

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Sollentuna 2016-03-23
Handläggare: Lena Södersten

Bättre samarbete mellan stat och kommun vid planering och byggande (SOU 2015:109)

Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat betänkande och får anföra följande.

Bostadsbristen är ett stort problem. Boverket uppskattar i en reviderad byggbehovsprognos behovet av nya bostäder till ca 700 000 fram till 2025 till följd av befolkningsökningen. För perioden 2015-2020 bedöms behovet till 461 000 nya bostäder. Enligt en rundringning som SVT har gjort nyligen råder det bostadsbrist i närmare 250 av landets kommuner.

Bostadsbristen är en gigantisk utmaning för Sverige. Det krävs naturligtvis ökat bostadsbyggande, men det är också angeläget att beståndet utnyttjas mer effektivt, vilket bland annat ställer krav på slopad flyttskatt och friare hyressättning.

I den allmänna debatten finns ett fokus på att lösa bostadsbristen med hjälp av små billiga hyresrätter. Det är emellertid inte någon bra lösning. Bostadsbyggandet borde istället inriktas mot att möta en framtida demografisk profil. Det finns en risk för att ett fokus på små billiga hyresrätter leder till dåliga lösningar, vilket miljonprogrammet delvis är.

Den gröna villastaden och det ägda boendet har många fördelar. En stor majoritet skulle helst vilja bo i småhus. Utmaningen är att både bygga nya småhus men också hitta vägar att förtäta befintliga villaområden på ett attraktivt sätt. Då gäller det att skapa incitament hos befintliga fastighetsägare att vilja utveckla sitt bostadsområde.

Ett intressant förslag på det området kommer från Kod Arkitekter. I rapporten ”500 k, Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden”, delvis finansierad av Boverket, presenterar arkitektbyrån en idé som skulle kunna leda till 500 000 nya bostäder av småhuskaraktär. Initiativet visar hur kommuner kan uppdatera sin policy för befintliga villaområden och möjliggöra civilt byggande. Förslaget främjar villastadens gröna kvaliteter och öppnar upp för fler hem. Förslaget innebär en möjlighet att stimulera byggande och frigöra kapital från det civila samhället. Om enskilda småhusägare själva tillåts utveckla sitt bostadsområde ökar sannolikt acceptansen för förtätning.

Krav på planberedskap eller planeringsberedskap (kapitel 6)

Utredningen har övervägt huruvida det bör införas ett krav på kommunerna att ha en viss planberedskap, men har stannat för att inte föreslå detta. Utredningen pekar bl a på möjligheten att ”någon annan” sätter en siffra på vad som är ett rimligt bostadsbyggande inom kommunen inom den närmaste treårsperioden, men konstaterar att den typen av tvingande lösningar ligger utanför utredningsdirektiven.

I den allmänna debatten framförs allt oftare åsikter om att staten måste sätta press på kommunerna för att få fart på bostadsbyggandet. Debatten kan exempelvis handla om att lyfta ansvaret för bostadsplaneringen till regional nivå eftersom enskilda kommuner inte tar tillräckligt ansvar för bostadsbyggandet eller till och med motverkar det. Den debatten tangerar förslag om planberedskap i den meningen att det griper in i det kommunala planmonopolet.

Förbundet konkretiserade i maj 2013 i rapporten ”Utan mark – inga bostäder” ett förslag om att staten ska inskränka det kommunala planmonopolet och tvinga kommunerna att tillhandahålla en viss mängd byggbar mark för små- och flerbostadshus. Förbundet föreslår bl a att kommunerna ska åläggas att ha detaljplanerad mark för bostadsbyggande motsvarande 5 procent av beståndet. Det ska också finnas ett omsättningskrav för småhustomter för att garantera en skälig prissättning på mark från kommunen. Omsättningskravet ska däremot inte gälla flerbostadshus eftersom investeringsbesluten där är så stora. Det skulle kunna vara en modell att överväga.

Mindre detaljerade detaljplaner (avsnitt 11.4)

Förbundet ansluter sig till förslaget om att begränsa möjligheterna att reglera en ny byggnads utformning vad avser färg- och materialverkan samt byggnadsverks och tomters tekniska egenskaper till situationer då detta krävs för att inte planen ska bli föremål för överprövning enligt 11 kap 10 § PBL.

Reglering av upplåtelseform till bostäder i detaljplanen? (avsnitt 15.3)

Utredningen föreslår att möjligheten till planreglering av upplåtelseformer till bostäder bör utredas närmare.

Villaägarnas Riksförbund anser att detaljplaner för bostäder inte ska reglera upplåtelseform. Det räcker att detaljplanen reglerar om marken får bebyggas med småhus eller flerbostadshus. Dessutom finns det en motsättning mellan förslaget om mindre detaljerade planer (avsnitt 11.4) och förslaget om ytterligare reglering i detaljplan av upplåtelseform.

Detaljplanen ska inte motverka ökat bostadsbyggande, utan underlätta det. Om det skulle visa sig att ett byggprojekt med viss upplåtelseform inte är lönsamt ska detaljplanen inte behöva ändras för att man ska kunna bygga.

Förespråkarna för en sådan reglering ser en möjlighet för kommunerna att kunna stimulera byggande av hyresrätter. Det kan kommunen göra på annat sätt, t ex genom tomträttsupplåtelse. Fördelen med tomträtt är också att kostnaden för projektet kan bli lägre.

I den mån det byggs för få hyresrätter beror det knappast på att detaljplanen inte föreskriver viss upplåtelseform utan på att det är mer lönsamt att bygga bostadsrätter. Vill man göra det attraktivt att bygga hyresrätter krävs andra lösningar, t ex en friare hyressättning.

En sådan reglering skulle också kunna användas för att motverka ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förbundet anser en sådan ordning vara ett olämpligt ingrepp i äganderätten.

VILLAÄGARNAS RIKSFÖRBUND

Gunnar Jansson
Förbundsdirektör