeritus i fastighetsekonomi (Tedestedt 2016).

del 6

Att bygga...

billigga bostäder

Att bygga billigt borde inte handla om att bygga sämre. Även om det råder en bostadsbrist kan målet rimligen inte vara att bygga bort den akuta bristen genom att bygga små, mörka, enkelsidiga lägenheter i material med dålig hållbarhet. (Lind 2016) Speciellt inte i bullerutsatta lägen (BFS 2016:13.) och i områden där det redan finns social problematik. Dessa ideer går tvärt emot den strävan som präglat svensk bostadspolitik sedan fyrtiotalet. En strävan för att förbättra boendestandarden för alla (Boverket 2007).

Men att förespråka sänkta krav och en sänkt bostadskvalité för låginkomsttagare är just vad Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, gör. I skriften "Åtkomliga bostäder" nämner Lind (2016) tre strategier för att bygga fler bostäder för låginkomsttagare: att bygga för höginkomsttagare för att få igång flyttkedjor, bostadsbidrag och att bygga så kallade åtkomliga bostäder, vilket även är Linds huvudförslag. Vad anses då en åtkomlig bostad vara? Det handlar "om att bygga bostäder med egenskaper som gör att de inte blir särskilt attraktiva för grupper med högre inkomster" (Lind 2016 s. 20). Principen går ut på att reducera bostäderna till en lägsta acceptabel nivå som gör att de som kan, väljer bort lägenheterna.

Självklart är Lind inte ensam om att förespråka att kraven på bostäder sänks med motiveringen att det inte går att bygga billiga bostäder. Detta är en idé som lyfts av många företrädare för bygg- och fastighetsbranschen. Att den begränsade konkurrensen inom byggbranschen leder till att de stora byggföretagen inte effektiviserar sitt arbete och sina processer (Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande 2015), får litet gehör i debatten.

I inledningen till rapporten "Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse" (Boverket 2014) förtydligas att termen produktionskostnader inte avser kostnader, utan betecknar de priser som olika aktörer har möjlighet att få ut av den köpare eller bostadsrättsföreningen som vill uppföra en byggnad på den fria marknaden. Aktörers möjlighet att begära ett högre pris är större i en marknad med begränsad konkurrens. Namnen på två äldre nulägesbeskrivningar av byggsektorn kan vara upplysande: Bygghögskolans (2002) "Skärpning gubbar! Om konkurrensen, kvaliteten, kostnaderna och kompetensen i byggsektorn" följdes år 2009 upp av Statskontorets

Lind anser att det inte är orimligt att Sveriges låginkomsttagare accepterar en genomsnittlig boyta om 15 m² per person (motsvarande genomsnittet under 1950-talet).

rapport "Sega gubbar!" vari konstaterades att mycket litet hade hänt inom byggsektorn sedan år 2002.

BOSTADEN SOM FÖRMÖGENHET

Jag har inte för avsikt att gå in i djupet på hur bostadspolitiken Jag har i detta examensarbete inte för avsikt att närmare diskutera hur bostadspolitiken genomsyras av ekonomiska aspekter. Några kommentarer kan ändå vara på sin plats i en tid där tydliga tecken finns för att Stockholm är på väg in i en fastighetsbubbla. USB (2016) konstaterar att ägandet av en 60 kvadratmeter bostad i Stockholm är billigare än att hyra samma bostad först efter 30 år. Samtidigt konstaterar Riksbanken (2014) att de svenska hushållens skulder har vuxit kraftigt de senaste åren samt att detta kan innebära stora risker både i ett mikro och ett makroperspektiv. Mest skuldsatta är låginkomsttagare och bolånetagare. Även Boverket (2013) konstaterar att befolkningsökningen svarade för 21 procent av prisökningen på småhus i Stockholm åren 1996 till 2011.

