

Aspens trädgårdsstad

Ett praktiskt exempel för framtidens stadsbyggande



 **tmf**

Ett konkret planförslag

För inspiration till handling

För ett hållbart, varierat och efterfrågat stadsbyggande För en starkare och tydligare kommunal planering Genom spelregler för en ny egnahemsrörelse

Detta planförslag visar hur en framtida bebyggelse i en svensk kommun kan planeras och växa fram. Tanken är inte att **just denna** plan ska förverkligas i **just denna** kommun. Aspens trädgårdsstad är utformad som ett **exempel** på den kommunala planeringens möjligheter.

Rent juridiskt rör det sig om en **fördjupad översiktsplan** med lång genomförandetid, kompletteras med generella detaljplaner för individuella byggnader.

Till den fysiska planen hör ett förslag till **byggnadsstadga** – jämförbar med lokala områdesbestämmelser och exploateringsvillkor.

Huvudtanken är att inspirera kommuner att ta fram långsiktiga fysiska planer som ger enskilda hushåll möjlighet att förverkliga sina önskemål om det egna boendet – inte som passiva konsumenter, utan snarare som ”herrar eller damer i sitt eget hus”.

Förslaget till Aspens trädgårdsstad visar att det inom dagens regelverk går att styra det framtida byggandet mot ökad mångfald och trivsel – utan att ge avkall på hållbarhet, god ekonomi och en väl fungerande konkurrens.

Förslaget vill visa politiker och tjänstemän, liksom byggherrar, fastighetsbolag och finansiärer att det är möjligt att planera för den sorts bostäder och stadsdelar som en stor del av befolkningen önskar sig.

Vår förhoppning är att svenska kommuner ska inspireras av projektet och själva utarbeta lokala planer för den stadsmiljö de flesta svenskar vill ha – ett egnahem i en trädgårdsstad.

Gustaf Edgren, TMF, Trä- och möbelföretagen, maj 2024.

Rapporten har tagits fram i samarbete med Stadsliv AB, Jerker Söderlind och Mikael Grahn. Foto och bilder av Stadsliv AB, om ej annat uppges.

Från idé till genomförande

Detta projekt vidareutvecklar tankarna i en rapport som TMF gav ut år 2016:

Trädgårdsstäder **Istället för villamattor och miljonprogram** **Förslag till en ny egnahemsrörelse**

Denna rapport menade att marken mellan Norsborg och Tumba i södra Stockholm skulle kunna planläggas för upp till 10 000 bostäder med en hög andel egnahem. Detta var dock bara ett grovt antagande.

Detta projekt visar i detalj var och hur det går att bygga en trädgårdsstad runt sjön Aspen i Botkyrka kommun. Exploateringen är ungefär lika stor som trädgårdsstadsbebyggelsen i Bromma i Stockholm. Om Botkyrka genomförde detta projekt, med fokus på att ge enskilda personer och hushåll makt att själva bestämma över och utforma sitt eget boende skulle kommunen inte bara få en kraftigt förstärkt skattebas. Botkyrkas befolkning, dagens och framtidens, skulle kunna bli en del av ett nytt samhällsbyggande där egenmakt, självbestämmande, småskalighet och entreprenörskap skulle ersätta dagens ibland lite väl fyrkantiga, storskaliga och stereotypa byggande av lägenhetskomplex.

Förslaget består av en plan som långt i förväg anvisar plats för olika hustyper, service, trafik, kollektivtrafik, rekreation och naturmark – samt tankar kring ekonomiska villkor, byggnadsregler, marktilldelning och ägandeformer.



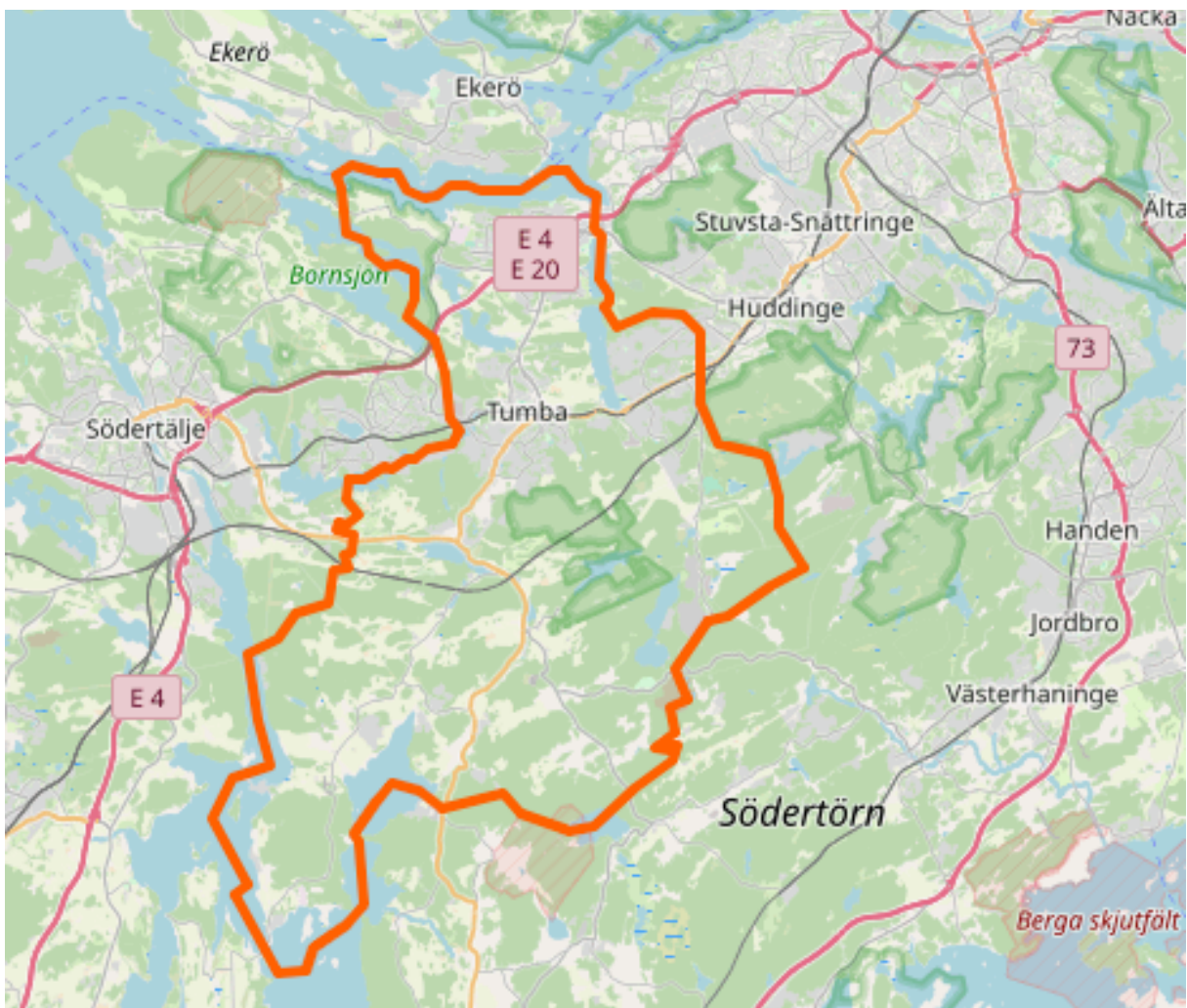
Illustration ur TMF:s tidigare rapport om trädgårdsstäder.

Botkyrka:

En kommun med stor potential

Botkyrka kommun ligger sydväst om Stockholms innerstad. Sedan kommunen bildades 1970 har befolkningen ökat från omkring 26 000 till drygt 94 000 personer. Befolkningsökningen blev möjlig genom att kommunen tog fram planer för bostäder, service, trafik med mera på det som då var obebyggd mark – till stor del skogar, ängsmark och jordbruksfastigheter. Fortfarande består större delen av Botkyrka kommuns yta av skog, ängar och jordbruksmark.

Botkyrka ligger samtidigt i Sveriges mest befolkade region. Bristen på attraktiva bostäder har länge varit ett avgörande hinder för Storstockholms utveckling av näringsliv, utbildning, familjebildning och samhällsservice. Under den senaste högkonjunkturen hade det kunnat byggas mycket mer – om kommunerna hade haft ”nyckelfärdiga” planer för ny bebyggelse.



Botkyrkas läge i Stockholmsregionen. Karta från OpenStreetMap.

Stadsplanering som erbjudande – attraktionsplanering

Stadsplanering kan ses som en form av ”erbjudande” om framtida möjligheter. Kommuner kan konkurrera genom att erbjuda hushåll, byggföretag och näringsliv de mest väl fungerande och mest attraktiva platserna att vara på. Ett annat ord för detta är ”attraktionsplanering”. Den kommun som kombinerar de bästa platserna med de rimligaste kostnaderna kan locka näringsliv och hushåll.

Förslaget till Aspens trädgårdsstad är inte utformat utifrån nuvarande efterfrågan på bostäder. Förslaget bygger på kommunens potential. Botkyrka är en del av huvudstadsregionen, ligger nära viktig infrastruktur (Europavägen E4) och har gott om byggbar mark i goda lägen (sjön Aspen). Kommunen äger den största delen av denna mark.

Förslaget är utformat med inspiration från tidigare stadsplaneringsprojekt. På följande sidor följer **sex olika exempel** på fördelarna med en stor samlad plan som skapar förutsättningar för en väl fungerande och attraktiv framtid.



Botkyrkas bebyggelse mellan Hallunda-Norsborg och Tumba. Flygfoto från Eniro.

Inspiration nr ett:

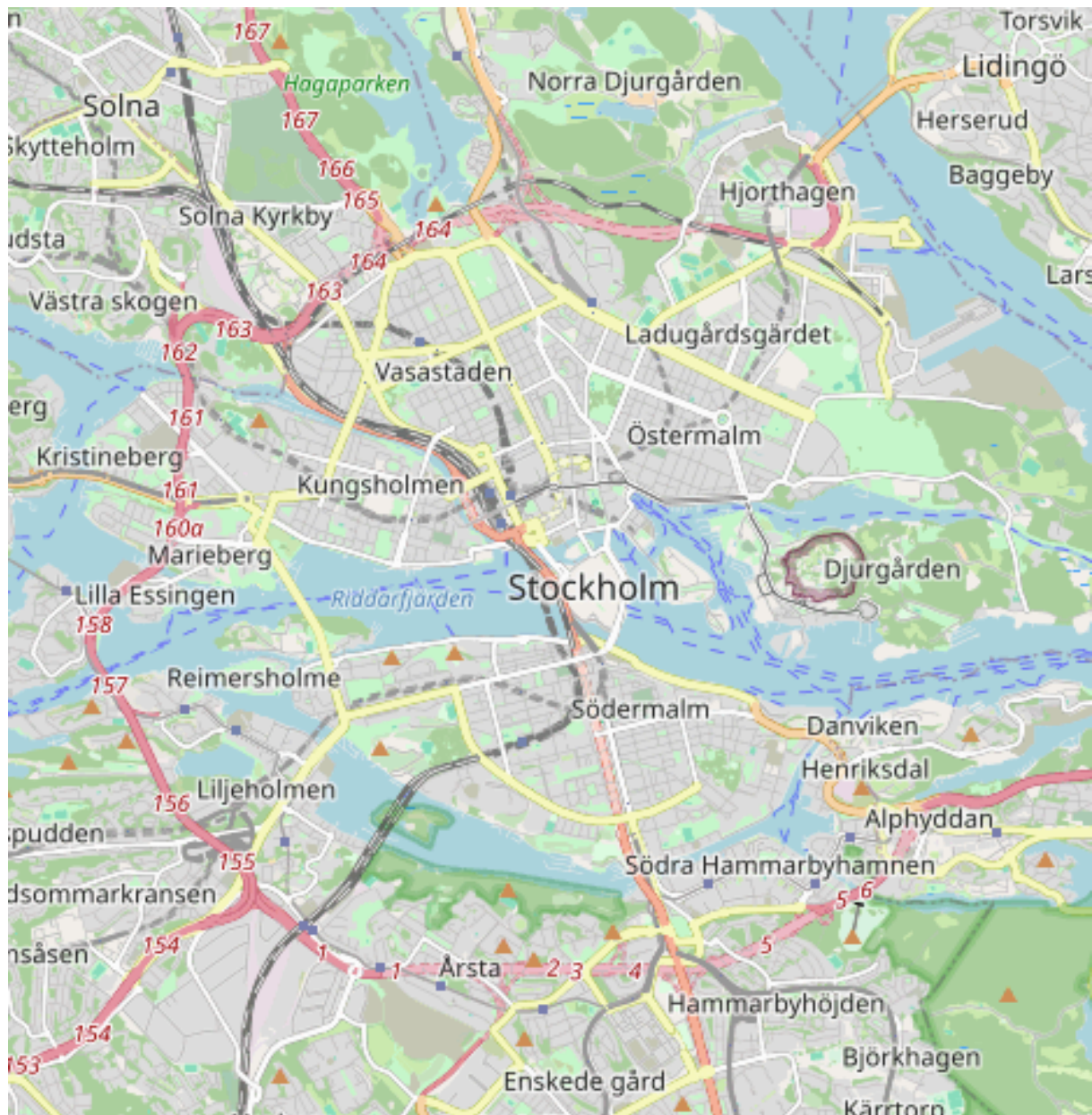
Lindhagenplanen för Stockholms innerstad

Lindhagenplanen för Stockholm togs fram av juristen och politikern Albert Lindhagen som ledde kommittén för gatureglering för Stockholm 1866. Han hade under sin bröllopsresa till Paris tagit stort intryck av stadsplaneraren Haussmanns nya planer för Paris. Planen för Stockholm gav en övergripande struktur för det som skulle bli Stockholms innerstad, med boulevarder, avenyer och parker inritade på dåvarande kåkstadsbebyggelse och lantbruksegendomar.

Byggföretag och investerare visste genom planen långt i förväg var det skulle byggas framöver. Resultatet blev en väl sammanhållen helhet där olika tidsperioder har givit sina uttryck i en blandad stad. Till skillnad mot dagens planering fastlade planen bara vilken mark som skulle bebyggas, inte var olika funktioner skulle placeras. Till planen fogades en byggnadsstadga som fastlade bebyggelsens höjd och placering, liksom en brand- och hälsovårdsstadga.



Lindhagenplanen från 1866 skapade Stockholms högt värderade innerstad. Arkivbild.



Stockholms innerstad skiljer på många sätt från de förortsområden som planerats senare i tiden. Innerstaden kombinerar blandade funktioner, hög täthet och välplanerade parker mitt inne i bebyggelsen. Bild från OpenStreetMap.

Utan Lindhagenplanens övergripande struktur hade inte Stockholms innerstad blivit så stor som den är idag. Planen pekade ut den överordnade inriktningen, men gick inte in i detaljer. En mer "spontan" utveckling hade inte givit samma täthet, variation och väl fungerande kommunikationer. Av kartan framgår att flera gator och parker inte i detalj har utformats enligt den tidiga planen från 1866. Men fördelarna med en långsiktig plan framgår tydligt.

Det viktiga med en vision är inte att den genomförs i alla delar. Det avgörande är att den initierar en aktivitet som skapar nya värden och en gemensam inriktning. Denna rapport visar att Botkyrka kommun kan erbjuda en liknande stadsmiljö som Bromma trädgårdsstad – men med en betydligt lägre prislapp.

Inspiration nr två:

Kåkstaden Hagalund i Solna

Stadsdelen Hagalund i Solna togs fram omkring 1890 av svensk-amerikanen Charles J Smith. Rutnätsplanen med tomter på omkring 900 kvadratmeter över bergknallar och stup såldes till fast pris och hade bara en begränsande regel: Husen fick inte ligga närmare gatan än 4,5 meter. Murare, hantverkare och småföretagare köpte en egen bit mark till ett pris motsvarande en årslön. Tomterna var dyrare än i andra villaområden där man bara fick bygga en bostad per tomt. Här fick man bygga vad och hur mycket man ville. Många byggde uthyrningslägenheter, butiker och verkstäder för att dryga ut sina inkomster.

Andra, som riksdagshusarkitekten Aron Johansson, köpte tomter på spekulation och lät uppföra hyreskåkar på upp till fyra våningar, ofta med höga brandgavlar direkt i tomtgränserna mot kringliggande villatomter. Här fanns varken krav på särskilda byggmaterial eller hur husen skulle byggas. Eftersom byggandet var fritt blev Hagalund något mer än ett "bostadsområde". Här frodades småföretag, butiker, biograf, advokat, guldsmed, Folkets hus, kyrka och en arbetsstuga för fattiga barn.



Modell av Hagalund före rivningen, gjord av modellbyggaren Kent Fernström.

Från småstadsidyll till storskalig exploatering

Kåkstaden Hagalund byggdes av och för de mindre bemedlade. Avsaknaden av begränsningar av byggrätter och friheten att blanda villor, hyreshus, verkstäder och butiker gav en stadsdel som trots nöd och fattiga omständigheter blev bland det mest varierade som byggts i Sverige i modern tid. Hagalund kan sägas utgöra det mest långtgående experimentet i det som ibland kallas "egenmakt". De blivande boende styrde utvecklingen på egen bekostnad, byggnadsnämnden bestod av fyra snickare, inga stora företagskoncerner var inblandade.

Denna "fattigmansutopi" avbröts under 1960-talet när kommunen tog fram en "saneringsutredning", belade stadsdelen med nybyggnadsförbud och rev praktiskt taget alla byggnader för att uppföra åtta stycken identiska himmelsblå 100 meter långa skivhus i 14 våningar med 1 800 lägenheter med ca 5 000 boende, ungefär lika många som bott i den gamla stadsdelen.

Från ett byggande "av och med folket" fick Solna stadsdelen "Blåkulla", ett miljonprogramsområde präglad av identitetslöshet och storskalighet. Rivningen av Hagalund var en del av det stora "rivningsraseri" som gick över Sverige under efterkrigstiden, med rivna stadskärnor som ett av de främsta resultaten.



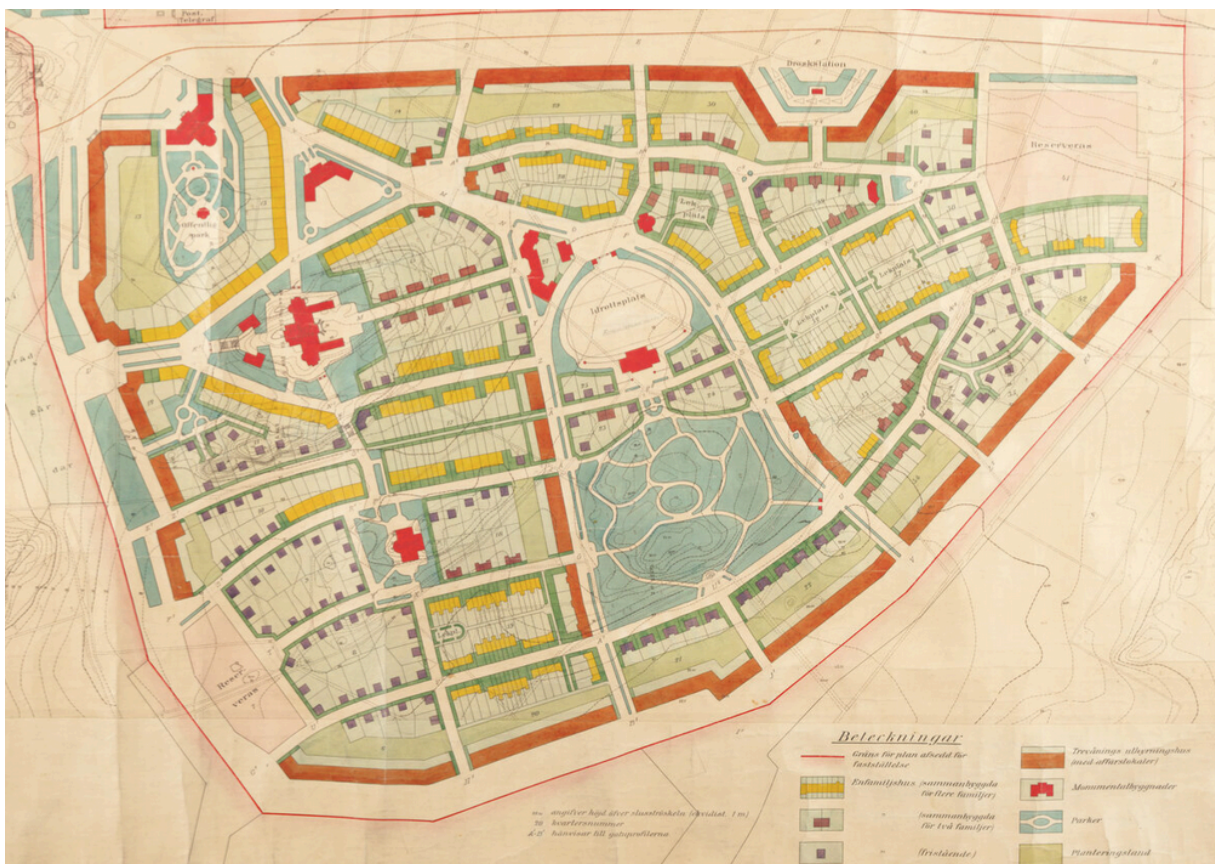
Hagalunds nya höghusbebyggelse med ett av få bevarade trähus.

