

Innehåll

KAPITEL 1

Om denna bok 9

KAPITEL 2

Bakgrund: de små lägenheternas historia 15

Familjens bostad 24

Små bostäder för små hushåll 31

Trångboddhetens återkomst 34

KAPITEL 3

Små hushåll 37

Första bostaden 38

Efter separation 38

När barnen flyttat hemifrån 39

Andra skäl att bo litet 39

Studentbostäder 40

Rörlighet på arbetsmarknaden 40

Boende enligt socialtjänstlagen 41

KAPITEL 4

Den lilla bostadens funktioner 43

En ytterdörr att låsa om sig 43

En fast adress 44

En plats att sova på 44

En plats att förvara sina ägodelar 46

Plats för arbete 49

Badrummet 50

Köket 51

Hemmet som social plats 55

Förstugan 56

Planlösning 57

Att bo själv 60

Att bo två 60

KAPITEL 5

Vad säger reglerna?	65
Plan- och bygglagen (PBL)	65
Boverkets byggregler (BBR)	66
Svensk standard	67
Tillgänglighet	68
Särskilda regler för bostäder om högst 35 m ²	69
Regler för bostäder större än 35 m ² och högst 55 m ²	70
Ungdomsbostäder	71
Studentbostäder	72
Attefallsreglerna	72
Ljud och buller	74
Regler vid ombyggnad	76

KAPITEL 6

Den lilla lägenhetens kvaliteter	79
Den lilla bostaden och staden	80
Små lägenheter, små hushåll och hållbar stadsutveckling	81
Kontakten med omgivningen	82
Utsikt och insyn	83
Ljud	84

KAPITEL 7

Nybyggnad av små lägenheter	87
Trapphusekonomi	87
Små bostäder och mark- och gatuplan	90
Bostadskomplement	91

KAPITEL 8

Ombyggnad för små lägenheter	93
Vindsombyggnad	93
Ombyggnad av kontorshus	97

KAPITEL 9

Sammanfattning 99

KAPITEL 10

Fler små lägenheter för små hushåll – så gör du! 103

Kommunens ansvar 103

Enskilda markägare 104

Ägare till fastighet med enbostadshus 105

Markägare med outnyttjad byggrätt i detaljplan 106

Markägare med fastighet utan byggrätt i detaljplan 106

Så gör du! 108

LITTERATUR 111

Om denna bok

Bostadssituationen har blivit ett ständigt allt hetare samtalsämne i Sverige de senaste åren. För den som är någorlunda insatt är det påfallande hur den diskussionen, även bland fackfolk och beslutsfattare på alla nivåer, förs utifrån otillräckliga kunskaper, för att inte säga vanföreställningar, i ämnet. Med den här boken hoppas vi kunna skingra en del av den okunskapen, åtminstone vad gäller små hushåll och små lägenheter.

Den vänder sig till alla som är intresserade av frågan i allmänhet, inte minst dig som bor i ett litet hushåll i en liten lägenhet, eller vill bli ett litet hushåll och därför behöver en liten lägenhet. Vi hoppas att den ska ge er lite perspektiv på frågan.

Men vi vänder oss i synnerhet till dig som arbetar med eller ansvarar för att det finns tillräckligt många små lägenheter i landets olika delar. Framförallt till dig som är kommunal politiker eller tjänsteman med ansvar för mark- och planfrågor.

Den vänder sig också till dig som arbetar i kommunala och kooperativa, privata och börsnoterade bolag som arbetar med utveckling av bostäder, vare sig du är projektutvecklare eller arkitekt.

Vi hoppas att den också kan vara till nytta för dig som arbetar med fastigheter och kan bidra till byggandet av mindre lägenheter. Det innefattar även dig som är engagerad i en bostadsrättsförening och funderar på att inreda vinden i ert hus och dig som funderar på att bygga attefallshus på din tomt.

Förhoppningsvis kan den även fungera som en handbok för dig som arbetar med att ordna studentlägenheter, antingen du är engagerad i kåren eller arbetar inom administrationen på ett universitet eller en högskola. Samma sak med dig som försöker ordna bostäder åt flyktingar som fått uppehållstillstånd.