Att i en sådan situation propagera (Lind & Lundström 2016) för att det borde bli enklare för låginkomsttagare att ta stora lån för att ta sig in på bostadsrättsmarknaden anser jag inte vara rimligt. Speciellt inte när en undersökning av prisutvecklingen sedan mitten av 90-talet visar på att bostadspriserna är instabila. Bostadspriserna till exempel i Spanien sjönk kraftigt 2009 (Crush 2016), Danmark upplevde kraftigt sjunkande bostadspriser 2007 (Boverket 2013) och i Sverige är fastighetskrisen i början av 90-talet ännu inte glömd. När en fastighetsbubbla brister sjunker bostadspriserna snabbare än de steg eftersom potentiella köparens förväntningar på prisförändringar baseras på vad som skett tidigare. Om priserna faller idag förväntas de falla i morgon, och om de stiger idag förväntas de stiga i morgon (Boverket 2013).

Min avsikt är att försöka presentera ett alternativ som i möjligaste mån återför fokus på bostadens primära funktion: hemmet, och ej dess ekonomiska egenskaper. Jag anser att en betydande åtgärd i att skapa billiga bostäder är att så långt som möjligt eliminera vinstintressen i bostäder.

I Sverige finns det fyra upplåtelseformer för bostäder, bostadsrätt, hyresrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt. Sedan år 2009 finns äganderätt inte bara i en- och tvåbostadshus utan även i flerbostadshus, så kallade ägarlägenheter. År 2015 fanns det 803 ägarlägenheter i landet (SCB 2016c), genomslaget har ännu inte varit betydande.

Ägare till en äganderätt och en bostadsrätt och har ett intresse av att priset på den ägda bostaden stiger. I hyresrätter har inte de boende något direkt vinstintresse, men hyresvärden har ett vinstintresse. Malmö stad har åren 2014 till 2016 tagit ut 30 miljoner kronor om året ur det allmännyttiga bostadsbolaget MKB (Brunner 2016) och under år 2012 fördes 1,9 miljarder kronor över från Stockholm stads

För de som redan äger sin bostad innebär bostadsbristen en ekonomisk fördel - bostadspriserna har de senaste åren stadigt drivits uppåt.

Att det går att få lån för att uppföra ett flerbostadshus med bostadsrätter, men inte för samma flerbostadshus med låga hyror är en viktig faktor för vad som byggs. Möjligheten att få lån för uppförandet av en byggnad beror nämligen på det prognostiserade marknadsvärdet, som i sin tur baseras på de förväntade intäkterna i form av hyror eller försäljning.

Visst finns det hyresvärdar som inte är vinst-orienterade, men de är ovanliga i Sverige.

allmännyttiga bostadsbolag till kommunkassan (Jacobsson 2014).

2002 lagstodgades den kooperativa hyresrätten, lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Den kan sägas vara en mellanform av bostads- och hyresrätt. Möjligheterna till självförvaltning och boendedemokrati är större än i hyresrätten och det krävs en medlemsinsats för att bli medlem i den ekonomiska förening som kooperativet utgör. I de fall den kooperativa föreningen äger bostadsfastigheten kan även en upplåtelseinsats krävas. En viktig särskiljande egenskap för den kooperativa hyresrätten är att den är avsedd att vara fri från spekulation. En insats återlöses till samma värde som vid inlösen. Ytterligare en aspekt är att hyresrättslagen inte omfattar de boende i en kooperativ hyresrättsförening vilket medger en differentierad hyressättning, där föreningen beslutar att hyran för två lägenheter kan variera, inte beroende på lägenhetens beskaffenhet utan på de boendes betalformåga. En solidarisk hyressättning kan tillämpas.

AKTÖRER - BYGGHERRE OCH FÖRVALTARE

Är kommuner, politiker och byggherrar beredda att ta ansvaret för att bygga de bostäder som marknaden inte producerar? Kommunerna har ett bostadsförsörjningsansvar vilket innebär att de ska planera för att skapa "förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs". Till sin hjälp kan kommunerna bland annat möjlighet att detaljplanelägga mark, bedriva en aktiv markpolitik, driva allmännyttiga bostadsbolag samt handha kommunal bostadsförmedling.

Svenska politiker bedriver även bostadspolitik, även om bostadspolitiken under lång tid fokuserat på att marknaden ska lösa bostadsbristen. I avhandlingen "Institutional Prerequisites for Housing Development: A comparative study of Germany and Sweden" gör Anna Granath Hansson en intressant slutsats; eftersom hyressegmentet utgör en större andel av bostadsbeståndet har politiker i Tyskland mer att vinna på att driva en aktiv bostadspolitik jämfört med svenska politiker.