Inspiration nr tre:

Enskede trädgårdsstad

1904 köpte Stockholms stad drygt 600 hektar mark söder om innerstaden där Sveriges första trädgårdsstad skulle anläggas. Motiven till Enskede trädgårdsstad var två: 1) Att åtgärda den rådande bostadsbristen och låga bostadsstandarden bland arbetarfamiljer och "mindre bemedlade" – genom billiga och sunda bostäder med eget ägande och trädgård, till samma pris som en trång lägenhet i innerstaden. 2) Att motverka den omfattande markspekulationen där stora markområden köptes upp av aktörer som tjänade grova pengar på privat exploatering – detta genom att staden upplät sin inköpta mark med tomträtt till enskilda hushåll, som kunde få låna upp till 80 procent av byggkostnaderna av den 1908 bildade Stockholms tomträttskassa.

1906 såldes de första tomterna i Enskede trädgårdsstad. Stadsplanen av Per Olof Hallman hade en blandning av hyreshus i tre våningar som en "ringmur" runt radhus, parhus och fristående stugor. Andelen radhus kom i verkligheten att bli lägre, när radhustomter ersattes av friliggande villor. Det slingrande gatunätet följde mjukt terrängen, med små torg med skola, butiker, ibland en kyrka, mindre parker, lekplatser och allmänningar.



Plan för Enskede trädgårdsstad med lägenhetshus som en yttre "ringmur". Arkivbild.

Kommunalt markägande för att förhindra markspekulation

Arkitektonisk inspiration hämtades från äldre bruksorter och småhusstäder som Trosa, Gränna eller Mariefred. Arbetsresorna till staden löstes med nyanlagda spårvägar. Under 1920- och början av 1930-talet uppfördes en stor del av bostäderna som självbyggeri "med egna händer", stöttat av Stockholms stads småstugebyrå. Staden tillhandahöll i samband med tomträttsupplåtelse även typritningar för husen, med billiga och praktiska lösningar. I en reklambroschyr från staden stod det: "Från hyreskasern och mörka prång till småstuga med sol och fågelsång".

Initiativtagarna till detta storslagna projekt, som vissa kritiker avvisade som "dåraktigt", var borgmästaren Carl Lindhagen, arkitekten Per Olof Hallman och stadsingenjören Herman Ygberg. De grundläggande idéerna, att en växande stad borde äga stora markområden för att förhindra privat markspekulation och sedan rita upp stora sammanhängande stadsplaner, hämtades från en stadsbyggnadsutställning i Dresden 1903.

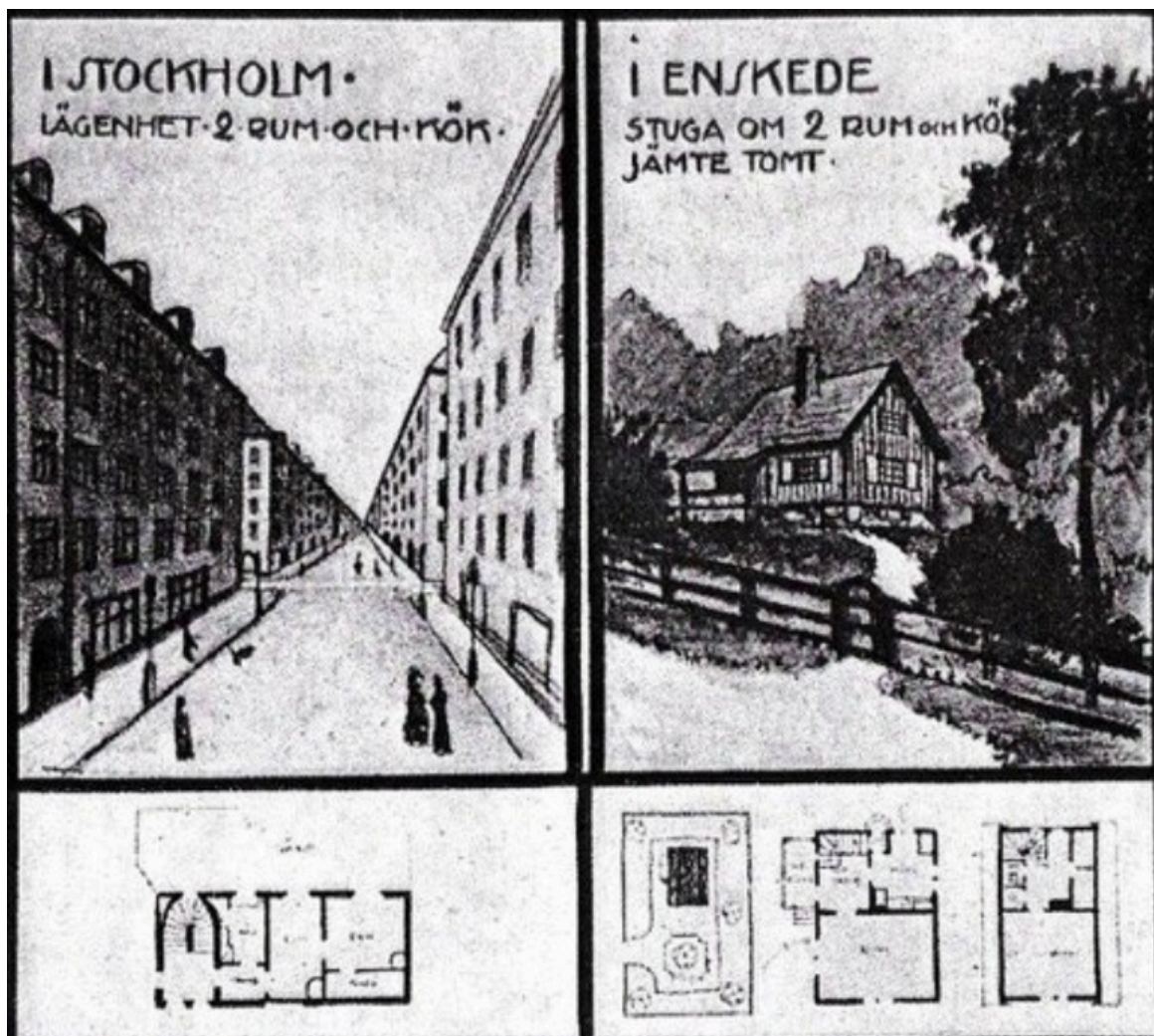


Bild ur reklambroschyr för Enskede trädgårdsstad. Hellre ett eget småhus med trädgård på en liten tomt än en trång lägenhet i innerstaden, var budskapet.

Inspiration nr fyra: Bromma trädgårdsstad

Bromma trädgårdsstad och övriga områden i västra Stockholm byggde på stora kommunala markköp av lantegendomar. 1904 köpte staden 1 355 hektar, ett nästan lika stort område som den dåvarande bebyggda staden. Senare köptes marken där Ålsten, Alvik och Äppelviken kom att uppföras. Spårvagnslinjerna 12 och 13 till Bromma och Ulvsunda gjorde marken attraktiv för exploatering.

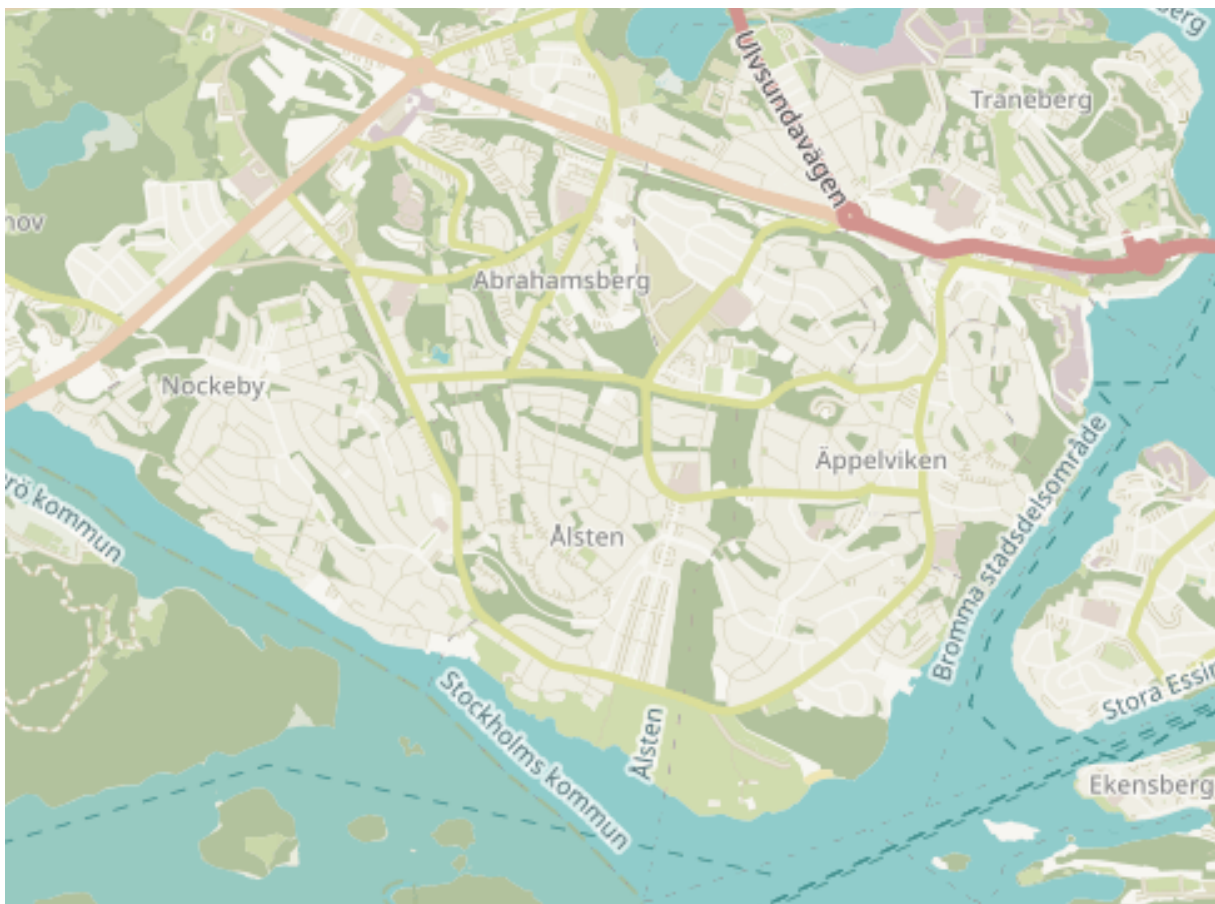
Den första trädgårdsstadsdelen i Västerort blev Äppelviken, med en första stadsplan från 1910. Här skapades ett slingrande gatunät anpassat till terrängen, med framhävande av utsiktspunkter och natursköna partier. På centrala platser anlades stadsdelscentrum med butiker i bottenvåningarna på låga hyreshus. Staden påbörjade en del offentliga projekt som skolor för att göra det mer attraktivt att flytta hit. Enligt planbestämmelserna fick man uppföra villor eller radhus i högst två våningar.



Karta över Bromma från år 1829. Marken bestod av skog, ängsmark och jordbruk – samma sorts markanvändning som idag råder på marken runt sjön Aspen i Botkyrka. Om det gick att planera för en stor trädgårdsstad för 200 år sedan, vad säger att det inte skulle gå idag? Arkivbild från Wikipedia.

Avståndet till gator och grannar, liksom utseendet, var tydligt reglerat. Mest utmärkande är spårvagnen som i regel går på en egen banvall, dvs inte längs gatorna, vilket underlättar kollektivtrafikens framkomlighet. Vid hållplatser finns torg med lägenhetshus med olika nivåer av service och skolor. Smedslättstorget är ett tydligt exempel på ett trädgårdsstadstorg. Längs sidorna står sammanbyggda hus i två våningar med butiker, service och en plantering.

Marken i Västerort hade varit dyr för staden att köpa in. Självbyggeri av hushåll från arbetarklassen gav därför över tiden vika för byggande för medelklassen. Under 1920-talet var de flesta projekt i Bromma egnahem, uppförda genom entreprenad på uppdrag av den blivande ägaren. Det gällde även Norra Ängby, det största småhusområdet i Bromma med drygt 1 300 egnahem, efter en stadsplan från 1930. I södra Ängby, kallat "Stockholms sista trädgårdsstad" som byggdes 1933-1939, blev villorna större och mer individuellt anpassade. Många byggdes på spekulation av enskilda byggmästare som sålde nyckelfärdiga hus. En del byggmästare kringgick genom bulvaner den ursprungliga regeln om "en tomt – en ägare", köpte upp serier av tomter och sålde till mer välbärgade hushåll.



Bromma idag – jämför med kartan från 1829! Om en bostad i Bromma är alltför dyr för ett hushåll med normal inkomst, då kan en annan kommun åtgärda detta genom att göra en plan för en ny trädgårdsstad. Varför inte? Bild från OpenStreetMap.

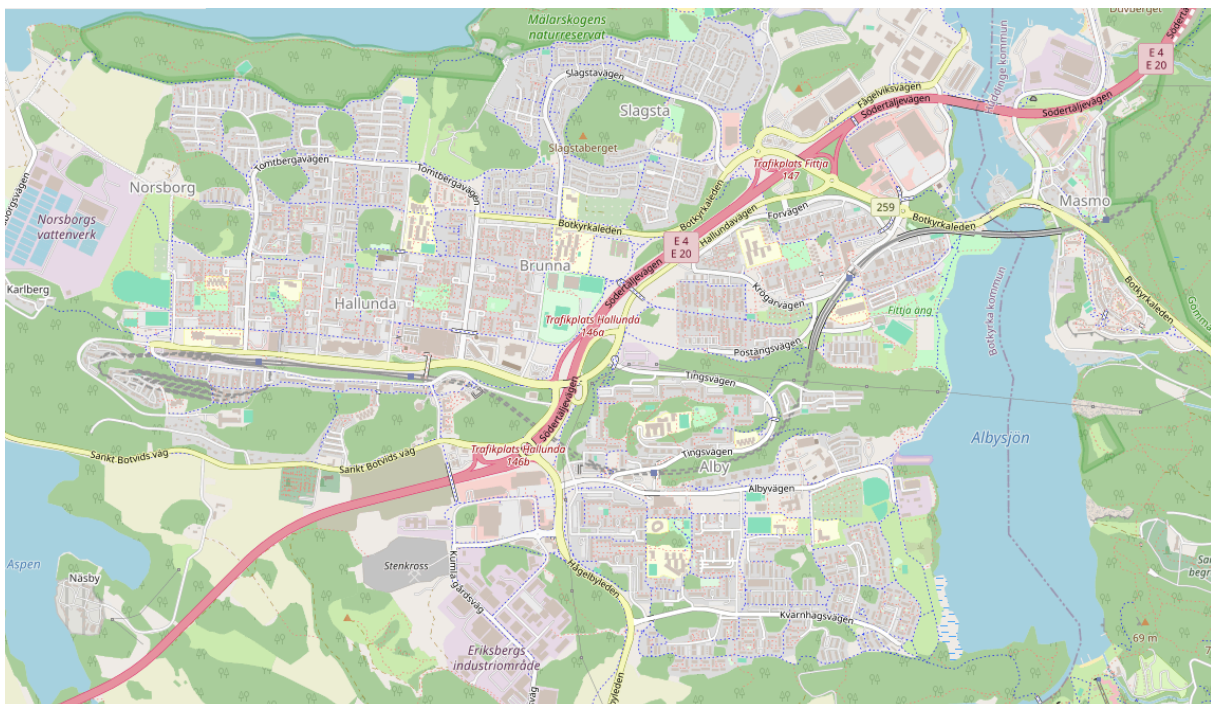
Inspiration nr fem

Hallunda, Norsborg, Fittja och Alby

Liksom i Stockholm gjorde Botkyrka kommun på kort tid stora sammanhängande stadsplaner på i huvudsak obebyggd mark. En viktig del av planeringen var Storstockholms tunnelbanepplan från 1965 med nya stationer och stadsmotorvägar. Bakgrunden till planerna var befolkningsökning och bostadsbrist – 1930 bodde 770 000 personer i länet, mot 1 270 000 år 1965.

Botkyrkas planer från 1960-talet var mer detaljerade än Lindhagenplanen och planen för Hagalund. De fastlade inte bara gatunät och kvartersmark, utan även vilka sorters hus som skulle byggas, ofta olika områden med skivhus, punkthus, radhus, småhus etc inom varsitt geografiska område. I förväg bestämdes var service, skolor och arbetsplatser skulle ligga. En skillnad mot Lindhagenplanen och Hagalundsbebyggelsen var att den variation som byggde på att man inte bestämt innehållet i förväg gick förlorad. En annan skillnad är att gatunätet utformades enligt modernistiska principer. Viktiga gatustråk går utanför och runt bebyggelsen, med lokala gator i form av återvändsgator in till bostäderna.

Arbetsplatsområden placerades också på särskilda markområden. Ytterligare en skillnad var att bebyggelsen i regel uppfördes av ett fåtal stora bolag som på kort tid producerade ett antal identiska hus, så att säga ”på löpande band”.



Norra Botkyrka idag. Hem för drygt 40 000 människor. Gatunätet är storskaligt och bebyggelsen utformad av ett fåtal stora byggherrar med många identiska hus. Bild från OpenStreetMap.

Inspiration nr sex

Hammarby Sjöstad

Det gamla industri- och lagerområdet Hammarby i Stockholm huserade en blandning av tillverkningsindustri, lagerlokaler, skrottippar och tillfälliga verksamheter. Området hade utvecklats för industriverksamheter sedan vattenvägen mellan Mälaren och Saltsjön öppnats genom att Hammarbyslussen invigdes år 1930. Under 1990-talet inledde Stockholms stad under ledning av stadsplaneraren Jan Inghe-Hagström en planering för omvandling till ett bostadsområde med urbana kvaliteter.

