

En ny egnahemsrörelse

14 förslag för framtidens bostadspolitik



Innehåll

Inledning	3
Sammanfattning.....	4
En ny behovsanpassad bostadspolitik	5
Betydelsen av egna ägandet för individens och samhällets utveckling	6
Politiska rekommendationer	7
Nationell nivå.....	7
Kommunal nivå.....	9
Trädgårdsstäder – en del av framtidens stadsplanering	10
Rekommendationer och vägen framåt	13

Kontaktperson

Gustaf Edgren,
Bostadspolitisk expert
TMF, Trä- och Möbelföretagen
gustaf.edgren@tmf.se
070-819 67 12



Inledning

Sverige står idag inför en bostadsutmaning som påminner om den som föranledde egnahemsrörelsens framväxt för över ett sekel sedan. Då var målet bland annat att ge arbetarklassen tillgång till bättre bostäder samt möjligheten att äga egna boende, något som skapade större ekonomisk trygghet för familjer. I dag står vi inför liknande utmaningar. De höga trösklarna på bostadsmarknaden i dag riskerar att hålla låg- och medelinkomsttagare utanför. De saknar möjlighet att konkurrera om attraktiva bostäder i innerstäder och på många håll runt om i landet saknas de bostäder som efterfrågas. Frågan är även om inte situationen i flera av Sveriges så kallade utsatta områden och andra tätbebyggda områden med liknande karaktär – där barnfamiljer bor i för små lägenheter, med en förhållandevis hög boendeutgift och en miljö som har stora brister vad gäller social hållbarhet, grönska utanför som uppmuntrar till spontanlek – idag kan motivera en ny egnahemsrörelse anpassad efter dagens behov.

För att bryta detta mönster krävs en ny politik och ett nytt planeringsideal som öppnar dörren till egnahem och egna hem för fler. Staten och andra offentliga aktörer bör ta en aktiv roll i denna förändring genom att identifiera och utveckla en bostadspolitik som minimerar byråkratiska hinder och som förenklar småhusbyggandet.

För att få genomslag för en reformerad bostadspolitik krävs också ett kommunalt ledarskap som prioriterar urbant egnahemsbyggande. Genom att leda planprocessen och skapa färdiga tomter med bygglov kan kommunerna bidra till att en ny generation hushåll får chansen att äga sitt hem, bygga en stabil framtid och bidra till en mer integrerad och socialt hållbar stadsutveckling. Precis som egnahemsrörelsen en gång gjorde för arbetarklassen, kan en uppdaterad egnahemsrörelse idag leda till ökad jämlikhet och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Denna rapport belyser hur till exempel egna hem inom ramen för urban egnahemsbebyggelse kan fungera som en konkret modell för framtidens bostadsbyggande – en lösning som kombinerar rimlig täthet med småskalighet och förenar hållbarhet med människors bostadspreferenser. Trädgårdsstäder erbjuder en bebyggelsestruktur där egnahem och egnahemstomter kan integreras på ett sätt som stödjer kollektivtrafik, hållbar markanvändning och minskad klimatpåverkan. Detta samtidigt som de skapar attraktiva och trygga bostadsområden.

I rapportens avslutande kapitel presenteras konkreta förslag för hur politiken kan möjliggöra fler trädgårdsstäder och på så sätt realisera en bostadsutveckling som bättre motsvarar befolkningens önskemål. Genom att tänka nytt kring planeringsideal kan vi skapa framtidens bostäder där egnahem och hållbarhet går hand i hand.

Sammanfattning

Hållbar stadsutveckling och bostadsbyggande har länge präglats av ett ideal om tät bebyggelse, där egnahem och trädgårdsstäder ofta har setts som mindre hållbara på grund av markanvändning och bilpendling. Denna uppfattning har begränsat egnahems roll i allmänhet och egnahem i synnerhet i planeringen, trots deras potential att bidra till både hållbarhet och ökad livskvalitet. I själva verket finns många fördelar med ökat småhusbyggande, särskilt ur ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Dessutom vill en övervägande majoritet, hela 70 procent, av Sveriges befolkning bo i egna hem och radhus – långt fler än vad som faktiskt gör det idag. En hållbar stadsutveckling där bostadsbyggandet fokuserar på egna hem och trädgårdsstäder leder till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Sveriges beslutsfattare, inte minst på kommunal nivå, spelar en central roll för att möta landets stora behov av egnahemsbebyggelse. För att skapa en hållbar bostadsmarknad, byggd på människors faktiska behov, förutsättningar och önskemål, krävs både konkreta åtgärder och politiskt ledarskap.

