



PM 2012:147 RI (Dnr 316-1430/2012)

Regional bedömning av behovet av nya bostäder.

Remiss från Stockholms läns landsting

Remisstid 13 november 2012

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen av ”Regional bedömning av behovet av nya bostäder” hänvisas till vad som sägs i promemorian.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Regeringen har gett Stockholms läns landsting i uppdrag att göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner. Stockholms läns landsting har i dialog med kommunerna i länet, Länsstyrelsen i Stockholms län samt Kommunförbundet i Stockholms län arbetat fram ett förslag till regional bedömning av nya bostäder. Förslaget har därefter remitterats bland annat till Stockholms stad.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden. På grund av kort remisstid har stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret inkommit med ett gemensamt kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret konstaterar i sitt gemensamma tjänsteutlåtande att den regionala bedömningen skiljer sig marginellt jämfört med RUF 2010 exkluderat det beräknade tillskottet för ett ackumulerat behov men att det är stora skillnader mellan scenario hög och låg. Kontorens uppfattning att det är scenario hög som regionen har att förhålla sig till i planeringen.

Kontoren anser att det är centralt att staten, i de delar av infrastrukturnätet där staten är huvudman, tar sitt ansvar i den långsiktiga planeringen samt säkerställer investeringsmedel även efter 2021 för att möta behoven i en växande region och för att nå en högre funktionalitet i regionen. Kontoren anser även att det framtida planeringsarbetet bör inriktas på att identifiera olika hinder mot bostadsbyggandet och förslag till konkreta åtgärder för att undanröja dessa.

Mina synpunkter

Stockholm har som mål att till år 2030 planera och skapa förutsättningar för 100 000 nya bostäder i staden. Det ligger över den andel om 58 000 – 84 000 bostäder som

Stockholms läns landsting anger att staden bör stå för enligt den reviderade planen för regionens bostadsbehov. Det visar att stadens högt ställda målsättningar är viktiga i arbetet med att säkra bostadsförsörjningen i regionen och Stockholms andel i landstingets plan bör därför höjas till stadens eget mål. På motsvarande vis bör också den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen uppdateras.

En del kommuner i länet behöver dock göra mer för att bidra med sin del, både på kort och på lång sikt. Samtidigt har staten ett stort ansvar att bidra med förändrad lagstiftning som kan bidra till ett ökad byggande. Det samlade regelverket kring stadsplanering och byggande samspelar dåligt, är svårgenomträngligt och oförutsägbart. Det handlar främst om otydligheterna mellan miljöbalken och plan- och bygglagen (PBL). En viktig insats i att korta planprocesserna är att förkorta handläggnings-tiderna hos Länsstyrelsen och andra myndigheter, exempelvis genom att en bortre gräns sätts. Detta gäller vidare lagstiftning kring miljö kvalitetsnormer, regler för buller, partiklar och riskfrågor. Exempelvis skulle en storstadsanpassning av bullernormerna, en översyn av funktionssättet hos miljö kvalitetsnormen för kväveoxid, införande av statsbidrag till marksanering vid nyexploatering samt en översyn av villkoren för byggandet av studentbostäder innebära förbättrade förutsättningar för nya bostäder.

En annan viktig kommentar är att regionens och Stockholms stads långsiktiga planering för bostadsbyggandet kräver en stark koppling till utbyggnad av infrastruktur. Det är därför centralt att staten, i de delar av infrastrukturnätet där staten är huvudman, tar sitt ansvar i den långsiktiga planeringen och finansieringen. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Som svar på remissen "Regional bedömning av behovet av nya bostäder" hänvisas till vad som sägs i promemorian.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholm den 7 november 2012

STEN NORDIN

Bilaga

Remissen "Regional bedömning av behovet av nya bostäder"

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Bifalla remiss från Stockholms läns landsting om Stockholmsregionens behov av bostäder
2. Samt att vidare anföras följande

Miljöpartiet anser att det är bra att regeringen gett Stockholms läns landsting i uppdrag att göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner. Ansvar för att samordna uppdraget ges funktionsområdet Tillväxt, miljö och regionplanering, TMR inom Stockholms läns landsting. Regeringens mål är att uppnå bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010 anges planeringsmålet att bostadsbyggandet ska ske i en takt så att bostadsutbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan och att bostäderna har hög kvalitet och är väl underhållna. Enligt RUFS: en ska dessutom huvudsaken tillkomma i goda kollektivtrafiklägen och på olika sätt stödja den regionala utvecklingen i stort.

