

FRÅN BOSTADSBRIST TILL BOSTADSLIST

TILLSAMMANS GÖR VI VÄSTSVERIGE STARKARE



VÄSTSVENSKA
HANDELSKAMMAREN

För ett västsvenskt näringsliv i världsklass

Västsvenska Handelskammaren är en privat partipolitiskt oberoende näringslivsorganisation med nära 3000 medlemsföretag från hela Västsverige. Vi arbetar med att skapa tillväxt och utveckla framtidens Västsverige genom att hjälpa företagen göra fler och bättre affärer och genom att påverka politiska beslut. Vårt arbete har regionalt fokus eftersom den ekonomiska tillväxten påverkas huvudsakligen av regionala förutsättningar framför kommunala och nationella.

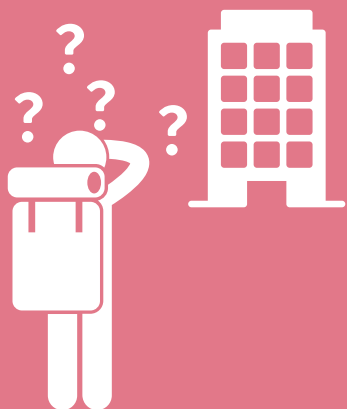
Tillsammans gör vi Västsverige starkare



Från bostadsbrist till bostadslust är publicerad av Västsvenska Handelskammaren 2020.

Citera oss gärna men ange källa.

Författare / Gunilla Grahn-Hinnfors / gunilla.grahn.hinnfors@vastsvenskahandelskammaren.se



1. BOSTADSBRIST

83% av Sveriges kommuner uppger att de har bostadsbrist

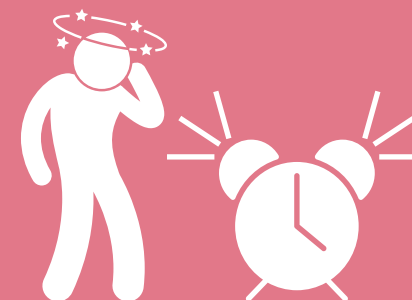
(Boverket 2018)



2. VI BOR STORT OCH GLEST

41m² genomsnittlig boendeyta per person i Sverige

(SCB 2018)



3. KLIMATKLOCKAN TICKAR

1/5 av Sveriges klimatpåverkande utsläpp kommer från bostäder

(Naturvårdsverket 2019)

SVERIGE, VI HAR ETT PROBLEM

Eller rättare sagt: vi har tre problem när det gäller bostäder.

1. BOSTADSBRIST

Sverige är ett land där alldeles för många har svårt att hitta en lämplig bostad. Det lägger krokben för människors drömmar och det hindrar näringslivet från att rekrytera rätt kompetens. Det är inte rimligt att ingenjören eller sjuksköterskan som flyttar inte kan få tag på en hyreslägenhet, eller att studenter tackar nej till universitetsplatser i våra större städer för att det inte finns någonstans att bo.

Befolkningen ökar i Sverige och det är ett positivt tecken på att landet fungerar, att

barn föds och människor vill bo och arbeta här. Med tanke på hur vår demografiska kurva ser ut, andelen äldre ökar snabbt, är det en välkommen utveckling. Men då måste vi få ordning på bostadsmarknaden.

2. VI BOR STORT OCH GLEST

I jämförelse med andra länder bor vi stort och glest. I snitt har vi 41 kvadratmeter per person i bostadsyta. Siffran för ensamstående kvinnor över 65 år som bor i villa är hela 114 kvadratmeter. Vi har också en stor andel ensamhushåll i Sverige, fyra av tio bor så. I SCB:s statistik visar det sig att 300 000 svenskar upplever att de är ofrivilligt ensamma med allt vad det innebär av sociala problem. Allra värst drabbas äldre män.

