

STYRDOKUMENT I BOTKYRKA KOMMUN

Program för bostads- försörjning

Strategi
Program
Plan
Policy
Riktlinjer
Regler



Diarienummer: KS/2015:245

Dokumentet är beslutat av: Kommunfullmäktige

Dokumentet beslutades den: 2016-03-31

Dokumentet gäller för: Alla nämnder och Botkyrkabyggen

Dokumentet gäller till den: 2021-03-31

BOTKYRKA
KOMMUN



Dokumentet ersätter: Botkyrkas riktlinjer för boendeplanering, dnr KS/2009:172

Dokumentansvarig är: Kommunstyrelsen, kommunledningsförvaltningen, avdelning samhällsutveckling

För revidering av dokumentet ansvarar: Avdelningschef samhällsutveckling

För uppföljning av dokumentet ansvarar: Avdelningschef samhällsutveckling

Relaterade dokument: Botkyrkas översiktsplan, områdes- och detaljplaneprogram, Botkyrkas klimatstrategi, riktlinjer för exploateringsavtal, riktlinjer för markanvisningar, kommunens beslut att följa FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning samt ägardirektiv till Botkyrka kommuns allmännyttiga bostadsbolag AB Botkyrkabyggen

PROGRAM FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

POLITISK INRIKTNING FÖR EN HÅLLBAR BOSTADSFÖRSÖRJNING.....	4
UTGÅNGSPUNKTER.....	6
RIKTLINJER FÖR FLER BOSTÄDER	7
RIKTLINJER FÖR BOSTÄDER FÖR LIVETS ALLA LÄGEN.....	10
RIKTLINJER FÖR BOSTÄDER FÖR ALLA.....	12
RIKTLINJER FÖR BOTKYRKABYGGEN	14

Politisk inriktning för en hållbar bostadsförsörjning

Botkyrka växer, det gör hela Stockholmsregionen. Bostadsbristen är akut och behovet av nya bostäder är enormt. Därför tar vi vårt ansvar och säkerställer en aktiv bostadspolitik för livets alla skeden och olika livssituationer. I Botkyrka ska man kunna hitta sin drömbostad oavsett var någonstans man befinner sig i livet. Vi vill bygga en kommun för alla.

Botkyrkas riktlinjer för bostadsförsörjning tar sikte på nybyggnation, renovering och förnyelse.

Med dessa riktlinjer skapar vi förutsättningar för ett kraftigt ökat bostadsbyggande i Botkyrka. Vi ger utrymme för en byggnation av 4 000 nya klimatsmarta bostäder med sunda inne- och utemiljöer till år 2020, i första hand genom förtätning. På så sätt kan vi intensifiera en hållbar förnyelse av kommunens stadsdelar.

Behovet av fler bostäder är stort bland flera grupper. Vi behöver fler målgruppsinriktade bostäder för ungdomar, studenter, äldre, personer med funktionsvariationer, nyanlända med flera. Vi ska säkerställa att det finns bostäder för alla i vår kommun. Vi ska bygga tillgänglighetsanpassat och utforma våra bostäder på ett sätt som undanröjer hinder och barriärer.

Vårt samlade bostadsbestånd ska bli mer varierat när det kommer till upplåtelseform, storlek, utförande och pris för att passa olika hushålls önskemål. Nybyggnationen ska styras efter behoven av olika bostadstyper och upplåtelseformer i kommunen och regionen.

En hållbar och framtidsinriktad stadsutveckling inkluderar alla. Genom att planera för en blandad bostadsbebyggelse i alla Botkyrkas stadsdelar säkerställer vi inte bara bostäder åt alla, utan också en sammanhållen kommun. En hållbar samhällsplanering sker i dialog med boende i ett område och med andra medborgare och aktörer i kommunen.