Ytterligare exempel gällande tysk bostadsplanering kan ges med organisationen Mietshäusersyndikat. Organisationens mål är att möjliggöra för grupper av människor att köpa ut flerbostadshus i syfte att skapa billiga bostäder och självförvaltning. Mietshäusersyndikat agerar som en solidarisk bank eller investmentbolag vid köpet och förbehåller sig enkelt uttryckt rätten att förbjuda boendegruppen att senare sälja byggnaden. Organisationen uppger att de i dagsläget har "avprivatiserat" 119 byggnader.

Det finns även exempel på liknande initiativ i Sverige. I Mölndal grundade en grupp eldsjäljar i slutet av år 2002 en förening för gemensamt boende och byggde i samverkan med det allmännyttiga bostadsbolaget ett 10 vånings-punkthus som var färdigt för inflytt

Bild 1. Hyran består av kapitalkostnader, driftskostnader och solidaritetsbidrag



under sommaren år 2006. Sofielunds Kollektivhus i Malmö startade med ett initiativ att bygga ett flerbostadshus anpassat till intressenternas krav och behov. I båda fallen rör det sig om kooperativa hyresrättsföreningar som hyr en byggnad av ett allmännyttigt bostadsbolag.

Bostadsbehövande kan ta makten över sin bostadssituation och bygga fler, billiga bostäder i större skala genom organisationer liknande Mietshäusersyndikat eller solidariska banker som underlättar för grupper liknande de i Mölndal och Malmö att bilda kooperativa hyresrättsföreningar som äger sina byggnader. Jag är övertygad om att den svenska bostadsmarknaden hade vunnit mycket på en sådan utveckling.

Att framtida fastighetsförvaltaren även är byggherre kräver en organisation och kunskap inom byggande. Det innebär också att de i större utsträckning ser ett värde i att se utgifter i ett långsiktigt perspektiv. Tekniska lösningar som kan vara dyrare vid uppförandet men som på sikt innebär en stor besparing blir plötsligt relevanta.

MARKPOLITIK - TOMTRÄTT

Markkostnaden utgör en stor del av produktionskostnaden för nyproducerade bostäder. För nyproducerade flerbostadshus över hela riket år 2015 uppgick markkostnaden till 22 procent av produktionskostnaden. Markkostnaden var dessutom högre för bostadsrätter än för hyresrätter och utgjorde en större del av produktionskostnaden 25 procent respektive 12 procent.

I landets storstadsregioner har kommunerna ett relativt stort markinnehav. Stockholm stad äger ungefär 70 procent av marken inom kommungränsen. Malmö stad är den största markägaren i Malmö kommun och Göteborgs stad äger drygt 50 procent av marken i Göteborgs kommun. Kommunernas markinnehav består till en stor del av gatu-, park- och naturmark, fastigheter för bland annat skola, vård och omsorg. Vissa kommuner har även en buffert för framtida expansion av staden den så kallade markreserven.

Kommuners köp och försäljning av mark regleras av ett flertal regler och lagar. Försäljning av kommunal mark får till exempel inte ske till underpris, men faktorer som utformning, byggstart och låg hyra kan vägas in i ett anbudsförfarande. Markanvisningsavtal eller -tävlingar utgör ett komplement till detaljplaner för hur kommuner kan reglera en framtida exploatering. Eftersom kommunernas markförsäljning ofta berör stora markområden har det varit svårt för små byggherrar och exploitörer att delta. En viktig del av konkurrensen har därigenom utestängts.

Somliga kommuner tillämpar en differentierad prissättning vid markförsäljning beroende på den upplåtelseform bostäderna avses få

En kommuns markinnehav behöver inte begränsas till mark inom den egna kommunen. Malmö stad äger t.ex mark i Lund, Svedala och Sjöbo kommun.

Flera studier av produktionskostnader mellan de fyra stora byggbolagen och små byggbolag visar på att små byggbolag kan konkurrera med ett lägre pris till samma kvalitet.

med motiveringen att värdet på marken är olika beroende på bostädernas upplåtelseform. En differentierad markprissättning kopplat vite eller tillägsköpeskilling mot ombildning, resulterar i att det byggs fler hyresrätter. Det är därmed inte garanterat att kostnadsbesparingen vid markköpet kommer hyresgästen till godo i form av lägre hyra. Istället blir det ofta en form av indirekt subvention som tillfaller byggbolaget.

