

10 PUNKTER FÖR FLER BOSTÄDER



STOCKHOLMS BYGGMÄSTAREFÖRENINGIS TIO PUNKTER FÖR ETT ANSVARSFULLT BOSTADSBYGGANDE



När ett hus blir till sker det i nära samarbete mellan kommun och byggare. Vi måste arbeta tillsammans för ett Stockholm som kan växa kontinuerligt trots konjunktursvängningar.

Här är Stockholms Byggmästareföreningens 10 punkter för ett ansvarsfullt bostadsbyggande.





Låt byggaren vara med tidigt i processen

1 Ta tillvara på allas kompetens och undvik onödiga merkostnader

Att tidigt starta samarbetet mellan kommun och byggare bidrar till att alla parter vet vad de får, samtidigt som risken för stora och ofta försämrade förändringar i sena skeden minskar. Kommunens tjänstemän har kompetens att planera stadsbilden och byggare kan bidra med kunskap om till exempel marknad, byggteknik och terränganpassning. Ett samarbete redan innan planarbetet är påbörjat skapar förutsättningar att ta rätt beslut i rätt tid utifrån rätt underlag. Det skapar attraktiva boendemiljöer och effektiva projekt.

Passa på där läget är bra

2 Öka exploatering i attraktiva och kollektivtrafikhärlägen

I attraktiva lägen finns goda möjligheter att bygga fler bostäder än idag, både tätare och högre. Fler bostäder inom samma detaljplan ökar effektiviteten och möjligheten att skapa bostäder på relativt kort tid. Öka därför exploateringen i nya detaljplaner i kollektivtrafikhärlägen. Det är både klimatsmart och hållbart att bygga en tät stad.

Ta ansvar för bostadsförsörjningen

3 Utveckla dialogen med allmänheten så att byggandet inte stannar upp

Enskilda personer och organisationer har idag stora möjligheter att överklaga och försena nya detaljplaner. Det är en demokratisk viktig funktion som ibland överskuggar det stora behovet av fler bostäder. Kommunens politiker och tjänstemän har en viktig uppgift med att förklara för allmänheten varför de har beslutat att det ska byggas i ett område. En tidig dialog och tydlighet kring möjligheterna att påverka är mycket viktig för en effektiv byggprocess.

Ta ansvar för helheten

4 Stadsutveckling kräver ett helhetsgrepp och byggandet kräver detaljplaner

Vid större exploateringar behövs ett helhetsgrepp för att skapa attraktiva miljöer. Kommunens ansvar bör vara att se en helhet och skapa strukturer för attraktiva områden där invånarna kan bo. Samtidigt bygger inte programutredningar några hus utan det krävs först en detaljplan som vunnit laga kraft. För att bygga bort bostadsbristen krävs att kommuner effektiviserar sina utredningar för olika stadsdelar. De borde styra mot en fastslagen tidsplan och etappindela om så krävs. Lägg resurserna på faktiska detaljplaner så att byggaren kan påbörja arbetet.

Planera inte in i minsta detalj

5 Planer kan behöva anpassas – allt går inte att bestämma i förväg

Kommuner har en viktig uppgift med att ta beslut om helheten för ett område men allt behöver inte planeras in i minsta detalj. Allt går inte att bestämma i förväg då omvärlden förändras och under projektets gång kan såväl krav från kunder som tekniska möjligheter påverka. Det är därför viktigt att det finns en flexibilitet i detaljplanerna då byggaren har kompetens att se vilka specifika lösningar en fastighet kräver. Då kan vi bygga hållbara bostäder som är anpassade efter den senaste och modernaste tekniken samt utifrån kundernas värderingar och önskemål.

Ställ tydliga krav

6 Enhetliga krav mellan kommuner ger ett mer rationellt byggande

Att de krav som ställs är både tydliga och enhetliga är viktiga förutsättningar för att kunna planera projekt. Kommuner ställer ibland olika krav när det gäller utformning, tillgänglighet och energikrav. Om samma krav gäller över kommungränserna får entreprenören möjlighet att effektivisera och använda snarlika arbetsmetoder från projekt till projekt. Det ger förutsättningar att bygga snabbare och mer effektivt. Kommuner bör samla sig över kommungränserna så att processen kring bostadsbyggandet blir förutsägbar.



Stör inte påbörjat arbete

7 Ändra inte förutsättningarna under pågående plan- och byggprocess

Att bygga ett hus idag kräver planering, framförhållning och uthållighet. Då är det viktigt att samtliga inblandade vet vilka förutsättningar som kommer att råda under hela den långa plan- och byggprocessen. När en planprocess är i gång bör endast nya lagkrav kunna ändra en påbörjad process. Byggaren behöver veta att det som gäller under planeringen även gäller när byggnationen startar.

Satsa på handläggarna

8 Utöka resurserna på stads- och samhällsbyggnadskontoren

Byggindustrin kanske inte förknippas med ett löpande band, men även vår bransch är en industri som inte mår bra av förseningar, avbrott och stopp. Utan tillräckligt många duktiga handläggare i plan- och bygglovsärenden på kommunerna blir det inga nya bostäder. Satsa på utökade resurser inom stads- och samhällsbyggnadskontoren, så att handläggningen blir mer effektiv. Om en kommun tidvis får resursbrist bör man snabbt ta in hjälp för att handläggningen av ärenden ska fortgå.

Kollektivtrafik och bostäder

9 Samplanera infrastruktur och bostadsbyggande

Satsningar på infrastruktur som ger bättre kollektivtrafik leder till ett ökat bostadsbyggande. Det tar tid att bygga, speciellt nya stadsdelar, med de komplexa planeringsprocesser som vi har idag. Ännu längre tid tar det att få ordning på den infrastruktur som ska försörja bostäderna. Planeringen av nya bostäder behöver gå hand i hand med satsningar på infrastruktur. Spårbanden är extra attraktivt och där spår dras fram kommer även jobb, tillväxt och bostäder.

Markprissätt inte för luftlott

10 Det behövs en markprissättningspolitik som uppmuntrar faktiskt bostadsbyggande

Med dagens markpolitik riskerar vi att bygga färre och dyrare bostäder. För att i förlängningen få en hållbar lösning behöver branschen tillsammans med kommunerna fundera över de konsekvenser som olika system medför. Vi behöver hitta en lösning för markanvisningar och exploateringsavtal som ger ett ökat bostadsbyggande oavsett konjunkturläge. Markpolitiken behöver vara transparent och seriösa anbudsgivare bör uppmuntras.





10 punkter för ett ansvarsfullt bostadsbyggande

1. Låt byggaren vara med tidigt i processen
2. Passa på där läget är bra
3. Ta ansvar för bostadsförsörjningen
4. Ta ansvar för helheten
5. Planera inte in i minsta detalj
6. Ställ tydliga krav
7. Stör inte påbörjat arbete
8. Satsa på handläggarna
9. Kollektivtrafik och bostäder
10. Markprissätt inte för luftslott

Stockholms Byggmästareförening är branschorganisationen för bygg-, anläggnings- och specialföretag i Stockholm. Föreningen har cirka 850 medlemmar, varav de flesta är små och medelstora företag. Stockholms Byggmästareförening samverkar med Sveriges Byggindustrier, som är den rikstäckande bransch- och arbetsgivarorganisationen.



STOCKHOLMS BYGGMÄSTAREFÖRENING

www.stockholmsbf.se