Våra städer är ofta glest befolkade. Områden från 1950-talet har i dag hälften av dåtidens befolkning. Det minskar underlaget för kollektivtrafik, handel och service. Städerna är också uppdelade efter funktion. Vi bor på ett ställe, arbetar på ett annat och handlar på ett tredje, vilket ökar behovet av transporter som ofta sker med hjälp av fossila bränslen. Den glesa staden är både ett problem och en möjlighet – det finns gott om plats att bygga nya bostäder på.

3. KLIMATKLOCKAN TICKAR

Vi måste begränsa de klimatpåverkande utsläppen av CO₂. Bostadssektorn står för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp om man räknar in både byggnation

och förvaltning. Näringslivet jobbar för högtryck för att hitta andra material och nya arbetssätt för att minska bostädernas negativa påverkan. Ytterligare ett sätt är att använda det vi redan har smartare.

Den här rapporten handlar om just det: hur vi bygger på, till och om befintliga bostäder.

Vi behöver gå från bostadsbrist till bostadslist.





85000st

Antal nya bostäder som behöver byggas i Västsverige till år 2030*

*Enligt prognoser från länsstyrelsen i Västra Götaland & länsstyrelsen i Halland.

Västsverige = Västra Götalandsregionen plus Kungsbacka och Varberg.

BEFOLKNINGSÖKNING DE KOMMANDE TIO ÅREN

Prognoser från VGR och Varbergs kommun



+56 000



+7 800



+3 600



+2 700



+4 400



+16 000



+10 000

TOTALT HELA
VÄSTRA GÖTALAND
+NORRA HALLAND



+145 000

”Nu är det dags att förenkla Boverkets byggregler // våra regler ska bidra till ökad effektivitet i byggandet, mindre miljöpåverkan och göra det möjligt att få fram betydligt fler innovativa lösningar.”

Anders Sjelvgren, generaldirektör Boverket

”Problemet är att vi inte utnyttjar de bostäder som finns optimalt.”

Maria Pleiborn, demograf och bostadsmarknadsexpert WSP

”Det befintliga bostadsbeståndet behöver dessutom nyttjas mer effektivt. Det kräver att ytterligare reformer genomförs.”

Ola Johansson (C), riksdagsledamot och bostadspolitisk talesperson

”Sverige har inte färre bostäder än andra länder, men vi disponerar dem fel.”

Linda Jonsson (M) politiskt sakkunnig, tidigare expert på Veidekke

”...studera tillbyggnad av hiss, ytterligare våningar och generationsblandat boende i olika upplåtelseformer i ordinarie bostadsbestånd”

Thomas Hammarberg (S), riksdagsledamot



”Vi behöver tänka brett för att klara av bostadsförsörjningen och använda det befintliga beståndet.”

Bostadsminister Per Bolund (MP)



TÄTARE OCH GRÖNARE

Som vi ser i citaten är många viktiga aktörer överens om det listiga i att använda och förtäta i det vi redan har. Genom att bygga på, om och till befintliga bostäder kan vi få ut fler bostäder på samma yta.

Genom att förtäta istället för att breda ut oss lämnar vi plats för gröna oaser och kan använda våra gemensamma nyttigheter på ett mer effektivt sätt.

Kollektivtrafik behöver till exempel ett

visst antal boende och verksamma i ett område för att det ska vara kostnadseffektivt att köra sträckan. Även handel, restauranger och service behöver ett tillräckligt stort befolkningsunderlag för att kunna hålla igång verksamheterna.

I en del äldre bostadsområden finns lokaler som inte används. De kan byggas om till bostäder. Vi har också vindar som skulle kunna utnyttjas och hus som kan byggas på med några våningar. Tyvärr är det ofta

tidskrävande och krångliga processer. Vi har länge sjungit blandstadens lov. Nu är det dags att gå från ord till handling och bygga ihop våra städer och blanda både upplåtelseformer och verksamheter. Om inte plan- och byggprocesserna är alltför komplicerade kan produktionskostnaderna hållas nere. Både mark och grund är redan betalda.