Det finns ytterligare alternativ! Den år 1907 införda tomträtten har bland annat under egnahemsrörelsen använts som ett politiskt redskap för att hålla nere boendekostnader. I rapporten "Kommuners möjlighet att styra upplåtelseformen för bostäder" framkom att det i nuläget i princip bara är större kommuner som använder tomträtt. Tomträtten innebär en nyttjanderätt av en fastighet (mark) som i stort är likställt med ägandet av samma mark. Men, tomträttshavaren äger inte marken, utan nyttjar den på obestämd tid. Avtalet får sägas upp först efter sextio år och därefter vart fyrtionde år om fastighetsägaren kan visa på att markanvändningen behöver ändras. För detta betalar tomträttshavaren en årlig avgift för nyttjandet av marken.

Med ett tomrättsavtal undviks därmed den relativt stora utgiften för markkostnader. Dessutom kan kommunen då tomträtten inte är en försäljning av mark, gå runt det marknadsmässiga markpriset och sätta en lägre avgift än marknadsvärdet. Det innebär dock en högst begränsad möjlighet för kommuner att styra upplåtelseformen för bostäder eftersom det är tveksamt om en differentierad avgift, baserad på upplåtelseform, är förenlig med likställighetsprincipen.

SJÄLVBYGGERI - EN MODERN EGNA HEMS-RÖRELSE

Chefen för Boverket Janna Valik föreslog år 2015 att bostadslösa skulle kunna få bygga sina bostäder: "En sådan (mer okonventionell) idé skulle kunna vara att man bygger sin egen bostad, vilket låter helt tokigt. Jag vet inte ens om det är möjligt. Men jag vill gärna testa den idén" (Forsberg & Eriksson 2015). Är Janna Valiks idé tokigt?

Utanför Karlstad har projektet Portable empowerment startats som fokuseras runt en självbyggarcentral där den bostadsbehövande kan få råd, hjälp och en plats att bygga på för att producera en liten flyttbar bostad (Haglund). Det finns en gammal och livskraftig tradition i Sverige av att själv bygga sin bostad, oftast en fristående villa. Under bostadskrisen i början av 1900-talet förankrades idén att medborgare med begränsade medel skulle kunna ersätta en kontantinsats mot sin egen arbetskraft. Moderna initiativ till en självbyggeriets renässans bottenar dels i ett försök att skapa billiga bostäder genom sänkta utgifter för arbetskostnader men är även en effekt av att allt fler husbyggare anger brist på arbetskraft som främsta hindret för ökat byggande (Boverket 2016a).

Tabell 4. Främsta hinder för ökat byggande

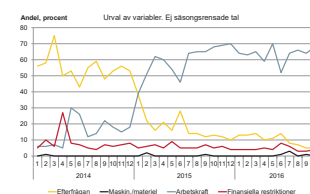


Bild 2. Självbyggare tar över färdigstäl-
landet av Småa-lägenhet



I Stockholm, Uppsala, och Mälardalen har Småa varit delaktiga i att hjälpa självbyggare att bygga bostäder sedan år 1927. Av de 23 000 bostäderna har en övervägande majoritet varit småhus, men numera producerar Småa även flerbostadshus med inslag av självbyggeri. En självbyggare färdigställer med stöd av en instruktör, instruktioner och materialleveranser lägenheten invändigt. Kritiska moment som el, värme, ventilation, sanitet och tätskikt i våtrum står däremot Småas entreprenörer för.

MODULÄRT BYGGANDE/ SERIEBYGGANDE

Examensarbetet tar inte vidare upp modulbyggnader i form av lätt transporterbara enheter som en lösning för tillfälliga bostäder på platser som enligt en detaljplan inte är ämnade för boende. Exempel på sådana bostäder är till exempel Snabba Bostäder från jagvillhabo-stad.nu eller de tillfälliga studentbostäder i Göteborg som nyligen fått sina bygglov upphävida av Mark- och miljööverdomstolen. I rapporten Boendesituationen för nyanlända (Boverket 2015c) finns även en liten undersökning av produktionskapacitet och kostnader för prefabricerade modulbyggnader. Slutsatsen i rapporten är att kostnaden för tillfälliga lösningar på kort sikt kan vara dubbelt så hög som för permanenta bostäder och att det först är vid en långsiktig användning som kostnaden för modulbyggnaderna kan närma sig den för permanenta bostäder.