Vi eftersträvar levande stadsdelar, där vi värdesätter och utvecklar varje områdes särskilda kvaliteter. När vi bygger bostäder ska vi i första hand förtäta i befintliga områden, säkerställa grönytor, grönområden och blanda bostäder och arbetsplatser. Vi vill bygga den moderna gröna staden, där miljöer med boende, offentliga rum och verksamheter ger utrymme för kreativitet och utveckling.

Botkyrkabyggen är kommunens verktyg för bostadsbyggande. Bolaget ska vägledas av vad Botkyrkaborna efterfrågar idag men också av de behov som uppstår på sikt och av vad blivande medborgare önskar, till exempel ungdomslägenheter och bostäder för äldre.

Kommunens stora uppgift är att förnya våra stadsdelar och Botkyrkabyggens huvudsakliga uppgift är att modernisera stora delar av sitt bostadsbestånd. Resultatet blir en ökad standard och kvalitet för våra invånare. Byggnadstekniskt ska bostädernas energianvändning minska, sunda miljöer utan kemikalier säkerställas, tillgängligheten öka och beståndet bli mer varierat. På så sätt skapar vi också ett mer hållbart Botkyrka.

Utgångspunkter

Botkyrka kommuns vision är: ”Framtidens Botkyrka är en inspirerande plats full av möjligheter. Genom kontraster, kreativitet och nyfikenhet skapar vi de bästa förutsättningarna för en hållbar framtid.” 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.

Botkyrka kommuns program för bostadsförsörjning lägger fast de politiska riktlinjerna för hur boendet i Botkyrka ska utvecklas. Kommunfullmäktige antar riktlinjer minst en gång varje mandatperiod.

Att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning är ett lagkrav. Vid årsskiftet 2014 preciserades kraven på vad riktlinjerna ska innehålla. Riktlinjerna grundar sig i en analys av de förutsättningar som påverkar bostadsförsörjningen, så som demografisk utveckling, efterfrågan, specifika behov och hur marknaden ser ut. Utifrån dessa förutsättningar planeras insatser för hur vi ska nå målen med de verktyg kommunen har till förfogande.

Utöver riktlinjerna i det här programmet har vi riktlinjer också i andra styrdokument som ska påverka kommunens planering och bostadsbyggande. I första hand är det Botkyrkas översiktsplan som anger kommunens inriktning för hur vi vill utveckla mark och vatten fram till 2040. Andra dokument är områdes- och detaljplaneprogram, Botkyrkas klimatstrategi, riktlinjer för exploateringsavtal, riktlinjer för markanvisningar, kommunens beslut att följa FN-konventionen om rättigheter för personer med funktionsnedsättning samt ägardirektiv till Botkyrka kommuns allmännyttiga bostadsbolag Botkyrkabyggen.

Riktlinjer för fler bostäder

Vi ska bygga mer

Vi vill att bostadsbyggandet ska öka. Det är genom att bygga mer vi kan tackla bostadsbristen. Därför skapar vi förutsättningar för ett kraftigt ökat bostadsbyggande och vi vill att det byggs 4 000 nya bostäder i Botkyrka till 2020.

Botkyrkas översiktsplan ger utrymme för 20 000 nya bostäder under de kommande 30 åren. Antalet nya bostäder ska tillgodose efterfrågan från flera håll. Dels ger kommunens växande befolkning upphov till fler hushåll genom att ungdomar flyttar hemifrån och genom att antalet hushåll med äldre ökar. Dels finns en efterfrågan från andra delar i regionen och från inflyttare till Storstockholm.

Kommunen råder inte ensam över bostadsbyggandet. Regionala och nationella infrastruktursatsningar är avgörande. Dessutom spelar det roll var bostäder efterfrågas och var byggare och fastighetsbolag är beredda att investera.

Vi ska bygga på rätt platser

Vi ska i första hand koncentrera ny bebyggelse till redan bebyggda områden, i lägen som knyter ihop olika områden. Det är ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i infrastruktur, vatten- och avloppsledningar och kommunal service. Det är också bra ur klimat- och miljöhänsen att bygga i kommunikationsnära lägen och att bevara orörd mark och grönområden. Ingen av kommunens stadsdelar är färdigbyggd. Det finns stora möjligheter att komplettera befintliga bostadsområden med ny bebyggelse, utan att fördärva värdefull natur. När vi förtätar ska vi samtidigt utveckla parkmiljöer och förbättra tillgängligheten till bostadsnära natur.