Det smarta med att bygga på befintliga hus och bygga om lokaler är att vi inte behöver

ta skog och åkermark i anspråk. Fotavtrycket när det gäller klimatpåverkan kan hållas nere om vi bygger där kollektivtrafik redan finns. Bygger vi på ett äldre hus energieffektiviserar vi dessutom samtidigt de befintliga bostäderna.

Så här kan det gå
till att bygga om i
det redan byggda.
4st exempel.



BORÅS: INNERSTADENS BEFOLKNING BEHÖVER BLI TRE GÅNGER FLER

I Borås finns ett mål om att tredubbla befolkningen i rutnätsstaden. Richard Mattsson är stadsarkitekt och förklarar strategin med att underlaget för service och handel behöver bli bättre.

-Vi ska bli fler i centrum, det mår staden bra av.

De senaste 10-15 åren har flera spektakulära påbyggnader gjorts, bland annat Pallashuset där bolagen Järngrinden och Cernera byggde lägenheter i två plan ovanpå ett p-hus. Det ska kompletteras med Pallas Tower, ett 108 meter högt torn för 130 bostäder. Även det gamla posthuset byggs på med

två våningar. Richard Mattsson månar om gatumiljön och berättar att staden helst ser indragna eller lutande våningsplan så att inte de trånga gatorna i rutnätsstaden blir som schakt.

-Vi har lärt oss en del på vägen. Gatorna är ganska smala och det blir inte bra om vi bygger på rakt upp. Men däremot i trappstegsform eller med takkupor fungerar.

Även mindre påbyggnationer har gjorts i Borås. De flesta har dock krävt ändringar i detaljplan. Det finns, menar Richard Mattsson, en samsyn mellan politikerna och tjänste-

personerna i Borås, om inriktningen med att förtäta innerstaden. Den har heller inte mötts av särskilt mycket protester från allmänheten.

-Kvarteret Saturnus gick till exempel rakt igenom. Det är en påbyggnad på en vårdcentral, centralt precis vid stadsparken och Viskan.

Utmaningen som Richard Mattsson ser är att få bostadsköparna, många av projekten är bostadsrätter, att förstå att de kanske inte kan ha bilen parkerad precis vid huset.

-Borås är en bilstad, men trafiken i innerstaden

kan inte öka. Vi bygger p-hus vid motorvägen. Det tar sex minuter att gå till Stora torget därifrån. Det är egentligen lätt att göra innerstaden ganska bilfri, men många har inte förstått att vi har fått en ny kostym.



KARLSTAD: HUR KAN VI LÖSA DET HÄR?

I takt med att universitetet i Karlstad byggts ut har efterfrågan på små och relativt billiga bostäder blivit akut. Willhem AB är en av de största fastighetsägarna i staden. Göran Bergsten, fastighetschef på Willhem, berättar att de inventerar sitt bestånd i jakt på lokaler att bygga om till bostäder. I många av 40- och 50-talshusen finns outnyttjade eller ineffektivt använda utrymmen i källarna.

-Vi brukar ta med bygglovshandläggare till

platsen och så frågar vi om vi kan hitta lösningar så att vi tillsammans är överens om att ytan kan bli bostäder. Vi ser det som en kul utmaning, en möjlighet att skapa ett tillskott av mindre, billiga bostäder inom cykelavstånd till centrum.

Marie Eddeborn är plan- och byggchef i Karlstads kommun. Hon säger att förvaltningens inställning är att se på vad det finns för möjligheter för en bostad.

-Vår inställning ska vara: hur löser vi det här? Är takhöjden lite lägre kan större ljusinsläpp kompensera det. Det blir en sammanvägning av boendekvaliteter i varje enskilt fall. Många landar i ett ja.

Hon betonar vikten av att lösa bostadsfrågan, inte minst för unga.