Denna rapport föreslår tre huvudinriktningar för en reformerad bostadspolitik:

- Ett kommunalt ledarskap som prioriterar egnahembebyggelse
- Fokus på blandad bebyggelse för en levande och hållbar stad
- Ett nytt bostadspolitiskt Egnahemsprogram

14 förslag på politiska åtgärder och rekommendationer på såväl nationell som lokal nivå.

1. Eliminera behovet av kommunala tekniska särkrav
2. Reformera tomträttssystemet
3. Decimera stämpelskatten för egna hem
4. Förändra och harmonisera plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken
5. Stärk den nationella planeringsnivån
6. Utred transportsektorns elektrifiering
7. Ge Boverket i uppdrag att ta fram vägledningar till kommunerna för hur de kan planera för ett ökat egnahemsbyggande
8. Kartlägg byggbar mark för småhus och egna hem i trädgårdsstäder
9. Pilotprojekt för nya egnahemsområden
10. Begränsa taxor och avgifter
11. Utred hur handläggningstider kan förkortas för egna hem
12. Skapa smarta transportlösningar för en hållbar mobilitet
13. Inför ekonomisk planeringsstimulans för utveckling av egnahemstomter
14. Planera för nya trädgårdsstäder, urban egnahemsbebyggelse



En ny behovsanpassad bostadspolitik

Sverige står inför stora bostadspolitiska utmaningar, där Sveriges anmärkningsvärt låga egnahemsbyggandet är ett av problemen. Andelen av nyproduktionen är markant lägre än i jämförbara länder och samtidigt är antalet som byggts det senaste decenniet det lägsta på 100 år. Detta är egendomligt med tanke på att Sverige är ett av de länder i Västeuropa som har mest tillgång på mark per invånare och att befolkningen i stort sett har fördubblats på 100 år. Det faktum att så få småhus byggs har långtgående konsekvenser för samhället, något vi kommer att belysa senare i rapporten.

Men först: Varför har bostadspolitiken hamnat där den är idag?

En stor del av svaret ligger i att dagens stadsutveckling genomsyras av en strävan efter hållbara urbana lösningar. Två av de starkaste drivkrafterna för detta är den snabba urbaniseringen och de växande klimatförändringarna. De senaste decennierna har det täta, kompakta stadsbyggandet setts som det miljömässigt hållbara idealet och lämnat mycket litet utrymme för småhusbyggande. De främsta anledningarna till att den täta, kompakta staden har upphöjts till ideal är att den kan rymma fler invånare på en begränsad area och att den stödjer ett effektivt kollektivtrafiksystem som möjliggör minskad bilanvändning. Småhusbebyggelse har varit förknippade med ett antagande att just bilen och vägarna är hållbarhetens motsats genom att den tar mer mark i anspråk och uppmuntrar till jobbpendlande med fossildrivna bilar. Detta antagande är kraftigt förenklat och vilseledande, vilket vi återkommer till i nästa kapitel.

Betydelsen av ägande och småhus för individens och samhällets utveckling

Cirka sju av tio av Sveriges befolkning vill bo i småhus, men långt färre gör det. I ett framtida Sverige behöver därför småhusbebyggelse vara en central del av en modern och hållbar bostadspolitik, där drömmen om att äga sitt eget boende möjliggörs för fler.

Småhus, egna hem framför allt, bidrar till ett inkluderande samhälle genom att skapa boenden som är tillgängliga för fler och där människor kan bygga långsiktig ekonomisk stabilitet. De stärker det sociala skyddsnätet genom att erbjuda trygghet, trivsel och naturliga mötesplatser. Samtidigt är småhus, varav en majoritet byggs av industriellt tillverkat biobaserade material, en nyckel till en klimatsmart utveckling och minskad klimatpåverkan.

För att realisera denna vision krävs ett nytänkande i bostadspolitiken. Genom en ny egnahemsrörelse kan vi möta det stora behovet av småhus, göra bostadsdrömmar till verklighet för fler och bygga ett Sverige där varje hem är en del av lösningen på dagens och morgondagens utmaningar.

