

YTTRANDE
2017-02-28

Planering och beslut för hållbar utveckling (SOU 2015:99)

Studentbostadsföretagens yttrande:

Studentbostadsföretagen instämmer i flera av utredningens generella slutsatser kring exempelvis ett behov av tydlighet i tillämpningen av befintliga regelverk, kontinuerlig översyn av riksintressenas aktualitet och vad som kan kallas en allmän städning bland de regler som gäller för såväl riksintressen som allmänna intressen.

Vi vill dock poängtera några saker som i viss mån förstärker det som utredningen kommit fram till, men också ställer frågetecken kring några av dess slutsatser.

Riksintressen må utgöra ett absolut hinder för bostadsbyggande vid relativt sett få antal tillfällen per år, precis som utredningen påpekar. Men viktigare är att ta hänsyn till de processer där hänsyn till riksintressen leder till kraftiga förändringar i projekten, längre processer och i förlängningen dyrare projekt. Som representant för studentbostadsbranschen kan vi konstatera att våra medlemmar som till stor del förväntas bygga de studentbostäder som behövs runt om i landet påfallande ofta stöter på riksintressen och dess konsekvenser vid byggande. Huruvida studentbostäder är mer eller mindre utsatta än andra bostäder kan vi inte svara på. Men byggande i centrala delar av de större städerna vilket ofta medför förtätning av befintlig bebyggelse på grund av vikten av närhet till centralt belägna lärosäten kan vara en bidragande orsak till att bostadsbyggandet kolliderar med mer bevarande intressen av befintliga miljöer. För studentbostadsbyggande kan detta medföra att projekten inte blir av överhuvudtaget eftersom studentbostadsbyggande sannolikt är något av det mest priskänsliga som går att bygga i bostadsväg då slutkunden, studenten, har en starkt begränsad ekonomi.

Som exempel kan nämnas ett projekt i nationalstadsparken i Stockholm som försenats i sju år innan regeringen slog fast att den planerade byggnationen var ok i förhållande till rådande riksintressen. Eller den detaljplan i Göteborg som nyligen vann laga kraft efter att byggherren jobbat sedan 2005 med få projektet att stämma överens med de krav som ställs då det handlar om att bygga i norra Guldheden som också det lyder under bevarandekrav. Med andra ord påverkar riksintressena byggandet i allra högsta grad även om de inte i slutändan sätter ett stopp för planerad exploatering.

Därmed kan vi konstatera att vi delar vad vi tolkar som en av utredningens slutsatser, nämligen vikten av att uppgradera bostadsförsörjningen, och därmed byggande, i den kommunala och regionala planeringen. Bostadsförsörjning bör sannolikt inte vara ett riksintresse av de anledningar som lyfts i utredningen. Men likväl borde det vara av intresse för staten att i vissa fall tillse att tillskapande av bostäder sker om kommunerna inte klarar av att göra så. Bostadsförsörjningen är trots allt ett kommunalt *ansvar*, samtidigt som det sannolikt är av nationellt *intresse* att folk har någonstans att bo.

Studentbostäder utgör här ett lysande exempel då studentbostadens syfte är att möjliggöra för personer att med kort varsel flytta och påbörja studier vid universitet och högskolor. Utbildningar som finansieras av statliga medel, och som i allt väsentligt avser att upprätthålla att den nationella kompetensförsörjningen till centrala samhällsliga funktioner fungerar. Att påstå att bostadsförsörjningen enbart är en kommunal eller regional angelägenhet blir i det sammanhanget absurt varför en tydligare prioritering av exempelvis

studentbostäder borde vara av nationellt intresse. Något som sannolikt gäller även för andra bostadstyper i andra situationer.

Utredningen menar att möjligheten att lyfta bostadsförsörjning till ett väsentligt allmänt intresse skulle göra det tydligare att kommunerna i översiktsplaneringen måste redovisa hur de tänker klara bostadsförsörjningen. Det skulle därmed göra att byggandet motsvarar efterfrågan i större utsträckning. Även om det kanske inte uttryckts lika tydligt tidigare har kravet fortfarande funnits på kommunerna genom bostadsförsörjningslagen. Lagen till trots har kommunerna ändå inte lyckats tillskapa tillräckligt med bostäder. Samtidigt som det inte funnits några sanktioner mot de kommuner som uppenbarligen bryter mot lagen. Ytterligare skrivelser i översiktsplaneringen må vara bra, men utan tydliga sanktioner mot de kommuner som inte kan uppvisa en verklig plan i praktiken kommer bostadsförsörjning som ett väsentligt allmänt intresse sannolikt inte innebära någon skillnad mot idag.

Vidare kan man konstatera att de väsentliga allmänna intressen som utredningen föreslår ska tillkomma inte tycks följas av någon rangordning för hur de olika intressena ska prioriteras. Man konstaterar vidare att det redan idag är många överlappande intressen såväl som konkurrerande intressen. Hur ytterligare intressen skulle underlätta tillämpningen utan någon tydligare prioritering framgår inte. Eftersom flera av de nya intressena som föreslås, exempelvis tillväxt och bostadsförsörjning, per definition också medför ianspråkstagande och utveckling av markytor kan man fundera på de kollisioner som kommer ske med de intressen som redan idag istället innebär ett bevarande av markytor.

Det är positivt att utredningen föreslår en ventil för regeringen att i undantagsfall själva prioritera mellan allmänna intressen och riksintressen. Dock måste det till en ökad tydlighet om dess funktion och tillämplighet för att också öka förutsebarheten för exempelvis bostadsbyggare kring vad som gäller.

Sammantaget kan det konstateras att de föreslagna åtgärderna i huvudsak är bra. Men vi är tveksamma till om de effekter man hoppas uppnå kommer bli verklighet eftersom de förslag som läggs fram sannolikt är för verkningslösa.

För Studentbostadsföretagen

Martin Johansson
Generalsekreterare