



Botkyrkas riktlinjer för boendeplanering

Botkyrka kommun, 2009



Innehåll

INLEDNING	3
RIKTLINJER FÖR BOTKYRKAS STADSMILJÖ	5
RIKTLINJER FÖR ETT VARIERAT BOSTADSUTBUD.....	6
RIKTLINJER FÖR BYGGTEKNIK OCH ARKITEKTUR	7
RIKTLINJER FÖR PLANERING OCH EXPLOATERING	8
RIKTLINJER FÖR BOTKYRKABYGGEN	9

Sammanfattning

Dessa riktlinjer för boendepanering tar sikte på såväl nybyggnation som förvaltning. En hållbar boendepanering sker i nära dialog med boende i området och med andra medborgare och aktörer i kommunen.

Vi ska sträva efter levande stadsdelar, vars olika särart ska bejakas. När vi bygger bostäder ska vi i första hand förtäta i befintliga områden och blanda bostäder och arbetsplatser.

Vårt samlade bostadsbestånd ska bli mer varierat beträffande upplåtelseform, storlek och utförande för att passa olika hushålls önskemål och olika skeden i livet.

När nya bostäder byggs ska vi ha hårda kriterier för energianvändning och miljövänlig byggande. Vi ska också bejaka spännande och utmanande arkitektur.

350 nya bostäder per år i genomsnitt ska möta den ökade efterfrågan som följer dels av naturlig befolkningsökning, dels av inflyttning. Vi behöver därför ha 500 möjliga bostäder på gång och på flera sätt stimulera till ökat byggande.

Botkyrkabyggen behöver en ekonomisk och praktisk beredskap för kommande upprustning. Vid kommande upprustning ska bostädernas energianvändning minska och beståndet bli mer varierat.

Inledning

Riktlinjer för boendeplanering lägger fast den övergripande synen på hur kommunen ser att boendet i Botkyrka ska utvecklas på långsikt. Riktlinjerna ska ses över och antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod.

Generella utgångspunkter

Kommunens vision är att ”Botkyrka ska vara en av Sveriges bästa kommuner att bo, leva och verka i”. Alla våra långsiktiga strategier ska bidra till att Botkyrka uppfattas på det sättet. Boendet är en allt viktigare del av vars och ens vardag och visionen innebär ett ansvar att se till att så många drömmar som möjligt blir förverkligade.

Vi ska skapa hållbara stadsdelar med stark utvecklingskraft. Vi vill att våra stadsdelar ska utvecklas i en socioekonomiskt positiv riktning och bli till klimatsmarta föredömen. I vårt arbete med hållbar utveckling – ”Ett hållbart Botkyrka” – har vi formulerat sex avgörande utmaningar, där en svag eller dålig utveckling först ska bromsas och sedan vändas till en hållbar utveckling. Den generation som föds nu måste kunna växa upp i ett Botkyrka som kännetecknas av att:

- Botkyrkaborna har arbete
- Botkyrkaborna känner sig hemma
- Botkyrka har de bästa skolorna
- Botkyrka bidrar inte till klimatförändringarna
- Botkyrkaborna är friska och mår bra
- Botkyrkaborna har förtroende för varandra och för demokratin

Alla utmaningarna har i högre eller lägre grad betydelse för boendet och vi har föresatt oss att Botkyrka ska vara ett föredöme när det gäller hållbar utveckling.

Vår uppgift handlar också om att påverka med de verktyg vi har, så att bostadsmarknaden uppfyller behov som annars inte med självklarhet blir tillgodosedda. Utan medvetenhet och en aktiv styrning byggs till exempel inga bostäder utifrån ett barnperspektiv, inte heller energisnåla småhus i miljonprogramsområden och tillgängligheten förblir eftersatt i våra äldre områden.

Vår huvuduppgift de kommande åren är att skapa förutsättningar för renovering, utveckling och förnyelse av våra miljonprogramsområden. Vi ska utveckla mer levande, attraktiva stadsdelar där människor känner sig hemma och trivs.

Den långsiktiga boendeplaneringen ska utgå från Botkyrkas läge – som en del av den växande Stockholmsregionen. Bostadsmarknadens utveckling har betydelse för hur framtiden ser ut för befolkning, arbetsmarknad, näringsliv och ekonomisk tillväxt. Botkyrka tar sitt ansvar för regionen.

Botkyrka har många värden att erbjuda och vi arbetar långsiktigt och på bred front för att höja kommunens attraktionskraft. För en bra utveckling i kommunen behöver fler Botkyrkabor känna att det är bättre att bo i Botkyrka än

på andra platser i storstaden. Att höja kommunens attraktivitet är förstås en angelägenhet för boendeplaneringen, men också för flera verksamheter i kommunen. Vi behöver till exempel fortsätta att utveckla vårt kulturliv och upplevelserna, tillgången till vatten och grönområden, utbudet av bra service och så vidare. Och vi behöver kommunicera Botkyrkas kvalitéer bättre.

