

REMISSYTTRANDE

En ny regional planering – ökad samordning och bättre bostadsförsörjning (SOU 2015:59)

SABOs synpunkter

Idag är det brist på bostäder i över hälften av Sveriges kommuner. Bristen är störst i storstadsområden och på större högskoleorter som alla har en växande befolkning. Det är framför allt ungdomar och äldre som har svårigheter att hitta en bostad, men också för stora barnfamiljer kan det vara svårt. Bostadsbristen är även ett stort problem för näringslivets utveckling i alla dessa kommuner och ytterst ett hot mot en hållbar tillväxt i Sverige.

Framför allt är det hyresbostäder som saknas. Detta drabbar inte minst ungdomar, som oftast efterfrågar hyresrätter. Bristen på hyresrätter försvårar också rekryteringen till det privata näringslivet och den offentliga verksamheten i många kommuner. Det saknas också studentbostäder på universitets- och högskoleorterna.

Antalet nybyggnadsprojekt är idag alltför lågt. Byggandet måste öka som helhet och särskilt när det gäller hyresrätter. För ett samhälle som vill öka sysselsättningen är hyresrätten en nödvändighet på en rörlig och föränderlig arbetsmarknad.

SABO har uppskattat behovet av nya bostäder till 436 000 fram till år 2020. Enligt Boverkets prognos är behovet 426 000 bostäder. För att byggandet ska öka krävs en lång rad åtgärder. Det handlar om balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna, förenklingar i plan- och byggreglerna, ökad tillgång till byggklar mark samt rimligare markpriser och exploateringsavgifter: Dessutom behövs åtgärder som stimulerar till en effektivare konkurrens på bygg- och byggmaterialmarknaden för att bryta den utveckling som lett till att Sverige har de högsta byggpriserna i EU. Det behövs också en dialog mellan staten, den regionala nivån och kommunerna i syfte att harmonisera de nationella och lokala målen.

SABO anser att Bostadsplaneringskommitténs förslag om en ny regional planeringsnivå, och ett regelverk som bygger på en väl avvägd balans mellan det nationella, de regionala och de kommunala perspektiven, utgör ett litet men viktigt bidrag till att öka nyproduktionen av bostäder och har följande konkreta synpunkter.

5.1 Bostadsmarknaden fungerar dåligt

I detta avsnitt kommenterar kommittén problemen på bostadsmarknaden. I svepande formuleringar sägs att "många utredningar och rapporter hävdar att Sverige har en dåligt fungerande bostadsmarknad" och senare att "forskare, intressegrupper och andra debattörer" föreslår olika lösningar. Det framgår inte vilka utredningar, problem, aktörer eller lösningar kommittén syftar på.

Kommittén väljer sedan att tona ner betydelsen av ökat bostadsbyggande för att möta bostadsbristen. I stället sägs att befintliga bostäder utnyttjas dåligt och att utbudet kan ökas genom ökad rörlighet. Förklaringarna till det dåliga utnyttjandet av beståndet skulle vara det sätt på vilket hyressättnings- och bruksvärdessystemen tillämpas samt att skatt tas ut vid bostadsförsäljningar. Något underlag som stöder dessa uppfattningar redovisas inte. Samtidigt underlåter kommittén att diskutera flera viktiga frågor som till exempel den skattemässiga obalansen mellan upplåtelseformerna och den bristande konkurrensen på byggmarknaden.

Det är en snäv och torftig beskrivning av bostadsmarknadens problem som kommittén presenterar. Det är förvånande att man gjort så, särskilt som man själv skriver att "kommittén inte har i uppdrag att föreslå lösningar för ett ökat byggande eller en mer balanserad bostadsmarknad" (sid. 296) och inte heller lägger några förslag som rör bostadsmarknadens funktionssätt.

6.2 Fysisk planering på regional nivå

SABO instämmer i utredningens bedömning att bostadsförsörjning kan tillgodoses bättre med en regional fysisk planering som syftar till att skapa långsiktiga förutsättningar för en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling.

SABO tillstyrker förslaget att införa ett nytt regelverk för regional fysisk planering och att bestämmelserna samlas i en ny lag.

SABO tillstyrker förslagen att regional fysisk planering ska vara ett uppdrag i hela landet och ha länet som indelningsgrund.

SABO tillstyrker förslaget om vilken regional aktör som ska ha ansvaret för att bedriva den regionala fysiska planeringen. Förslaget innebär att ansvaret ska ligga hos ett samverkansorgan i vissa län, hos landstinget i vissa län samt hos Gotlands kommun i Gotlands län.