Följande är några utgångspunkter som belyser varför ett ökat egnahemsbyggande bör vara en central del av bostadsdebatten och en prioriterad fråga för politiska beslutsfattare:

- En stor majoritet av hushållen – cirka 70 procent - vill bo i småhus. Betydligt färre gör det och andelen egna hem av den totala nyproduktionen är nära på marginell. Samhällsnyttan ökar om fler kan få sina bostadspreferenser uppfyllda.
- Var tredje boende i hyresrätt önskar flytta till ett småhus – särskilt de i familjebildande ålder.
- Den ekologiska hållbarheten skulle förbättras. Småhusområden, egnahemstomtens typiska exploateringsgrad halverar klimatpåverkan och fördubblar ekosystemtjänsterna jämfört med traditionell höghusbebyggelse.
- Den sociala hållbarheten skulle förbättras. Inga småhusområden klassas som utsatta områden utan innehåller i stället egenskaper som stimulerar social hållbarhet.
- Den ekonomiska hållbarheten skulle förbättras. Långsiktigt kännetecknas egnahemsboendet av såväl låga boendekostnader som en förmögenhetsuppgång i fastigheten.
- Den industrialiserade småhusproduktionen förbättrar möjligheterna till schyssta villkor och arbetsförhållanden i byggbranschen samt en god produktivitetsutveckling.



Politiska rekommendationer

För att åstadkomma en ny bostadspolitisk era för småhusbebyggelse som förenar hållbarhet, tillgänglighet och individens drömmar om att äga sin egen bostad krävs konkreta politiska åtgärder. Det räcker inte med ambitioner; en genomtänkt och handlingskraftig politik måste implementeras för att röja de strukturella och ekonomiska hinder som idag står i vägen för ett ökat bostadsbyggande som möter behoven på marknaden.

Nedan presenteras en rad politiska rekommendationer som syftar till att skapa förutsättningar för ett ökat småhusbyggande och därmed arbeta för ett mer hållbart och inkluderande Sverige. Förslagen är uppdelade på nationell och kommunal nivå.

Nationell nivå

Eliminera behovet av kommunala tekniska särkrav

Enorma resurser läggs årligen på anpassningar och kommunala särkrav, vilka bedöms ha orsakat merkostnader på över 300 000 kronor per hus de senaste 15 åren. Gemensamma kommunala tolkningar av regelverket är en förutsättning för en kostnadseffektiv och kvalitativ industriell produktion. Det krävs därför ett nationellt, enhetligt regelverk som ersätter kommunala särkrav i praktiken och sträva efter gemensamma regler i alla Sveriges kommuner.

Reformera tomträttssystemet

Tomträttssystemet har många fördelar men skapar också en stor osäkerhet då politiska beslut om avgaldshöjningar kan få mycket stora konsekvenser för den enskilde. För att skapa en större förutsägbarhet i systemet och rimligare avgaldsnivåer kan en reformerad tomträtt behövas.

Detta skyddar nuvarande tomträttshavare från befintligt system som ofta medför orimliga avgaldshöjningar och skapar en transparent och rättvis modell för framtida generationsväxlingar. Alternativet, att behålla dagens system, innebär fortsatt osäkerhet och potentiellt drastiska höjningar för både nuvarande och framtida fastighetsägare. Vår reform ger i stället en långsiktig lösning som balanserar kommunernas intäktsbehov med trygghet för boende. Slutligen bör tomträtten i enlighet med idén baserat på Rapport från KTH "Tomträtt 2.0" amorteras av och slutbetalas inom en tidsperiod på 25 - 30 år.

Decimera stämpelskatten för egna hem

Stämpelskattens omfattning är idag en ren transaktionsskatt som hämmar egna hem och motverkar rörlighet i beståndet. Eftersom bostadsrätter inte beskattas likadant missgynnas också egna hem i jämförelse. Den uppgår till ca 15 mdr kr/år. Den bör avskaffas eller uppgå till de administrativa kostnader som är förknippade med ägarbyten och inteckningssystemet.

Förändra och harmonisera plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken

Listan på åtgärder som är bygglovsbefriade eller fria från anmälningsplikt bör utökas – exempelvis vad gäller lokalisering och utformning samt samordning med annan lagstiftning. Det finns betydande problem i miljöbalkens och PBL:s förhållande till varandra eftersom båda lagstiftningarna kan bli aktuella att tillämpa samtidigt. Exempelvis kan PBL medge ett ökat bostadsbyggande samtidigt som miljöbalkens regler om naturvård kan sätta käppar i hjulet. Avvägningsregler blandas med stupstocksbestämmelser. Dessa problem har även lyfts fram av Boverket och ett reformarbete med fokus på samspel mellan lagstiftningarna är angeläget. Vidare bör de ekonomiska sanktionerna för kommunerna vid försenade bygglov skärpas, och överklagandemöjligheterna bör begränsas, produktivitetsavdrag införs för kommunal verksamhet och avgiftstak övervägas.