1991 presenterade staden en fördjupad översiktsplan för 250 hektar med plats för omkring 8 500 bostäder och 350 000 kvm verksamhetsyta. Ett ambitiöst miljöprogram slog fast att den nya stadsdelen skulle vara ”**dubbelt så bra**” som dåtidens byggande, vad gäller energi, transporter och hållbarhet. Detta förverkligades genom solceller, biogasspisar, bilpool, spårvagn, sopsug, sortering av avfall, fjärrvärme med mera. Olika former av kvalitetsprogram togs fram i samarbete med bygg- och fastighetsbolag för att även styra den arkitektoniska utformningen. Planerna bearbetades för att rymma 12 700 bostäder och omkring 400 000 kvm för verksamheter. Den första inflyttningen skedde kring år 2000, med beräknad sista inflyttning kring år 2025.



En tidig planillustration för Hammarby Sjöstad, av Jan-Inghe Hagström och Alexis Pontvik. Ambitionen var att kombinera stenstadens täthet och stadsliv med förorterens grönska och barnvänlighet. Den övergripande planen har inte förverkligats exakt på detta sätt. Men initiativet har resulterat i en av de mest framgångsrika stadsdelar som byggts i Sverige under modern tid. Arkivbild från Wikipedia.

Lärdomar av historien

Behovet av en gemensam samlad plan

Dessa exempel från olika historiska perioder visar att enskilda aktörer – hushåll, arkitekter, investerare, byggföretag – har mycket att vinna på en långsiktig plan över ett större markområde. En sådan kan lika gärna ge en tät innerstad, en vildvuxen kåkstad, en trädgårdsstad, ett miljonprogramsområde eller en modern och blandad bostadsmiljö som Hammarby Sjöstad.

Slutsatsen är att det behövs en samordnande kraft för att skapa en stadsmiljö där människor vill bo och leva. Utan en dirigent kan orkesterns instrument inte framföra en komplex symfoni. Motsatsen är att bara planera små isolerade planer för små delområden, ett i sänder, i takt med att det byggs. Detta kallas ibland för "frimärksplanering" och ger ingen välfungerande helhet.

Många undersökningar visar att den mest efterfrågade boendeformen i Sverige är småhus. Trots detta gör få kommuner stora sammanhängande stadsplaner för egna hem. Ofta ligger fokus på högexploaterade lägenhetsområden i städernas utkanter. Dessa motsvarar sällan den verkliga efterfrågan. De ger varken en tät och blandad kvarters- och innerstadsmiljö eller ett grönt och luftigt egna hemsboende. Resultatet blir ofta en högexploaterad förortsmiljö – utan trädgårdsstadens grönska och utan städernas folkliv.

Förslaget till Aspens trädgårdsstad visar att en stark kommunal styrning behövs för att möjliggöra ett småskaligt och folkligt byggande:

- Dels för att ge utrymme för en väl fungerande konkurrens som ger ett attraktivt och hållbart samhällsbygge. Om en kommun gör en plan med många små tomter kan många byggföretag konkurrera om att få bygga på dessa tomter. Om en kommun gör en plan som bara medger att stora bolag med goda bankförbindelser kan genomföra projekten, då riskerar vi att få ett likriktat byggande.
- Dels för att hushållen ska kunna förverkliga sina egna och ofta helt olika och varierande drömmar om det egna boendet. Med andra ord, för att hushållen själva ska kunna beställa den typ av boende de önskar, relaterat till sin betalningsförmåga.

Aspens trädgårdsstad kombinerar lärdomar av de redovisade exemplen, med inriktning på att skapa en grön, måttligt tät och blandad bostadsmiljö med tyngdpunkt på egna hemsboende.

Svenskarnas drömboende

7 av 10 vill bo i småhus

Småhusboende ligger i toppen på många enkäter och kartläggningar om svenskarnas drömboende. Här följer några exempel på genomförda undersökningar.

Boverket 2014

Boverket undersökte 2014 hur människor vill bo och tillgången på mark för småhusboende i de tre storstadsregionerna samt Uppsala. Drygt 5 000 personer i åldrarna 20 till 79 år svarade på den enkät som genomfördes av SIFO. Fler än hälften ville bo i någon form av småhus, oavsett var i landet de bodde. Bland de som önskade leva i Stockholmsområdet ville närmare 6 av 10 bo i småhus (villor eller radhus). I Göteborg och Malmö var siffran 7 av 10 och i övriga regioner 8 av 10. Mer än hälften av de tillfrågade ville dessutom äga sin bostad.

Tabell 1 Resultat från SIFO-enkät om boendepreferenser till personer i åldrarna 20 till 79 år. För fråga (1) anger siffrorna andelen svarande för respektive svarsalternativ. För fråga (2) och (3) anger siffrorna andelen svarande betingat av vilket svarsalternativ som valts på fråga (1).

Frågor / Svarsalternativ	Stockholm med omnejd	Göteborg med omnejd	Malmö med omnejd	Övrigt	Vet ej, tveksam	Inget svar
<i>(1) Vilken region i landet skulle du helst vilja bo i?</i>	0,24	0,14	0,08	0,40	0,06	0,08
<i>(2) Hur skulle du helst vilja bo?</i>						
Småhus	0,43	0,52	0,52	0,54	0,51	0,55
Radhus	0,08	0,07	0,10	0,07	0,07	0,08
Lägenhet i flerbostadshus	0,38	0,24	0,24	0,15	0,16	0,13
Gård, jordbruksfastighet eller liknande	0,06	0,09	0,10	0,18	0,16	0,12
Annat, vad?	0,03	0,04	0,03	0,04	0,02	0,04
Tveksam vet ej	0,03	0,03	0,01	0,02	0,09	0,08
<i>(3) Vilken typ av bostadskontrakt skulle du vilja ha?</i>						
Ägande	0,54	0,66	0,67	0,76	0,69	0,70
Bostadsrätt	0,28	0,20	0,19	0,12	0,13	0,13
Hyra	0,16	0,12	0,12	0,10	0,12	0,09
Arrendera, jordbruk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00
Annat, vad?	0,00	0,01	0,01	0,01	0,05	0,01
Tveksam, vet ej	0,01	0,02	0,01	0,01	0,05	0,06

Sammanfattning av enkätundersökning genomförd av SIFO. Ur Boverkets rapport år 2014, "Förutsättningar för ökat småhusbyggande i storstadsregionerna".

Landshypotek bank 2017

Landshypotek bank lät 2017 Kantar SIFO göra en undersökning om svenskarnas drömboende, med drygt 3 000 svarande. Drygt sju av tio (72 procent) av de som bodde på landsbygden svarade att de bodde så som de drömde om. Knappt hälften (45 procent) av boende i städer och tätorter uppgav att de hade sitt drömboende.

Undersökningen visade att landsbygden lockade även de som bodde i en stad. 28 procent av svenskarna svarade att de helst ville bo i villa på landsbygden. Det är betydligt fler än de 18 procent som bodde så när undersökningen genomfördes. 48 procent av de tillfrågade ville helst bo i villa i en stad eller tätort. Enbart 23 procent föredrog att bo i lägenhet.

Undersökningen redovisade också följande "tio i topp-lista" på vilka aspekter som var viktiga vid val av bostad:

Topp 10 – det här är viktigast när svenskarna väljer bostad:

1	Lugn omgivning	92%
2	Möjlighet att utöva mina intressen	88%
3	Nära till skog och natur	87%
4	Möjlighet till arbete	78%
5	Stor bostadsyta	66%
6	Egen trädgård	61%
7	Bra utbud av kultur/restauranger	59%
8	Bo nära föräldrar/syskon	59%
9	Nära skola/förskola	45%
10	Möjlighet till karriär	42%

En lugn omgivning, möjlighet att utöva egna intressen samt närhet till skog och natur låg högst på önskelistan vad gäller bostadens kvalitet och läge. Inget hindrar den kommunala planeringen att ta dessa önskemål som utgångspunkt för sin egen stadsplanering.

SEB 2018

Banken SEB lät år 2018 undersökningsföretaget Demoskop fråga svenska folket hur de helst ville bo. Resultatet var att en stor majoritet föredrog det ägda boendet och att bostadsrättens popularitet hade ökat. 60 procent av de svarande ville helst av allt bo i villa eller radhus, att jämföra med 24 procent som föredrog bostadsrätt.

På drygt tio år hade bostadsrättens popularitet ökat med 4 procent. Enbart 13 procent svarade att de helst ville bo i hyresrätt, i hög utsträckning pensionärer som sålt sitt boende och ville ha pengar tillgängliga för annat än boende.



Ur undersökningen av Demoskop/SEB

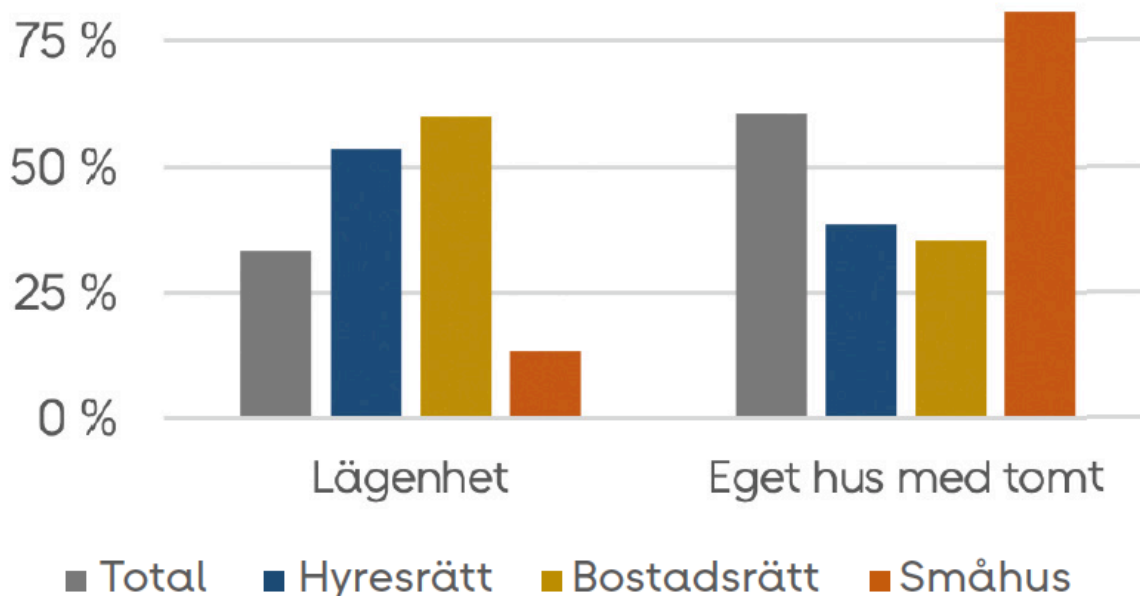
Hyresgästföreningen 2022

Hyresgästföreningen presenterade 2022 en rapport om hushållens syn på sin ekonomi, trygghet och bostadspolitik, genomförd av Novus i form av en webbenkät till människor i åldrarna 18–79 år. Några resultat ur undersökningen:

80 procent av boende i småhus var nöjda med sitt boende, räknat på de två högsta värdena på en sexgradig skala. 75 procent av boende i bostadsrätt var mycket nöjda med sitt boende medan bara 60 procent av boende i hyresrätt var nöjda med sitt boende. Totalt ville 61 procent av de tillfrågade bo i ett eget hus med en egen liten tomt.

Av boende i småhus ville 80 procent fortsätta att bo så. Av boende i lägenhet ville 35-40 procent hellre bo i ett eget hus med tomt. På en fråga om kriterier för boendet kom följande faktorer på första till femte plats: Ej för höga boendekostnader, Bo i villa med tomt, Tryggt bostadsområde, Närhet till natur, Bo centralt.

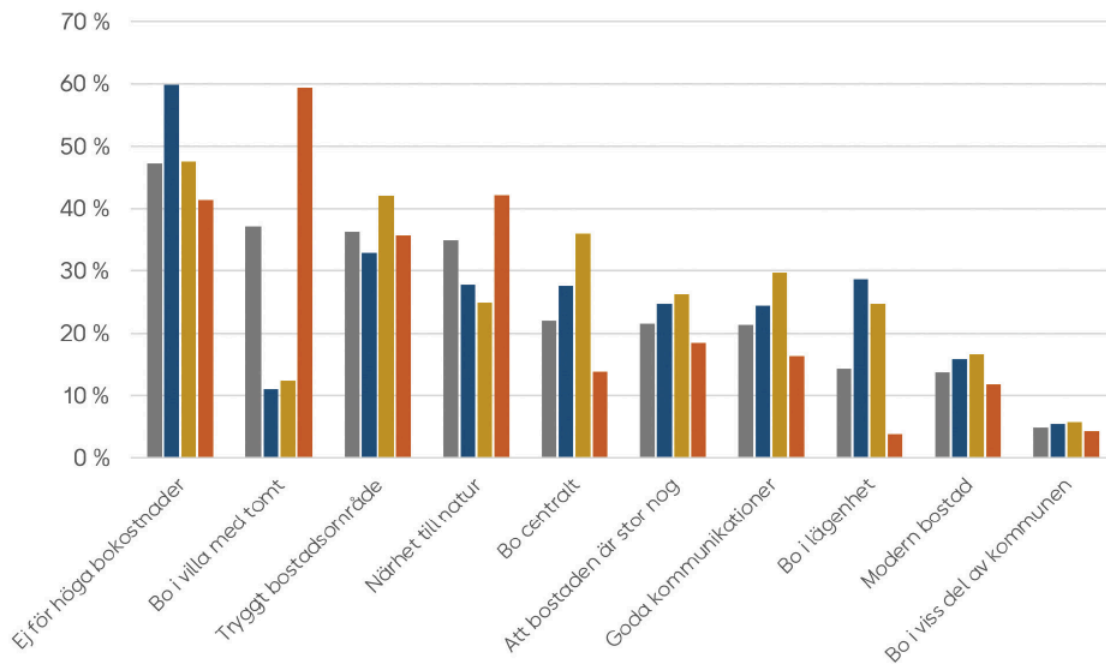
Om du tänker över ditt liv som helhet. Hur vill du då bo?



Färgade staplar visar hur boende i hyresrätt, bostadsrätt och småhus svarat på olika frågor. Grå stapel visar det totala resultatet på respektive fråga. Diagrammet ovan visar att boende i hyresrätt och bostadsrätt i hög utsträckning hellre skulle vilja bo i ett eget hus med tomt. Diagram ur Hyresgästföreningens rapport.

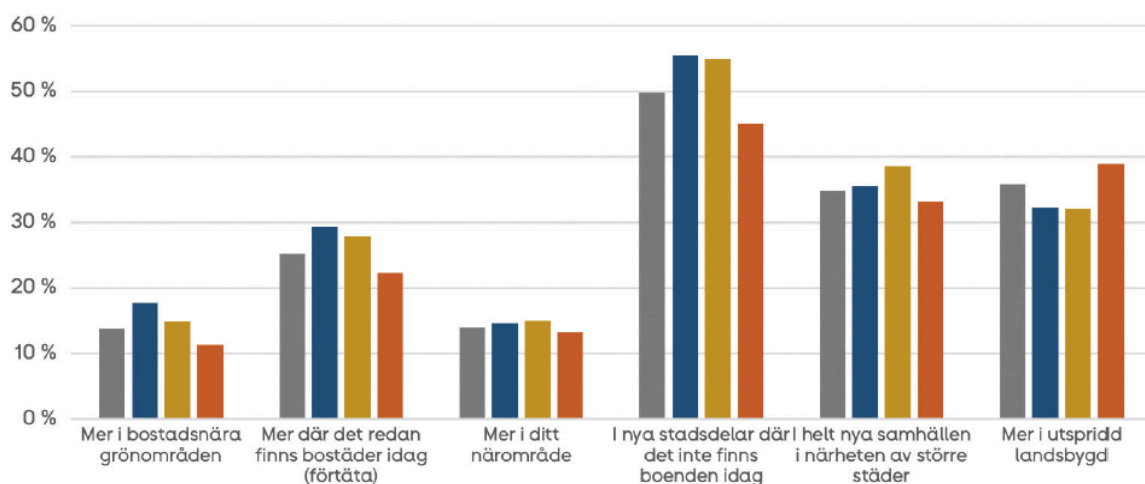
De totala boendekostnaderna per månad låg enligt rapporten på mellan 5 000 och 10 000 kronor. Lägst boendekostnader hade märkligt nog småhusägare, följt av bostadsrättsägare, medan hyresgästerna betalade mest för sitt boende.

I din situation och med din ekonomi just nu, vilket/vilka av följande faktorer är viktigast för dig i ditt val av boende? (max tre svar är möjliga)



De viktigaste faktorerna för val av boende var rimliga boendekostnader, boende i villa med tomt samt trygghet. Förslaget till Aspens trädgårdsstad kan ses som ett konkret svar på dessa önskemål.

Enligt Boverket behöver det byggas ungefär 65 000 nya bostäder varje år. Var tycker du att det ska byggas fler bostäder?



I undersökningen ställdes även en fråga om var det borde byggas mer. Det mest populära svaret var ”I nya stadsdelar där det inte finns boenden idag”. Aspens trädgårdsstad är en konkret tillämpning av detta önskemål.

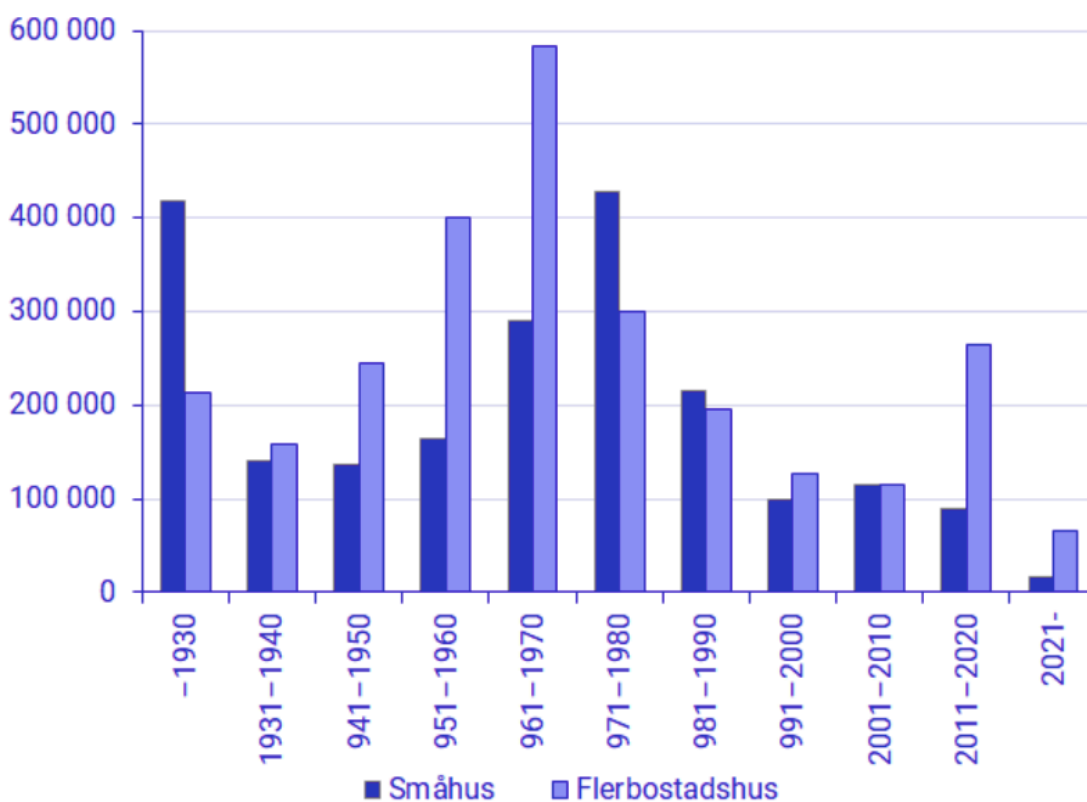
Dagens småhusbyggande

Det lägsta på över hundra år

År 2022 var den vanligaste boendeformen i Sverige småhus enligt SCB. Av knappt 4,9 miljoner hushåll bodde 39 procent i småhus med äganderätt, 29 procent i lägenhet med hyresrätt och 21 procent i bostadsrätt. Av 10 miljoner svenskar bodde 5 miljoner i småhus, drygt 1,8 miljoner i bostadsrätt och drygt 2,6 miljoner i hyresrätt.