Vi ska bygga för alla

Bostadsbristen drabbar inte alla medborgare på samma sätt. Svårast att hitta en bostad har människor som inte har ekonomiska förutsättningar att köpa sin bostad. I Stockholmsregionen har bostadspolitiken de senaste tio åren inneburit att en stor del av de hyresrätter som tidigare fanns i länet har ombildats till bostadsrätter, samtidigt som nyproduktionen framförallt bestått av bostadsrätter eller hyresätter med mycket höga hyresnivåer. Bostadsbristen är till största delen därmed en brist på hyresrätter med hyresnivåer som låg- och medelinkomsttagare kan betala. Inte heller i Botkyrka har nyproduktionen av hyresrätter följt efterfrågan. Vi ska därför öka andelen hyresrätter i nyproduktionen och skapa förutsättningar för rimliga hyresnivåer.

Vi ska bygga på rätt sätt

Bostadsbyggandet är en investering i framtiden, därför ska vi bygga smart. Genom att välja klimatsmarta byggmetoder och klimatsmarta materialval kan vi bygga energisnåla hus med sunda inne- och utemiljöer fria från skadliga kemikalier. På så vis bidrar också bostadsbyggandet till en hållbar framtid och bidrar till att vi når våra miljömål.

Planerade insatser

Vi ska bygga mer

- Vi har en hög planberedskap. Vi ska under perioden fylla på med fler projekt när det krävs för ett ökat bostadsbyggande, för att klara av inriktningen på 4 000 nya bostäder till 2020.
- Vi ska ta fram och erbjuda villatomter till försäljning, särskilt i områden som domineras av flerbostadshus.
- Vi ska locka en mångfald av byggaktörer till Botkyrka. Fler aktörer resulterar i ett mer omfattande bostadsbyggande, ett ökat intresse för bostadsmarknaden i Botkyrka och större mångfald bland de nybyggda bostäderna.
- Vi ska använda Botkyrkabyggen som ett effektivt verktyg för nybyggnation av bostäder.
- Vi ska göra strategiska markförvärv om det kan skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande och när de följer översiktsplanens intentioner.

Vi ska bygga för alla

- Vi ska som kommun agera för att också sådana bostäder blir byggda som marknadsdrivna aktörer har lågt intresse för. Botkyrkabyggen har idag goda förutsättningar att profilera sig inom ungdomsbostäder och boenden för äldre, men ska också bidra till nyproduktion av vanliga hyresrätter i kommunen.
- Vi ska skapa förutsättningar för nyproduktion av hyresrätter med rimliga hyresnivåer.
- Vi ska ha planberedskap för särskilda boenden som gruppboenden och vård- och omsorgsboenden.

Vi ska bygga på rätt platser

- Vi ska fullfölja översiktsplanens intentioner och utnyttja den redan stora tillgången till exploaterbar mark.
- Vi ska utveckla samarbeten med staten som väghållare och landstinget som huvudman för kollektivtrafiken så att ökade fastighetsvärden som investeringar i väganläggningar och kollektivtrafik ger upphov till kan återföras som medfinansiering i ny infrastruktur.

Vi ska bygga på rätt sätt

- Vi ska tydliggöra visionen om ett hållbart Botkyrka i alla kontakter med exploatörer och samarbetspartners så att ett hållbart byggande blir en gemensam drivkraft.
- Vi ska matcha byggande och kommunens ekonomiska planering genom att samordna byggandet och lokaliseringen av nya bostäder med utbudet av kommunal service inom ramen för kommunens ekonomiska möjligheter. När vi planerar ska vi beakta investeringsbehov och driftskonsekvenser av exploatering.
- Vi tar fram fler stadsdelsvisa program för våra stadsdelars fysiska utveckling. Det tydliggör våra ambitioner och intentioner i kontakt med byggaktörer och ger utgångspunkt för detaljplanläggning av nya bostadsprojekt.
- Vi ska utnyttja att en mångfald av byggaktörer kan ge dynamik, ökad kreativitet och inspiration kring arkitektur, nya lösningar och arbetssätt.
- Vi ska vid nybyggnation sikta på att uppfylla klimatmålen i Botkyrkas klimatstrategi.