Stärk den nationella planeringsnivån

Bristande planeringsunderlag har skapat en föreställning om att det skulle finnas en brist på mark i Sverige som motiverar att vi tränger ihop bostäderna. Det är en felaktig bild – knappt tre procent av Sveriges totala markareal är exploaterad, varav en procent är bebyggd med bostäder, medan de andra två procenten utgörs av infrastruktur såsom vägar, järnvägar, industrier och båthamnar. Det krävs därför en nationell översiktsplan med regionala byggkvoter och ekonomiska incitament för kommuner för att effektivisera och samordna bostadsbyggandet i Sverige. Detta för att skapa en sund konkurrens på bostadsmaknaden ska också kommuner arbeta för att få fram egnahemstomter.

Utred transportsektorns elektrifiering

I takt med att bilismen blir elektrifierad och utsläppsfri förändras förutsättningarna för bostadsplanering. Områden där de tidigare ökade transportbehoven med bil ansågs problematiskt blir nu attraktivare och lämpliga för bostäder och särskilt tänkbara småhusområden gynnas av detta. Berörda myndigheter (Boverket, Trafikverket, Trafikanalys) bör få i uppdrag att analysera hur elektrifiering påverkar bostadsplaneringen och möjligheter för nya trädgårdsstäder och egnahemsområden.

Ge Boverket i uppdrag att ta fram vägledningar till kommunerna för hur de kan planera för bättre och ökat småhusbyggande

Boverket publicerar ett stort antal vägledningar inom plan- och byggområdet för att effektivisera kommunernas arbete. En vägledning om egnahemsbyggande kan bidra till att öka kommunernas förutsättningar att på ett effektivt sätt öka byggandet av sådana.

Kartlägg byggbar mark för småhus, egna hem i trädgårdsstäder

Ge länsstyrelser uppdrag att identifiera potentiella områden för småhusbebyggelse. Länsstyrelsen jobbar redan i dag med att bedöma behovet av bostäder. Därför bör de också få ett uppdrag att identifiera en viss mängd potentiellt byggbar mark, vilket både ger långsiktiga planeringsmöjligheter och öppnar upp kommuner såväl som för privata aktörer att projektera och enskilda hushåll att identifiera områden där de vill bo.

Pilotprojekt för egnahemsområden

För att möjliggöra en ny egnahemsrörelse bör staten initiera pilotprojekt där förenklade planprocesser och sociala insatser skapar nya egnahemsområden. Genom att staten driver planprocessen till färdiga tomter med bygglov kan hushåll med varierande bakgrunder få möjlighet att bli sina egna byggherrar. De får självständigt välja, bygga eller beställa sitt hus, vilket främjar individuellt anpassade, hållbara och ekonomiskt åtkomliga bostäder.

Gamla Enskede eller Bromma med elektrifierad infrastruktur visar hur en sådan modell kan utformas. Där samsas små villor (alla egna hem och från början tomträtter) radhus, torg med flerbostadshus i en varierad, levande miljö med goda kommunikationer och närservice. Genom att inspireras av dess strukturer kan vi skapa stadsdelar där fler har råd att äga sitt boende. En genomtänkt blandning av bostadsformer, gemensamma ytor och kollektivtrafik gör att dessa områden kan avlasta socialt utsatta bostadsområden och skapa trygga, hållbara samhällen för framtiden med hög beredskapsfunktion och autonomi.



Kommunal nivå

Begränsa taxor och avgifter

Taxorna relaterade till att bygga och bo, har under lång tid stigit markant snabbare än jämförbara kostnader i Sverige. Avgifterna för plan- och bygglov behöver regleras och tekniska avgifter som orsakar merkostnader och ineffektivitet måste förhindras.

Utred hur handläggningstider kan förkortas för egna hem

Långa handläggningstider fördyrar byggandet. Såväl hos kommunerna, Lantmäterier som hos länsstyrelserna bör ett systematiskt arbete bedrivas för att göra handlägningsprocesserna effektivare. Delar av problemen påverkas av statliga regelverk och därför bör även den statliga nivån vara inblandad i detta arbete.