Både regeringens och den regionala utvecklingsplanens mål för bostadsbyggandet är bra men bedömningen av behovet av nya bostäder i länets kommuner behöver vidgas och analyseras ur perspektiv som inte endast beaktar demografiska och ekonomiska aspekter. Det är viktigt att belysa behovet av nya bostäder kopplat till länets attraktions – och konkurrenskraft. I sammanhanget är det även viktigt att ställa sig frågan hur bostadssituationen för unga och studenter långsiktigt ska lösas och hur en bostadsmarknad där bostadsutbudet inte möter de ungas efterfrågan påverkar ungas möjligheter att studera och jobba i Stockholm och i länet.

Analysen av behovet av nya bostäder i länet behöver även studeras ur ett ansvarsperspektiv samt genom att peka ut vilka kommuner inom länet som har mest gynnsammast förutsättningar att upplåta mark för bostadsändamål. En del kommuner i länet behöver göra mer för att bidra med sin del.

TMR:s förslag till regional bedömning av nya bostäder i Stockholms län visar att behovet ligger mellan 179 000 – 303 000 bostäder. Det uppdämda behovet av bostäder från 1991 till 2010 visar på ett ungefärligt underskott av 37 000 bostäder. För Stockholms del beräknas behovet av bostäder till år 2030 ligga mellan 58 000 – 84 000 bostäder till år 2030. Årstillskottet av nya bostäder i Stockholm beräknas ligga mellan 2900 – 4200 bostäder.

Årsbehovet av nya bostäder i Stockholm bedömer Miljöpartiet vara en rimlig uppskattning som är genomförbar. I ett växande Stockholm är det dock viktigt att fokus för bostadsbyggandet inte inbart fokuserar på att uppnå dimensionerade bostadskvantiteter, beredskap måste finnas för att bygga moderna, miljövänliga och mänskliga bostäder som inte äventyrar människors hälsa. Det är konstruktivt att se över lagstiftningen kring bullernormer och miljö kvalitetsnormer för att synkronisera miljöbalken och PBL men det är inte långsiktigt hållbart att sänka dessa normer i syfte att påskynda bostadsbyggandet i Stockholm och i länet. Slutligen anser Miljöpartiet att särskilda resurser behöver avsättas för att lösa de ungas och studenternas kortsiktiga och långsiktiga bostadsbehov.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Karin Wanngård (S) enligt följande.

Länsstyrelsen visar tydligt på behovet av stora insatser för fler bostäder i Stockholmsregionen. Samtliga kommuner i vårt län behöver öka takten i byggandet om vi gemensamt ska klara den utmaning vi står inför.

Länsstyrelsen lyfter det faktum att regionens och Stockholms stads långsiktiga planering för bostadsbyggandet kräver en stark koppling till utbyggnad av infrastruktur. Det är därför centralt att staten, i de delar av infrastrukturnätet där staten är huvudman, tar sitt ansvar i den långsiktiga planeringen och finansieringen.

Staten har också ett stort ansvar att bidra med förändrad lagstiftning som kan bidra till ett ökad byggande. Det samlade regelverket kring stadsplanering och byggande samspelar dåligt, är svårgenomträngligt och oförutsägbart. Det handlar främst om otydligheterna mellan miljöbalken och PBL. Vi vill dock understryka att det inte får handla om att vi gör avkall på miljökrav. Med dåliga miljökonsekvensutredningar riskerar vi att placera bostadsområden exempelvis på industrimark som saneras och markbehandlas för dåligt. Då får vi i efterhand ta stora kostnader och sjukdomsfall. Vi måste kunna bygga långsiktigt miljöriktigt och med stor volym - på en och samma gång.

En annan viktig insats i att korta planprocesserna är att förkorta handläggningstiderna hos Länsstyrelsen och andra myndigheter, exempelvis genom att en borte gräns sätts, och behovet av ett nationellt investeringsstöd, åtminstone för studentbostäder och smålägenheter. Det är nödvändigt för att få till byggstarter i dessa kategorier boenden i våra tillväxtregioner.

Vi vill understryka att vi värnar om strandskyddet. Strandskyddet är inget problem för takten i byggandet i Stockholm, här finns tvärtom gått om möjligheter att förtäta. Däremot behöver en växande befolkning åtkomst till vatten, park och rekreation. Att enskilda exploatörer hellre bygger vid vatten än inne på land - och vill ha "en mer flexibel tillämpning", är inte detsamma som att detta är mest gynnsamt för samhällsinvånarna och Stockholmsregionens sammantagna attraktionskraft.