SCB:s siffror över småhusbyggandet visar att det aldrig har byggts så få småhus under 100 år som i nuläget. 2021 byggdes bara 10 000 småhus per år, dvs bara 20 procent av alla nya bostäder. Inom EU utgör småhus cirka 40 procent av nyproduktionen. En effekt av det otillräckliga utbudet är att priserna på småhus har stigit kraftigt. En genomsnittlig villa kostade 2022 nära 4 Mkr och prisökningstakten var mycket hög, ca 15 procent per år. Det innebär att det skulle vara lönsamt att bygga småhus i nästan hela landet, särskilt i regioner med befolkningstillväxt. Botkyrka ligger i en sådan region och har gott om byggbar mark i goda lägen.

Antal lägenheter efter hustyp och byggnadsperiod



Småhusbyggandet under 100 år. Källa SCB.

Sammanfattning

- **Hushållen efterfrågar en betydligt högre andel småhus än idag. Sverige ligger långt efter EU vad gäller att bygga det som befolkningen efterfrågar.**
- **Trots denna starka efterfrågan är det inte många kommuner som planlägger småhustomter eller välplanerade trädgårdsstäder i tillräcklig utsträckning.**
- **Samtidigt är det bara kommunerna med sitt planmonopol och bostadsförsörjningsansvar som kan påverka detta.**
- **Att planeringen inte utgår från att bygga det som motsvarar efterfrågan kan ses som ett missbruk av planmonopolet – något av ett ”demokratiskt misslyckande”.**
- **I slutändan är det bara kommunernas politiker som genom konkreta beslut kan åtgärda detta problem.**
- **Aspens trädgårdsstad är ett konkret exempel på ett sådant initiativ. Men många andra kommuner skulle kunna utarbeta liknande planer.**



Småhusbebyggelsen i Bromma trädgårdsstad har höga priser. Några orsaker är det centrala läget och att det byggts få trädgårdsstads-stadsdelar under senare tid.

← Stockholm

T Norsborg

Västerhaninge

Väg 258

J



Ekhol
naturre

ba

Nynäshamn

Södertälje →



Planförslag för Aspens trädgårdsstad

Dagens situation

Flygbilden visar marken idag runt sjön Aspen i Botkyrka, på båda sidorna om Europaväg E4. Sjön är ganska grund och delvis igenväxt. Runt omkring ligger skogar, ängsmark, jordbruk, Hågelby slott och ett fåtal mindre villaområden. I förgrunden till vänster skimtar delar av Hallunda och Norsborg.

Längre söderut ligger Tumba med pendeltågsstation, kommunalhus, gymnasium, idrottshallar, Tumba pappersbruk och en blandning av lägenhetshus och småhus av nyare datum. Bebyggelsen är uppdelad i olika områden för olika sorters bostadstyper, ofta småhus i ett område och lägenhetshus i ett annat område.

Befintliga kommundelar och bostadsområden är i regel geografiskt separerade från varandra, ofta åtskilda av större trafikstråk eller naturområden.

Denna sorts planering innebär en geografisk-sociologisk segregation, där varje grupp bor i varsitt separata fysiska område. Det är långt ifrån Brommas hållplatstorg med lägenheter och service mitt i villaområdet. Den glesa och utspridda bebyggelsen som i många fall ligger vid återvändsgator är också svår att försörja med en effektiv och turtät kollektivtrafik. Marken används delvis för jordbruk eller består av skog och öppna gröna fält.



Flygbild över sjön Aspen med dagens situation, från norr mot söder. Motorvägen E4 löper tvärs över bilden, från höger till vänster och delar sjön Aspen i två delar.



Befintlig bebyggelse markerad med ljusgrå färg (bostäder) och mörkgrå färg (befintliga industriområden). Mark i förslaget till Aspens trädgårdsstad är markerad med ljusbrun färg för bostadsbebyggelse och med rosa färg för skolor och förskolor.

Planförslag för Aspens trädgårdsstad

Framtida situation

Kartorna visar Aspens trädgårdsstad med tomtindelning och bebyggelse. Från Lindhagenplanen har lånats tanken om att börja med att bara planera mark och trafikstruktur. Från Hammarby Sjöstad och Botkyrkas planer har lånats tanken om att gå ett steg längre och i förväg definiera platser lämpliga för service, skola och verksamheter.

Från planerna för Hagalund, Bromma och Enskede har lånats idéer om att ge plats för tätare bebyggelse och offentlig verksamhet vid hållplatser för bussar och eventuell framtida spårväg/elbuss-linje.

Tomter lämpliga för friliggande bostäder är markerade med ljus brun färg. Mörkare brun färg visar tomter intill viktiga gator och torg, där det är lämpligt att bygga tätare.

Rosa färg markerar tomter reserverade för allmänna ändamål, som skolor, förskolor och kommunal service. Motivet är att se till att dessa funktioner hamnar på centrala platser, lätta att nå för de boende.



Detaljbild av planförslaget med fastighetsindelning och enskilda hus.



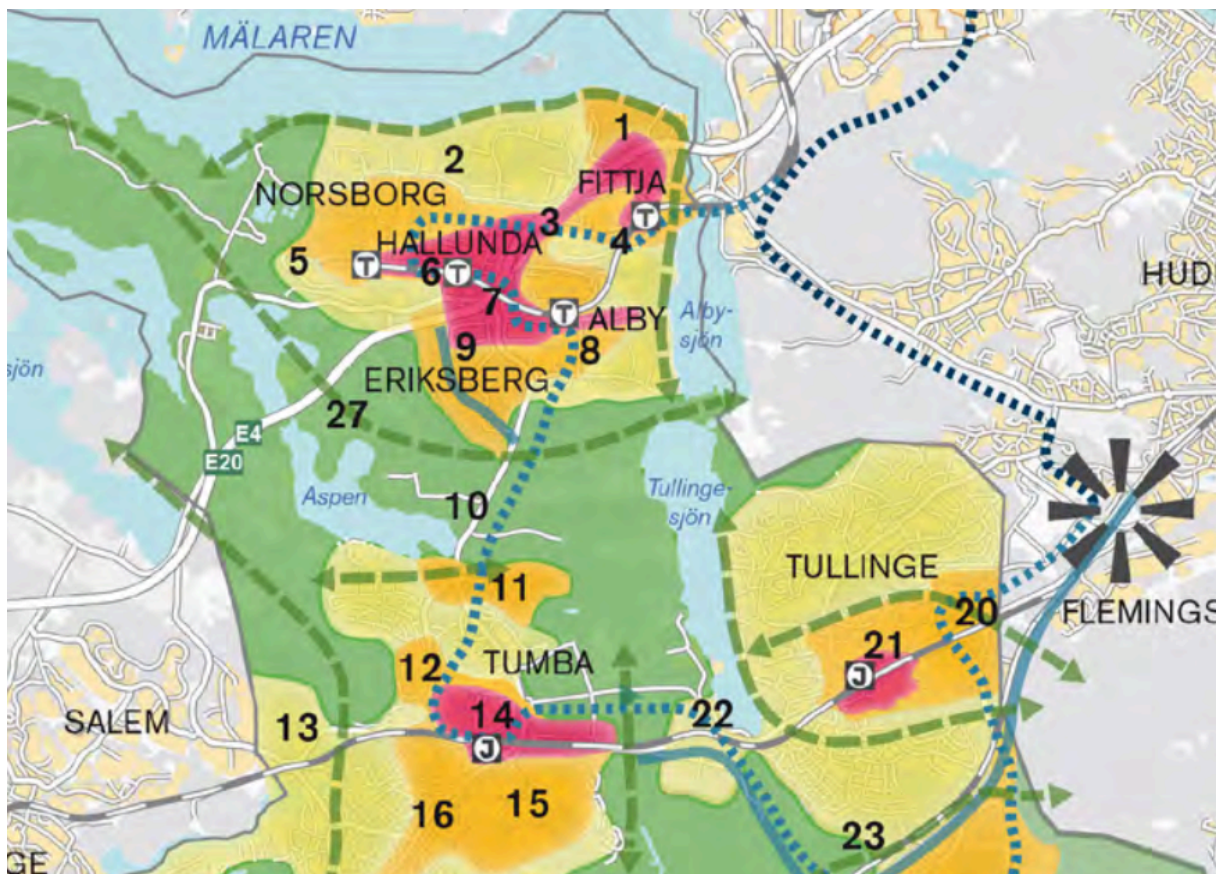
Aspens trädgårdsstad med byggbara tomter och allmänningar i bebyggelsen inlagda.

Planförslag för Aspens trädgårdsstad

I jämförelse med Botkyrka kommuns översiktsplan

Om detta förslag skulle genomföras i verkligheten innebär det att kommunens översiktsplan skulle behöva göras om i vissa delar. Nuvarande översiktsplan antogs 2014 och uppdaterades med vissa ändringar 2018. Den visar plats för upp till 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser fram till år 2040. Kartan visar att de flesta nya bostäder föreslås i redan tätbefolkade områden, främst Fittja, Hallunda, Norsborg, Alby, Eriksberg samt centrala Tumba och Tullinge – områden markerade med rött och orange på kartan.

En småhusbebyggelse runt sjön Aspen skulle innebära ett avsteg från målet om att främst bygga nya bostäder i nuvarande kollektivtrafiknära och bullerutsatta områden – liksom målet om att bevara skog, jordbruksmark och naturområden som de är idag. Med Aspens trädgårdsstad skulle många av kommunens mål kunna uppnås på ett annat sätt än i översiktsplanen.



Ur Botkyrkas översiktsplan. Förslaget till Aspens trädgårdsstad uppfyller mål om bättre kontakt mellan dagens uppsplittrade bebyggelse delar, förstärkt kollektivtrafik och att stärka Botkyrkabornas tillgång till stränderna. Samtidigt innebär förslaget att nya bostäder placeras på mindre bullerstörda platser och att en viss del av nuvarande skog och jordbruksmark tas i anspråk för ny bebyggelse.

Planförslag för Aspens trädgårdsstad

Anpassning till fornlämningar och kulturmiljöer

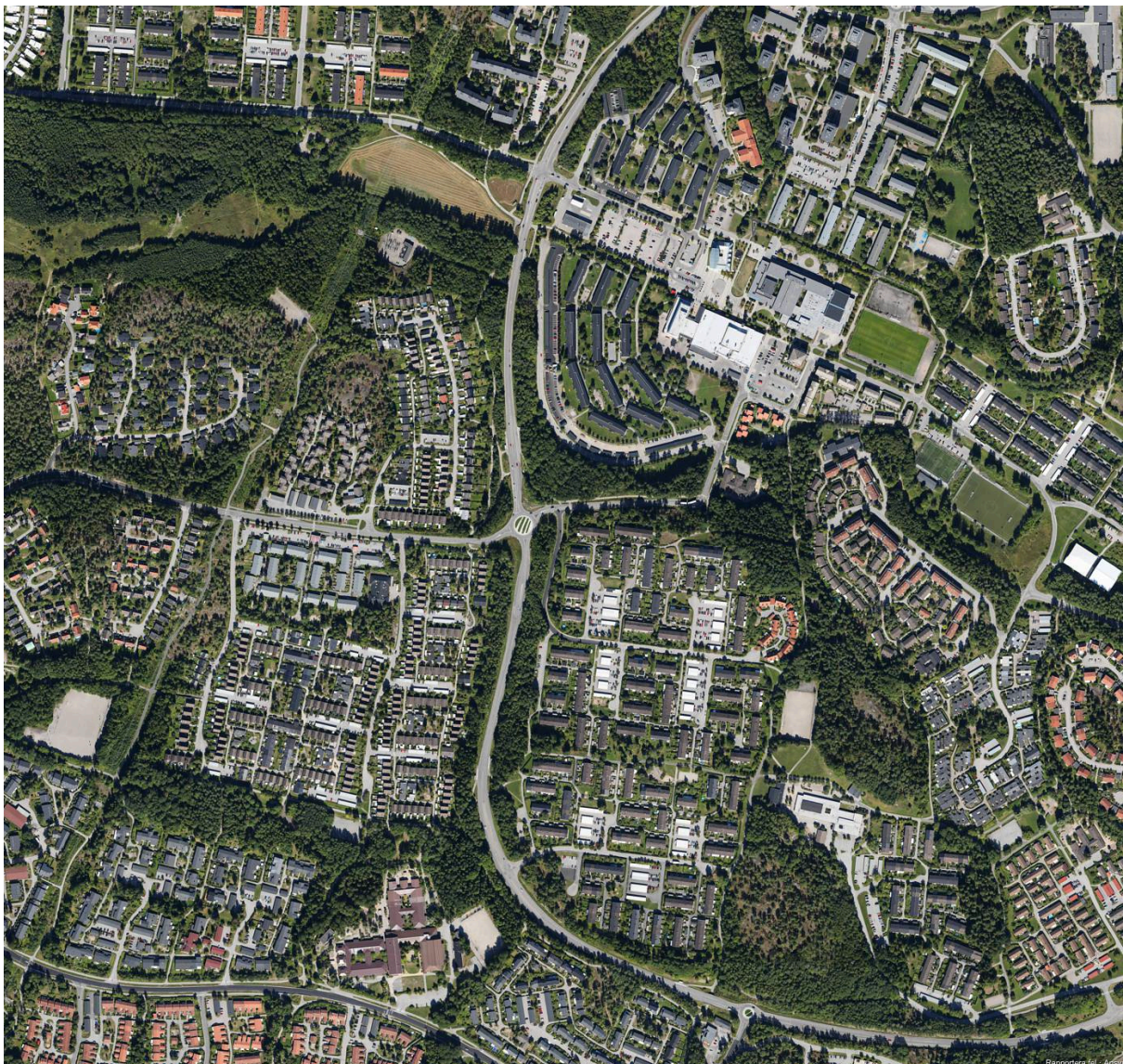
Aspens trädgårdsstad tar hänsyn till den rikliga förekomsten av fornminnen, gravplatser och äldre boplatser kring sjön Aspen. Dessa blir en integrerad del av det nya – som mindre parker, allmänningar, grönytor, strövområden och gröna lungor – placerade inne i och som en del av den nya boendemiljön.



En sammanhållen plan

För att maximera blandning och variation

En grundtanke i planen är att gynna variation även i den mindre skalan. Ofta byggs olika sorters bostäder i varsitt område – radhus, villor eller lägenhetshus på separata platser. I planer från mitten av 1900-talet till idag är ofta gatunätet utformat som återvändsgator. Det ger dåliga villkor för kollektivtrafik och en monoton miljö i den lilla skalan. Det riskerar att ge segregation, där boende med olika inkomstnivåer separeras från varandra. Delar av norra Botkyrka är uppbyggda på detta sätt, liksom många moderna villa- och lägenhetsområden.



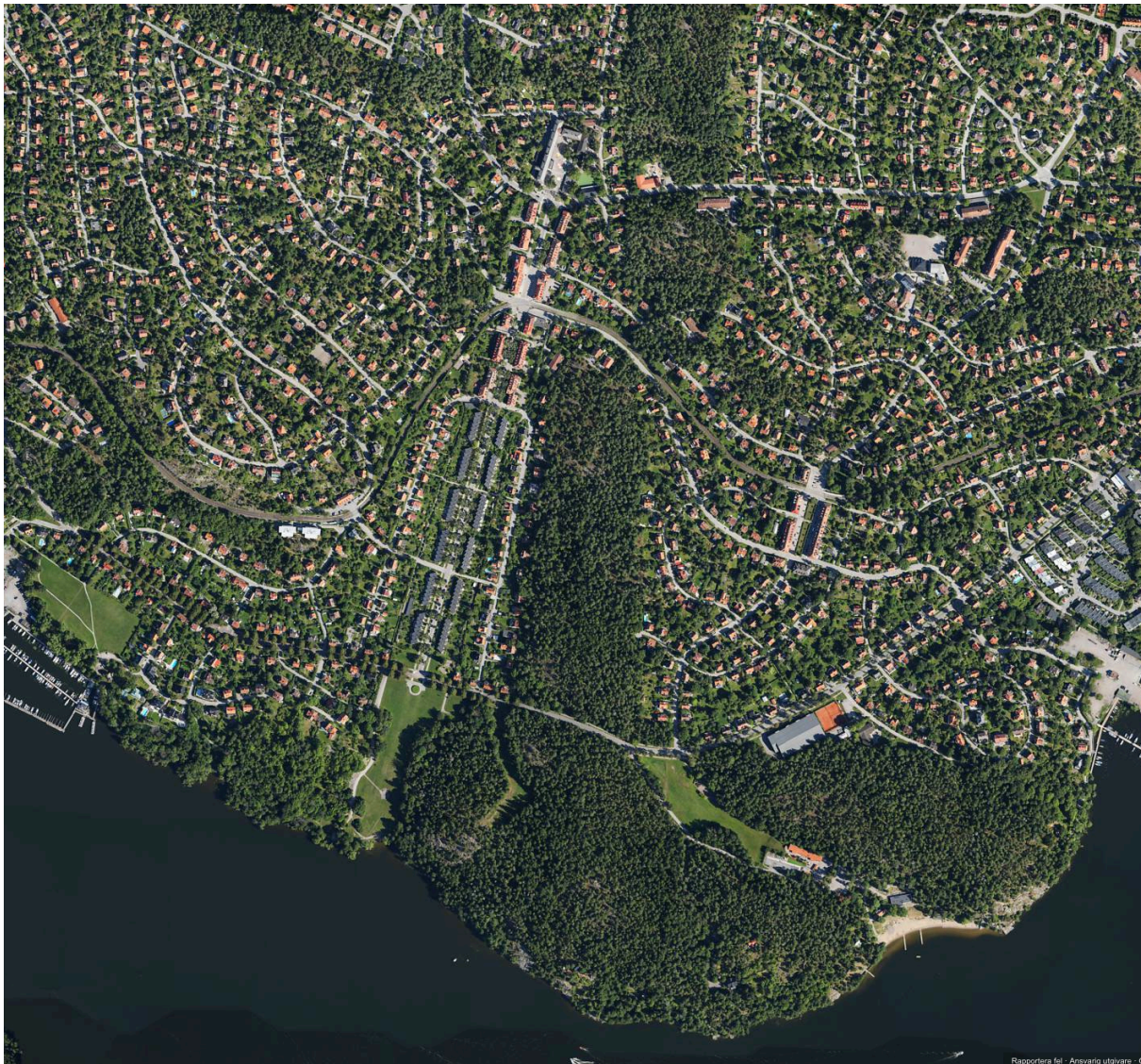
Modernistiskt planerade stadsdelar har ofta av ett överordnat gatunät anpassat för höga hastigheter. De olika stadsdelarna skiljs åt av trafikleder. Inom varje separat område finns ofta småskaliga gator i form av återvändsgränder och bara en sorts typ av hus. Kvarvarande natur är ofta starkt bullerstörd och därför svår att använda.

En sammanhållen plan

Kontinuerligt gatunät med bullerfri natur

Aspens trädgårdsstad har ett kontinuerligt gatunät. Bara i undantagsfall, där marken är starkt kuperad, föreslås återvändsgator. Detta är en viktig del av planen. De flesta platser går att nå på många olika sätt. Inom de flesta kvarter finns olika stora tomter. Stora och små villor kan samsas längs samma gata. Fastighetsindelningen är gjord för att gynna variation och blandning.