Skapa smarta transportlösningar för en hållbar mobilitet

Även om omställningen till elektrifierade transporter går snabbt och på sikt leder till fossilfria bilar, är det önskvärt att planera för minskad biltrafik i städerna. Därför är det viktigt att pendlingsresenärerna i kommunernas småhusområden kan nyttja kombinationsresor, där bilen endast står för first/last mile-transporten å ena sidan, å andra sidan koppla ihop trädgårdsstadens spårvagn eller elbusslinje med kollektiva huvudledstransporter. Områdets lokala kollektivtrafik kan, genom välfungerande anslutningar till kommunala och regionala knutpunkter, kraftigt minska behovet av bilpendling och underlätta smidigare resor inom och mellan regioner.

Inför ekonomisk planeringsstimulans för utveckling av egnahemstomter

Ge finansiellt stöd till kommuner för att öka detaljplaneringen av egnahemstomter. Stimulansen kan exempelvis täcka 50 procent av kommunernas finansieringskostnader associerade med framtagandet av detaljplaner för och pengarna fördelas utifrån antalet och andelen detaljplaner som görs för egnahemstomter i kommunen. På så vis tas hänsyn till både kommunens storlek och hur relationen mellan flerbostadshus och småhus ser ut, där staten ger ekonomiska incitament till kommuner med en planerings- och byggtakt som följer bostadsbehovet.

Planera för nya trädgårdsstäder, urban egnahemsbebyggelse

Viljan att bo i egna hem är stor i Sverige, samtidigt som främst storstadsregionernas kommuner kan vara ovilliga att planera för trädgårdsstäder och egna hem. Genom att öka planeringen av egnahemstomter i översiktsplaner, områdesprogram och i detaljplaner förbättras möjligheterna för en hållbar samhällsutveckling med bättre tillgång till arbetsplatser, service, kollektivtrafik och infrastruktur.



Trädgårdsstäder – en del av framtidens stadsplanering

Sverige står inför stora bostadspolitiska utmaningar, där Sveriges anmärkningsvärt låga radhus- och egnahemsbyggande är ett av problemen. Andelen nyproduktionen är markant lägre än i jämförbara länder och samtidigt är antalet småhus som byggts det senaste decenniet det lägsta på 100 år. Detta är egendomligt med tanke på att Sverige är ett av de länder i Västeuropa som har mest tillgång på mark per invånare och att befolkningen i stort sett har fördubblats på 100 år. Det faktum att så få småhus byggs har långtgående konsekvenser för samhället, något vi kommer att belysa senare i rapporten. Men först: varför har bostadspolitiken hamnat där den är idag?

Urban egnahemsbebyggelse, eller trädgårdsstad kan beskrivas som en kompromiss mellan en tätbebyggd stad med högre hus i kvartersstruktur och den renodlade småhusbebyggelsen som saknar stations och torgmiljöer eller mer spridd småhusbebyggelse på landsbygd. Urban egnahemsbebyggelse, trädgårdsstäder kännetecknas av blandad småhusbebyggelse med villor, radhus och låga flerbostadshus där enfamiljshus med trädgårdar utgör en lejonpart av området. De präglas också av små torg med varierat utbud av service och tjänster samt gemensamma grönområden.

När vi bygger samhällen måste vi bygga hållbart och utifrån ett beredskapsperspektiv motståndskraftigt. Det handlar om att människor ska trivas såväl som att vi måste stödja en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov – en stadsutveckling som bidrar till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

I linje med detta bör målet med hållbar stadsplanering vara att bygga resurseffektivt, attraktivt och smart, att tillgodose medborgarnas behov och att skapa förutsättningar för invånarna att leva på ett hållbart sätt och den trygghet som det egna ägandet medför. Med ett större fokus på egnahemstomter i trädgårdsstäder kan dessa behov tillgodoses.