Slutligen vet vi att det finns mycket vi på kommunal basis kan göra för att öka takten i byggandet. Mellan 2002 och 2006 markanvisades i Stockholms stad över 20 000 nya bostäder, vilket då var en fördubbling mot föregående mandatperiod. Den typen av volymökningar är möjliga. Det är möjligt att göra mer på kommunal basis, men vi välkomnar en utveckling där staten tar ett större ansvar och där kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen förstärks.

Kommunstyrelsen

Reservation anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta

1. I huvudsak bifalla förslag till remissvar
2. Omedelbart avsluta alla ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i allmännyttan
3. Omedelbart avsluta försäljning av stadens mark och fastigheter samt i förekommande fall upplåta marken med tomträtt
4. Peka på behovet av att i första hand bygga hyresrätter med överkomlig hyra som vanligt folk har råd att bo i
5. Samt att därutöver anföra

Vad som saknas i remissvaret är i första hand var man ska bygga samt vilken typ av bostäder som ska produceras. I regionen ska det byggas tre stycken medelstora svenska städer inom loppet av drygt 15 år. Det handlar om ett nytt "miljonprogram" om än "bara" 300 000 bostäder. Detta löser vi inte genom förtätning och småduttande utan det handlar om att hitta stora områden typ bromma flygfält, norra och södra delen av regionen, på Värmdö samt i mälardalen.

Det kan inte nog understrykas vikten av att bygga billiga hyresrätter där vanligt folk har råd att bo, klimatsmart måste också vara ett krav samt vikten av att bygga ett större antal mindre lägenheter som ungdomar och studenter efterfrågar. Även äldre människor har många gånger ett stort behov av en lite mindre och billigare lägenhet.

Staden ska snarast upphöra med all form av ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt samt sluta med att sälja stadens mark och fastigheter. Stadens mark ska upplåtas med tomträtt.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Roger Mogert och Maria Östberg Svanelind (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Uppdraget från regeringen

Regeringen har gett Stockholms läns landsting i uppdrag att göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner. Uppdraget ska utföras i samverkan med Länsstyrelsen i Stockholms län, kommunerna i Stockholms län och med Kommunförbundet i Stockholms län och redovisas till Socialdepartementet den 14 december 2012.

Skälen för regeringens beslut att uppdra åt Stockholms läns landsting att göra en regional bedömning av behovet av nya bostäder i länets kommuner grundar sig främst i att regeringen ser allvarligt på bostadssituationen i Stockholmsregionen. Den successivt ökande bristen på bostäder riskerar att leda till avmattning i regionens ekonomiska tillväxt vilket är allvarligt då Stockholmsregionen har väsentlig betydelse för tillväxten i landet som helhet. Regeringens mål är att uppnå en väl fungerande bostadsmarknad. Situationen i Stockholmsregionen är dock sådan att regeringen bedömer att det behövs aktiva åtgärder av alla ansvariga aktörer på såväl kommunal, regional som statlig nivå för att uppsatta mål ska kunna nås.

En regionplan gäller i åtta år och mot bakgrund av den rådande bostadssituationen i Stockholmsregionen och regionens betydelse för hela landets tillväxt avser regeringen att uppdra åt Stockholms läns landsting att vart fjärde år återkomma med en motsvarande redovisning som anges ovan.

Regeringen anser vidare att det är angeläget att bostadsbyggandet i kommunerna i Stockholms län följs upp. Regeringen avser därför att ge Boverket i uppdrag att i samverkan med Länsstyrelsen i Stockholm göra en årlig uppföljning av bostadsbyggandet med en bedömning av utfallets konsekvenser i var och en av länets kommuner.

Regional bedömning av behovet av nya bostäder

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2010, framgår regionens planeringsmål fram till 2030. Bostadsbyggandet ska ske i en takt så att utbudet långsiktigt motsvarar efterfrågan och bostäderna ska ha hög kvalitet och vara väl underhållna. Bostäderna ska i huvudsak tillkomma i goda kollektivtrafiklägen och på olika sätt stödja den regionala utvecklingen i stort.