Planen med tillhörande byggnadsstadga bestämmer från början hur mycket som får byggas på varje tomt. Den som låter bygga ett eget småhus på sin tomt vet redan på förhand vad som får byggas på tomterna intill. Egnahemsbyggaren har en garanti för att det egna småhuset inte får ett fyravåningshus på granntomten.



Gatunätet i Bromma i Stockholm går inne i bebyggelsen. Den sparade naturen störs inte av trafikleder utan fungerar snarare som sammankopplade gröna lungor. Förslaget till Aspens trädgårdsstad har samma sorts uppbyggnad.

En sammanhållen plan

För effektiv och bekväm kollektivtrafik

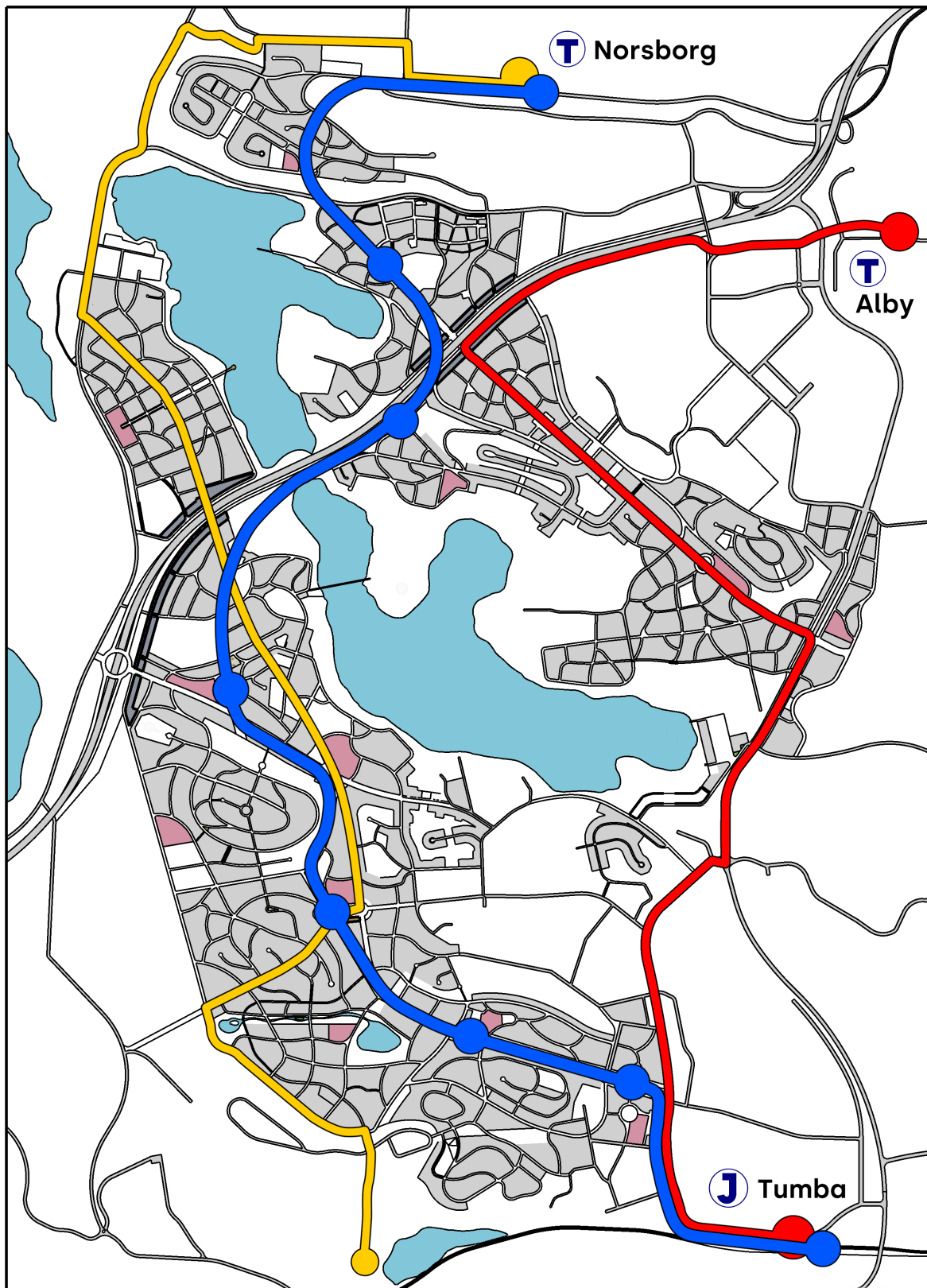
En invändning mot småhusbebyggelse är att den förutsätter att alla boende måste ha tillgång till egen bil. Detta stöds inte av verkligheten och pågående teknikutveckling. Trädgårdsstaden Bromma i Stockholm har en väl fungerande spårvagn som planerades redan innan något byggdes. Längs spårvagnens torg finns ofta service, butiker och lägenheter.

Många villaområden i Nacka och Värmdö ligger längs med viktiga huvudvägar, med bara några hundra meter till busslinjer med hög turtäthet. Det så kallade ”bilberoendet” kan således bli högt eller lågt, beroende på hur stadsplaneringen och därmed trafikplaneringen ser ut. Den pågående elektrifieringen av hela fordonsflottan minskar samtidigt biltrafikens negativa klimateffekter.

På södra och norra sidan av sjön Aspen löper några breda huvudgator tvärs igenom bebyggelsen. Gatorna är direkt kopplade till omgivande befintliga stadsdelar – Tumba respektive Hallunda-Norsborg. Trafikunderlaget för kollektivtrafik som passerar **igenom** många stadsdelar blir högre än linjer som går längs återvändsgator. Planen är förberedd för olika nivåer av kollektivtrafik. De första etapperna kan byggas nära befintliga bostadsområden. På sikt kan genomgående buss/spårtrafik längs huvudgatorna ordnas för att binda samman den nya stadsdelen med Tumbas pendeltågsstation och T-banestationerna i Hallunda/Norsborg och Alby. En möjlighet är att trafikera Aspens trädgårdsstad med en autonom linje med elbussar – små, tysta och miljövänliga vagnar som kan bidra till stadsdelarnas karaktär och hållbarhet.



12:ans spårvagn i Bromma är en bra förebild, med centralt placerade hållplatstorg.



Förslag till dragning av kollektivtrafik. Gul och röd linje – elektrifierade busslinjer. Blå linje – möjlig dragning av spårvagnslinje med koppling till befintliga stationer för tunnelbanan och pendeltåg.

En sammanhållen plan

För skola, service och mötesplatser mitt i byn

En kritik mot småhusområden är att de skulle sakna mötesplatser, service och folkliv. Men det beror delvis på hur stadsplanerna utformas. Det är svårt att driva en butik längs en återvändsgata. Men om många passerar en viss punkt i ett småhusområde finns goda möjligheter. Ett kontinuerligt gatunät kan se till att flödet och underlaget blir relativt högt. Optimalt är att många trafikslag passerar samma plats, utformad som ett välkomnande torg med hållplats, parkering, planteringar och tätare bebyggelse med lokaler i bottenvåningarna.

En del tomter vid torg är i förslaget markerade med rosa eller mörkt brun färg. Dessa kan ses som "markreservationer" inför framtiden, för att göra stadsdelen mer varierad. Där kan man bygga skola, service och mötesplatser centralt i bebyggelsen när väl befolkningsunderlaget blivit tillräckligt. Utan en sådan bestämmelse skulle det finnas en risk för att det bara blir bostäder på tomter vid hållplatstorg. Här skiljer sig Aspens trädgårdsstad från Lindhagenplanen och planen för Hagalund som inte hade sådana bestämmelser.

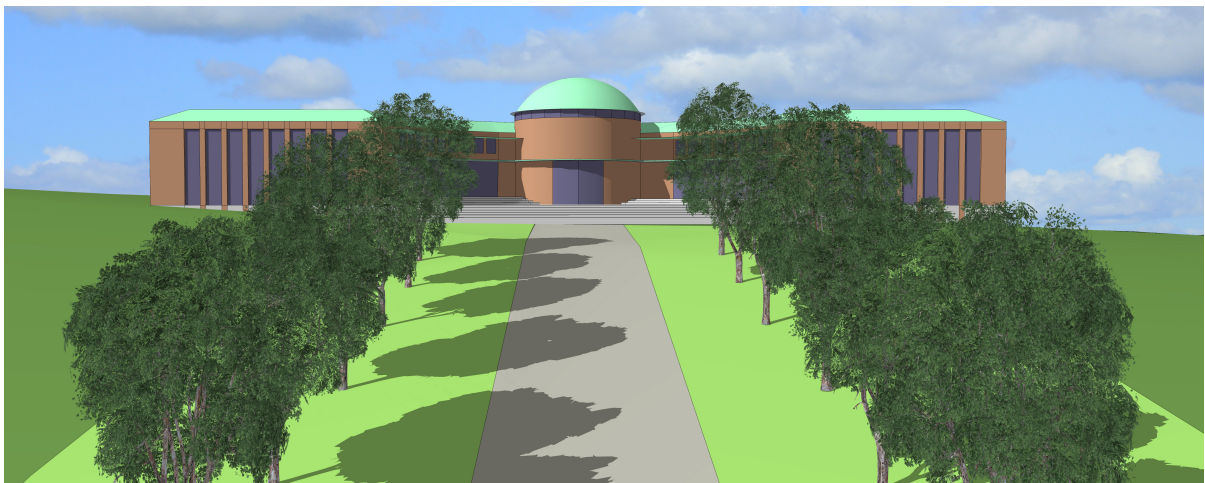


Skola i Aspens trädgårdsstad i fonden av ett torg.

En sammanhållen plan

Nya mötesplatser, lokal service och kultur

Planen föreskriver en relativt stor andel mark reserverad för skola, förskola, service och även för verksamheter som kultur, sport och fritid. I planens östra del, i bergsslutningen mot verksamhetsområdet Eriksberg, finns möjlighet till en lokal skidbacke med lift, någon form av kulturhus med bibliotek, konferens-, sport- eller spa-anläggning. Det viktiga är att planen redan tidigt anvisar lämpliga platser för offentliga verksamheter.



Möjligt kulturhus i anslutning till Eriksbergs verksamhetsområde.



Positiv förebild: Flexibla lokaler för kultur, service och butik i Enskede trädgårdsstad.

En sammanhållen plan

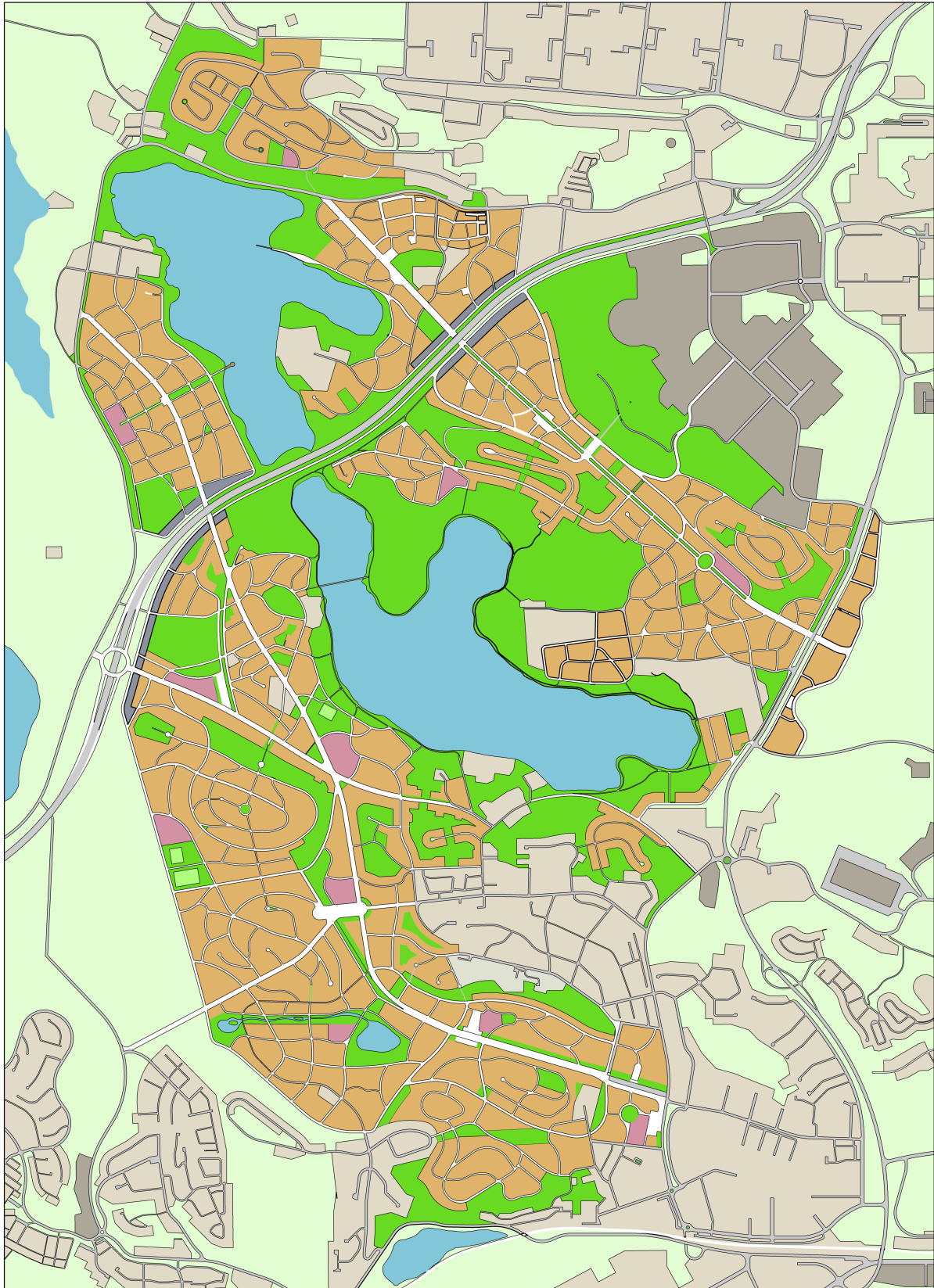
För parker, lekplatser och natur runt hörnet

En del småhusområden har bara privata tomter – utan allmänningar och lekplatser. Det gör det svårare att ”gå på upptäcktsfärd”, bygga kojor eller ordna större gemensamma tillställningar. Planen för Aspens trädgårdsstad säkrar tillgången på ”märkliga platser” genom att alla tomter inte får bebyggas. Planen markerar ursparningar och naturstråk för gemensamma aktiviteter, lek, vildvuxen ”miniskog” eller enkel parkyta för spontant bollspel eller utegym.

Vid Aspens norra strand ligger en udde på mark som är naturreservat. Där bevaras den orörda naturen, med någon typ av utkikstorn eller fritidsanläggning. Alla stränder mot sjön är tillgängliga för allmänheten. Det ska gå att springa ”Aspen runt” utan att hindras av skyltar med texten ”privat område”. Tanken i lagstiftningen om strandskydd är positiv, att säkra allmänhetens tillgång till stränder. Det är dock inget problem om några strandtomter ligger närmare vattnet än 100 meter. Det kan vara nog så trevligt med en strandpromenad med vatten på ena sidan och ett trädgårdsstaket på den andra sidan.



Naturreservatet vid Aspen bevaras och kan utökas. Den röda punkten markerar en plats lämplig för en offentlig anläggning, kanske utsiktstorn eller utomhusgym.



Parkmark och naturmark integrerade i den nya bebyggelsen. Det är viktigt att redan från början slå vakt om de gröna värdena och tillgängliga ytor för rekreation och friluftsliv.

En sammanhållen plan

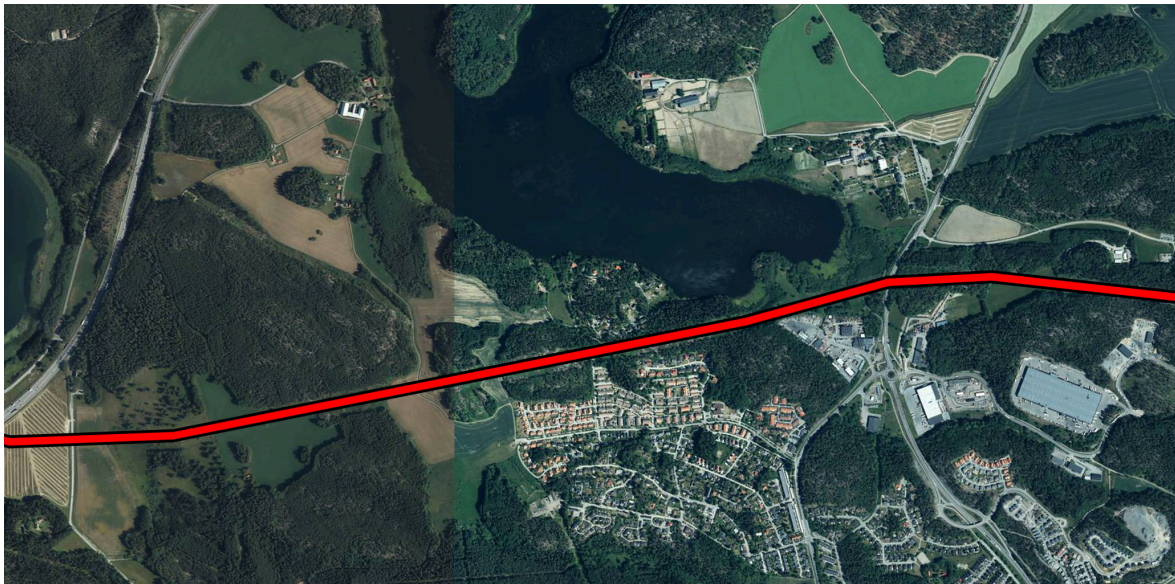
Nyskapad naturmark och bostadsnära vatten

En trädgårdsstad värd namnet lägger resurser på trädgårdsodling, parker och förbättrade ekosystem. I den sydvästra delen av planområdet ligger en idag något bortglömd sumpmark. Här går ekologiska och ekonomiska intressen ihop. Planen föreslår att den vattensjuka marken grävs upp och muddras för att skapa två små sjöar med vackra strandpromenader och parkområden.

Vackra omgivningar ökar värdet på en plats och gör det sannolikt att fler vill flytta dit. Med utsikt mot de nya små sjöarna ökar både det ekonomiska och känslomässiga värdet på platsen.

På samma sätt går det att se på sjön Aspen i sin helhet. Med en långsiktig plan för varierad bebyggelse går det att frigöra ekonomiska resurser för att förbättra vattenkvaliteten, plantera in fisk och kanske etablera någon typ av vattenanknuten forsknings- eller besöksnäring. Även detta kan öka attraktionen i att bosätta sig i Aspens trädgårdsstad.