Egnahemstomter inom ramen för trädgårdsstäder erbjuder en hållbar lösning för framtidens stadsnära boende, med betydligt lägre klimatavtryck och bättre förutsättningar för biologisk mångfald jämfört med den kompakta 4–8-vånings punkthus och stadsbebyggelse som har dominerat nyproduktionen de senaste åren. Ur ett livscykelperspektiv har trädgårdsstäder en betydligt bättre klimatprofil än den kompakta staden. Våra analyser visar att byggskedet kan orsaka lika stor klimatpåverkan som användningsskedet och att trädgårdsstadens bostäder har ett väsentligt lägre koldioxidutsläpp vid byggnation än tät stadsbebyggelse oavsett materialval. Även om klimatpåverkan under användningsfasen är likartad per capita mellan de två stadstyperna, blir den totala utsläppsmängden lägre i trädgårdsstaden. Detta understryker vikten av att beakta hela livscykeln vid stadsplanering och att prioritera bebyggelseformer som ger både miljömässiga och sociala fördelar på lång sikt. Dessutom är trädgårdsstäder socialt och ekonomiskt mer hållbara, då de skapar miljöer som stärker gemenskap och möjliggör ekonomisk trygghet för fler.

Med tanke på att 7 av 10 svenskar helst vill bo i småhus eller radhus, är det uppenbart att Sverige behöver en ny Egnahemsrörelse. Genom att främja kommunal planering av småskaligt byggande i form av trädgårdsstäder kan vi inte bara möta den starka efterfrågan på småhus, utan också skapa en boendemodell som förenar hållbarhet, livskvalitet och långsiktig samhällsnytta.

Urban småhusbebyggelse och hållbarhet

Som vi nämnt i föregående kapitel har hållbar stadsutveckling blivit ett ledande mål i nutida planering, där det täta och höga stadsbyggandet dominerat som ideal med bostadsrätter och hyreshus. Detta synsätt har i stor utsträckning trängt undan egnahemstomter, som ofta har betraktats som mindre hållbart på grund av dess markanspråk och koppling till bilpendling. Resultatet har blivit en bostadsutveckling där småhusens potential för hållbarhet och livskvalitet inte fått tillräckligt utrymme i planeringsdiskussionen. Tvärt emot uppfattningen om att egna hem i trädgårdsstäder skulle vara mindre hållbart vet vi att det finns många fördelar med ökad småhusbebyggelse, särskilt urban sådan, inte minst ur ett hållbarhetsperspektiv.

Transport och mobilitet

En typisk trädgårdsstad har en befolkningstäthet på cirka 40–60 invånare per hektar på totalen, vilket är tillräckligt för att stödja effektiva kollektivtrafiksystem enligt Sveriges Kommuner och Regioners definition. Även om bilinnehavet per capita är högre i trädgårdsstaden än i tätare stadsdelar, har den ökande elektrifieringen av bilflottan en positiv inverkan på trädgårdsstädernas klimatavtryck. Värt också att notera att antalet bilar i innerstaden är högre givet att antalet invånare är fler på en mindre yta. År 2024 var 56 procent av alla nyregistrerade personbilar i Sverige laddbara. Trädgårdsstäders struktur, som ger utrymme för laddinfrastruktur och mindre trängsel, gör dem särskilt väl anpassade för övergången till elektrifierade transporter.

Om elektrifieringen kombineras med anslutningar till kollektivtrafikens knutpunkter kan personbilstrafiken bli både fossilfri och minska genom fler kombinationsresor. Vidare kan dessutom områdets lokala kollektivtrafik, genom välfungerande anslutningar till kommunala och regionala knutpunkter, kraftigt minska behovet av bilpendling och underlätta smidigare resor inom och mellan regioner.

Gröna ytor och ekosystemtjänster

Grönytor är en central del av trädgårdsstädernas hållbarhet. De större grönytorerna i trädgårdsstaden bidrar till ett högre värde av ekosystemtjänster, såsom luftrening, vattenreglering och pollinering. Vilket i sin tur ger en förbättrad livsmiljö och livskvalitet för invånarna. Eftersom ekosystemtjänsternas nyttor är gratis glömmar vi ofta bort att värdesätta deras bidrag till vårt välbefinnande. Därför behövs det modeller och verktyg för att synliggöra deras värde. Ett sätt är att värdera tjänsterna i monetära termer.