Bostadsbehovet i RUFS 2010 baseras dels på demografiska beräkningar och dels på successiva avstämningar med kommunerna. I arbetet med framtagandet av RUFS 2010 genomfördes vissa uppräknings av det statistiska materialet under arbetets gång och en omfattande kommundialog genomfördes. Justering av fördelning mellan de enskilda kommunerna skedde huvudsakligen efter samråd och efter utställning.

I och med regeringens uppdrag har Stockholms läns landsting nu gjort en reviderad bedömning. Uppdraget har samordnats av TMR, funktionsområdet Tillväxt, miljö och regionplanering, inom Stockholms läns landsting. Bedömningen är i huvudsak baserad på samma metod som använts i RUFS 2010, det vill säga modellberäkningar med reviderade framskrivningar som grund. Ett bedömt uppdämt behov har dessutom tillförts de framräknade nivåerna eftersom de senaste åren visat på en kraftigare befolkningsökning än vad som tidigare prognostiserats samt det faktum att bostadsbyggandet legat på en förhållandevis låg nivå.

I ett första steg har TMR, på samma sätt som vid framtagandet av RUFS 2010, räknat på det demografiska behovet av nya bostäder fram till 2030 baserat på befolk-

ningstillväxt enligt de reviderade framskrivningar som har tagits fram för länets befolkning. I detta arbete har också diskussioner förts om vad som skulle kunna vara ett uppdämt behov av bostäder. Detta har baserats på den situation som råder i länet med en mycket snabb befolkningstillväxt och flera år av ett lågt bostadsbyggande och resulterat i ett totalt behov av bostäder för hela länet fram till år 2030, i ett spann mellan Låg och Hög, samt ett bedömt spann för uppdämt behov.

I steg två har så kallade kommunsamtal förts med samtliga kommuner i länet kring respektive kommuns behov och planer. TMR har som utgångspunkt för diskussionerna fördelat en total för länet enligt den fördelning som finns i RUFS 2010. De regionala trafikaktörerna har genom Trafikverket Region Stockholm deltagit i dessa samtal.

I steg tre har kommunernas siffror vägts samman och justerats för att motsvara det totala behovet av bostäder i länet. Hänsyn har tagits till centralitet och infrastruktur-läge. Kommunernas och expertgruppers synpunkter, kopplat till de planeringsprinciper som är aktuella i RUFS 2010 har också beskrivits för att ställa bostadsbehovssiffrorna i det sammanhang som de måste förstås i. Bland annat konstateras att regeringen har efterfrågat en redovisning av behovet av nya bostäder och att nya bostäder är en komponent för att tillgodose bostadsefterfrågan. En rörlighet på bostadsmarknaden är av avgörande betydelse för hur bostadsutbudet matchar efterfrågan. Nya bostäder behövs i en växande region och för att en viss rörlighet ska kunna uppnås. Utöver nybyggda bostäder tillkommer också bostäder genom ombyggnad och permanentning.

Bedömt behov av nya bostäder

En initial bedömning av det regionala behovet av bostadstillskottet ligger mellan 179 000 och 266 000 bostäder fram till år 2030. Bedömningen har gjorts på samma sätt som i RUFS 2010 där motsvarande intervall är mellan 174 000 och 260 000 bostäder fram till 2030. Skillnaden mellan bedömningen för alternativen låg och hög förklaras av olika alternativ för samhällsutvecklingen.

Därtill har det uppdämda behovet av bostäder bedömts till mellan 0 och 37 000 bostäder. Eftersom det inte finns någon vedertagen metod för att beräkna ett uppdämt behov har TMR använt en metod med utgångspunkt som tidigare beräkningar som tar hänsyn till det demografiska bostadsbehovet från år 1991 till år 2010. Detta visar ett underskott på 37 000 bostäder.

Den sammanlagda regionala bedömningen inklusive uppdämt behov ligger i spannet 179 000 (låg) och 303 000 (hög) bostäder fram till 2030. Fördelningen på kommuner har skett enligt samma principer som RUFS 2010 samt med hänsyn tagen till kommunernas mål och ambitioner. TMR har gjort ett förslag till fördelning per kommun och i de fall justeringar har behövts göras för att det regionala behovet ska tillgodoses har fördelningsprinciperna i RUFS 2010 varit utgångspunkt.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden. På grund av kort remisstid har kontoren inkommit med ett gemensamt kontorsyttrande.

Stadsledningskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 oktober 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoren delar regeringens uppfattning att det krävs aktiva åtgärder på såväl kommunal, regional som statlig nivå för att få tillstånd ett bostadsbyggande i hela regionen som ligger på en tillfredställande nivå och som gynnar Stockholmsregionens tillväxt. Den reviderade bedömning som nu gjorts ligger på en väsentligt högre nivå, beaktat ett ackumulerat bostadsbehov, jämfört med RUFS 2010, vilket ytterligare understryker behovet av insatser från berörda aktörer.

Landstinget konstaterar att kommunernas bostadsambitioner idag generellt ligger i nivå med det regionala bostadsbehovet. Planeringsberedskapen och tillväxtambitioner i länets kommuner är över lag hög. Utfallet av faktiskt byggda bostäder ligger dock lägre än ambitionerna för ett flertal kommuner i regionen. Enligt Länsstyrelsens uppföljning är det få kommuner som når upp till de nivåer som RUFS 2010 anger som rimliga för att bidra till regionens behov av bostadsbyggande. Kontoren konstaterar dock att Stockholms stad de senaste åren ökat sin andel av det totala bostadsbyggandet och är en av få kommuner som når upp till det högre tillväxtalternativet enligt RUFS 2010.

Stockholms stads bostadsbyggnadsmål

Med anledning av att senare års befolkningsprognoser visar på en väsentlig snabbare ökningstakt jämfört med tidigare prognoser så har staden, som ett led i att fullfölja sitt kommunala bostadsförsörjningsansvar, i samband med antagande av kommunfullmäktiges budget för 2012 höjt ambitionen för bostadsbyggandet väsentligt. Staden ska fram till 2030 planera för 100 000 nya bostäder, vilket innebär en ambitionshöjning med cirka 20 000 bostäder fram till år 2030, det vill säga ett tillskott om cirka 5 000 bostäder årligen.

Enligt Stockholms läns landstings sammanlagda bedömning inklusive bedömning av det uppdämda behovet är det regionala behovet av bostadstillskott mellan 179 000 (låg) och 303 000 (hög) bostäder fram till år 2030. Tillskottet innefattar nybyggnation, ombyggnation och permanentning. Omvandlat till årligt tillskott är nivån 8 950 till 15 150 bostäder. Stadens andel är enligt förslaget från landstinget i spannet 58 000 (låg) till 84 000 (hög) bostäder fram till 2030 vilket innebär ett årligt tillskott om 2 900 (låg) till 4 200 (hög) bostäder.

Kontoren konstaterar att Stockholms stads egen målsättning är högre än de föreslagna nivåerna i scenario hög inklusive ackumulerat bostadstillskott om 4 200 bostäder. Det kan dock konstateras att den fördelning som gjorts mellan kommunerna i de nya beräkningarna inte tar hänsyn till marknadsmässiga förutsättningar på kort sikt vilket kan komma att innebära att vissa kommuner även fortsättningsvis kommer att få ta ett större regionalt ansvar. Det kan konstateras att åtminstone Stockholms stad har en beredskap att på kort sikt hantera detta eftersom målsättningen idag ligger på en högre nivå än den av landstinget föreslagna justerade nivån.

Kontoren vill dock ändå understryka vikten av det regionala perspektivet och anser att alla kommuner i länet bör ta sin del av ansvaret för att åstadkomma en bostadsbyggande som säkerställer Stockholms regionala utveckling.

Exploateringskontorets projektportfölj med en prognos över de närmaste årens markanvisningar samt möjliga och tänkbara projektidéer på längre sikt innehåller i dagsläget runt 38 000 bostäder. Att kunna förverkliga resterande ambition på drygt 60 000 bostäder, motsvarande tio stycken Djurgårdsstaden eller femton stycken Årstafältet, med ännu oklara förutsättningar, innehåller stora utmaningar.

Behov av ändring i lagstiftning och regelverk

Kontoren konstaterar vidare att Stockholms läns landsting endast försiktigt pekat på vilka nödvändiga åtgärder som kommunala, regionala och statliga aktörer bör prioritera för att få tillstånd en verklig ökning av bostadsbyggandet i regionen.