Bra dialog är bra boendeplanering

En levande dialog med boende och verksamma i kommunen är alltid en viktig del i utvecklingen av vår kommun. I samband med bostadsplaner och program, nybyggnation, renovering och förnyelse av bostäder är dialog och en öppen kommunikation extra betydelsefullt. Dels med tanke på hemmets centrala roll i mångas liv, dels med tanke på vikten av att kunna påverka i sitt närområde.

Alla riktlinjer för boendeplanering i det här dokumentet gäller för såväl Botkyrkabyggen som andra, till exempel var och hur *nybyggnation* ska ske. Sist i dokumentet finns dessutom riktlinjer som är specifika för Botkyrkabyggen och som rör bland annat *förvaltning* och ambitioner vid *upprustning*.

Riktlinjer för Botkyrkas stadsmiljö

Vi ska sträva efter levande stadsdelar

Botkyrkas tätbebyggda stadsdelar är befolkningsmässigt var och en lika stora som en medelstor svensk kommun. Det finns därför underlag för en mångfald av bostäder, arbetsplatser och en viss grad av kommersiell och annan service i varje stadsdel. Alla stadsdelar behöver de mötesplatser som ett stadsdelscentrum, kultur, idrotts- och föreningsliv innebär. I en attraktiv stadsdel ska det också finnas närhet till natur och möjlighet till bostadsnära odling.

Våra stadsdelar ska komplettera varandra

Botkyrkas stadsdelar har olika karaktär, inte minst i stadsmiljön, och de fyller olika funktion på bostadsmarknaden i regionen. Stadsdelarna ska även fortsättningsvis komplettera varandra. Stadsdelarna ska utvecklas utifrån sina förutsättningar och kvaliteter och tillåtas stärka sin särart.

Stadsdelarna står dock inte ensamma, utan utgör delar av helheten i Botkyrka och i storstaden Stockholm. Vår planering och vårt bostadsbyggande ska därför ske med inriktning på ett socialt sammanhållet Botkyrka.

Vi ska kompletteringsbygga

Vi ska i första hand bygga bostäder i redan bebyggda områden, det vill säga förtäta genom kompletteringsbebyggelse. Gärna i lägen som knyter ihop olika områden. Skälen till det är flera. Dels är det ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledningar och kommunal service. Dels är det bra ur klimat- och miljöhänseende att bygga i kommunikationsnära lägen och att bevara orörd mark. Ingen av kommunens stadsdelar är färdigbyggd. Det finns stora möjligheter att komplettera befintliga bostadsområden med ny bebyggelse, utan att fördärva värdefull natur. Vid förtätning ska vi också utveckla parkmiljöer och säkra tillgängligheten till bostadsnära natur.

I andra hand ska vi bygga i områden som kan omvandlas från en tidigare användning till en ny. Till exempel omvandla gamla industriområden, spårområden eller tåkter.

Vi ska blanda bostäder och arbetsplatser

Vi ska sträva efter att blanda bostäder och arbetsplatser. Stadsplaneringen har sedan mitten av 1900-talet präglats av separering av bostäder, handel och arbetsplatser. Idag är de flesta arbetsplatser inte längre smutsiga och störande industrier, utan tjänsteföretag eller mindre hantverksföretag som i vissa fall utan problem skulle kunna lokaliseras tillsammans med bostäder.

Genom att blanda bostäder och arbetsplatser befolkas områdena under fler timmar på dygnet, vilket skapar mötesplatser och ger trygghet.

Riktlinjer för ett varierat bostadsutbud

Vårt samlade bostadsbestånd ska vara varierat

Vi behöver en mångfald av bostäder både beträffande upplåtelseform, storlek, utförande och pris för att matcha olika hushålls sammansättning, levnadsvanor och individuella önskemål. Utbudet av bostäder ska även matcha olika behov och preferenser som man har i olika skeden i livet. Ungdomars inträde på bostadsmarknaden ska vi underlätta genom att öka andelen hyresrätter i vissa stadsdelar. Även äldre behöver fler alternativa boendeformer, exempelvis trygghetsboenden.

Vi ska eftersträva en mångfald av upplåtelseformer i alla stadsdelar. Det ger variation och skapar förutsättningar för social integration. Genom nyproduktion ska vi prioritera den minst förekommande upplåtelseformen i en stadsdel, även viss omvandling kan bli aktuell.