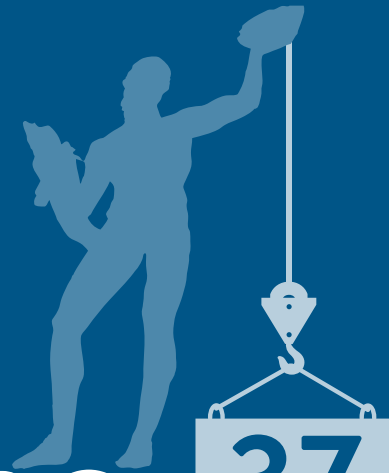
-Vi har en brist på bostäder, framför allt mindre och billiga. Tittar vi på lagstiftning är det lätt

att säga nej. När det är gränsfall är det viktigt att vara lösningsfokuserad. Jag brukar fråga mig själv: Kan jag tänka mig att mina barn skulle bo här?

Göran Bergsten säger att Willhem AB har försökt få en liknande dialog på andra orter där bolaget är verksamt, men där blir det ofta stopp på ett tidigt stadium. Reglerna tolkas på olika sätt.

-Att överhuvudtaget kunna få en bostad är också en tillgänglighetsfråga.

Anders Ringström, vd Kjellbergs Fastighets AB



GÖTEBORG: 37 NYA BOSTÄDER OCH ETT MER ENERGIEFFEKTIVT HUS

Längs Jungmansgatan i Göteborg finns ett flerfamiljshus byggt och ägt av Ivar Kjellbergs Fastighets AB. Huset är från 1972, har 92 lägenheter och behövde byta stammar och energieffektiviseras. Vd Anders Ringström och platschef Johan Olsson berättar att planeringen för att bygga på två våningar började efter att kommunstyrelsens dåvarande ordförande Göran Johansson (S) 2006 gjort ett upprop för att lösa bostadsbristen (det är 14 år sedan!). Tanken var att på- och ombyggnation skulle kunna gå snabbt. Riktigt så blev det inte.

Efter en lång planperiod med många besök hos stadsbyggnadskontorets handläggare och två års extra väntan på grund av överklaganden kom bygget igång 2017.

-Från början hade vi tänkt en träpåbyggnad, det satte de EU-gemensamma reglerna stopp för. Vi var tvungna att bygga i betong. Tack och lov har de reglerna ändrats och numera behöver vi inte bygga med tanke på jordbävningar i Italien. Sen var det diskussioner om tillgänglighet och buller. Trots fokus på allt som gick att lösa och att den ursprungliga byggnaden inte har full tillgängligt, var det

svårt att få ett undantag, säger Anders Ringström.

Han menar att om vi på allvar vill lösa bostadsbristen behöver det bli lättare att få göra undantag från Boverkets byggregler när det gäller på- och ombyggnationer.

-Att överhuvudtaget kunna få en bostad är också en tillgänglighetsfråga.

Ovanpå huset på Jungmansgatan byggdes två nya våningsplan med 32 lägenheter, dessutom byggdes fem nya lägenheter i

ombyggda lokaler i huset. Resten av huset rustades upp och energiåtgången är i dag på samma nivå som innan ombyggnationen trots att så många nya bostäder tillförts. När huset justerats in fullt ut kan den förhoppningsvis sänkas ytterligare en bit.

-Det går att förtäta men det måste bli enklare. Vi har haft omtag på omtag. Bygglovshandläggarna måste vara med tidigare i samverkan och se helheten, säger Johan Olsson.



EN FRAMTID: VI MÅSTE TÄNKA BORTOM PINNE FÖR PINNE

Christoffer Lorensen, vd på byggbolaget Densify, har jobbat med vindsombyggnader för bostadsrättsföreningar under snart två decennier. Nu vill han gå vidare och skala upp projekten.

-Vår nisch är förtätning. Vi har arbetat fram ett koncept där vi bygger på våningsplan på befintliga 3-4-våningshus. De nya våningsplanen prefabriceras på fabrik i Polen och lyfts på plats.

