



7

Sociala hållbarhetskriterier i avtal (sbf/2019:271)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden

- godkänner samt antar slutredovisning av beredningsuppdraget
- godkänner att sociala hållbarhetskriterier förs in i markanvisningsavtal, ramavtal, exploateringsavtal samt marköverlåtelse- och genomförandavtal,
- uppdrar åt förvaltningen att se över riktlinjerna för markanvisning.

Sammanfattning

Förvaltningens utgångspunkt är att sociala behov och värden utgörs av en kombination av det generella och det specifika. Utgångspunkten för vilka sociala behov och värden som finns och vilka som behöver utvecklas på en plats består av en kombination av Botkyrkas Hållbarhetsutmaningar och situationen på den berörda platsen. Genom att ta avstamp i utvecklingsprogram och stadsdelsanalyser, dialoger och inventering kan behoven och värdena på platsen identifieras. Detta ger en samlad bild av vad som är prioriterat att utveckla. Hållbarhetsutmaningarna utgör inramningen för exploatörers förslag, och också en grund för utvärdering och uppföljning i avtal. Planprocessen svarar på när och hur sociala frågor kan bearbetas under ett projekt.

Botkyrka befinner sig i en expansiv fas med många exploatörer som vill bygga och utveckla Botkyrka. Det innebär en utökad möjlighet att påverka utmaningar som bostadssegregation och socioekonomisk ojämlikhet i positiv riktning. Den möjligheten bör användas på ett klokt sätt.

Från samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkt vore det önskvärt att kommunledningsförvaltningen sammanställer och tillgängliggör resultat från dialogarbetet i kommunen, samt ser över representativiteten hos de deltagande medborgarna.

2020-06-01

Dnr sbf/2019:271

Ärendet

Förvaltningen fick under hösten 2017 ett beredningsuppdrag om att se över möjligheten att föra in sociala hållbarhetskriterier i avtal som tecknas i samband med exploatering. Avtalen är nära knutna till detaljplanerna, och de stärker varandra ömsesidigt. Kombinationen av dessa utgör en gynnsam helhet i stadsbyggnadsprocessen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-04-20, utgör underlag för beslutet.



2020-04-20

Dnr sbf/2019:271

Referens

Susanna Findahl

Mottagare

Samhällsbyggnadsnämnden

Sociala hållbarhetskriterier i avtal

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden

- godkänner samt antar slutredovisning av beredningsuppdraget
- godkänner att sociala hållbarhetskriterier förs in i markanvisningsavtal, ramavtal, exploateringsavtal samt marköverlåtelse- och genomförandeavtal,
- uppdrar åt förvaltningen att se över riktlinjerna för markanvisning.

Sammanfattning

Förvaltningen fick under hösten 2017 ett beredningsuppdrag om att se över möjligheten att föra in sociala hållbarhetskriterier i avtal som tecknas i samband med exploatering. Avtalen är nära knutna till detaljplanerna, och de stärker varandra ömsesidigt. Kombinationen av dessa utgör en gynnsam helhet i stadsbyggnadsprocessen.

Förvaltningens utgångspunkt är att sociala behov och värden utgörs av en kombination av det generella och det specifika. Utgångspunkten för vilka sociala behov och värden som finns och vilka som behöver utvecklas på en plats består av en kombination av Botkyrkas Hållbarhetsutmaningar och situationen på den berörda platsen. Genom att ta avstamp i utvecklingsprogram och stadsdelsanalyser, dialoger och inventering kan behoven och värdena på platsen identifieras. Det ger en samlad bild av vad som är prioriterat att utveckla. Hållbarhetsutmaningarna utgör inramningen för exploatörers förslag, och också en grund för utvärdering och uppföljning i avtal. Planprocessen svarar på när och hur sociala frågor kan bearbetas under ett projekt.

Från samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkt vore det önskvärt att kommunledningsförvaltningen sammanställer och tillgängliggör resultat från dialogarbetet i kommunen, samt ser över representativiteten hos de deltagande medborgarna.