SABO:s Kombohuskoncept är ett ramavtal framtaget för de allmännyttiga bostadsbolag, baserat på tre varianter av typhus. Kombohus finns i nuläget i tre varianter, bas, plus och mini. För var och ett av typhusen finns en rikstäckande upphandling med ett till tre byggföretag. BoKlok, samarbetsprojektet mellan IKEA och Skanska, är ett annat exempel på ett seriellt byggande.

Att byggföretagen får upp en stor volym har gjort det möjligt för dem att pressa priserna.

En konsekvens i tillverkning som innebär en storskalig upprepning i den byggda miljön, såsom i flera miljonprogramprojekt, leder lätt till en utarmad boendemiljö. Om upprepningen sker i form av typhus och serien däremot sprids ut över landet blir effekterna i den omedelbara närmiljön betydligt mer hanterbara. Ett problem med både BoKlok och Kombohusen är att det i båda fallen är fråga om lamellhus eller punkthus som är avsedda för kompletteringsbyggelse. Om seriebyggda typhus ska ha effekt på bostadsbyggandet behöver de även finnas i form av kvartershus och kunna bygga stad. Idén om ett typhus som kan få spridning i hela landet har inte varit central i examensarbetet men har ändå haft en viss relevans för utformningen av byggnaderna.

ATT BO BILLIGT

Produktionskostnaden vid uppförandet är endast en del av de framtida boendekostnaderna.

Vissa kostnader kopplade till boendet som ränta, amortering, hyra och bostadsavgift är specifika för de olika upplåtelseformerna. Här kan det vara relevant att inflika att boendeutgiftens andel av den disponibla inkomsten är lägst för äganderätten, omkring 16 procent. Trots att äganderätten har den högsta reella boendekostnaden. För hyresrätten som har den näst högsta reella boendekostnaden utgör boendeutgiften en större andel av den disponibla inkomsten på 28 procent.

Andra kostnader kopplade till bostaden är snarare kopplade till hur vi väljer eller tvingas att bo; så kallade levnadsomkostnader. Kostnaderna för el, tv, internet, hemförsäkring och morgontidning är relativt stora för ett hushåll på en person. Eftersom dessa priser ofta består av en fast månadsavgift och en baserad på hur mycket av tjänsten som konsumeras påverkas de inte nämnvärt av om det är flera som delar på tjänsten. Att dela bostad med flera personer kan innebära att levnadsomkostnaderna minskar med cirka 1000 kr per månad.

Utopia arkitekter och Järntorget har tagit fasta på en växande efterfrågan på kollektivboende i projektet KomBo. Avsikten har varit att skapa ett modernt kollektivboende för allt från kompisar, fränskilda, äldre och veckopendlare. Exakt vad ett kollektivboende innebär varierar med tid och plats. Kollektivboende kan vara allt från fyra studenter som delar en fyrrumslägenhet till specialbyggda

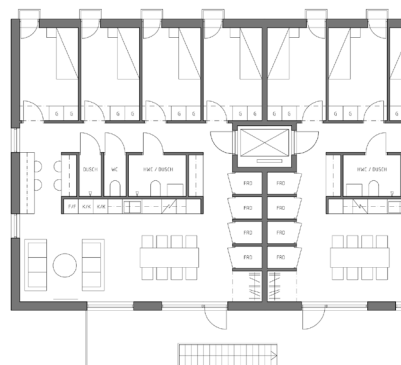
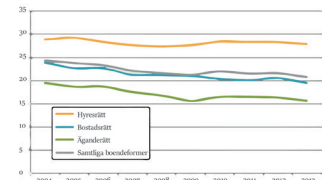


Bild 3 och 4. Exteriör rendering KomBo och planlösning för KomBo där privata utrymmen utögr en liten del av lägenheten.

bostadshus med stora gemensamhetsutrymmen och gemensamma aktiviteter som tidigare nämnda Kollektivhuset Sofielund.