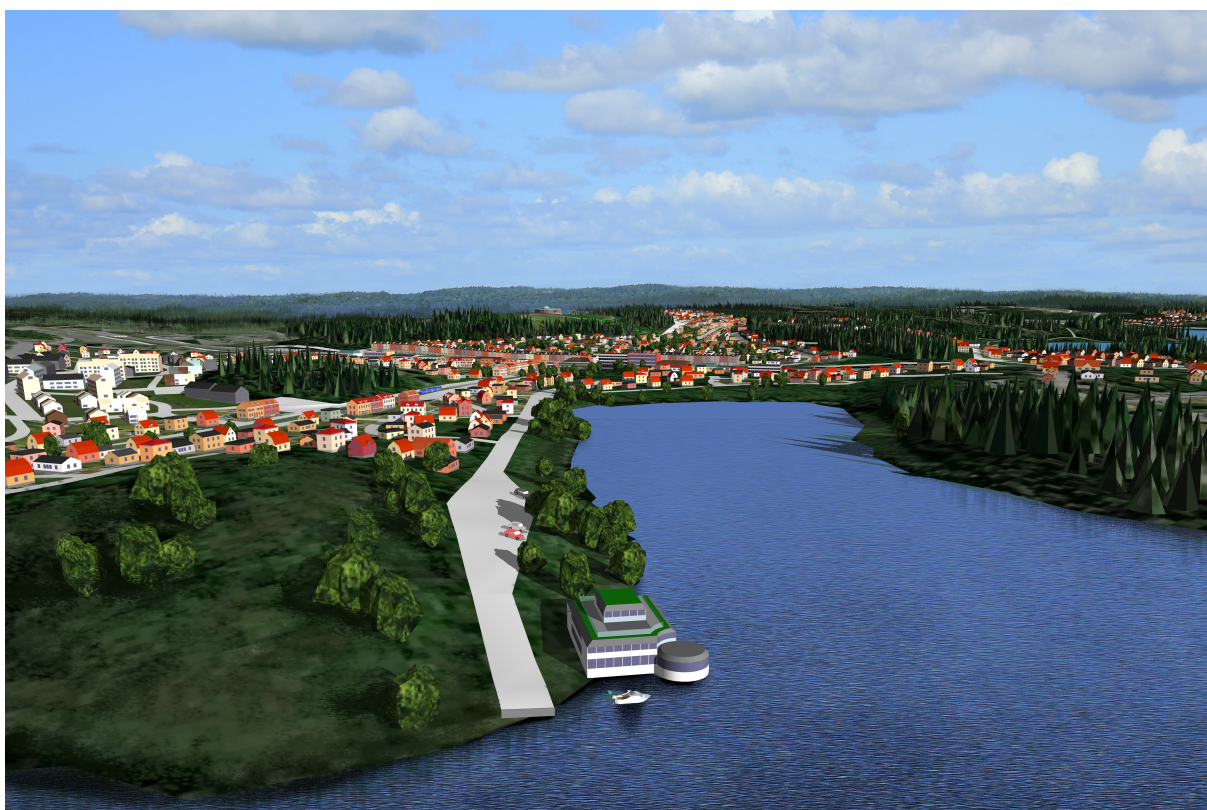
Dagens kraftledning igenom området stör naturen och befintliga bostäder. Ett genomförande av Aspens trädgårdsstad skulle göra det ekonomiskt realistiskt att gräva ned kraftledningen. Det ger mindre störningar av naturen, bättre strövområden och trevligare miljö för redan boende.



Kraftledningen kan grävas ned, till fördel för både dagens och framtidens boende. Detta kan motiveras ekonomiskt med nya byggrätter.



Nyskapad park- och vattenmiljö som både ger ekonomiska och ekologiska plusvärden. Idag går det ett dräneringsdike på platsen, där det tidigare har legat en numera igenväxt sjö. Här kan några mindre sjöar eller dammar skapas. De boende och den nya skolan (rosa färg) får på så sätt en vacker anlagd park med lekmöjligheter och skridsko på vintern.



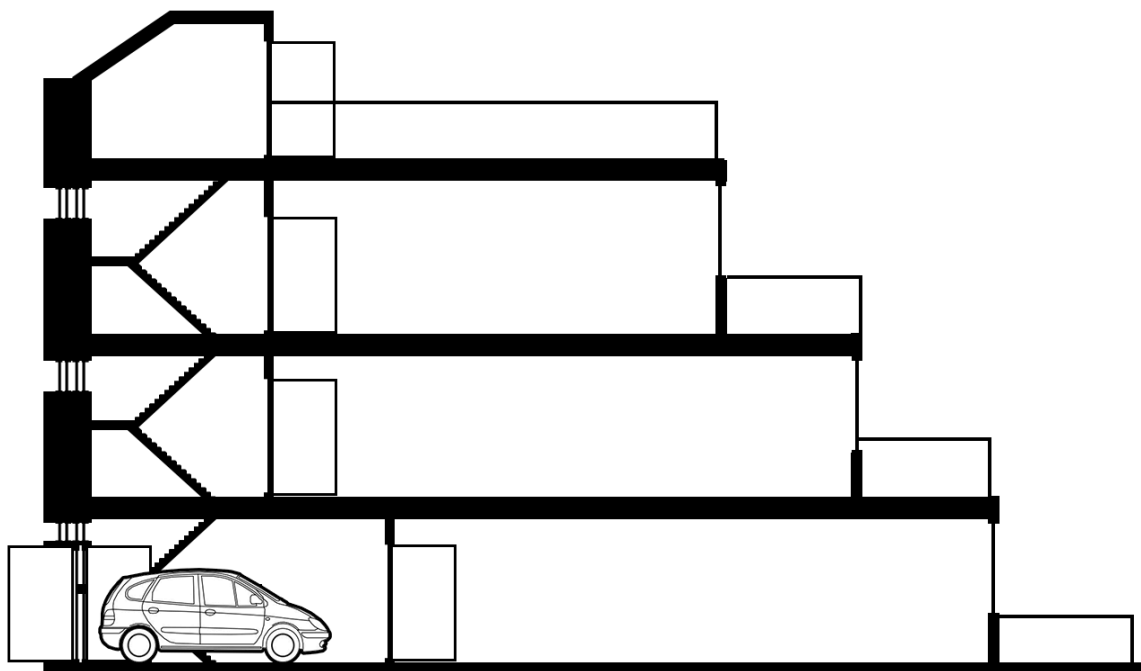
Sjön Aspen kan göras mer offentligt tillgänglig och med förbättrad biologisk balans. Kanske ett centrum för forskning och utveckling om vattenbruk, insjöfisk och hållbar odling av mat? Både djurliv och människor får en trevligare och mer levande miljö.

Arbetsplatser, verkstäder och service

En "bebyggd bullervall" längs E4

En viktig skillnad mellan gängse villaområden och genuina trädgårdsstäder är betoningen på goda platser för arbete, service och andra verksamheter. Där E4 löper tvärs igenom Aspens trädgårdsstad går det att planera även för tyngre verksamheter. I planen finns en ny avfart i form av en rondell som kopplar till motorvägen samt tre gatutunnlar under den, som förbinder trädgårdsstadens båda sidor.

Det goda trafikläget gör det möjligt att även etablera verksamheter med behov av förråd, lager, biluppställning, verkstäder och annan skrymmande utrustning. Längs ena sidan av E4 illustreras en form av "bebodd bullervall" med bostäder och/eller kontor utformade som en kontinuerlig bebyggelse. Det skyddar mot störningar och annonserar trädgårdsstaden mot omgivningen. På andra sidan av E4 illustreras några större byggnader, för exempelvis kontor, varuhus eller lager. Förslaget visar på en möjlighet för vidare diskussion.



Sektion av möjligt bullervallshus mot E4. Verksamheter som behöver garage och förrådsutrymmen kan få gott om plats, och bullret från motorvägen dämpas effektivt. På detta sätt kan trädgårdsstaden kring sjön Aspen få ett betydligt högre inslag av verksamheter än vanligt. På övervåningarna kan inrymmas kontor, förråd, service, verkstäder och bostäder med terrasser med söderläge.



Bullervallshus och sammanbindande gata under E4.



Bullervallshusen längs E4, sedda från norr med sjön Aspen i bakgrunden. Nere till höger på bilden visas några större byggnader lämpliga för verksamheter.



Större verksamhetshus till vänster och bullervallshus till höger samt avfart från E4.



Gärna ”ett nytt miljonprogram – Men i de boendes egna händer!

Ibland sägs att det behövs ett nytt miljonprogram. Men idag går byggandet ner på grund av höga räntor och energipriser, lågkonjunktur och krig i omvärlden. Samtidigt tilltar trångboddheten och allt färre ungdomar kan flytta hemifrån. Det är inte givet att statsfinanserna orkar med det som var en viktig del i miljonprogrammet: statliga stöd och subventioner för byggandet.

En positiv aspekt av miljonprogrammet var dock planberedskapen, att kommunerna snabbt tog fram planer för byggande på stora markområden. Planen för Aspens trädgårdsstad är ungefär lika stor som norra Botkyrka: stadsdelarna Hallunda, Norsborg, Alby och Fittja. Botkyrka skulle kunna upprepa bedriften att ”i ett svep” göra ett mycket stort markområde möjligt att bebygga. Det handlar i det första steget om juridik – att ersätta beteckningen ”naturmark” eller ”jordbruksmark” med beteckningen ”fastighetsmark”, dvs mark som får användas för bebyggelse. Resultatet skulle kunna bli en lika trevlig bostadsmiljö som Bromma eller Enskede trädgårdsstäder.



Enskede trädgårdsstad längs Nynäsvägen. Småskaligt, varierat och grönt.

Två skillnader mot miljonprogrammets byggande:

1) Ekonomi

Bostadsbyggandet i Aspens trädgårdsstad genomförs i huvudsak på enskilt initiativ, med framtida hushåll som beställare. De flesta bostäder byggs på uppdrag av blivande boende, när dessa har köpt eller tecknat tomträttsavtal för en byggbar tomt. Nyblivna tomtägare (eller tomträttsinnehavare) beställer, förenklat sett, ett hus från en valfri småhusfabrikant. De får då betydligt större möjlighet att själva bestämma husets standard, utformning och kostnad – jämfört med det normala förfarandet, där färdiga småhus erbjuds till försäljning. Med enskilda hushåll som byggherrar blir riskpremien (kravet på avkastning/vinst) lägre och bostaden därför billigare.

Kommunen står dock för utbyggnad och drift av infrastruktur och samhällsservice. Kommunen tar ut en avgift för anslutning till el, vatten, avlopp, bredband och utbyggnad av gatunätet. Målet är att täcka kommunens kostnader, men inte generera någon vinst, det vill säga en självkostnadsavgift. I sammanställningen av ekonomi i slutet av denna rapport har vi räknat på ett tomtpris på en krona (!) och en anslutningsavgift på 500 000 kronor per tomt. Frågan om det skulle behövas statliga eller kommunala subventioner för att genomföra förslaget berörs inte här. Det är en annan diskussion.

2) Arkitektur

Förslaget för Aspens trädgårdsstad är neutralt i frågan om arkitektur, särskilt jämfört med miljonprogrammets bebyggelse som utformades utifrån tydliga modernistiska arkitekturideal. I byggnadsstadgan för Aspens trädgårdsstad (i slutet av denna rapport) finns generella bestämmelser om bebyggelsens höjd, antal våningar, avstånd till fastighetsgräns och gata, andel av tomtytan som får bebyggas med mera.

Inom olika delområden kan det dock vara lämpligt att lägga till olika former av gestaltungsprogram eller kvalitetskriterier vad gäller utformning, energikrav, material, bebyggelsens karaktär och arkitektur.

Motivet för detta kan vara att från början erbjuda delområden med särskild karaktär. Framtida hushåll som vill bo i ett område eller längs en lokal gata med främst klassisk, modernistisk eller särskilt ekologisk utformning kan erbjudas detta. Denna sorts styrning tillämpades i olika hög grad i Brommas trädgårdsstadsdelar. Frihetsgraderna kan varieras, med områden med högre och lägre grad av arkitektonisk styrning.

Tydlig fördelning av ansvar

Mellan kommun, företag och hushåll

Aspens trädgårdsstad bygger på en tydlig fördelning av ansvar och makt:

1) Kommunens roll blir möjliggörare – inte förverkligare. Kommunen tar fram en långsiktig plan som reglerar markanvändning, trafik, övrig infrastruktur och regelverk. Till skillnad mot miljonprogrammets byggande ansvarar ett stort antal enskilda aktörer (de framtida boende) för enskilda byggprojekt. Dock med undantag för skolor, förskolor, service, flerfamiljshus och verksamheter.

2) Byggföretagens roll blir också annorlunda. Idag köper ett fastighets- eller byggföretag ofta en bit mark, tar fram förslag till bebyggelse som godkänns av kommunen och som sedan erbjuds på bostadsmarknaden. Resultatet blir ofta olika områden med grupphusbebyggelse med relativt identiska småhus. Detta gynnar större företag som har råd att driva planprocesser under lång tid, men missgynnar mindre byggföretag. I Aspens trädgårdsstad kan trähusindustrin och olika småhustillverkare erbjuda sina produkter direkt till blivande hushåll.

3) De enskilda hushållens roll blir också annorlunda. I stället för att bara kunna välja mellan färdigbyggda småhus kan hushållen påverka utbudet innan det byggs. Det ger mer variation vad gäller utformning och kostnader. Någon beställer ett nyckelfärdigt småhus, en annan ett hus med inredningsbar vind eller med en förberedd möjlighet till utbyggnad.



En småskalig plan kan ge utrymme för olika valmöjligheter och kostnadsalternativ.



Kedjehus och villor intill en skola vid ett hållplatstorg.



Olika hustyper och kostnadsnivåer ger förutsättningar för social och arkitektonisk variation. Mindre lägenhetshus blandas med villor.

En metod för att minska bostadskostnaderna: Ett ”överutbud” av byggbar mark

En av flera orsaker till höga boendekostnader är höga markpriser. Generellt sett ger låg tillgång på detaljplanelagd mark ett högt markpris. En kommun kan dock – inom rimliga gränser – påverka markpriset genom utbudet, genom hur mycket detaljplanelagd mark som kommunen tar fram i sin planering. Om kommunen tar fram en plan för flera tusen byggbara tomter blir markpriset lägre – jämfört med om samma kommun bara tar fram ett fåtal byggbara småhustomter per år. Detta är en huvudpunkt i förslaget. **Högre utbud på tomter – lägre marknadspriser på tomter.**

Planen för Aspens trädgårdsstad skulle förändra dagens prisbild. Fler än idag skulle ha råd att köpa mark (eller teckna tomträttsavtal) och låta bygga ett småhus. En förutsättning är att kommunen äger en stor del av marken, vilket är fallet med marken runt sjön Aspen. Det är dock svårt att beräkna det framtida markpriset. Detta är kopplat till flera faktorer, som konjunktur, ränteläge, byggkostnader, anslutningsavgifter, befolkningsökning etc.

Planförslaget skulle samtidigt gynna nuvarande och framtida Botkyrkabor och öka kommunens skatteintäkter. Om kommunen bara ”släppte ut” ett fåtal tomter till försäljning, några i taget, skulle kommunen kunna ta bättre betalt för dessa. Men antalet boende i kommunen skulle också växa långsammare. Vi har här två viktiga faktorer som kan ge ett billigare boende:

Lägre markpriser på grund av ett högt utbud på detaljplanelagd mark. Det kan hävdas att ett stort utbud på byggbara tomter till lägre pris än vanligt skulle innebära en ”indirekt kommunal subvention”. Men marknadspriset på mark är i hög grad beroende av hur mycket mark en kommun låter detaljplanelägga. Det finns inget givet eller ”naturligt” marknadspris på mark. Detta får ställas mot att ekonomiskt överkomliga tomter kan ge en snabb utbyggnad, snabb inflyttning och därmed ökade skatteintäkter till kommunen.

Lägre byggkostnader på grund av att framtida boende själva kan besluta om bostadens standard, utrustning, storlek och kanske även i vissa fall själva bidra till byggandet av det egna hemmet. Som tidigare nämnts är det möjligt för de enskilda hushållen att beställa ett enklare hus som kan byggas ut eller till över tid, kanske med inredningsbar vind. Viktigast är dock avsaknaden av avkastningskrav. I Aspens trädgårdsstad bygger man för sitt eget behov, där avkastningen i huvudsak utgörs av en egen bostad.



Aspens trädgårdsstad mot norr. Med ett stort utbud av byggbara tomter kan marknadspriserna på tomter hållas nere. Det gör att fler hushåll än i dagsläget får råd att bygga egna hem. Det kommunen "förlorar på gungorna" – låga tomtpriser – kan man "ta igen på karusellen" – fler skattebetalare som flyttar in till kommunen.

Former för markupplåtelse

Kommunal egnahemskö i stället för markanvisningar till stora byggbolag

Dagens småhusbyggande har dåliga förutsättningar. Förutom ett lågt utbud på mark planlagd för småhus har mindre aktörer ofta inte den ekonomiska uthålligheten att driva planeringsprojekt där intäkterna är osäkra och ligger långt in i framtiden. Detta begränsar konkurrensen. Småhustillverkare tvingas ofta bygga ”på spekulation”, dvs färdigställa småhus utan att det från början finns en given köpare. Detta ökar byggarnas ekonomiska risktagande, vilket leder till högre avkastningskrav och därmed högre priser.

Aspens trädgårdsstad vänder på ordningsföljden. **Först** gör kommunen en stor plan med platser förberedda för torg, kollektivtrafik, parker, skola, service och verksamheter. **Därefter** inbjuder kommunen en mångfald aktörer att ”fylla på innehållet” i planen, med olika önskemål om arkitektur och kostnadsnivåer.

Grundtanken är att de primära aktörerna är **de framtida boende själva** – inte fastighetsbolag eller byggfirmor. Genom en kommunalt organiserad tomtkö kan enskilda hushåll i högre utsträckning än idag styra projekten. Framtida boende börjar med att förvärva en egen tomt, med äganderätt eller tomträtt. Med den egna tomten som grund finns många lösningar:

- En familj väljer att köpa ett nyckelfärdigt hus från en småhustillverkare – det finns en uppsjö av färdigritade typhus hos småhusfabrikanterna.
- En annan familj väljer att köpa ett ”halvfabrikat” och göra inredningen själv för att spara pengar och göra hemmet mer personligt.
- Ett tredje hushåll sparar på kostnaderna genom att avvakta med att inreda vindsvåningen till dess att plånboken och familjestorleken gör det aktuellt att utvidga boendeytan.
- I ett fjärde fall väljer den nyblivna tomtägaren att platsbygga den egna drömkåken i samarbete med en arkitekt och ett mindre byggföretag.
- Någon tänker lite längre och placerar det egna hemmet så att det blir enkelt att avstycka en del av tomten eller att senare bygga ett Attefallshus – för att betala av på lånen och få pengar över till annat.
- En ensamstående väljer att bygga ett enkelt och billigt hus, redan förberett för utbyggnad.

Fördelarna ur de boendes perspektiv är flera:

- Individuellt anpassade bostäder vad gäller utformning, arkitektur, teknisk utrustning och storlek.
- Kostnadseffektivt byggande där ekonomin anpassas till plånboken.
- En varierad bostadsmiljö med utrymme för egna initiativ.
- Starkare konkurrens om kvalitet och pris, där hantverkare och mindre småhustillverkare får chans att erbjuda sina lösningar.

Ett byggande med en hög andel bostäder i trä kan bidra till stadsdelar med välfungerande ekosystemtjänster, biologisk mångfald och bostäder i samspel med naturen – anpassat för framtidens krav på utrymme för lek, hemarbete, lokal odling, elbilar och kollektivtrafik. I några korta meningar:

Kommunerna bör göra långsiktiga planer och regelverk för en helhet som kan förverkligas över tid. **Långsiktigt samhällsansvar.**

Enskilda hushåll bör ges möjlighet att välja mellan småhustillverkarnas olika erbjudanden. **Möjlighet att förverkliga drömmar.**

Planer för framtida bebyggelse bör utformas för att gynna variation och förutsägbarhet. **Tydlighet.**



Bromma trädgårdsstad har en naturlig variation, både vad gäller arkitektur och med service och restauranger vid hållplatstorgen. Detta är ett resultat av medveten planering. Det går att göra en lika trevlig miljö idag som för snart hundra år sedan..