Vi ska ge plats för alla på bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden och prisbilden i Botkyrka är, i jämförelse med övriga regionen, gynnsam för en köpare. Det gäller åtminstone för hushåll som redan bor i regionen och som har normala eller höga inkomster. Men för ungdomar som vill flytta hemifrån och för inflyttare till regionen är det svårt att komma in på bostadsmarknaden. Det är dyrt att köpa en bostad och ett hyreskontrakt tar tid att få.

Vi underlättar för vissa bostadssökande genom kommunal hyresgaranti. Det innebär ett stöd till hushåll i kommunen som kan klara kostnaderna för ett eget boende, men som trots det har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.¹ Andra kommunala insatser – utanför ramen av boendeplanering – stödjer personer som saknar ekonomisk förmåga till eget boende.

Vi ska bevaka mjuka värden i samhällsplaneringen

Vi ska arbeta aktivt med hänsyn och intressen som ännu inte med självklarhet tillgodoses på bostadsmarknaden. Det handlar om trygghet, tillgänglighet, folkhälsa, barn- och jämställdhetsperspektiv. Genom att arbeta aktivt med dessa utmaningar skapar vi trygga och trivsamma områden och funktionella bostäder för fler.

Vi ska erbjuda funktionella boenden för personer med särskilda behov

Vi ska erbjuda funktionella boenden för personer med särskilda behov – i små enheter och integrerat med övrig bostadsbebyggelse. Respektive berörd förvaltning har ett ansvar för att fånga upp och översätta behoven avseende äldre- och omsorgsboende, bostadslösa situation och personer med funktionsnedsättning. Vi välkomnar även för dessa boendeformer privata aktörer, kooperativ eller intresseföreningar.

¹ Det kan till exempel röra sig om personer som inte uppfyller bostadsbolagens krav på fast anställning etc. men som ändå har betalningsförmåga. (Dnr KS2008:387)

Riktlinjer för byggteknik och arkitektur

Vi ska bygga energisnåla hus

Vi ska ha hårda kriterier för energieffektivitet, miljövänliga tekniker och material samt teknisk försörjning, när nya bostäder byggs i kommunen. Kriterierna för energianvändning per kvadratmeter och år ska understiga Boverkets regler.² Vi ska också uppmuntra innovationer och nytänkande inom modernt miljövänligt bostadsbyggande.

Det ska finnas utarbetade specificerade kriterier beträffande energisnålt, klimatsmart och miljövänligt byggande.

Vi ska bejaka spännande och utmanande arkitektur

Vi ska bejaka spännande och utmanande arkitektur och konstnärlig utsmyckning i stadsmiljön. God arkitektur och konst skapar intressanta och kreativa livsmiljöer och stärker Botkyrkas attraktivitet som hemkommun och besöksmål. Bostädernas utformning och placering ska samtidigt ge ett mervärde för omgivningen – stadsmiljömässigt och socialt.

² Boverkets Byggregler § 9:2

Riktlinjer för planering och exploatering

Vi ska möjliggöra ett byggande av 350 bostäder per år

Vi ska ha ett byggande i Botkyrka som på lång sikt ger i genomsnitt 350 nya bostäder per år. Antalet nya bostäder ska tillgodose efterfrågan från flera håll. Dels ger kommunens nuvarande befolkning upphov till fler hushåll genom att ungdomar flyttar hemifrån och genom att antalet hushåll med äldre inte minskar i samma takt. Dels finns en efterfrågan från andra delar i regionen och från inflyttare till Storstockholm.

Vi ska ha 500 möjliga bostäder på gång

Vi behöver hålla en hög planberedskap för att kunna bygga så mycket bostäder som behövs. Vi ska därför ständigt ha minst 500 nya bostäder på gång i planeringen. Det betyder att minst 500 bostäder totalt finns inom pågående planprocesser i olika skeden – från planering i tidigt skede till byggnation. För att lyckas med detta ska vi bland annat göra strategiska markförvärv och stärka vår attraktivitet för dem som vill bygga.

Vi ska ha en kommunal tomtförmedling

För personer som vill bygga ett eget hus, ska vi erbjuda tomter till försäljning eller upplåtande genom tomträtt. För att få fart på självbygget tar vi fram möjliga tomter på flera håll i kommunen, särskilt i områden som domineras av flerbostadshus. Vi ska värna efterfrågan och garantera tydlighet och rättvisa i förmedlingen av tomter genom att återupprätta en kommunal tomtförmedling.