Transportkostnader är ytterligare en kostnad som är kopplad till bostadens läge. Visserligen är bostäder billigare i ett mindre attraktivt eller mindre centralt läge. Men att betala för kollektivtrafik eller äga en bil kan mycket väl äta upp den sänkta hyran. Bilomkostnader kan uppgå till 5000 kr i månaden för den som reser mellan arbete och bostad (Stähle 2016). Att pendla långa sträckor varje dag, gör

Tabell 5. Boendeutgiften i procent av den disponibla inkomsten. Hyresrätt i orange.





också att det blir mindre tid över till bland annat återhämtning.

Mot bakgrund av detta finner jag det inte rimligt att bygga billiga bostäder i stadens utkanter eller i områden med dålig kollektivtrafik.

Källförteckning

- Bengtsson, Susanne. 2016. Det finns ingen bostadspolitik. Byggvärlden. 20 januari. <http://www.byggvarlden.se/det-finns-ingen-bostadspolitik-94589/nyhet.html> (Hämtad 2017-02-02).
- Boverket. 2007. Bostadspolitiken -Svensk politik för boende, planering och byggande under 130 år. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2007/bostadspolitiken.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2008. Asylsökandes eget boende, EBO-En kartläggning. Karlskrona: The National Board of Housing, Building and Planning. http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2008/asylsokandes_eget_boende_ebo_3.pdf (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2012. Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/bostadsbristen-ur-ett-marknadsperspektiv.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2013. Drivs huspriserna av bostadsbrist? Marknadsrapport. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2013/drivs-huspriserna-av-bostadsbrist-marknadsrapport.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2014. Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/svenska-byggkostnader-i-en-internationell-jamforelse.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2015a. Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner. Rapport 2015:39. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/andrahandsmarknaden-hyror-utbud-och-institutioner.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2015b. Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025. Rapport 2015:18. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/behov-av-bostadsbyggande.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2015c. Boendesituationen för nyanlända Slutrapport. Rapport 2015:40. Karlskrona: Boverket. <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2015/boendesituationen-for-nyanlanda.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket 2016a. Boverkets indikatorer nummer 2, november 2016. <http://boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/boverkets-indikatorer-november-2016.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Boverket. 2016b. Trångboddheten i storstadsregionerna. Rapport 2016:28. Karlskrona: Boverket. <http://boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/trangboddheten-i-storstadsregionerna.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Brunner, Andreas, 2016. Kommunen gör nytt vinstuttag från MKB. Hem&Hyra. 21 april. <https://www.hemhyra.se/nyheter/kommunen-gor-nytt-vinstuttag-fran-mkb/> (Hämtad 2017-02-02)