Uppdrag från nämndordförande

Botkyrka befinner sig i en expansiv fas med många exploatörer som vill bygga och utveckla Botkyrka. Det innebär en utökad möjlighet att påverka

2020-04-20

Dnr sbf/2019:271

utmaningar som bostadssegregation och socioekonomisk ojämlikhet i positiv riktning. Den möjligheten bör användas på ett klokt sätt.

Botkyrka har sedan en tid arbetat med hållbar utveckling, lokalt formulerat genom sex hållbarhetsutmaningar, vilka vilar på de tre benen ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Kommunen och omvärlden har kommit långt i arbetet med den ekonomiska och ekologiska hållbarheten – här finns mycket forskning, metoder, och praktiska exempel. När det gäller den sociala hållbarheten famlar många kommuner. Bilden av vad som ska uppnås och hur det ska ske är fortfarande oklar. I exploateringsprocessen kan det landa i krav på att det under projektets genomförande ska finnas utrymme för sommarjobb för lokalboende, eller liknande. Med det stora intresse som finns för Botkyrka skulle det dock vara möjligt att göra mer än så.

Mot bakgrund av detta gav samhällsbyggnadsnämndens ordförande hösten 2017 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram så kallade sociala hållbarhetskriterier. Dessa kriterier är ämnade att ingå i ramavtal, marköverlåtelse- och genomförandeavtal eller liknande i syfte att nå ökad effekt i arbetet med social hållbarhet. Nämnden uppdrar åt förvaltningen att fastställa/beskriva:

1. En modell över hur våra principer hänger ihop med våra Hållbarhetsutmaningar,
2. En processbild för genomförandet, ex när, var och hur sociala principer kan ställas mot olika exploatörer,
3. Vilka sociala principer vi har för att uppnå social hållbarhet.

Avtal och detaljplaner

Markanvisningsavtal, ramavtal samt marköverlåtelse- och genomförandeavtal är nära knutna till detaljplaner, och de stärker varandra ömsesidigt. Detaljplanen reglerar den fysiska utformningen, och där detaljplanens möjligheter slutar tar avtalen vid genom att reglera frivilliga överenskommelser mellan kommun och exploatör. Kombinationen av dessa utgör en gynnsam helhet i stadsbyggnadsprocessen.

Process

Planenheten har genom ”Aktivitetsplan för värdegrunden och ett jämlikt Botkyrka 2019-2021” flera uppdrag vars övergripande syfte handlar om att stärka de sociala frågorna genom planprocessen. Bland annat har kommunen ingått i en referensgrupp sammankallad av Länsstyrelsen med syftet att utveckla hur sociala frågor hanteras i planprocessen, både hos kommunerna och hos Länsstyrelsen. Planenheten har kartlagt när och hur de sociala frågorna kan angripas genom planprocessen:

- Tidigt skede: sociala värden och behov på en plats identifieras och lyfts fram. Dessa formar projektets mål och skrivs in i planuppdrag och avtal.

2020-04-20

Dnr sbf/2019:271

- Samråd och granskning: behoven och värdena följs upp och bearbetas. Arbete med avtal återupptas.
- Antagande: åtaganden som inte regleras i detaljplan skrivs in i marköverlåtelse- och genomförandavtal för att sedan följas upp under genomförandefasen.

”Hårda” och ”mjuka” värden

De behov och värden som går att komma åt genom den fysiska utformningen av platsen – ”hårda” värden – ska hanteras inom ramen för detaljplanen, medan värden som ligger utanför detaljplanen – ”mjuka” värden – hanteras i avtal. Dessa värden följs upp under projektets gång, och i samband med antagande skrivs ”mjuka” värden in i marköverlåtelse- och genomförandavtal.

Utgångspunkter för socialt värdeskapande

Ett hållbart Botkyrka

De långsiktiga målen för all verksamhet i Botkyrka kommun utgår från kommunens sex politiskt antagna Hållbarhetsutmaningar. Botkyrka lägger stor vikt vid FN:s konventioner om mänskliga rättigheter, vilket avspeglas i utmaningarna. Dessa sex långsiktiga mål ska tjäna som utgångspunkt för exploatörer som söker utveckla Botkyrka som plats.