I en studie som Trä- och Möbelföretagen låtit genomföra har ett urval av värden uppskattats baserat på de nyttor som träd, buskar och gräs genererar och dessa nyttors betydelse för oss människor. Exempel på nyttor är rening av luftföroreningar, vad människor är villiga att betala för tillgång till en trädgård samt undvika kostnader för samhället tack vare att växter tar upp och renar vatten. Studien visar att ekosystemtjänsternas värde i trädgårdsstaden, räknat per capita, är mer än dubbelt så högt som i den tätaste stadsdelen. Detta visar på vikten av att värdera ekosystemtjänster och dess funktioner i varje kvarter i samband med stadsplanering så att de ekologiska aspekterna kan vägas in i beslutsfattandet på ett helt annat sätt än vad de gör idag. Det gör det möjligt att beakta fler aspekter i stadsmiljöplanering och hur dessa aspekter interagerar med varandra för en hållbar stadsutveckling.

Klimatpåverkan och bebyggelse

Ur ett klimatperspektiv har småhusbebyggelse lägre utsläpp än tätaste stadsdelar. Klimatpåverkan från bostäder, vägar och parkeringsplatser i trädgårdsstaden är cirka 60 procent lägre per invånare jämfört med den tätaste stadsdelen. Utsläppen från bostäder per invånare är också avsevärt lägre, särskilt eftersom småhus i trädgårdsstaden oftast byggs i trä, ett byggmaterial med betydligt lägre klimatpåverkan än betong.

De beräknade utsläppen för såväl bostäder som parkeringsplatser är betydligt lägre i trädgårdsstadens än i den tätaste, kompakta stadsdelen. Detta gäller både för stadsdelen som helhet och per capita. Vad gäller väginfrastruktur, det vill säga anläggning av vägar, blir trädgårdsstadens koldioxidutsläpp per capita marginellt högre än i den tätaste, kompakta staden, men på områdesnivå för stadsdelarna har väginfrastrukturen lägre klimatpåverkan i trädgårdsstaden än i den tätaste, kompakta stadsdelen.

Social hållbarhet och boendepreferenser

En majoritet i Sverige, cirka 7 av 10, föredrar att bo i småhus eller radhus. Detta innebär att trädgårdsstäder erbjuder den typ av boendeform som människor vill ha. Trädgårdsstäder bidrar dessutom till ökad social hållbarhet genom tryggare miljöer, större möjligheter till gemenskap och en ökad känsla av tillhörighet. Den varierade bebyggelsen med blandningar av småhus, radhus och låga flerfamiljshus gör att trädgårdsstäder kan tillgodose olika behov och skapa en högre grad av mångfald. Boendeformen stimulerar också till ansvarstagande och identifikation med närområdet vilket skapar social stabilitet och trygghet.

Ökat fokus på egna hem i och utanför den urbana småhusbebyggelsen som vi kallar Trädgårdsstäder, stärker ekonomisk hållbarhet i samhället.

Småhus och trädgårdsstäder är en viktig del i utvecklingen för den ekonomiska hållbarheten genom att skapa långsiktigt stabila och kostnadseffektiva boendelösningar. Till skillnad från hyresrätter, där hushållen betalar en kostnad utan att bygga upp ett kapital, ger egna hem möjligheten till förmögenhetsuppbyggnad genom ägandet. Genom att äga sin bostad kan hushåll på sikt få lägre boendekostnader och stärka sin ekonomiska trygghet.

Samtidigt stimulerar ett ökat fokus på egna hem och småhusbebyggelse i allmänhet sysselsättning och tillväxt i hela landet, där efterfrågan på hållbara byggmaterial och inredning ökar. En ny bostadspolitisk inriktning som främjar egnahemstomter skapar därmed inte bara bättre boendemöjligheter utan också en starkare inhemsk industri, fler arbetstillfällen och en mer robust ekonomi på både lokal och nationell nivå. Genom att prioritera småhus och trädgårdsstäder kan vi alltså både stärka hushållens ekonomi och främja en hållbar byggsektor som gynnar svenska företag och arbetsmarknaden – samt jämna ut konjunktursvängningar i bostadsbyggandet.

Perspektiv på hur man kan inkludera trädgårdsstäder i bostadspolitiken

Trädgårdsstäder är ett hållbart alternativ som förenar ekologiska, sociala och ekonomiska vinster. Med deras kombination av egna hem, prunkande tomter, skogsträd och allmänningar och välfungerande infrastruktur erbjuder de en modell för framtidens stadsplanering som både tillgodoser människors boendepreferenser och bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Den kompakta stadsmodellen har länge betraktats som den ideala utformningen som skapar miljömässigt hållbara städer. Som denna rapport visat är dock trädgårdsstäder i flera avseenden betydligt mer hållbara än kompakta städer, samtidigt som de efterfrågas av fler.