- Caesar, Carl och Lindgren, Eidar. 2009. Kommunernas detaljplanebestämmelser - Lagstöd? Tydlighet? KTH. <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:491863/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Crush. 2016. 13 myter om bostadsfrågan. Årsta:Dokument press
- Deurell, Lisa. 2016. Efterlysning: kooperativ egnahemsrörelse. Archileaks. 14 juni. <http://archileaks.se/redaktionellt/efterlysning-kooperativ-egnahemsrorelse/> (Hämtad 2017-02-02)
- Forsberg, Lisen. 2014. Ny typ av hyra får avgifterna att rusa. Dagens Nyheter. 19 augusti. <http://www.dn.se/ekonomi/ny-typ-av-hyra-far-avgifterna-att-rusa/> (Hämtad 2017-02-02)
- Forsberg, Niklas och Eriksson, Hedvig. 2015. Boverkets chef: Låt bostadslösa bygga sina bostäder. SVT inrikes. 20 december. <http://www.svt.se/nyheter/inrikes/boverkets-chef-lat-bostadslosa-bygga-sina-bostader> (Hämtad 2017-02-02)
- Jacobsson, Eva. 2014. Miljarder plockas ur kommunala bolag. Hem& Hyra. 29 januari. <https://www.hemhyra.se/nyheter/miljarder-plockas-ur-kommunala-bolag/> (Hämtad 2017-02-02)
- jagvillhabostad.nu. Flyttkedjan och den överskattade effekten - en insiktsfull text om synen på flyttkedjan. <http://jagvillhabostad.nu/wp-content/uploads/2014/02/flyttkedjeflyer+hemsidan.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Lind, Hans. Lundström, Stellan. 2011. Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar. Rapport 2011:1. Stockholm:KTH
http://www.kth.se/polopoly_fs/1.206571!/Menu/general/column-content/attachment/affarsmassighet.pdf (Hämtad 2017-02-02)
- Lind, Hans. Lundström, Stellan. 2016. Hjälp ekonomiskt svaga till billiga egenägda bostäder. Dagens nyheter. 28 maj. <http://www.dn.se/debatt/hjalp-ekonomiskt-svaga-till-billiga-egenagda-bostader/> (Hämtad 2017-02-02)
- Lind, Hans. 2016. Åtkomliga bostäder- så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad. Stockholm: SNS Förlag <http://www.sns.se/wp-content/uploads/2016/07/atkomliga-bostader.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Nygren, Rickard. 2016. Orimligt att låta bilarna få mätbart utrymme, men inte barnen. Arkitekten 18 maj. <http://arkitekten.se/debatt/prioritera-barns-ratt-till-ytor-utomhus/> (Hämtad 2017-02-02)
- Pettersson, Conny. 2016. Kraftig ökning av presumtionshyror. Hem och hyra. 30 augusti. <https://www.hemhyra.se/nyheter/kraftig-okning-av-presumtionshyror/> (Hämtad 2017-02-02)
- Haglund, Jonas, Portabel empowerment-bostäder för självbyggeri. [Blogg] <https://portableempowerment.wordpress.com/om/> (Hämtad 2017-02-02)
- Riksbanken. 2014. Hur skuldsatta är de svenska hushållen? Ekonomiska kommentarer. Nr 1. http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/Ekonomiska_kommentarer/2014/rap_ek_kom_nr01_140507_sve.pdf (Hämtad 2017-02-02)
- Riksbanken. 2016a. ESRB varnar Sverige om sårbarheterna på bostadsmarknaden. Riksbanken nyheter. 28 september. <http://www.riksbank.se/sv/Press-och-publicerat/Nyheter/2016/ESRB-varnar-Sverige-om-sarbarheterna-pa-bostadsmarknaden/> (Hämtad 2017-02-02)
- Riksbanken. 2016b. Svenska hushållens skuldsättning - uppdatering för 2016. Ekonomiska kommentarer. Nummer 5. 22 november. http://www.riksbank.se/Documents/Rapporter/Ekonomiska_kommentarer/2016/rap_ek_kom_nr5_161122_sve.pdf (Hämtad 2017-02-02)
- SABO. 2011. Hur ett affärsmässigt bostadsföretag agerar- en kommentar från SABO. Stockholm: SABO. http://www.sabo.se/aktuellt/nyheter_s/2011/apr/Documents/Hur%20ett%20affarsmasigt%20bostadsforetag%20agerar%20-%20en%20kommentar%20fran%20SABO.pdf (Hämtad 2017-02-02)