Stockholms stad har upprätthållit ett högt tempo i bostadsbyggandet över tid och har

även en hög ambition framåt. I närtid finns ett antal stora pågående projekt inom ett antal stadsutvecklingsområden som på kort sikt förväntas säkerställa den höga ambitionen. För att kunna vidmakthålla en långsiktigt hög nivå på bostadsbyggandet samt för att öka flexibiliteten på kort sikt för att kunna möta eventuella konjunktursvängningar krävs dock ett antal åtgärder på framför allt statlig nivå. Viss lagstiftning kring bostadsbyggande behöver ändras och anpassas till storstädernas villkor. Detta gäller framför allt lagstiftning kring miljökvalitetsnormer, regler för buller, partiklar och riskfrågor. Exempelvis skulle en storstadsanpassning av bullernormerna, en översyn av funktionssättet hos miljökvalitetsnormen för kväveoxid, införande av statsbidrag till marksanering vid nyexploatering samt en översyn av villkoren för byggandet av studentbostäder innebära förbättrade förutsättningar för nya bostäder.

Andra omständigheter som kan komma att försvåra för bostadsbyggandet är konsekvenserna i Stockholm av den nya strandskyddslagen som innebär att strandskyddet provas på nytt vid varje förnyad detaljplanläggning.

Regelverket kring att upprätta nya detaljplaner eller ändra i gamla detaljplaner i redan bebyggd miljö samt de regler som finns kring riksintressen för kulturmiljön enligt miljöbalken behöver också ändras för att anpassas till storstädernas villkor. Till exempel skulle stora delar av den äldre bostadsbebyggelse som finns i Stockholm inte ha varit möjlig att uppföra med dagens regelverk för buller. Detta är ett angeläget problem som behöver lösas. Även regelverket för snöhantering behöver ses över. Snö betraktas numera efter en lagändring som avfall och får inte utan dispens tippas i vatten. Snödeponier på land innebär allt större konflikter med framtida exploateringsambitioner.

En annan förändring i lagstiftningen där frågan väckts om den kan komma att försvåra för bostadsbyggandet är att detaljplaner numera överklagas till Mark- och miljödomstolen i stället för till regeringen. I ett par aktuella fall har staden begärt prövningstillstånd där Mark- och miljödomstolen upphävt detaljplaner som staden enligt tidigare praxis bedömt som genomförbara. Om Mark- och miljödomstolens beslut till exempel angående detaljplan för delar av fastigheten Örby 4:1 m.m. vid kvarteret Urverket inte undanröjs vid en överprövning kan detta få mycket allvarliga konsekvenser för Stockholm stads möjligheter att uppnå sitt bostadsbyggnadsmål.

En snabb utbyggnadstakt medför ett behov av att förtydliga och förenkla bestämmelserna som försvårar planändringar under en detaljplans genomförandetid. Bestämmelsernas syfte är att fastighetsägare ska kunna vara säkra att få utnyttja sin byggrätt, inte att grannar ska kunna få veto mot alla förändringar.

Bostadsbyggandet hamnar ofta i långa överklagandeprocesser och det är viktigt att kunna kräva att remissinstanser håller svarstider, så att planarbetet inte försenas på grund av att olika myndigheter inte svarar i tid. Det vore också önskvärt att förstärka detta genom att införa en regel som innebär att Länsstyrelsen endast får rätt att överpröva planbeslut om de senast under utställningstiden lämnat skriftliga synpunkter som inte tillgodosetts, det vill säga samma formkrav som gäller för besvärberättigade.

Landstinget konstaterar att regeringen har efterfrågat en redovisning av behovet av nya bostäder och att nya bostäder är en komponent för att tillgodose bostadsefterfrågan. Kontoren delar landstingets bedömning att en rörlighet på bostadsmarknaden är av avgörande betydelse för hur bostadsutbudet matchar efterfrågan. Nya bostäder behövs i en växande region och för att en viss rörlighet ska kunna uppnås, varför det är av vikt att aktuella regelverk stödjer detta.

Omreglerad bostadsmarknad

Kontoren vill i sammanhanget framhålla att en mycket stor del av de åtgärder som ofta beskrivs som liggande inom det kommunala bostadsförsörjningsansvaret i realiteten handhas av olika privata aktörer.

Kommunernas ansvar är primärt att som planmyndighet och markägare medverka till att det byggs nya bostäder. Det är byggherrarnas bedömningar av den köpkraftiga efterfrågan i förhållande till produktions- och förvaltningskostnaderna, med beaktande av olika risker såsom efterfrågesvikt och instabila spelregler för finansiering, skatter och byggande med

mera som är avgörande.