Kommunens lägesbild

En gedigen förankring på den plats som ska förändras är utgångspunkten för hur de sociala behoven och värdena ser ut, och vilka mål som ska sättas för ett projekt samt i förlängningen skrivs in i avtal. Kommunens lägesbild blir utgångspunkten för projektets mål, och utgångspunkten för vad exploatören förväntas leverera, både i form av gestaltungsförslag och sociala åtgärder som kan föras in i avtal.

Stadsdelsanalyser och utvecklingsprogram

I inventeringen av platsen ingår att se över kommunledningsförvaltningens stadsdelsvisa utvecklingsprogram och stadsdelsanalyser. Dessa tas fram med utgångspunkt i hållbarhetsutmaningarna, och ger en bild av vad som är prioriterat att arbeta med i stadsdelen. Utvecklingsprogrammets huvuduppgifter konkretiseras genom olika handlingsvägar och är tacksamt material för både förvaltningen och exploatörer att utgå ifrån för att stimulera nytänkande.

Behov och värden i den fysiska miljön

Vid tidiga platsbesök undersöks hur den fysiska platsen fungerar, och värden och behov i den fysiska miljön identifieras.

2020-04-20

Dnr sbf/2019:271

Medborgarens medskick

Resultat från dialoger inventeras för att se om medborgarna uttryckt sig kring platsen. Om möjligt kartläggs om några grupper varit underrepresenterade i dialogarbetet och därmed motiverar riktade dialoginsatser.

Från samhällsbyggnadsförvaltningens synpunkt vore det önskvärt att kommunledningsförvaltningen sammanställer och tillgängliggör resultat från dialogarbetet i kommunen, samt ser över representativiteten hos de deltagande medborgarna.

Uppföljning

Exploatörens förslag

Exploatören ska förankra sitt förslag i kommunens lägesbild och redovisa hur förslaget förhåller sig till kommunens hållbarhetsutmaningar. På denna basis föreslår exploatören även ”mjuka” sociala åtgärder. Åtgärderna kopplas till specifika hållbarhetsutmaningar.

Markanvisning

Kommunen har en särskild möjlighet att ställa krav på ”mjuka åtgärder” när kommunen själv äger marken. I samband med markanvisning, inhämtning av anbud samt direktanvisningar bör kommunen därför ställa krav på aktörerna att leverera förslag på åtaganden som är värdehöjande för den berörda platsen.

Vid sidan av gestaltungsförslag, ekonomi och genomförbarhet konkurrerar exploatörer med sociala åtgärder av ”mjuk” karaktär. Kvaliteten, genomförbarheten eller kanske graden av nytänkande kan bli utslagsgivande. I nästa steg förs åtgärderna in i ramavtalen som tecknas i samband med att ett projekt inleds, och de följs senare upp i marköverlåtelse- och genomförandeavtal. Exempel på hur det skulle kunna se ut finns i Bilaga 1.

Övriga exploateringsärenden

Möjligheten för kommunen att ställa krav på frivilliga åtaganden minskar när exploatören äger marken. Själva frågan om hur de sociala värdena kan höjas på platsen kan dock ställas i samtliga projekt, och möjliga intentioner om åtgärder kan bekräftas i ramavtal. Förvaltningen ser en möjlighet att låta denna sorts åtaganden påverka prioriteringsordningen för vilka projekt som dras igång på förvaltningen. På så vis kan även exploatörer som är markägare uppmuntras att ta sig an ”mjuka åtgärder”.