SABO tillstyrker förslaget om vilka uppgifter som ska åligga den regionalt ansvariga aktören.

SABO tillstyrker förslaget att ett regionalt fysiskt program ska finnas i varje län och vara vägledande, men inte bindande, för översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser.

SABO tillstyrker förslaget om vad som innehållsmässigt ska framgå av det regionala fysiska programmet.

SABO anser att den föreslagna processen med samråd och samverkan när programmet tas fram bör kompletteras med en bestämmelse om att den regionala aktören under detta arbete ska kunna begära ett skriftligt besked från länsstyrelsen som samlat redovisar statens avvägningar och prioriteringar inom de områden planeringen berör. Det är bättre att statens synpunkter kommer fram under arbetet med att ta fram programmet än i ett granskningsyttrande när arbetet är slutfört.

SABO tillstyrker förslaget att regeringen inte ska ha möjlighet att överpröva ett regionalt fysiskt program.

6.3 Frågor om bostadsförsörjning på regional nivå

SABO tillstyrker förslaget att den aktör som är ansvarig för regional fysisk planering ska överta länsstyrelsens uppgift att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjning och ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

6.4 Samordning av regionala planeringar

SABO instämmer i utredningens bedömning att samordningen mellan sektorsvisa planeringar på regional nivå bör stärkas för en bättre och effektivare samhällsplanering och för att skapa förutsättningar för en bättre bostadsförsörjning och långsiktigt hållbar utveckling.

SABO tillstyrker förslaget att de planer, strategier, program och riktlinjer som upprättas inom regional fysisk planering, för regionalt tillväxtarbete, transport-

infrastruktur och kollektivtrafik samt kommunal översiktsplanering och planering för bostadsförsörjning ska beskriva hur hänsyn har tagits till och samordning har skett med annan planering.

7.1 En nationell strategi för fysisk planering

SABO instämmer i utredningens bedömning att regeringen regelbundet och minst en gång under varje mandatperiod bör besluta om en nationell strategi för fysisk planering och bostadsförsörjning, vilken redovisas i en skrivelse till riksdagen.

SABO instämmer i utredningens bedömning att regeringen regelbundet bör höra representanter för den regionala och kommunala nivån samt andra aktörer som är berörda av fysisk planering och bostadsförsörjningsfrågor i landet.

SABO instämmer i utredningens bedömning att regeringen bör inrätta ett forum som får i uppdrag att behandla bostadsförsörjningsfrågor och fysisk planering utifrån ett framtidsperspektiv, för att tillföra kunskap och att sätta frågan i ett internationellt sammanhang.

7.3 Länsstyrelsens uppgifter

SABO tillstyrker förslaget om vilka uppgifter länsstyrelsen ska ha under samrådet om ett regionalt fysiskt program.

SABO tillstyrker förslagen om att upphäva vissa uppgifter för länsstyrelserna vad gäller användningen av mark- och vattenområden liksom regeringens möjlighet att meddela planföreläggande för att samordna användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner.

7.4 Den kommunala rollen

SABO tillstyrker förslaget att kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla uppgifter om på vilket sätt kommunen har tagit hänsyn till och samordnat riktlinjerna med relevanta regionala fysiska program, länsplaner för transportinfrastruktur, strategier för länets utveckling, trafikförsörjningsprogram och kommunala översiktsplaner.

Övrigt

Regeringen har i en lagrådsremiss 1 oktober 2015 föreslagit en ändring i plan- och bygglagen som innebär att kommunala beslut att anta, ändra eller upphäva detaljplaner eller områdesbestämmelser inte längre ska överklagas till länsstyrelsen utan direkt till mark- och miljödomstolen. Regeringen bör därför i

den fortsatta beredningen av ärendet överväga om en sådan lagändring får eller borde få konsekvenser för de förslag som Bostadsplaneringskommittén lämnat.

Sedan kommittén lämnade sitt betänkande i juni har vi fått en dramatisk ökning av antalet flyktingar som söker sig till Sverige. Denna utveckling ställer bostadsförsörjningen i Sverige inför helt nya utmaningar. Regeringen bör därför ta ett samlat grepp om bostadsfrågan och knyta ihop frågor som rör integration och nyanländas etablering i samhället med frågan om hur den allvarliga bristen på bostäder kan åtgärdas. Det är samtidigt högst angeläget att regeringen gentemot statliga myndigheter och bolag framhåller att bostadsförsörjningen är en viktig fråga. Allt detta behöver beaktas i den fortsatta beredningen av Bostadsplaneringskommitténs förslag.

Stockholm den 23 oktober 2015

Kurt Eliasson
VD