Bostadsbyggande och infrastrukturplanering

Kontoren anser att regionens och Stockholms stads långsiktiga planering för bostadsbyggandet kräver en stark koppling till utbyggnad av infrastruktur. Under de närmaste åren och med en utblick mot 2030 behövs en utbyggnad av både kollektivtrafik och vägar samt åtgärder för att skapa goda förutsättningar för gång och cyklande som pendlingsalternativ. För att åstadkomma en långsiktigt hållbar utbyggnad av staden krävs därför en framsynt planering av kommande infrastruktursatsningar vad gäller såväl nya investeringar som underhåll av befintliga. Det krävs betydligt större satsningar i form av ny och reinvesterad infrastruktur, framför allt i kollektivtrafiken. Vidare kommer en omprövning av balansen i investeringar mellan regionkärnan och andra delar av regionen sannolikt att vara nödvändiga

Kontoren konstaterar att den nuvarande länsplanen för regional transportinfrastruktur i Stockholms län sträcker sig till 2021 och bedöms ge stora förbättringar av tillgängligheten samt skapar förutsättningar för en fortsatt regional tillväxt. Kontoren anser dock att det är centralt att staten, i de delar av infrastrukturnätet där staten är huvudman, tar sitt ansvar i den långsiktiga planeringen samt säkerställer investeringsmedel även efter 2021 för att möta behoven i en växande region och för att nå en högre funktionalitet i regionen. Flera nödvändiga infrastrukturinvesteringar som regionen i den senaste åtgärdsplaneringen gemensamt pekat ut som förutsättningar för fortsatt befolkningstillväxt ligger ofinansierade i perioden efter 2021.

Även i det nu föreliggande förslaget till Regional inriktning för transportsystemets utveckling i Stockholms län har stadsledningskontoret lyft fram att för Stockholms stad är inriktningen klar, det ska byggas 100 000 nya bostäder till 2030, och planeringen sker utifrån styrdokumentet Vision 2030, Promenadstaden och Framkomlighetsstrategin. Här framgår att stadsutveckling ska ske koncentrerat och funktionsblandat, samt att biltrafikalstringen ska vara låg och kapacitetsstarka färdmedel prioriteras. En hög koncentration av bostäder, verksamheter och arbetsplatser till den centrala regionkärnan underlättar för kapacitetsintensiva transportslag som gång, cykel och kollektivtrafik, men kräver en betydande investering i framförallt kollektivtrafiken inom och kring regionkärnan.

Stockholms stads volymmål om 100 000 nya bostäder är betydligt mer än vad som förutsatts vara Stockholms andel enligt den Regionala Utvecklingsplanen, RUFS 2010. RUFS bygger också en på en tät, funktionsblandad bebyggelse i regionkärnan men även i ett antal så kallade regionala stadskärnor. Detta förutsätter att dessa regionala kärnor har både en intern struktur som underlättar för transporter med kapacitetsstarka färdmedel, men även att kärnorna kan kopplas med regionkärnan och med varandra med en kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik. Även detta kommer att kräva betydande investeringar, ofta på osäkra grunder då syftet är att skapa nya resmönster utifrån en ändrad bebyggelsestruktur.

Med utgångspunkt i analyserna för den regionala inriktningen samt trafik- och renhållningsnämndens egna trafikanalyser, som har en högre bebyggelsekoncentration inom regionkärnan, kan kontoren konstatera att de planerade åtgärderna för Stockholmsregionen är otillräckliga.

I samband med Stockholms stads remissvar kring förslaget till Regional inriktning för transportsystemets utveckling i Stockholms län har staden tagit upp det faktum att det pågår en översyn av nivåerna för bostadsbyggandet i RUFS 2010. Kontorens uppfattning är att uppjusteringen av bostadsbehovet i landstingets regionala bedömning även i ett preliminärt skede understryker vad som ovan sagts om regionens ökade infrastrukturbehov.

Bedömt bostadstillskott för Stockholms stad

Stockholms stad avser att bygga 100 000 bostäder fram till 2030 och kontoren anser därför att den föreslagna nivån för Stockholms stad ska justeras utifrån detta, det vill säga ett årligt tillskott om 5 000 bostäder.

Kontoren konstaterar att den regionala bedömningen skiljer sig marginellt jämfört med RUFS 2010 exkluderat det beräknade tillskottet för ett ackumulerat behov. I scenario hög, 13 000 bostäder per år, att jämföra med de nya beräkningarna på 13 270 bostäder per år.