Till sist vänder den sig naturligtvis även till alla andra som är intresserade eller engagerade i ämnet. Den vill sprida kunskaper om små lägenheter till alla som kan bidra till att det byggs fler, och bättre, små lägenheter

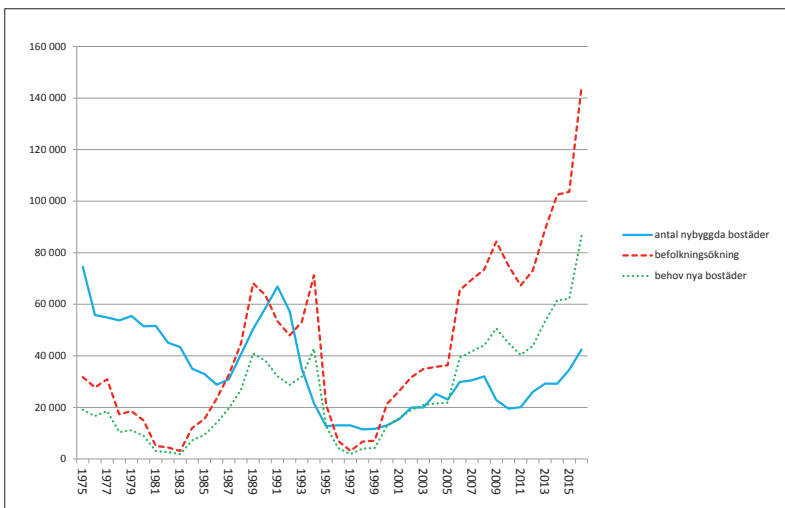
Men innan du fortsätter en varning: Den här boken handlar inte om hur vi ska kunna bygga mindre bostäder för att tillgodose efterfrågan från de som inte har råd med den större bostad de egentligen skulle behöva.

Vi vill inte på något sätt legitimera bostadsbristen genom att propagera för byggandet av mindre lägenheter på grund av att en växande del av Sveriges befolkning inte har råd med den bostad som motsvarar deras behov.

Det finns ingen anledning att acceptera detta. Anledningen till de höga bostadspriserna, som tvingar dessa hushåll till trångboddhet, är inte höga byggkostnader. I så fall skulle priset på en bostadsrätt i ett hus byggt för hundra år sedan vara en bråkdel av priset på en nyproducerad, och priset på en bostad skulle vara i stort sett oberoende av var den ligger, eftersom byggkostnaderna inte skiljer sig särskilt mycket mellan olika platser. Så är det inte, som bekant. Det är bristen på bostäder i städerna som driver upp priset, inte byggkostnaderna.

Om priset ska ned måste antingen efterfrågan på bostäder minska eller tillgången öka. Efterfrågan beror på hushållens ekonomi, födelsetal, flyttning inom riket och invandring. Att detta är svårt att påverka är uppenbart. Utbudet finns det däremot goda möjligheter att påverka.

I Sverige har kommunerna planmonopol, alltså ensamrätt att planlägga mark. Ingen annan har rätt att detaljplanlägga mark för bostäder. Där bostadpriset är väsentligt högre än produktionskost-



Bostadsbyggande, befolkningsökning och behov av nya bostäder i Sverige 1975–2016. Sedan 2005 har byggandet av bostäder legat under behovet för Sveriges växande befolkning. I de större städerna, där befolkningen växer snabbast, är skillnaden mellan behov och produktion ännu större, med akut bostadsbrist som följd.

naden finns starka ekonomiska incitament att bygga bostäder. Där saknas det heller inte villiga byggherrar. Men för att de ska kunna göra det krävs kommunala detaljplaner som ger dem mark att bygga på.

Många kommuner har dessutom ett stort eget markägande. I Stockholm, landets största kommun, är inte mer än ungefär hälften av marken bebyggd. Den obebyggda marken är nästan helt och hållet i allmän ägo. Det mesta ägs av Stockholms Stad, och det som inte ägs av staden ägs till övervägande del av staten.

Om kommunerna vill pressa ner bostadspriserna har de alla möjligheter att göra detta genom att öka utbudet av mark för bostadsbyggande. Så länge bostadspriserna ligger högt över produktionskostnaden kommer det inte att saknas villiga byggherrar. Det

enda som krävs för ökat bostadsbyggande är att kommunerna gör detaljplaner för bostäder i tillräcklig omfattning.

Där kommunen inte bara har planmonopol, utan också äger marken, är byggandet i praktiken helt under kommunal kontroll. Kommunerna kan dessutom själva agera byggherrar genom sina allmännyttiga bostadsbolag.