- SCB. 2016a. Minst bostadsyta per person i storstäder. Välfärd. Nummer 3 2016 . Stockholm: Statistiska Centralbyrån. http://www.scb.se/Statistik/_Publikationer/LE0001_2016K03_TI_A05TI1603.pdf (Hämtad 2017-02-02)
- SCB. 2016b. Sveriges ekonomi - statistiskt perspektiv. Tredje kvartalet 2016. SCB http://www.scb.se/Statistik/_Publikationer/NR0001_2016K03_TI_A28TI11604.pdf (Hämtad 2017-02-02)
- SCB. 2016c. Statistikdatabas bostadsbestånd 2013-2015. SCB. http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104/BO0104To4/table/tableViewLayout1/?rxid=93b61607-cca2-4fbc-81be-f4c276c7bda4 (Hämtad 2017-02-02)
- Ståhle, Alexander. 2016. Alla behöver närhet - så blir framtidens städer. Årsta: Dokumentpress.
- Sweco. 2013. Hänger det ihop? En studie av tjugofem kommuners planlagda mark för bostadsbyggande och möjliga skäl till varför det inte byggs. <https://skl.se/download/18.33ccf562145ac94e99883a57/1400239853637/SKL-SWE-CO-studie-panreserv.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Tedestedt, Robert. 2016. Professorn: "Återinför fastighetsskatten". SVT Västerbotten. 24 mars. <http://www.svt.se/nyheter/lokalt/vasterbotten/professorn-aterinfor-fastighetsskatten> (Hämtad 2017-02-02)
- Tottmar, Mia. 2015. Spotify: Stockholm är sämst. Dagens Nyheter. 3 mars. <http://www.dn.se/sthlm/spotify-stockholm-ar-samst/> (Hämtad 2017-02-02)
- Törnros, Robin. 2016. Tre av tio fordon måste bort för att klara klimatmålen. Teknikens värld. 5 mars. <http://teknikensvarld.se/tre-av-tio-fordon-maste-bort-for-att-klara-klimatmalen-273232/> (Hämtad 2017-02-02)
- USB. 2016. UBS Global Real Estate Bubble Index. Zurich: UBS. <http://www.businessimmo.com/system/datas/89212/original/bubbleindex-2016.pdf> (Hämtad 2017-02-02)
- Utredningen om bättre konkurrens för ökat bostadsbyggande. 2015. Plats för fler som bygger mer. Stockholm: Wolters Kluwer. <http://www.regeringen.se/4ae76f/contentassets/403610e-5854c470198af7f5f8df58626/plats-for-fler-som-bygger-mer-sou-2015105> (Hämtad 2017-02-02)
- Wikfors, Örjan. 2016. Komprometterande utemiljöer för barn. Kort sagt. [Blogg]. 24 oktober. <https://orjanwikforss.wordpress.com/2016/10/24/komprometterande-utemiljoer-for-barn/> (Hämtad 2017-02-02).
- Åkesson, Nils. 2016. Borg: Boprisrasen en tidsfråga. Dagens Industri. 24 maj. <http://www.di.se/artiklar/2016/5/24/borg-boprisrasen-en-tidsfraga/> (Hämtad 2017-02-02)

Bildförteckning

- Tabell 1 Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande, teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, Boverket, Karlskrona -s.19
- Tabell 2 Boverket (2007), Etniska hierarkier i boendet, lägesrapport om integration, Boverket, Karlskrona. - s.25
- Tabell 3 Boverket (2015), Behov av bostadsbyggande, teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, Boverket, Karlskrona -s.36
- Tabell 4 Boverket (2016, november) Boverkets indikatorer, analys av utvecklingen på bygg- och bostadsmarknaden med byggprognos, nummer 2, Boverket, Karlskrona - s.3
- Tabell 5 SCB. Hushållens ekonomi - boende och boendeutgifter. http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Hushallens-ekonomi/Inkomster-och-inkomstfordelning/Hushallens-ekonomi-HEK/7289/7296/Behallare-for-Press/379938/, hämtad 2017-01-29
- Bild 1 Mietshäusersyndikat. Der Unternehmensverbund. https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/04/s_miete.png, hämtad 2017-01-29
- Bild 2 Småa (2016) Självbyggeri, lägenhet, hur gör man och vad ingår, Småa AB, Stockholm - s. 4
- Bild 3-4 Utopia. projekt. <http://www.utopia.se/se/projekt/kombo>, hämtad 2017-01-29
- Bild 5-8 Fatkoehl Architekten. housing. http://www.fatkoehl.com/index.php?article_id=31&clang=0, hämtad 2017-01-29
- Bild 9-10 Googlemaps. <https://www.google.se/maps/.streetview> från jun 2014. hämtad 2017-01-29
- Bild 11 Malmö Stadsbyggnadskontor (2008), Översiktsplan för Triangeln Umas Medeon (antagen), Malmö stadsbyggnadskontor, Malmö -s.2
- Bild 12 Annehem. projekt. https://annehem.se/contentassets/110c91d6278043aabda77c97f765add4/inspi.helath_camp_overview.jpg?width=470&height=470&mode=crop&preset=default, hämtad 2017-01-29
- Bild 13 Medeon och Malmö - en unik miljö för life science-företag (2011, december), Planering i Malmö, nummer 3, Malmö Stadsbyggnadskontor, Malmö -s. 31
- Bild 14 Malmö Stadsbyggnadskontor (2008), Översiktsplan för Triangeln Umas Medeon (antagen), Malmö stadsbyggnadskontor, Malmö -s.29