Riktlinjer för bostäder för livets alla lägen

Vårt bostadsbestånd ska erbjuda bostäder för alla

Kommunens inriktning är att det ska finnas plats för alla i alla stadsdelar. Det förutsätter att vi bygger och planerar för ett blandat bostadsbestånd där alla; barnfamiljer, studenter, seniorer med flera känner sig hemmastadda.

Vår planering och vårt bostadsbyggande ska ske med inriktning på ett socialt sammanhållet Botkyrka. Efterfrågan på boende är olika för olika människor. Möjlighet ska finnas för alla att få tillgång till en bostad. Våra stadsdelar ska erbjuda bostäder för människor i livets alla skeden och olika livssituationer.

Botkyrkas befolkning ökar och därmed ökar också behovet av särskilda boenden. Därför är det viktigt att möjliggöra för gruppboenden, vård- och omsorgsboenden och bostäder inom socialtjänsten. För äldre ska vi erbjuda tillgängliga boenden med olika nivåer av service.

Bostadsbristen i länet har gjort att det är dyrt att köpa en bostad och att det tar tid att få hyreskontrakt. Det drabbar särskilt de utan ekonomi att köpa sitt boende. Det är viktigt att ungdomar som vill flytta hemifrån och inflyttare till regionen ska kunna komma in på bostadsmarknaden. I Botkyrka ska vi därför bygga fler hyresrätter och ungdomsbostäder.

Vårt bostadsbestånd ska vara varierat i alla stadsdelar

Botkyrkas stadsdelar har olika karaktär, inte minst i stadsmiljön. Inom alla våra stadsdelar ska vi eftersträva en mångfald av upplåtelseformer, storlek, utförande och pris för att matcha olika stora hushåll, levnadsvanor och individuella önskemål. En generell målsättning är att vi i så stor utsträckning som möjligt skall bidra till en än mer blandad bostadsbebyggelse.

Vid nybyggnation ska vi ge företräde för den minst förekommande upplåtelseformen. I stadsdelar där hyresrätter dominerar vill vi komplettera med bostads- och äganderätter, där det finns mest småhus och villor vill vi se mer flerboestadshus. Det ger variation och kan stärka hemkänslan i ett område när fler upplåtelseformer ökar möjligheten att bo kvar under olika skeden i livet. Vi ska också ta hänsyn till nuvarande och framtida behov av olika upplåtelseformer ur ett regionalt perspektiv.

Planerade insatser

- Vi ska genom markanvisningar prioritera en större variation i våra stadsdelar vid nyproduktion. Det kan handla om att eftersträva den minst förekommande upplåtelseformen, storleken på bostäder, utformningen av hus eller en efterfrågad prisnivå i en stadsdel men också särskilda boenden.

- Vi ska underlätta ungdomars inträde på bostadsmarknaden genom ungdomslägenheter och genom att öka andelen hyresrätter, särskilt i kommuner där bristen på hyresrätter är störst. Även äldre behöver fler alternativa boendeformer, exempelvis trygghetsboenden.

Riktlinjer för bostäder för alla

Fler målgruppsinriktade bostäder

Botkyrka har en ung befolkning och ett bra läge nära universitet och högskolor i Flemingsberg. Under de kommande trettio åren ökar samtidigt andelen äldre i Botkyrka – precis som i hela Storstockholm. Vi vill därför ge plats för såväl ungdoms- och studentbostäder, som trygghetsboenden och seniorboenden.

Kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända flyktingar.