En följd av detta är att vi måste förändra hur vi planerar och bygger våra städer och samhällen. Vi måste ge småhus, trädgårdsstäder och egnahemstomter mer plats, eftersom de bidrar till ökad hållbarhet samtidigt som de möjliggör den typ av bostäder som majoriteten vill bo i. Integrering av fler stadsdelar med trädgårdsstadskaraktär i urban utveckling är en bra lösning i samhällets strävan efter hållbara urbana lösningar. En variation mellan täta områden och trädgårdsstäder möjliggör tillgång till ett större urval av olika sorters bostäder, och genererar på så vis ökad mångfald i staden. Med dessa planeringsideal i kombination med de politiska förslag som vi föreslår i rapporten kan Sverige gå in i en ny bostadspolitisk era med mindre konjunktürkänsligt bostadsbyggande.



Rekommendationer och väg framåt

För att möta Sveriges stora behov av egna hem och skapa en hållbar bostadsmarknad krävs konkreta åtgärder och riktlinjer. I kapitel 3 har konkreta politiska förslag lyfts fram. Utöver de reformer och förändringar som landets politiker kan genomföra med relativt enkla medel krävs det dessutom ett nytt sätt att tänka kring landets framtida bostadsbyggande. Sveriges beslutsfattare, inte minst på kommunal nivå, spelar en central roll i detta arbete där en reformerad strategi för bostadsplanering, som grundar sig i de behov som finns, kan bana väg för en utveckling som tillgodoser såväl befolkningens behov som hållbarhetsmål och beredskap. Nedan presenteras tre avgörande områden för en väg framåt.

Kommunalt ledarskap: Prioritera egnahemsbebyggelse

Kommunerna behöver inse vikten av att aktivt planera för småhusbebyggelse som en del av en hållbar stadsutveckling. I dagsläget har egna hem ofta prioriterats bort till förmån för flerbostadshus, men detta behöver balanseras bättre.

Kommunerna bör:

- Arbeta strategiskt med detaljplanering för villabebyggelse, egna hem och småhusområden.
- Säkerställa att mark avsätts för egnahemstomter och att småhusbebyggelse integreras i den övergripande stadsplaneringen.
- Aktivt kommunicera och samverka med invånare och byggherrar för att lyfta fram egna hemsområden i form av trädgårdsstäder som ett motståndskraftigt och ekonomiskt attraktivt boendalternativ.

Blandad bebyggelse: Variation för en levande och hållbar stad

Framtidens stadsplanering bör inkludera en större variation av boendemiljöer och upplåtelseformer för att möta behovet av både egna hem, radhus och lägenhetsboende i flerbostadshus. Blandad bebyggelse skapar mer dynamiska och hållbara stadsdelar och bidrar till att minska social segregation. För en levande och hållbar stad:

- Främja blandade stadsdelar där egnahemstomter får en naturlig plats bland andra bostadstyper.
- Säkerställa att områden med urban småhusbebyggelse också inkluderar service, grönytor och kollektivtrafik för att skapa levande och sammanhängande stadsdelar.

Egnahemsprogram: En lösning för tillgängliga småhus

För att göra egna hem mer ekonomiskt tillgängliga för fler bör kommunerna ta inspiration från den historiska Egnahemsrörelsen. Genom att aktivt initiera och stödja egnahemsprojekt kan kommunerna bidra till ekonomiskt åtkomliga bostäder och främja ägande för hushåll som annars har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

- Reformerat tomträttssystem för att hålla nere kostnaderna för egna hem.
- Skapa flexibla lösningar genom regelförenklingar som gör det möjligt för fler att bygga och äga sina egna bostäder på egen tomt.
- Samverka med statliga myndigheter och finansieringsaktörer för att underlätta startlån och andra ekonomiska stöd för förstagångs köpare, unga hushåll i allmänhet och barnfamiljer i synnerhet.

För att Sveriges bostadsmarknad ska bli mer tillgänglig, hållbar och inkluderande krävs en förändrad syn på småhusbebyggelse. Beslutsfattare på nationell och kommunal nivå har en nyckelroll genom att prioritera småhus i planeringen, initiera egnahemsprojekt och arbeta för mer varierad bebyggelse. Med rätt insatser kan vi skapa bostäder som möter människors önskemål, bidrar till social trygghet, ekologisk hållbarhet samt stärker den långsiktiga utvecklingen av våra städer och samhällen.

