

Till:
Miljö- och energidepartementet
m.registrator@regeringskansliet.se

Remissyttrande

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

Sammanfattning

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) är ingen formell remissinstans men eftersom bostadsförsörjningsfrågan är en väsentlig del i vårt uppdrag väljer vi ändå att svara.

Att regeringen ser över och anpassar regelverket till dagens behov är en förutsättning för en långsiktig hållbar utveckling av bostadsmarknaden. Att det redan idag är en brist på bostäder, och i synnerhet för den resurssvaga gruppen studenter, är ett faktum.

SSSB har tagit del av slutbetänkandet och vi ställer oss positiva till en översyn med avseende på att förtydliga och förenkla hanteringen av riksintressen, dock med ett antal synpunkter vilka i stort är följande:

- Inkonsekvent att utredningen vill införa "grundvattenförekomst av stor betydelse för dricksvattenförsörjningen" som ett riksintresse eftersom vattenförsörjning, likväl som bostadsbyggandet, är en kommunal eller regional fråga.
- SSSB känner en oro att slutbetänkandet saknar konkreta åtgärder för myndigheternas komplexa uppdrag att väga dom många riksintressena mot andra intressen vilket riskerar att skapa ytterligare otydlighet i myndighetsutövningen.
- En ventil för väsentligt allmänt intresse (VAI) är lovvärt men risken finns att processen blir ännu svårare att förutse, och mer resurskrävande, eftersom tydliga råd för bedömning saknas.

Stockholm 2017-02-28



Ingrid Gyllfors

Vd, Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB)

Ärendet

Regeringen fattade 19 december 2013 beslut om att påbörja en översyn av 3 kap. och 4 kap. miljöbalken med syfte att förenkla och kvalitetssäkra systemet.

Stiftelsen Stockholms studentbostäder (SSSB) är ingen officiell remissinstans men vi har valt att yttra oss då ändringarna påverkar oss som stiftelse med uppdraget att äga, förvalta och utveckla studentbostäder i Stockholm.

Bakgrund

SSSB har uppdraget att erbjuda Stockholms studenter ett trivsamt och prisvärt studentboende i närhet till deras studieplats. SSSB är det största studentbostadsföretaget i Sverige med nästan 8 000 rum och lägenheter över hela Stockholm. Vårt erbjudande bygger på långsiktighet och kvalitet.

Det råder redan en bostadsbrist i Sverige och i synnerhet i Stockholm. Sammanlagt saknas

20 000 studentbostäder runt om i landet. En brist som påverkar lärosätenas möjligheter att rekrytera studenter. Men den påverkar också tillväxten genom att studenter inte kan flytta till studieorten och bidra till den kommunala och regionala ekonomin. Att behovet av studentbostäder **långsiktigt** skulle minska framöver är inte troligt. Utöver den redan idag rådande studentbostadsbristen är regeringens mål för de kommande åren att öka antalet studieplatser på universitet och högskolor med 14 000. Dessa studenter behöver naturligtvis någonstans att bo.

Ur ett utbildnings- och studentperspektiv är Stockholm Sveriges största studieort med runt 80 000 studenter fördelat på 23 lärosäten. Samtidigt är det den studieort i landet som har den mest ansträngda bostadsmarknaden. Enligt en enkät som branschföreningen Studentbostadsföretagen genomfört våren 2015 uppger studentbostadsaktörerna i Stockholm att bristen på studentbostäder uppgår till 8 000-10 000 bostäder.

För att framtida studenter ska kunna tacka ja till utbildningar de antagits till, och med relativt kort varsel flytta till en ny ort, är det en förutsättning att det finns lediga bostäder på den nya orten. Den enda boendeform som är anpassad för att år efter år erbjuda lediga bostäder vid terminsstart är studentbostaden. Studentbostäder möjliggör helt enkelt högre utbildning och studentbostaden ska vara en naturlig del i stadsutvecklingen.

Synpunkter på förslaget

Att regeringen ser över och anpassar regelverket till dagens behov är en förutsättning för en långsiktig hållbar utveckling av bostäder. Att det redan idag är en brist på bostäder, och i synnerhet för den resurssvaga gruppen studenter, är ett faktum. Den idag långa, komplexa och oförutsägbara processen, med utredningar, beslut, överklaganden etc., för att tillskapa nya efterfrågade studentbostäder behöver ses över. 240 av Sveriges 290 kommuner uppger att det är bostadsbrist i kommunen. Bostadsbristen i Stockholm är påtaglig och den hämmar tillväxten och drabbar dom resurssvaga, där studenterna ingår, hårt. Möjligheten till vidareutbildning är en förutsättning för tillväxt och levande städer. I en debattartikel 7 mars 2016 beskrev vi just behovet av att lyfta bostadsförsörjningen bland lagar och regler vilket delvis görs i det remitterade slutbetänkandet.

I Stockholm där SSSB finns och verkar utgör för oss hanteringen av riksintressen i pågående projekt ett problem. Hanteringen, som tidigare nämnts, försvårar, förlänger och fördröjer byggandet av studentbostäder. I Stockholm finns många utbildningsplatser och campus belägna i områden med riksintressen, till exempel nationalstadsparken. Av studenter, nya som befintliga, efterfrågade studentbostäder finns i närheten av campusområden vilket innebär i områden med riksintressen.

Bostadsförsörjning

SSSB har fastigheter som ligger i nationalstadsparken där vi påtagligt känt av problematiken där bostadsförsörjningen krockar med riksintressen. Denna intressekonflikt innebär otydliga, oförutsägbara och dyra processer som för oss pågått över sju år, från detaljplanestart till antagen detaljplan. I debattartikeln 7 mars 2016 lyfte SSSB det idag svåra uppdraget för myndigheter att väga dom många riksintressena mot andra intressen, som till exempel studentbostäder, i ett snabbt och rättssäkert beslut. Som en lösning framfördes i artikeln att göra bostadsförsörjning till ett riksintresse för att på så sätt tydliggöra beslutsgrunden. I delbetänkandet "Bostadsförsörjning och riksintressen" och i slutbetänkandet "Planering och beslut för hållbar utveckling" görs bedömningen att bostadsförsörjning är av kommunalt och regionalt intresse. SSSB kan dela den uppfattningen men finner det inkonsekvent att utredningen vill införa "grundvattenförekomst av stor betydelse för dricksvattenförsörjningen" som ett riksintresse eftersom vattenförsörjning, likväl som bostadsbyggandet, torde vara en kommunal eller regional fråga.

Avvägning bostäder mot andra intressen

För SSSB såsom en stiftelse, av, för och med studenter, är det för vår utveckling väsentligt att möjligheterna till utveckling inom våra befintliga fastigheter inte begränsas utan möjligheterna måste förbättras vilket vi finner inte sker i slutbetänkandet. SSSB känner en oro att slutbetänkandet, som är en mycket omfattande handling utan några direkt konkreta åtgärder, kommer att skapa ytterligare otydlighet i myndighetsutövningen. Visserligen införs en ventil för väsentligt allmänt intresse (VAI) vilket är lovvärt men risken finns att processen blir svår att förutse och resurskrävande eftersom tydliga råd saknas kring hanteringen av VAI.

Slutsats

Stockholms Studentbostäders ställer sig positiva till en översyn med avseende på att förtydliga och förenkla hanteringen av riksintressen, dock med ett antal synpunkter vilka bör inarbetas. Ambitionen måste vara större förutsägbarhet för exploatörer och enkelhet för myndigheter i sin hantering.