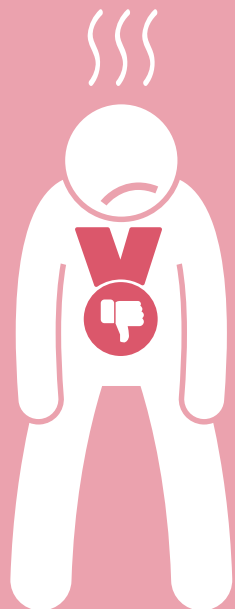
Densifys idé är att erbjuda en lösning där

bolaget tar hand om allt planarbete, installerar hissar och energieffektiviserar mot att de får sälja bostäderna i de tillkommande våningsplanen. Därefter är det föreningen som får de månatliga avgifterna. Christoffer Lorensen berättar att de för samtal både med bostadsrättsföreningar och med större kommunala bostadsbolag med hyresrätter.

-Det här skulle kunna ge betydligt större utväxling. Det är ett annat byggnationstänk än att bygga pinne för pinne.

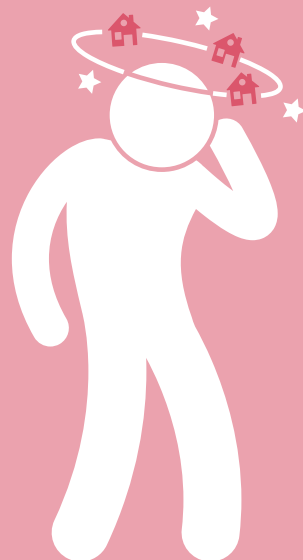
Christoffer Lorensen menar att reglerna för undantag från Boverkets byggregler behöver ses över. Nu tolkar kommuner dessa väldigt olika.

Under 2019 har Densify tillsammans med bolaget SpaceM2 byggt 100 lägenheter för internationella studenter och forskare på Chalmers. Bostadsmodulerna till Gibraltar Guesthouse byggdes i limträ på fabrik och lyftes på plats med minimala störningar för omkringliggande verksamheter och boende.



1. ATTITYDER

Plats 138 av 154 för Göteborg i SKR:s Insiktsmätning när det gäller bygglov



2. REGLER

Minst dubbelt så många byggregler i Sverige jämfört med Finland, Norge och Skottland.



3. ÖVERKLAGANDEN

299 000 dagar är den totala handläggningstiden i Sverige 2018 för bygglov som överklagats till länsstyrelserna.

SVERIGE, VI HAR ETT RESULTAT – DET HÄR BEHÖVER VI JOBBA MED

1. ATTITYDER

Kommunala och statliga aktörer behöver vara möjliggörare i plan- och byggprocessen. På alltför många håll är det lättare att säga nej än att försöka hitta vägar framåt. Vi måste ha respekt för våra olika roller och det offentliga har myndighetsansvar, men alldeles uppenbart tolkas det på olika sätt i olika kommuner. Stads/samhällsbyggnadskontoren behöver arbeta närmare de privata bolagen i planarbetet för att hitta gemensamma lösningar. Bostadsbristen är ett gemensamt problem som vi behöver lösa tillsammans.

2. REGLER

Näringslivet vill ha tydliga och långsiktiga spelregler. Efter en gedigen utredning ska byggreglerna nu moderniseras. Det är bra och nödvändigt. De senaste åren har tillfällig praxis snarare än genomtänkta riktlinjer varit vägledande för hur om- och

tillbyggnationer kunnat göras, något som också Boverket uppmärksammat.

Ett av de bärande avsnitten i utredningen Modernare byggregler (SOU 2019:68) handlar om ombyggnation. Utredningen visar att de nuvarande reglerna ”hindrat en stor andel ombyggnadsåtgärder i det befintliga bostadsbeståndet”. Utredarna föreslår därför att begreppet ombyggnad utgår ur Boverkets byggregler (BBR). Då blir det enklare att tolka regelverket och byggaktören slipper stora merkostnader för anpassning av den befintliga fastigheten. En annan viktig del i utredningen visar att många kommuner uppfattar allmänna råd som krav. Utredningen föreslår därför att råden stryks och att BBR formuleras som funktionskrav.