Kontoren kan dock konstatera att de i nya beräkningarna, liksom bedömt behov i RUFS 2010, är det väsentliga skillnader mellan scenario hög och låg. Kontoren anser vidare att det är orimligt att sätta det uppdämda behovet till 0 då det idag är kötid till bostäder såväl i det befintliga äldre beståndet som till nyproducerade bostäder med relativt sett högre kostnader. Kontoren anser att diskussionen i rapporten om det uppdämda behovet av bostäder är väl summarisk. Det bör tydligare beskrivas rörlighetens betydelse för en fungerande bostadsmarknad i Stockholm och hur dagens regelverk kan förändras så att en ökad rörlighet stimuleras

Givet den befolkningsökning som varit hittills med ett utfall som överträffat prognoserna och med antagandet att denna utveckling kommer att fortgå är kontorens uppfattning att det är scenario hög som regionen har att förhålla sig till i planeringen men att ovan beskrivna åtgärder är en förutsättning för att långsiktigt åstadkomma en bostadsproduktion på den högre nivån.

Kontoren vill inte förringa betydelsen av att samhällsorganen skaffar sig goda uppfattningar om behoven av bostäder och att sådana analyser görs med olika utgångspunkter. För att åstadkomma en reell ökning av bostadsbyggandet behöver dock det fortsatta arbetet inriktas på att identifiera olika hinder mot bostadsbyggandet och förslag till konkreta åtgärder för att undanröja dessa. Utformning av lagar och regler för samhällsplanering, byggande och boende har stor betydelse för bostadsbyggandet och aktörerna på bostads- och fastighetsmarknaden.

Kontorens anser därför att det ansvar och uppdrag kring uppföljning som regeringen avser ge till Boverket i samverkan med Stockholms läns landsting att göra en årlig uppföljning av bostadsbyggandet i var och en av länets kommuner med en bedömning av utfallets konsekvenser bör fokusera på hela det regionala perspektivet med konsekvensanalys och bedömning av vilka åtgärder som krävs på kort och lång sikt på såväl kommunal, regional som statlig nivå för att upprätthålla nivån på bostadsbyggandet i regionen.

Kontorens uppfattning är att utbyggnaden av länets bostäder bör ske där det finns marknadsmässiga förutsättningar och på sådant sätt att tillskotten av bostäder medverkar till en tätare stadsbygd med goda förutsättningar för en högre andel resande med kollektivtrafik, cykel eller gång. På så sätt främjas såväl klimatmålen som den goda tillgängligheten i en stor lokal arbetsmarknad vilket behövs för att Stockholmsregionen ska kunna vara konkurrenskraftig.

Det är inget fel att i en regional bedömning går in med mycket hög ambition för bostadsutbyggnaden för att därigenom hålla hög planberedskap. Marknaden kommer sedan att till stor del avgöra var utbyggnad kommer att ske. Det är dock viktigt att ha en realistisk bedömning av var de marknadsmässiga förutsättningarna för nya bostäder och arbetsplatser är bäst så att planeringen av ny infrastruktur samstämmer med förväntad exploatering av nya områden och förtätning av äldre. Behovet av ny infrastruktur kommer att se annorlunda ut i en region som satsar mer på utbyggnad i centrala regiondelar för god kollektivtrafikförsörjning jämfört med om en större del av utbyggnaden sker mer perifert där andelen resor med bil blir högre.

Stockholms stad avser att bygga 100 000 nya bostäder till år 2030 och har en klar ambition att förtäta regionens centrala delar. Kontoren anser därför att den remitterade rapporten med ”förslag till bostadstillskott 2010-2030” ska justeras med hänsyn till detta. Det kan också ifrågasättas om inte den satsning på regionala kärnor som finns i RUFS borde synas tydligare i denna tabell om det är så att satsningen på dessa kärnor fortfarande anses vara en bärkraftig strategi.

Kontoren anser att utgångspunkten ur planeringssynpunkt ska vara 100 000 nya bostäder inom Stockholms stad fram till 2030 eftersom det inte är rimligt att på kort sikt förvänta sig en markant ökning av bostadsbyggandet i samtliga länets kommuner. Kontoren menar att det är av väsentlig vikt att framför allt infrastrukturplaneringen utgår från denna nivå annars kan infrastrukturens satsningar komma att prioriteras annorlunda, det vill säga att infrastrukturens satsningar hamnar i andra delar av regionen än i de centrala delarna.