Eftersom den här boken framför allt vänder sig till politiker och tjänstemän i kommuner och allmännyttiga bostadsbolag vill vi vara tydliga på den här punkten. Att bygga mindre bostäder på grund av att de nuvarande bostadpriserna gör det omöjligt för många hushåll att efterfråga den bostad de egentligen behöver är förkastligt. Bostadsbyggandet måste öka genom ökad produktion av detaljplaner och upplåtelse av kommunal mark för bostadsbyggande. Att se till att utbudet matchar efterfrågan är det enda sättet att varaktigt få bostadpriserna att sjunka, så att det blir möjligt för alla hushåll att skaffa sig hem som motsvarar deras behov.

Kommunerna är den del av den offentliga makten som bär det ansvar för bostadsförsörjningen som formuleras i regeringsformen, § 2, andra stycket: ”Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, *bostad* och utbildning” (vår kursivering).

Det råder alltså ingen tvekan om att det är kommunerna som har ansvaret för att trygga rätten till bostad. Planlägger kommunerna tillräckligt mycket mark för bostäder, upplåter tillräckligt mycket av den mark de äger för bostäder, och utnyttjar möjligheten att använda sina kommunala bostadsbolag för att bygga de nya bostäder som behövs kommer bostadpriserna att sjunka i takt med att bristen byggs bort. Om kommunerna inte gör detta spelar det ingen roll vilka åtgärder som vidtas mot bostadsbristen. De kommer att misslyckas.

Syftet med den här boken är alltså inte att sänka storleken på lägenheter för att familjer och andra flerpersonshushåll ska ha råd med dem. Den här bokens syfte är att lyfta fram behovet av lägen-

heter som passar den majoritet av svenska hushåll som består av en eller två personer. De som lever själva, par utan barn eller med utflugna barn, ensamstående föräldrar med ett litet barn eller två personer som bor tillsammans för att de av något annat skäl föredrar det.

Små hushåll

Den som har ett hem som tillfredsställer behovet av trygghet och fast adress, sömn och förvaring, arbete och umgänge, hygien, matlagning och entré i fyra rum: badrum, farstu, sovrum och kök, är den trångbodd?

Många håller säkert inte med om det. Men faktum är alltså att trångboddhetsnormen säger att så är fallet. Enligt den behöver ett hushåll bestående av en eller två vuxna två rum och kök, det vill säga separata rum för kök, sömn och socialt umgänge.

Här kommer vi in på den centrala frågan om smålägenheter: vad är överhuvudtaget acceptabelt? Trångboddhetsnormen säger ju faktiskt att ett rum och kök normalt inte är det. Följer vi den innebär byggande av ett eller ett byggande för trångboddhet.

Är en etta på 35 m² inte ett fullvärdigt boende? Det är klart, som ett hem att bo ett helt liv i är det inte särskilt generöst. Är det verkligen tillräckligt med ett rum och kök, år ut och år in?

Som svar på det kan vi invända att smålägenheter i de flesta fall är ett boende för kortare tid. Även om fåpersonshushållen utgör en förkrossande majoritet av samtliga hushåll är det dock relativt få som lever som singlar hela livet. De flesta bor åtminstone tidvis med någon annan och skaffar förr eller senare barn. Ett rum och kök är för de flesta ett boende för en begränsad period i livet.

Första bostaden

När vi flyttar hemifrån är det första steget in på bostadsmarknaden nästan alltid en liten lägenhet. Vid vilken ålder vi flyttar hemifrån beror i stor utsträckning på var vi bor. På många orter är en flytt hemifrån vid sexton års ålder en förutsättning för gymnasiestudier. På de flesta orter är flytt hemifrån en förutsättning för högskolestudier. Någon övre gräns för den ålder då man flyttar hemifrån finns naturligtvis inte. Vissa gör det aldrig, av olika skäl, men hög genomsnittsålder för flytt hemifrån indikerar bostadsbrist.

Om vi inte väljer någon form av kollektivboende, motsvarar en liten lägenhet våra behov tills vi skaffar barn, vilket alltså normalt innebär någon stans runt trettio.

Efter separation

Alla fortsätter förstås inte att bo tillsammans livet ut. Skilsmässor blir allt vanligare och antalet har alltså tredubblats sedan 1970-talet. Ett hushåll blir två och behöver snabbt en liten lägenhet till. Om föräldrarna har delad vårdnad och barnen bor växelvis hos föräldrarna behövs efter separationen två bostäder med plats för både förälder och barn, lika stora som den de nyss delade.