Vi ska erbjuda en smidig service för byggarna

Vi ska ge en smidig och professionell service för byggare och andra externa aktörer i plan- och byggprocessen. Det betyder att det finns tydliga vägar in i kommunen och att vi är tillgängliga och serviceinriktade. Våra partners ska erbjudas en kontaktperson som lotsar inom kommunen och som kan ge uppdaterad information. Kommunen har också ett myndighetsansvar, en samordnande roll och ett ansvar att se till att helheten fungerar.

Vi ska stimulera till fler aktörer

Vi ska arbeta aktivt för att locka fler aktörer – både bland byggbolagen och bland hyresrättsförvaltare. Fler aktörer resulterar i ett mer omfattande bostadsbyggande, ett ökat intresse för bostadsmarknaden i Botkyrka och större mångfald bland de nybyggda bostäderna. Fler aktörer kan även ge dynamik, ökad kreativitet och inspiration kring arkitektur, nya lösningar och arbetssätt.

Vi ska matcha byggande och ekonomisk planering

Vi ska verka för att bostadsbyggandet sker i en takt så att behov av service och infrastruktur kan mötas i den ekonomiska planeringen. Det innebär vi ska samordna byggandet och lokaliseringen av nya bostäder med utbudet av kommunal service och kommunens ekonomiska situation. När vi planerar ska vi beakta investeringsbehov och driftskonsekvenser av exploatering.

Riktlinjer för Botkyrkabyggen

Ett starkt kommunalt bostadsföretag är en tillgång för Botkyrkaborna och ett nödvändigt verktyg för en hållbar bostadspolitik. Botkyrkabyggen ska vara en aktiv aktör som utöver effektiv förvaltning också bidrar till utvecklingen av befintliga bostäder och bostadsområden samt står för nyproduktion som möter behoven av fler bostäder.

Alla riktlinjer för boendepianering i det här dokumentet gäller för såväl Botkyrkabyggen som andra, till exempel var och hur *nybyggnation* ska ske. Därutöver gäller följande riktlinjer som är specifika för Botkyrkabyggen och som rör bland annat *förvaltning* och ambitioner vid *upprustning*.

Botkyrkabyggen behöver en bra beredskap för kommande upprustning

Botkyrkabyggen behöver en bra beredskap för kommande upprustning – så väl ekonomiskt som praktiskt. Botkyrkabyggen ska tillsammans med kommunen utarbeta en upprustnings- och förnyelsestrategi. En hög andel, ca 80 procent, av Botkyrkabyggens bostadsbestånd ingår i det så kallade miljonprogrammet, som står inför omfattande upprustningsbehov. Den utmaningen ska ses som en möjlighet att skapa väsentligt mer energisnåla hus än idag och samtidigt en större variation i beståndet.

Botkyrkabyggen ska aktivt bidra till mer blandade upplåtelseformer

Vi ska värna hyresrätten som boendeform. En bred hyresbostadsmarknad – med god tillgång till olika typer av bostäder av hög kvalitet och till rimliga priser – är viktigt för en väl fungerande arbetsmarknad och minskade klyftor i samhället.

Försäljning eller omvandling till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter³ av begränsade delar av Botkyrkabyggens bestånd kan prövas, om det ligger i de berörda hyresgästernas och bolagets intresse, samt om det bedöms bidra till områdets utveckling.

Botkyrkabyggen ska bidra aktivt i kommunens områdesarbete, men det behövs även fler aktörer på hyresbostadsmarknaden i Botkyrka, som vill investera och vara ansvarstagande samarbetspartners i den långsiktiga stadsdelsutvecklingen.

Botkyrkabyggens hyror ska bära kostnaderna

Botkyrkabyggens totala hyresintäkter ska bära de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning av beståndet. Hyrorna sätts, efter överenskommelse med hyresgästernas företrädare, i enlighet med bruksvärdesprincipen och hyresgästernas värdering av olika bostäder. Lägesfaktorn kan därmed komma att väga tyngre.

³ Kooperativa hyresrätter innebär ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt, som länge provats i Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB)

Botkyrkabyggen ska vid upprustning skapa energisnålare hus

Vid upprustning av det befintliga beståndet ska Botkyrkabyggen minska bostädernas energianvändning och använda miljövänliga tekniker och material samt teknisk försörjning.

Botkyrkabyggen ska vid upprustning skapa större variation i beståndet

I samband med omfattande upprustning ska Botkyrkabyggen passa på att skapa större variation i beståndet. Lägenheterna kan slås ihop, delas och rustas upp till olika kvalitet och hyresnivåer.

**BOTKYRKA
KOMMUN**



BOTKYRKA – LÅNGT IFRÅN LAGOM

Botkyrka kommun, 147 85 Tumba, Sverige
Besöksadress: Munkhättevägen 45,
Telefon (vx): 08-530 610 00. www.botkyrka.se