2020-04-20

Dnr sbf/2019:271

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carina Molin
Samhällsbyggnadschef

Charlotte Rickardsson
Planchef

Sara Hagelin
Mark- och
exploateringschef

Bilagor

- Bilaga 1. Exempel på malltext för avtal samt avtalsbilaga

Expedieras till

Heléne Johansson, Planadministratör, sbf

Caroline Frandsén, Assistent mark- och exploateringsenheten, sbf

Elif Koman André, Hållbarhetsdirektör, klf

Pardip Singhru, utvecklingsledare, klf



2020-02-13

Referens
Susanna Findahl

Mottagare
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bilaga 1. Exempel på malltext för avtal samt avtalsbilaga

Avtal i tidiga skeden

Bolaget är medvetet om att detaljplanearbetet ska vara socialt värdeskapande och ska tillsammans med Kommunen identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten inom (**område**). Utgångspunkten härvid är således det lokala perspektivet och Hållbarhetsutmaningarna för Botkyrka kommun.

Bolaget och Kommunen har gemensamt kommit överens om att Bolagets förslag till åtgärder för ökad social hållbarhet i Bilaga (x) till Markanvisningsavtalet ska konkretiseras och följas upp i det fortsatta arbetet. Ett första arbete med konkretisering av åtgärderna redovisas i bilaga till detta tilläggsavtal, se Bilaga (x).

Bolaget förbinder sig att under planprocessen aktivt arbeta för att uppfylla bilagda effektmål (bilaga x) och att i samråd med Kommunen ta fram konkreta projektmål som bidrar till uppfyllnad av effektmålen och som ska uppfyllas vid genomförande.

Genomförandeavtal

Bolaget ska följa bifogade sociala hållbarhetskrav (Bilaga x).

Bilaga x (nästa sida)

Bilaga 5 - Konkretisering av uttagande enligt markansökningsansökan

Planområde	Mälardning	Tidsbestämning - när?
Byggnaktnr	Sveafastigheter Bostad AB	
Upplösteform, antal bostäder	HR, 90 lgh	
Åtgärd - vad?	Aktivitet - hur?	
1. Tilldelningsområde - bottenvåningar och prisrimlighet Skapa levande och aktiva entréväningar som präglas av trygghet	Engagera verksamheter som är öppna, har väl belysta lokaler och som har öppettider såväl under dygnets mörkare som ljusare tider, såsom café, gym, ev. tvättstuga i gatuplan, butiker och vissa kontor. På entréplan ska vi skapa bokiningsbara gästlägenheter. Prioritera verksamheter som bidrar till möten mellan boende såväl inom kvarteret som inom stadsdelen. Genom samarbete med bland annat lokala kultur och idrottsföreningar.	Bygglöv, Förvaltning
Samarbete med bland annat Fryshuset och med gårdsvårdar.		Förvaltning
Aktivitetslokalen med stort kök. Lokalen kan nyttjas av föreningar i området genom samnyttjande. Huvudentréerna ska placeras mot gata med omsorgsfull gestaltning.		Bygglöv
Bygga "arbeta/studera-hemifrån"-rum: ett rum med mindre arbetsplatser som går att låna för de boende och gör det enklare att studera eller välja bort resan till jobbet vissa dagar.		Bygglöv
När vi utformar utemiljöer i våra kvarter vill vi skapa uterum som präglas av både lugn och ro men också möjlighet till mötesplatser, samt lekplatser och bra sittplatser. Samtidigt vill vi skapa takterasser och växthus på tak.		Bygglöv/projektering
Använda det statliga investeringsstödet om det finns tillgängligt för att erbjuda lägre hyresnivåer.		Uthyrning/förvaltning
2. Stadsbyggnadskvalitéer och gestaltning Projektet följer definierade gestaltningsprinciper i handlingar som tillhör detaljplanen. Kvaliteten i projektet motsvarar de ambitioner som angetts i bolagets ansökan genom beskrivningar och referensprojekt.	Bygglövsprocess inkluderande gestaltningsamordning, se Bilaga 6.	Ska ske i enlighet med beskrivning i Bilaga 6.
3. Tre åtgärder för social hållbarhet a. Boende och stadsmiljöer för lokala behov Acceptera bidrag som inkomstkrav. Inkomstkraven är detsamma som Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag.		Uthyrning