En annan variant är att barnen bor på ett ställe och föräldrarna bor med barnen växelvis. Det innebär att det förutom bostaden där barnet eller barnen bor tillsammans med den ena eller andra föräldern behövs en liten bostad för den som inte för tillfället bor i barnbostaden. Om de som separerar endast har ett barn kan två små lägenheter räcka, åtminstone till en början, om bägge har möjlighet till två separata sovrum.

När barnen flyttat hemifrån

Barn växer upp, och de flesta lyckas förr eller senare flytta hemifrån. Inte bara ensamstående och par utan barn utan också föräldrar med utflugna barn lever i fåpersonshushåll. Den återstående medellivslängden vid 65 års ålder var 20 år 2014. Av Sveriges befolkning är 31 procent över 55 år, och andelen ökar.

Andra skäl att bo litet

Även för de som lever själva hela livet kan det finnas anledning att föredra en liten lägenhet. Inte alla som bor så gör det ofrivilligt. Här kommer vi till en viktig poäng med en liten lägenhet. Den är inte bara ett hem för unga i väntan på att träffa en partner och skaffa barn, inte bara en lösning på boendet efter en skilsmässa, när barnen flyttat hemifrån eller på ålderns höst som änka eller änkling.

En fördel med en liten och därmed billigare lägenhet är att den erbjuder större möjligheter att leva obunden av andras förväntningar och krav. Att andelen små hushåll har ökat med stigande välstånd är inte nödvändigtvis en sorglig sideeffekt av samhällsutvecklingen. Många av oss föredrar faktiskt att bo så. Det är lättare att bortse ifrån omvärldens krav och förväntningar om du bor själv och kostnaderna kan hållas nere.

Att ha en idé eller en dröm att förverkliga innebär ofta ett stort risktagande. Uppfinnaren, konstnären eller forskaren har ofta svårt att finansiera sin verksamhet men kan ändå känna att det är värt att testa vingarna, om så bara för en begränsad period.

Dessa hushåll behöver också bo bra, men betalningsförmågan är ofta lägre. Precis som det behövs billiga lokaler för att kulturell verksamhet ska kunna blomstra behövs det även billiga bostäder.

Framförallt behövs det bostäder att hyra. Det är svårt för en person utan fast anställning att låna pengar till en bostadsrätt. Det

är kanske inte ens önskvärt att ta den risk lånebördan ger för den som ger sig ut på innovativa äventyr.

Om alla hela tiden behöver en trygg anställning för att kunna betala sin boendekostnad får vi ett statistiskt och kulturellt fattigt samhälle där ingen vågar ta risker, pröva sina idéer eller kreativa förmåga. Det förlorar alla på i längden. Billiga hyresbostäder är en förutsättning för kulturella och kreativa näringar, för innovation och nya idéer.

Möjligheten att lägga tid och energi på annat än att höja sin egen levnadsstandard borde möjligen vara samhällsutvecklingens mål: ett samhälle där så många som möjligt får möjligheten att ägna sina krafter åt sin egen utveckling. Tills vidare är den lilla lägenheten ofta en nödvändig förutsättning för detta.

Studentbostäder

I Boverkets byggregler (BBR) definieras en studentbostad som ”bostäder avsedda för studerande vid universitet eller högskola”. Boverket har alltså pekat ut gruppen studerande som en kategori boende som kan förväntas efterfråga en sorts bostad som skiljer sig från andra.

Det handlar framförallt om lägre standard i form av mindre boendeyta och därför också lägre hyra. Studerade kan bo trångt utan att vara trångbodda eftersom det är för en begränsad tid i livet. Efter studier kommer arbete och då ska hon inte behöva bo så litet längre.

Rörlighet på arbetsmarknaden

Arbetsmarknaden förändras. Anställningar är inte lika trygga och långvariga som de varit tidigare. Detta påverkar också behoven på bostadsmarknaden. Människor byter anställning oftare och förväntas flytta dit jobben finns. För den som inte vill flytta permanent

till en ny ort för att arbeta, eller är osäker på om den vill det, är en hyrd bostad på den nya orten en bättre lösning än att köpa en bostadsrätt.