Tillfälliga boenden

Botkyrka behöver fler bra och ändamålsenliga bostäder. Nya Botkyrkabor ska kunna uppfatta sig som fullvärdiga medborgare och bygga hemkänsla med trygghet, status, inflytande och tillit med ett fungerande civilsamhälle. I allt bostadsbyggande och planerande ska social hållbarhet beaktas. Men i spåren av bostadsbristen uppstår allt fler behov av och former för tillfälliga boenden.

Brist på bostäder till personer som står utanför den reguljära bostadsmarknaden medför stora kostnader för kommunen i form av hotellboenden med mera, tillfälliga boendelösningar som dessutom är dåliga för de medborgare som placeras dit. Vi ska arbeta aktivt för att få fram fler kommunkontrakt, det vill säga kontrakt som kommunen tecknar både med Botkyrkabyggen och med andra bostadsaktörer för att i sin tur använda i det sociala arbetet.

I en allt mer ansträngd bostadsmarknad behövs flexibla lösningar för att möta våra medborgares behov. Att möjliggöra för tillfälliga boenden är ett sätt att hantera bostadsbristen kortsiktigt, samtidigt som vi också tar fram långsiktigt hållbara lösningar. Tillfälliga boenden får dock inte bli ett substitut för reguljär bostadsbyggnation, utan ska fungera just som tillfälliga lösningar för personer som av sociala eller andra skäl är akut bostadslösa. Den aktuella flyktingkrisen gör att behoven av fler bostäder snabbt blir större.

Tillfälliga boenden ska lokaliseras på fungerande platser för bostäder med tillgång till kollektivtrafik och annan offentlig och kommersiell service, i största mån där permanent bebyggelse planeras. Tillfälliga boenden ska precis som all nybyggnation i så stor utsträckning som möjligt bidra till en mer blandad bostadsbebyggelse och därmed bidra till en positiv social utveckling.

Konkretare riktlinjer för tillfälliga boenden av olika slag ska finnas i ett separat dokument.

Planerade insatser

- 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
- Vi ska erbjuda funktionella boenden för personer med särskilda behov – i små enheter och integrerat med övrig bostadsbebyggelse. Planeringen för sådana boenden i termer av behov, kvalitet och resurser avgörs i kommunens ordinarie styrsystem.
- Vi ska bygga fler ungdomslägenheter i kommunen för att stärka möjligheterna för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.
- Vi ska öka antalet trygghetsbostäder genom att bygga nytt eller bygga om.
- Vi ska överväga behov av målgruppsinriktade boenden varje gång vi tar fram nya planer och projekt.
- Vi ska genom Botkyrkabyggen erbjuda kommunkontrakt till personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Botkyrkabyggen ska, om kommunen begär det, erbjuda minst fem procent av bolagets nyuthyrning per år för kommunkontrakt.
- Vi ska arbeta för fler kommunkontrakt hos andra hyresvärdar än Botkyrkabyggen för att möta behovet av boenden för personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egenhand. Det gäller också i samband med nyproduktion av bostäder.
- Vi ska driva frågorna om ett ökat gemensamt regionalt ansvar på bostadsmarknaden – Stockholmsregionens boendesegregation måste brytas. Framför allt behöver fler kommuner ta ansvar för att grupper som har svårt att konkurrera ekonomiskt på bostadsmarknaden får sin rätt till en bostad tillgodosedd.

Utänför ramen av boendeplanering finns andra kommunala insatser som stödjer personer som saknar ekonomisk förmåga till eget boende.

¹ Det kan till exempel röra sig om personer som inte uppfyller bostadsbolagens krav på fast anställning etc. men som ändå har betalningsförmåga. (Dnr S2008:387)

Riktlinjer för Botkyrkabyggen

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.