Vi hoppas att politikerna tar fasta på utredningens resultat och sedan vågar sätta

ner foten och åstadkomma en lagstiftning som underlättar byggande och ett effektivt nyttjande av det som redan är byggt.

3. ÖVERKLAGANDEN

Överklagade byggen är något av en svensk nationalsport. Det gäller även för om- och tillbyggnader. I Boverkets årliga enkät skriver länsstyrelsen i Västra Götaland att den, trots effektiviseringar, inte har kunnat hålla rekommenderade handläggningstider för överklagade bygglov eftersom antalet ärenden hela tiden ökar.

Gustaf Davidssons KTH-studie från 2016 visar tydligt att det är en begränsad grupp i samhället som oftare än andra protesterar mot detaljplaner. Bilden när det gäller överklagade bygglov för om- och tillbyggnader är troligen en liknande. Oftast leder överklagandet heller inte till någon förändring,

endast 1,5 promille av forskarstudiens planer stoppades. Hanteringen av överklaganden är kostsam och tidskrävande både för byggaktörerna i näringslivet och för samhället. Den leder också till högre priser och hyror till slutkund.

Nu måste politiken våga ta överklagande-frågan ett steg vidare. Att begränsa sakägarkretsen och vad som får överklagas kan vara två steg i rätt riktning. Även handläggningstiderna måste kortas.

30m²



25m²

1. ATTEFALLSHUS



2. MER GYNNSAMMA
REGLER FÖR
UTHYRNING



3. ÖKAD RÖRLIGHET
PÅ BOSTADS-
MARKNADEN

ANDRA SÄTT ATT UTNYTTJA DET VI REDAN HAR BÄTTRE:

1. ATTEFALLSHUS

En majoritet i riksdagen vill förändra storleken på Attefallshus till 30 m² (i dag är de 25). Det ger möjlighet till en bättre planlösning och därmed större attraktivitet. Om vi dessutom skulle tillåta Attefallshus i anslutning till flerbostadshus, det är inte tillåtet i dag, skulle denna bostadstyp kunna börja spela en roll i bostadsförsörjningen.

2. MER GYNNSAMMA REGLER FÖR UTHYRNING

Schablonavdraget för uthyrning av lägenhet är i dag 40 000. Detta belopp kan ses över för att öka incitamenten att hyra ut.

Vi skulle också kunna göra det enklare för bostadsrättsinnehavare att hyra ut i andra hand. I dag står attraktiva lägenheter tomma i våra storstäder eftersom föreningarnas regler ofta är strikta när det gäller uthyrning.

En tredje åtgärd är att vi i nyproduktion gör det enklare att skilja av en del av bostaden för uthyrningsändamål för att öka flexibiliteten i bostadsbeståndet.

3. ÖKAD RÖRLIGHET PÅ BOSTADSMARKNADEN

De riktigt stora förändringarna av hur befintliga bostäder används påverkas av ekonomiska villkor. De kan handla om avdragsrätt för räntor på bolån, reavinstkatt vid bostadsförsäljning och fastighetsskatt, men också om momsfrågan för bostäder, hyresregleringen och liknande. Här finns delvis stora ideologiska skillnader mellan de politiska partierna.

En väg framåt, som Hans Lind professor i fastighetsekonomi, har skissat på är att komma överens om de lättare förändringarna först. Även det kräver politiskt mod och långsiktighet. Åtgärderna i 73-punktsprogrammet räcker inte. Vi uppmanar bostadsminister Per Bolund att bjuda in till bostadspolitiska samtal över partigränserna.



VÄSTSVENSKA
HANDELSKAMMAREN

TILLSAMMANS GÖR VI VÄSTSVERIGE STARKARE