Exploateringsnivå och folkmängd

Måttlig täthet, grönt och småskaligt

Ibland hävdas att småhusområden och trädgårdsstäder innebär ”slöseri med mark”, det vill säga ett alltför lågt markutnyttjande. Ett mått på täthet är exploateringsstalet – ett markområdes yta dividerat med bebyggelsens totala sammanlagda ”golvyta”. Ett lågt exploateringsstal ger relativt höga kostnader för infrastruktur räknat per bostad (gatunät, vatten, avlopp, bredband, el etc). Det anses också ge lägre underlag för kommersiell och kommunal service liksom kollektivtrafik. Erfarenheterna av miljonprogrammet visar dock att ett högt exploateringsstal inte kan ses som ett allt annat överskuggande mål.

Under senare år har en stor del av nyproduktionen inriktats på flerbostadshus i relativt högexploaterade områden i städernas periferier. Givet ny kunskap om värdet på social hållbarhet och ekosystemtjänster, liksom stora framsteg vad gäller ekologiskt hållbar teknik, är tiden mer än mogen för en uppdatering av samhällsbyggandet. Att detta även stöds av hushållens egna preferenser och önskningar bör väga tungt.

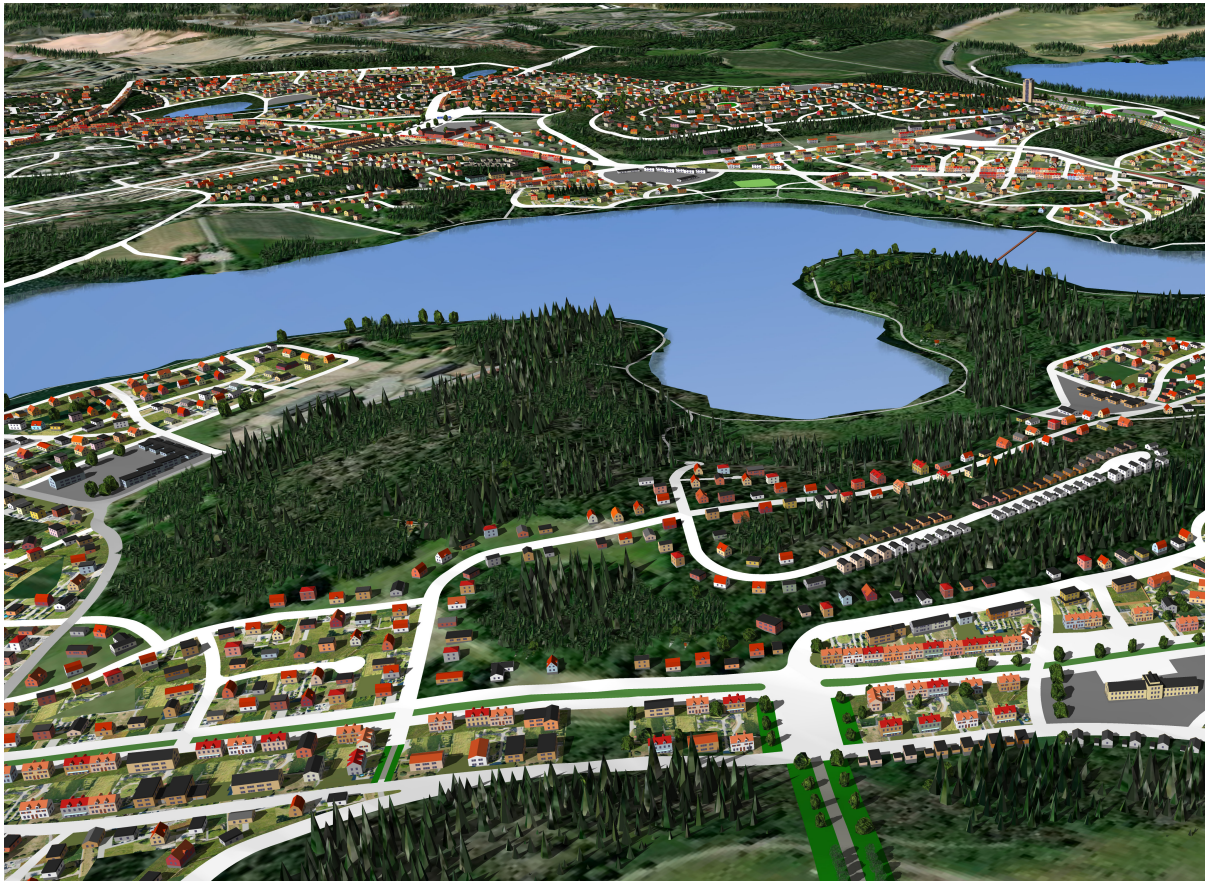
TMF har tagit upp dessa frågor mer i detalj i ett flertal rapporter. Se exempelvis:

Rapporten ”**Näringslivets roll i att stärka biologisk mångfald**” från Svenskt Näringsliv, från 2023. I denna rapport har TMF bidragit med avsnittet om trädgårdsstaden och de många fördelarna med att bygga mer varierat.

Rapporten ”**Trädgårdsstaden - en hållbar stadsmiljö med småhusbebyggelse**”. Denna rapport beskriver fördelarna med trädgårdsstäder med många styckebyggda småhus och radhus, vilka erbjuder rimlig täthet samtidigt som det finns lägenheter i flerfamiljshus runt torgmiljöer med handel och service. Det är lika mycket en hållbarhetsfråga att förtäta rätt som det är en rättvisefråga att bygga det folk vill ha.

På TMF:s hemsida finns inte mindre än tio rapporter på temat trädgårdsstad att ladda ned:

<https://www.tmf.se/branschnaringspolitik/naringspolitik/bostadspolitik/tradgardsstaden/>



Småskalig bebyggelse med orörd natur och vatten inom gångavstånd. Det bevarade naturreservatet mot sjön Aspen i mitten av bilden.



En begränsad del av den nya bebyggelsen ligger närmare vattnet, men med obrutna offentliga gångstråk längs stränderna.

Byggnadsstadga

för Aspens trädgårdsstad

Avvägningen mellan frihet och styrning är en svår balansgång. Det gäller i hög grad inom stadsplaneringen. Ett byggande utan regler ger en stadsbebyggelse som inte fungerar. Ett alltför strikt regelverk riskerar att ge en monoton miljö. Här följer ett förslag till grundläggande regelverk för Aspens trädgårdsstad.

Byggnadsstadgan kombinerar aspekter som normalt regleras i dokument som Fördjupad översiktsplan, Detaljplan, Gestaltningssprogram och Exploateringsavtal. Byggnadsstadgan ger en allmän bild av former för planering och byggande.

Detta är en översiktlig sammanfattning som förtydligar ambitioner och tillvägagångssätt. Om planförslaget för Aspens trädgårdsstad skulle förverkligas skulle det självklart krävas mer detaljerade anvisningar.

1) Mark markerad med vit färg

Allmän platsmark och gatumark, såsom gator, gångstigar, torg, hållplatser, samlade parkeringar, snöupplag med mera. Denna mark får ej tas i anspråk av permanent bebyggelse och skall vara i kommunal ägo. Kommunen ansvarar för skötsel av hållplatser och parkeringsplatser samt gator och torg.

2) Mark markerad med ljus brun färg

Får användas för friliggande bostadshus i form av enbostadshus. Bebyggelse får uppföras enligt fastigheten tillhörande detaljplan, eventuella delområdesbestämmelser och i regel på högst 20 procent av tomtytan och i högst två våningsplan.

3) Mark markerad med mörkt brun färg

Får användas för uppförande av bostadsbebyggelse med rätt att även inrymma ej störande verksamheter. Byggnad får byggas samman med bebyggelse på anslutande fastighet med samma markering, exempelvis i form av radhus, kedjehus, lägenhetshus eller byggnad för verksamheter. Bebyggelse är begränsad till högst 2 våningsplan plus inredningsbar vindsvåning samt källarvåning och i regel på högst 50 procent av tomtytan.

4) Mark markerad med rosa färg

Får användas för uppförande av bebyggelse med allmän eller offentligt inriktad verksamhet, såsom skola, förskola, offentlig service samt mindre verksamheter. Bebyggelse är begränsad till högst 3 våningsplan upp till anslutning till tak plus källarvåning och i regel på högst 50 procent av tomtytan.

Bebyggelse skall uppföras i direkt anslutning till framförvarande gata, torg eller annan offentlig plats, men med möjlighet till förgårdsmark. Bebyggelse skall utformas som en del av platsens eller gatans offentliga rum och utgöra en del av väggarna i detta offentliga rum.



Exempel på planbild med färgmarkeringar för olika sorters markanvändning.

5) Mark markerad med grå färg

Dessa områden är placerade mot motorleden längs E4. Marken får användas för uppförande av bullervall eller förråd, verksamhetsbyggnader, kontor, garage eller annan verksamhet. På insidan av dessa byggnader kan det även vara möjligt att inrymma bostäder.

Syftet med dessa områden är att skapa en bullerskärm mot den högt trafikerade motorvägen. Byggnader på dessa platser bör vara sammanbyggda för att fungera som bullerskärm, i regel tre till fyra våningar.

En möjlighet är att uppföra dessa tomter som ”bebodda bullerskärmar”, dvs enkelsidiga byggnader med fönster och entréer enbart på den bullerskyddade insidan.

6) Mark markerad med röd färg, röd cirkel

Plats för offentlig byggnad som utsiktstorn, möteslokal, konferens, festlokal för dans och servering, fågelskådning, konstinstallation, scoutstuga etc. Syftet är att redan tidigt i utbyggnaden av området reservera platser för viktigare offentliga verksamheter och installationer.

Byggnader på dessa platser får gärna vara höga för att kunna utgöra orienteringspunkter och för att understryka platsernas offentliga karaktär och gemensamma användning.

7) Mark markerad med ljus grön färg

Områden reserverade för allmänt tillgänglig parkmark. Marken i dessa områden bearbetas för att rymma allmänt tillgängliga verksamheter, utegym, spontanlek, mindre bollplaner, grillplatser etc. Dessa områden skiljer sig från den mark som i planen behålls som naturlig och ej bearbetad skogs- och ängsmark. Parkmarken är offentligt tillgänglig och sköts av kommunen.

8) Mark markerad med mörkt grön färg

Områden som bevaras som ursprunglig naturmark. Marken i dessa områden bibehålls i nuvarande skick, i hög utsträckning som skogsmark utan några ingrepp. Fornlämningar i området ligger i huvudsak på denna typ av orörd mark. Denna mark ingår inte i det som i planen räknas till detaljplanerad mark och befintliga naturreservat.



Exempel på planbild med bullervallshus markerade (grå färg).



Vasaparken i centrala Stockholm. Med en samlad plan som gäller över lång tid går det att skapa nya gröna mötesplatser även när vi bygger nytt.

9) Markupplåtelse

Mark upplåtes genom köp eller tomträtt och enbart fastighet för fastighet. Köpare eller tomträttsinnehavare har ej rätt att förvärva två eller flera fastigheter. Motivet är att undvika att flera fastigheter ägs, hyrs eller bebyggs av samma (stora) aktör. Kommunen kan medge att ett antal bostäder på varandra intilliggande tomter markerade med mörkt brun färg uppförs i form av radhus, kedjehus eller flerfamiljshus.

Radhus och kedjehus förvaltas i huvudsak av samfällighet. Flerbostadshus förvaltas av bostadsrättsförening eller enskilt hyresbolag. I vissa fall kan kommunen medge att två hus eller ett parhus uppförs samtidigt och av samma byggföretag på två intilliggande tomter.

10) Kommunal tomtkö

Kommunen upprättar en kommunal tomtkö och upptar för detta en avgift av enskilda hushåll och i vissa fall juridiska personer. När tomter är planlagda och infrastruktur är på plats (gator, vatten, avlopp, el etc) erbjuds dessa tomter i tur och ordning till de som står i kön, dock enbart en tomt per köande. När köande har köpt eller tecknat tomträttsavtal på en tomt kan denne låta uppföra bebyggelse på tomten men har ej rätt att återigen ställa sig i tomtkön.

Om tomt efter viss tid ej bebyggs har kommunen rätt att kräva återköp. Plats i tomtkön liksom kontrakt på köpt/hyrd tomt går ej att sälja vidare eller på annat sätt överlåtas till annan aktör. Exakta villkor för ovanstående fastställs vid köp eller tecknande av tomträttsavtal.

Syftet är att förhindra att enskilda aktörer köper ett flertal tomter på spekulation, för att sedan sälja dessa i andra hand till aktörer som ej står i tomtkön. För radhustomter och lägenhetshus gäller särskilda bestämmelser, vilka fastställs när dessa tomter erbjuds till försäljning eller vid tecknande av tomträttsavtal.

11) Avgifter för VA, el, bredband med mera

Vid försäljning eller tecknande av tomträttsavtal tecknas en anslutningsavgift för att täcka kommunens kostnader för anläggningar som vatten, avlopp, el, bredband med mera. Avgifter för dessa funktioner fastställs av kommunen och ingår i köpet/tomträttsavtalet. Kommunen kan även fastställa avgifter för sophämtning, snöröjning, städning och andra tjänster. Anslutningsavgiften fastställs till ett belopp som motsvarar kommunens kostnader.



Aspens trädgårdsstad från norr mot söder, med E4 i mitten av bilden.

12) Detaljplaner

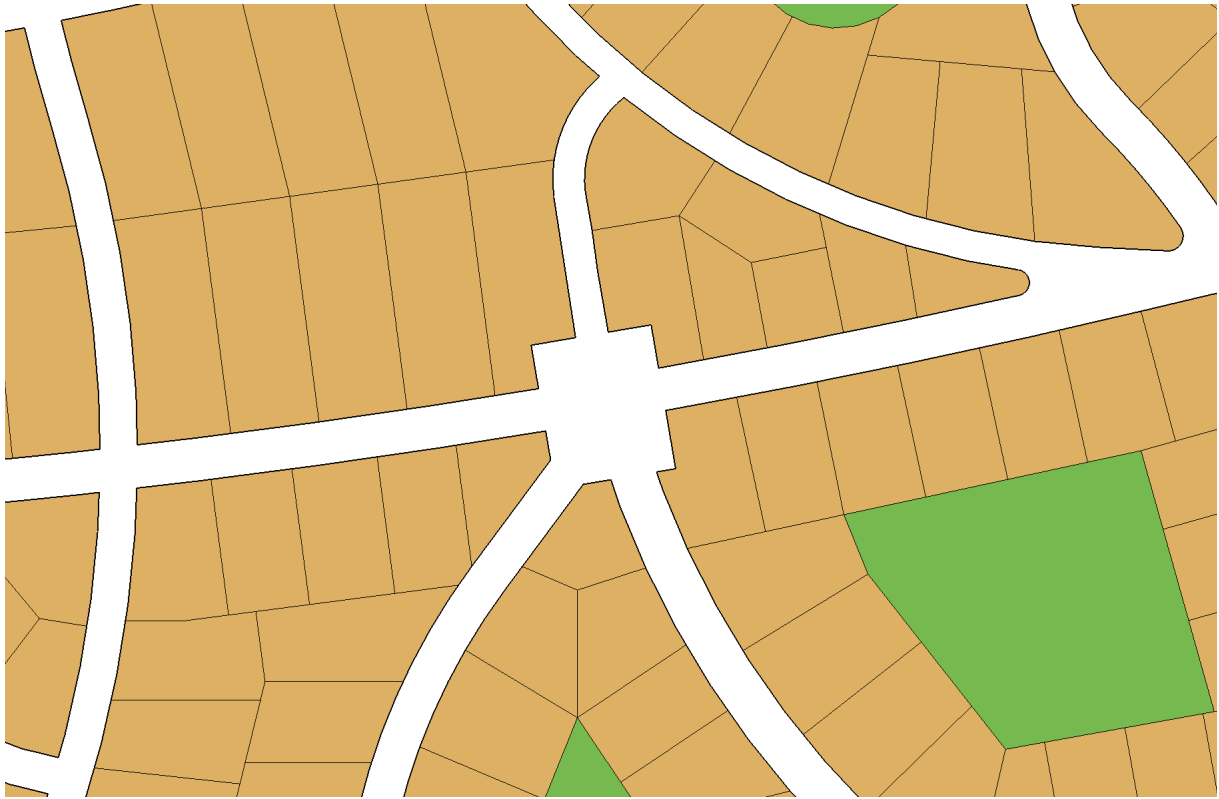
Tomter säljs eller upplåts med tomträtt med färdiga och standardiserade detaljplaner. Köpare eller tomträttsinnehavare kan placera och utforma bebyggelse inom de ramar som fastställs av i förväg fastställd detaljplan, delområdesbestämmelser och gestaltungsprogram.

Detta innebär en tidsvinst för köparen samtidigt som kommunen sparar in på resurser för handläggning av bygglov. Allt som krävs är att tomtinnehavaren gör en anmälan om byggstart och lämnar in ritningar för bygglov för enkel kontroll av att tekniska egenskaper vad gäller brand, säkerhet etc uppfylls.

I de fall ett certifierat byggprojekteringsföretag anlitas för processen krävs heller inget tekniskt samråd. En effekt är att byggandet snabbas på vilket sänker byggkostnaderna. En bidragande orsak till dagens höga byggkostnader kan vara långsam handläggning, onödigt långa väntetider och i vissa fall ej förutsägbara krav i den kommunala planeringen. De enskilda byggbara tomterna i Aspens trädgårdsstad kan betraktas som "varudeklarerade fastigheter" med tydligt specificerade egenskaper och byggrätter.



Exempel på planbild med markering av användning av mark.



Exempel på planbild med fastighetsindelning.



Exempel på planbild med fastighetsindelning och tillkommande bebyggelse.

13) Utbyggnadsordning - etappindelning

Aspens trädgårdsstad byggs ut allt eftersom kommunen färdigställer nödvändig infrastruktur, som gatunät, VA, el, bredband etc. Kommunen kan välja att i ett tidigt skede erbjuda byggbara tomter längs stadsdelens viktigaste gator och torg, företrädesvis längs framtida sträckningar för kollektivtrafik.

Med en genomtänkt plan för etappindelning kan investeringskostnaderna hållas nere. Det skulle bli både opraktiskt och dyrt att bygga ut gatunät och ledningar i hela stadsdelen samtidigt.

Ett lämpligt mål kan vara att omkring 80 procent av de byggbara tomterna har köpts eller upplåtits med tomträtt i ett område av stadsdelen – innan nästa delområde öppnas upp för exploatering.