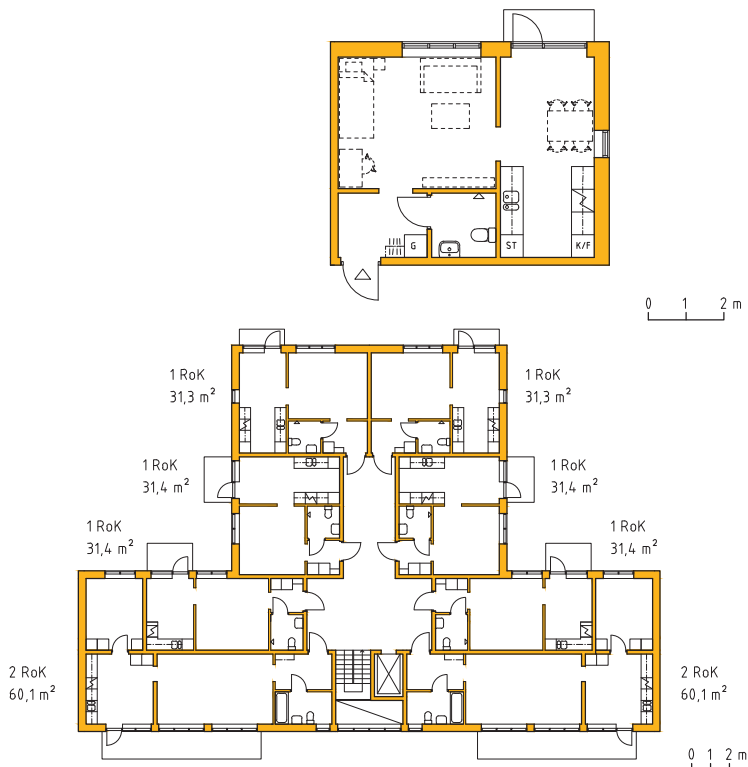
En projektanställd som under perioder behöver bo på en specifik plats, en veckopendlare, den som bor i glesbygden men som då och då behöver bo i tätorten för arbete och affärer behöver inte ett spatiöst boende men en väl fungerande bostad. Det finns förmodligen många som under kortare perioder kan tänka sig att bo trängre, under förutsättning att det finns ett andra hem som inte är trångt.

Boende enligt socialtjänstlagen

Ytterligare en kategori är hushåll för vilka kommunen har ett direkt ansvar. Det kan vara personer som blivit hemlösa på grund av sociala problem eller andra omständigheter, och som kommunen ska ge möjligheter att åter ta sig in på den normala bostadsmarknaden via ett tidsbegränsat boende i kommunens regi. En annan kategori är asylsökande som beviljats uppehållstillstånd eller ensamkommande flyktingbarn som fyller 21 som även de behöver ett genomgångsboende i väntan på att kunna etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden. I samtliga dessa kategorier, även bland asylsökande som beviljats uppehållstillstånd, är fåpersonshushållen i majoritet. Här har kommunerna alltså ett direkt ansvar att ordna bostäder, till största delen små, enligt framförallt socialtjänstlagen.

Detta kan ske antingen i kommunens egna bostadsfastigheter eller genom att kommunen blockhyr bostäder av andra fastighetsägare, det vill säga hyr ett större antal bostäder av en fastighetsägare och sedan upplåter bostäderna till de hushåll för vilka kommunen har ansvar att ordna boende.

Här kan det finnas skäl att reflektera över relationen mellan den omtalade flyktingkrisen på grund av det stora antalet asylsökande under 2015 och bostadsbristen. Dels handlade det om den akuta bristen på flyktingförläggningar i väntan på uppehållstillstånd. Men det handlade också om bristen på bostäder för kommuner-



Förslag till hus med genomgångsbostäder för hushåll för vilka kommunen har bostadsförsörjningsansvar, exempelvis asylsökande som fått uppehållstillstånd. Åtta lägenheter per plan, två stycken två rum och kök med ett boningsrum åt tyst sida, och sex stycken om ett rum och kök åt tyst sida. Lägenhetsplan för lägenhet 31,3 m². Andersson Arfwedson arkitekter.

nas skyldigheter enligt bostättningslagen, det vill säga kommunens skyldighet att flytta de som fått uppehållstillstånd men inte kunnat ordna eget boende (EBO) från flyktingförläggningar till egna bostäder. Till stor del var flyktingkrisen en mindre del av en större kris: den generella bostadskrisen i Sverige, i synnerhet bristen på små lägenheter.