Ett starkt kommunalt bostadsföretag är en tillgång för Botkyrkaborna och ett nödvändigt verktyg för en hållbar bostadspolitik. AB Botkyrkabyggen ska vara en aktiv aktör som utöver effektiv förvaltning också bidrar till utvecklingen av befintliga bostäder och bostadsområden samt står för nyproduktion som bidrar till att möta behoven av fler bostäder. Botkyrkabyggen ska vara en aktiv aktör för att öka standarden på boende för Botkyrkas medborgare.

Alla riktlinjer för boendeplanering 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 och förnyelse. De här riktlinjerna blir preciserade och kompletterade i ett särskilt ägardirektiv.

Botkyrkabyggen ska renovera och modernisera sitt bostadsbestånd

Botkyrkabyggen ska genom att rusta upp och renovera det befintliga beståndet säkerställa att hyresgästerna har bra och moderna bostäder som är anpassade till dagens behov. Beståndet behöver vara energieffektivt med sunda inne- och utemiljöer. I detta arbete ska Botkyrkabyggen utnyttja möjligheten att genomföra nybyggnation kopplad till förnyelseprojekt. Om- och tillbyggnader tillsammans med nya hus som går att planera, handla upp och projektleda i kombination med upprustningsprojekt kommer att ge tillskott av nya bostäder.

Vi räknar med att intresset för att bygga hyresrätter i Botkyrka finns och ökar bland andra byggaktörer, så att efterfrågan av nybyggda hyresrätter kan mötas också av andra än Botkyrkabyggen.

Botkyrkabyggen ska skapa större variation i beståndet

Botkyrkabyggen ska i förnyelsearbetet av det befintliga beståndet bidra till att skapa större variation. Lägenheterna kan slås ihop, delas och rustas upp till olika kvalitet och hyresnivåer. Vid nybyggnation och ombyggnation är det viktigt att vi tidigt i arbetet säkrar en god tillgänglighet.

Botkyrkabyggen ska vid upprustning skapa energisnålare hus

Vid upprustning av det befintliga beståndet ska Botkyrkabyggen minska bostädernas energianvändning samt använda miljövänliga tekniker, material och teknisk försörjning. Hyresnivåer och hushållens ekonomiska förutsättningar kombinerat med föränderliga statsbidrag, sätter ramarna för upprustningsambitionerna men ambitionen får aldrig stanna vid en ohållbar nivå.

Botkyrkabyggen ska vid nybyggnation prioritera ungdomslägenheter och boenden för äldre

Det finns idag goda förutsättningar att få privata aktörer att bygga hyresrätter i Botkyrka. Botkyrkabyggen kan därför vid nybyggnation i första hand fokusera på ungdomslägenheter och boenden för äldre – det vill säga bostadsutbud där marknaden är svagare och där bolaget kan ha en effektiv produktion.

Botkyrkabyggen ska bidra till mer blandade upplåtelseformer genom fler hyresrätter i områden där de är få

Botkyrkabyggen ska aktivt utveckla sitt fastighetsinnehav. Med markbyten, markförsäljningar och markköp ska Botkyrkabyggen i högre utsträckning kunna bygga i stadsdelar med få hyresrätter samtidigt som byggmöjligheter kan öppna sig för andra upplåtelseformer där hyresrätter dominerar.

Fastighetsaffärer av principiell betydelse ska behandlas av kommunfullmäktige på det sätt som gäller för Botkyrkabyggen som en del av kommunkoncernen.

Botkyrkabyggens hyror ska täcka kostnaderna

Botkyrkabyggens totala hyresintäkter och eventuella statliga subventioner ska täcka de sammanlagda kostnaderna för en långsiktig förvaltning av beståndet. Det gäller också de kommande årens förnyelse. Hyrorna sätts, efter överenskommelse med hyresgästernas företrädare, i enlighet med bruksvärdesprincipen och hyresgästernas värdering av olika bostäder.

Botkyrkabyggen behöver bidra till att få fram kommunkontrakt

Botkyrkabyggen ska aktivt verka för att möjliggöra för boende till personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Om kommunen begär det ska Botkyrkabyggen erbjuda minst fem procent av bolagets nyuthyrning per år för kommunkontrakt.