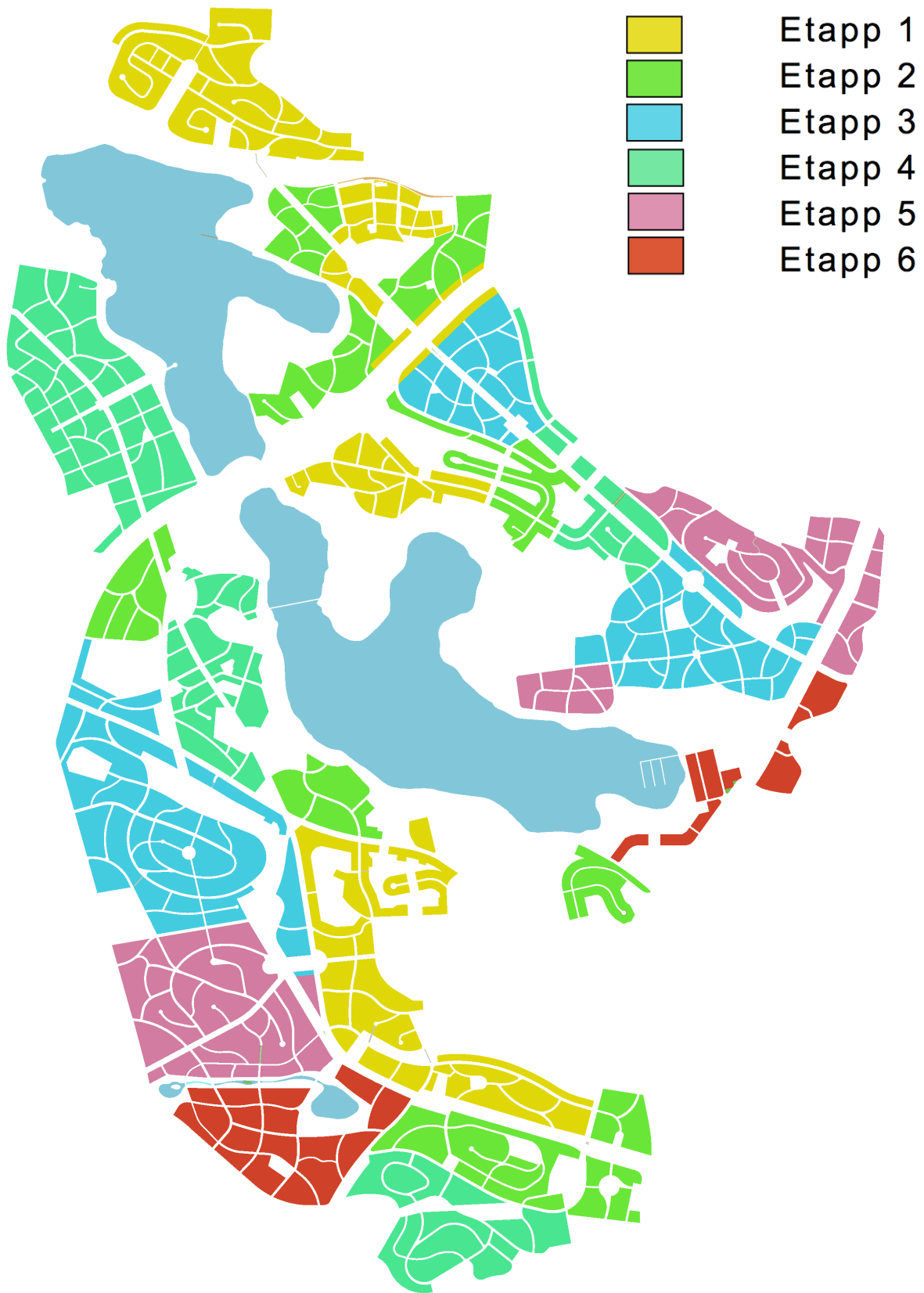
De första etapperna av utbyggnad kan ske i direkt anslutning till redan befintlig bebyggelse. Ett mål är att på sikt skapa genomgående gator där biltrafik och elbuss/spårvagn kan koppla ihop befintlig och ny bebyggelse med kopplingar till pendeltågsstationen i Tumba och tunnelbanestationerna i Hallunda/Norsborg och Alby.

Observera! För att skapa en väl sammanhållen stadsdel, är det viktigt att redan från början ta fram en plan för hela området, även om alla delar inte byggs samtidigt. Det gör att alla inblandade är medvetna om hur helheten ska bli på lång sikt. Detta gjordes i de stora sammanhållna planerna för Stockholms innerstad och Hammarby Sjöstad. När dessa planer väl var fullt utbyggda gick det inte att se vilka delar som byggdes vid vilket tillfälle. Ingenting hindrar att man kombinerar en plan för helheten med lämpliga mindre etapper för utbyggnad.

Det är således inte lämpligt att först ta fram en liten plan, bebygga denna och därefter ta fram en andra och en tredje plan och så vidare. Det ger ingen väl fungerande helhet. Ett sådant arbetssätt skulle riskera att ge en plan som består av ett antal mindre separata bebyggelseområden utan någon genomtänkt helhet, utan gemensamt gatunät, utan gemensamma parker, utan gena gatusträckningar och utan väl placerade hållplatser.

Även Bromma trädgårdsstad bebyggdes i etapper, samtidigt som det redan från början fanns en gemensam bild av helheten.

- Tänk först på helheten, genomför sedan i mindre delar!



Förslag till etappindelning. För att hålla nere investeringskostnaderna för infrastruktur är det lämpligt att bygga ut ett eller två områden i taget. Områden som bebyggs vid olika tidpunkter kommer dock att ligga nära varandra, längs de större gatorna och längs kollektivtrafikstråken.

Översiktlig beräkning av kostnader

Vad skulle kostnaden bli för ett egnahem i Aspens trädgårdsstad? De viktiga skillnaderna mellan boendekostnaden i Aspens trädgårdsstad och nuvarande bostadsproduktion är: 1) En lägre kostnad för mark. 2) Att bostäderna byggs på direkt uppdrag av de framtida boende, inte av byggföretag som för sin verksamhet förutsätter en viss avkastning/vinst/riskpremie. De två exemplen nedan bygger på den typ av kalkyler som småhusfabrikanterna själva använder.

För att finansiera utbyggnad av vatten, el, gator, internet etc bildas ett helägt kommunalt bolag – ”Aspens trädgårdsstadsbolag”. Bolaget tar ut en **infrastrukturavgift** på förslagsvis 500 000 kronor per bostad. Avgiftens storlek skall vara tillräckligt hög för att täcka kommunens kostnader. Planerna för utbyggnaden är standardiserade, med enkla och färdiga detaljplaner, varför det inte tillkommer någon ytterligare avgift för bygglov.

Exempel: Tomtpriset sätts till 1 krona. Driftskostnaden sätts till 5 000 kr per månad per bostad (värme, el, vatten, sophämtning, samfällighetsavgifter). I exemplen räknar vi, för enkelhetens skull, på att de boende lånar 100 procent av kostnaden för att köpa ett färdigt hus. Räntan uppskattas till 4 procent, efter ränteavdrag omkring 3 procent per år. Detta är en grov uppskattning.

Nyckelfärdigt 1,5-planshus, byggnadsyta 100 kvm. Inredningsbar vind.

Kostnad för nyckelfärdigt hus: 2 100 000
Infrastrukturavgift: 500 000
Summa investering (kapitalkostnad): 2 600 000
Räntekostnad efter ränteavdrag 78 000 per år, 6 500 per månad.
Driftskostnad: 5 000 per månad
Räntekostnad + driftskostnad: 11 500 per månad.

Nyckelfärdigt 2-planshus, byggnadsyta ca 75 kvm (bostadsyta 150 kvm).

Kostnad för nyckelfärdigt hus: 3 700 000
Infrastrukturavgift: 500 000
Summa investering (kapitalkostnad): 4 200 000
Räntekostnad efter ränteavdrag 126 000 per år, 10 500 per månad.
Driftskostnad: 5 000 per månad
Räntekostnad + driftskostnad: 15 500 per månad.



Nyckelfärdigt 1,5-planshus, byggnadsyta 100 kvm. Inredningsbar vind.



Nyckelfärdigt 2-planshus, byggnadsyta ca 75 kvm (bostadsyta 150 kvm).

En jämförelse

Norra Botkyrka – Aspens trädgårdsstad

Här följer en jämförelse mellan norra Botkyrkas fyra miljonprogramsområden (Hallunda, Norsborg, Alby, Fittja) och Aspens trädgårdsstad. För enkelhetens skull utgår jämförelsen från antal boende och den totala planlagda markytan, inte exploateringstalet. Notera att det här rör sig om en översiktlig bedömning av antal boende, antal bostäder och antal boende per hushåll. Om planen genomfördes i verkligheten skulle siffrorna med nödvändighet bli annorlunda.

Markanvändning i Norra Botkyrka

Planlagd mark

Den sammanlagda planlagda mark som används för bebyggelse, gator, parkering, bostadsnära parker, skolor etc utgör 5 400 000 kvm, dvs 540 hektar. I denna siffra ingår inte sammanhängande grön mark eller motorvägen E4.

Uppskattad folkmängd (enligt Wikipedia).

Hallunda-Norsborg: 17 000, Alby: 4 000, Fittja: 8 000. Summa 39 000 boende. Avrundat uppåt för inneboende, besökare etc ger detta en folkmängd på omkring 40 000 personer.

Antal boende per ytenhet mark

540 hektar delat med 40 000 personer ger 135 kvadratmeter markyta per boende. Detta ger 74 boende per hektar. Notera att i denna siffra även ingår även mark för gator, torg, allmän platsmark etc.



Markanvändning i Aspens Trädgårdsstad

Planlagd mark

All detaljplanerad mark – för bebyggelse, allmänningar, torg, parker och gatunät – har räknats samman. Mark längs E4 och större naturområden som naturreservatet på Aspens norra strand har inte räknats in. Den sammanlagda ytan detaljplanerad mark blir även här omkring 540 hektar.

Uppskattad folkmängd och antal byggnader

Huvuddelen av bebyggelsen består av friliggande egnahem (småhus, villor, kedjehus, parhus) med tomtstorlekar på omkring 500 – 800 kvm. (I bilagan sist i rapporten redovisas dessa bostadsytor till drygt 600 000 kvm).

En mindre del av bostäderna består av lägenhetshus (flerfamiljshus) i 2 till 2,5 våningar, med möjlighet till mellan 2 och 6 bostäder per hus. (I bilagan sist i rapporten redovisas dessa bostadsytor till cirka 190 000 kvm).

Hälften av "bullervallshuset" längs E4 används för lokaler respektive bostäder. Det ger lite drygt 25 000 kvm bostadsyta.

Den sammanlagda bostadsytan blir cirka 820 000 kvm.

Antalet illustrerade enskilda bostadshus i planförslaget är 5 571. Notera att bullervallshus och lägenhetshus räknas som "ett enda hus", trots att de var för sig ger plats för mer än en bostad.

Med ett snitt på 100 kvm per bostad ger detta 8 200 enskilda bostäder. Om genomsnittlig bostadsyta sätts till 125 kvm rymmer planen 6 560 bostäder.

Med 25 kvm bostadsyta per person blir antal boende 32 800 (820 000 kvm dividerat med 25). Med 30 kvm bostadsyta per person blir antal boende 27 333.

Antalet boende kan avrundas till cirka 30 000 personer.

På sikt kan antal boende öka till omkring 35 000. Detta eftersom planen medger uthus och uthyrningsdelar på villatomter. Denna del av planen kan genomföras på lång sikt och beslutas av enskilda boende. I de "standardiserade detaljplanerna" för enskilda tomter kan ingå en rätt att utan planändring bygga ett fristående mindre bostadshus, så kallat Attefallshus.

Antal boende per ytenhet mark:

540 hektar delat med 30 000 personer ger omkring 180 kvadratmeter markyta per boende i Aspens trädgårdsstad. Detta ger omkring 55 boende per hektar. Notera att i denna siffra även ingår mark för gator, torg, allmän platsmark etc. Detta är en något högre markåtgång jämfört med norra Botkyrka, men inte en dramatisk skillnad.

Jämförelse av antal boende och planlagd mark i Norra Botkyrka och Aspens trädgårdsstad

	Planlagd markyta i hektar, inklusive mark för gator, torg, parker etc	Antal boende	Planlagd markyta per boende, inklusive mark för gator, torg, parker	Boende per hektar planlagd mark
Norra Botkyrka	540	40 000	135 kvm	74
Aspens trädgårdsstad	540	30 000	180 kvm	55

Fastighetsstorlekar i Aspens trädgårdsstad.

Mark för gator, torg, mindre allmänningar och parker utgör 32 procent av ytan i Aspens trädgårdsstad, dvs 170 hektar.

Mark som direkt används för bebyggelse utgör då 370 hektar. Denna siffra utgör den **fastighetsmark** som kan exploateras med bebyggelse.

Med 30 000 boende ger detta omkring 123 kvm fastighetsmark (mark som kan bebyggas) per boende. Om antal boende per bostad är 4 personer, ger detta att varje bostad i snitt har en fastighetsstorlek – markstorlek – på omkring 490 kvm.

Detta stämmer med ovan redovisade uppskattningar – med tomter för egnahem på 500 – 800 kvm och med mindre tomter (per bostad) för radhus, flerfamiljsvillor, lägenhetshus och ”bullervallshus”. Detta bör ses som en grov uppskattning, som illustrerar möjligheterna i planen.

I planen ingår även fastigheter för skolor, förskolor, service och verksamheter. Dessa har inte räknats in i denna grova uppskattning av fastighetsstorlekar. Se bilagan sist i denna rapport.

Aspens trädgårdsstad

Jämfört med äldre trädgårdsstad och normalt nutida småhusområde

Här följer en jämförelse mellan äldre trädgårdsstäder, den typ av normala småhusområden som byggs idag och Aspens trädgårdsstad.

Frågeställning	Äldre Trädgårdsstad	Normalt småhusområde	Aspens Trädgårdsstad
Tomtstorlekar	500 – 1 000 kvm, viss variation.	500 – 2 500 kvm. I äldre områden ofta stora tomter, i nyproduktion mindre tomter.	I regel 500 – 800 kvm, starkt varierat, både större och mindre tomter finns.
Bostadstyper	Främst villor med inslag av radhus och lägenhetshus i direkt närhet till torg/stationer.	I huvudsak friliggande villor med inslag av parhus och radhus.	Främst villor men något högre andel parhus, radhus, lägenhetshus.
Transportsätt	Tidigare spårvagn, tåg, häst och vagn, idag bil, buss, i vissa fall t-bana eller spårvagn.	Privat bil. Sparsamt med busstrafik, hållplatser ligger ofta utanför bebyggelsen.	Elbil, eldriven buss/spårvagn på separat körbana med hållplatser inne i bebyggelsen, bilpool.
Upplåtelse av mark	Privatägd mark eller tomträtt.	I huvudsak privatägd mark. I nyproduktion även mark ägd av en bostadsrättsförening.	Främst privatägd mark och tomträtt, vissa andelar med bostadsrätt, hyrköp.
Fördelning av mark inför utbyggnad	Försäljning av enskilda tomter från kommun eller privata egnahemsaktiebolag, till enskilda eller bolag.	Försäljning till enskilda eller bolag. Mark upplåts ofta för grupphusbebyggelse, ett större antal identiska småhus. Byggherredrivet genomförande.	Försäljning till enskilda hushåll via kommunal tomtkö. Bolag kan ej köpa flera tomter för att bygga på spekulation. "Boende-drivet" genomförande.
Bebyggelse	I huvudsak egnahem, viss inblandning av lägenheter.	I huvudsak egnahem. låg andel lägenheter, verksamheter och service.	I huvudsak egnahem. Planerade inslag av bostadsrätter och hyresrätter samt verksamheter.
Gemensamma funktioner	Ofta skola, kyrka, service, butiker.	I regel skola och förskola.	Planerade platser för skola, förskola, verksamheter.

Frågeställning	Äldre Trädgårdsstad	Normalt småhusområde	Aspens Trädgårdsstad
Stadsplanering	Blandning av lägenheter, egna hem med andra upplåtelseformer, torg vid kollektivtrafik.	Enkel uppdelning av tomter för villor och grupphusbebyggelse. Inte särskilt detaljerad stadsplanering.	Blandning av lägenheter, egna hem, med olika upplåtelseformer, torg vid hållplatser.
Bygglovshandläggning	Enkel handläggning byggt på enkla regler, maxgränser för exploatering	Individuell bedömning utifrån lokala regler, varje fastighet är ett eget ärende, vilket kan ge hög tidsåtgång.	Enkel handläggning, standardiserade detaljplaner med utbyggnadsrätt, maxgränser för exploatering.
Arkitektur	Varierad grad av styrning, beroende på tidsperiod. Ofta väl sammanhållen arkitektur, mer byggd på en gemensam byggnadskultur än regelverk.	Hög frihetsgrad, individuell bedömning av varje ärende. Grupphusområden med ofta relativt likartade hus vad gäller arkitektur och bostadsutformning.	Hög frihetsgrad, nyckelfärdiga småhus, halvfabrikat, byggen i egen regi. Vissa delområden kan ges särskilda krav på arkitektur och utformning.
Arbetsplatser	Få arbetsplatser, på senare tid används bostäder alltmer för hemarbete.	Få arbetsplatser, på senare tid används bostäder alltmer för hemarbete.	Hållplatstorg med lokaler, service, Bulleravskärmande lokaler mot trafikleder.



Bulleravskärmande bebyggelse och ett högre kontorshus som annonserar stadsdelen ut mot E4.

Invändningar och svar

Det finns många invändningar mot denna typ av projekt. Syftet med detta planförslag är inte att lösa alla problem. Med ett konkret exempel, placerat i en svensk kommun, vill vi peka på en möjlighet att lösa en del av bostadsbristen och trångboddheten på ett nytt sätt.

Nya planer för trädgårdsstäder skulle göra det möjligt för vanliga hushåll att förverkliga sitt drömboende. Stadsplaneringens syfte bör vara att underlätta byggandet av det folk vill ha, till ett överkomligt pris.

Vi menar inte att "alla" ska bo i egnahem. En del vill bo centralt och tätt inne en blandad stadsmiljö, nära service, arbetsplatser och nöjen. Andra vill helst av allt bo i en liten by eller i ett eget hus på landsbygden.

Lösningar bör anpassas till omständigheter och plats.

Här följer några svar på möjliga invändningar:

Invändning: I förslaget finns bebyggelse som är närmare vattnet än hundra meter. Det är inte tillåtet enligt strandskyddsbestämmelserna.

Svar: Om människor vill bo nära vatten ska de ges möjlighet till det. Strandskyddet bör inriktas på sitt syfte - att säkra att stränder är offentligt tillgängliga och att värna den biologiska mångfalden. En bebyggelse med ett offentligt torg, ett café, ett utegym eller en brygga kan göra en strand mer offentligt tillgänglig och trygg att vistas på. Djur- och växtliv kan ges förbättrade livsmöjligheter med klok vatten- och markvård.

Kanske räcker det ibland med ett strandskyddsavstånd på 50 eller 25 meter – så länge strandskyddets grundidé bevaras, att säkra allmänhetens tillgång till stränderna? Jämför med hur det ser ut längs kustlinjen i Bromma i Stockholm.

Sjön Aspen är idag relativt grund och kan förbättras genom muddring och aktiv skötsel. Sjön kan renas och förbättras. Kanske kan fisk och kräftor inplanteras. Kanske kan en marina med både segelbåtar, bad och någon form av marinbiologisk forskning etableras? Fiskodling kan bli alltmer intressant, för att säkra en hållbar tillgång till mat. Här kan detta ordnas på ett praktiskt sätt.



Detalj av planförslaget, längs sjön Aspens södra del. Bebyggelsen blockerar inte på något sätt allmänhetens tillgänglighet till stränderna. Kartan visar på möjligheten att ordna en trevlig och grön strandpromenad. Den begränsade mängden nya bostäder närmast sjön kan bidra till att skapa en trygg och befolkad närmiljö.



Det går att kombinera tillgänglighet till stränder, variationsrik natur, mänsklig aktivitet och bebyggelse. Många av våra mest uppskattade miljöer har denna sorts blandning.

Invändning: Ni har inte frågat Botkyrka kommun eller andra markägare om lov.

Svar: Det stämmer. Detta är inte ett officiellt planförslag. Det är inte framtaget på uppdrag av Botkyrka kommun, utan på initiativ av TMF, Trä- och Möbelföretagen. TMF är bransch- och arbetsgivarorganisation för den träförädlade industrin och möbelindustrin i Sverige. I uppdraget ingår att förbättra villkoren för trähusindustrin och småhustillverkarna.

TMF vill med denna rapport inspirera kommunala planerare och politiker att arbeta för mer trädgårdsstadsbyggande i Sverige. Det finns många andra platser i många andra kommuner där en liknande tanke kan och bör provas.

Invändning: Att bygga glest och utspritt på jordbruksmark, med högt bilberoende, är ekologiskt förkastligt.

Svar: En trädgårdsstad kan planeras så att den blir närmare dubbelt så tät som ett normalt villaområde. Det beror på andelen ”inblandade” lägenheter och att tomterna kan göras mindre än i ett gängse villaområde. Kollektivtrafiken byggs ut från början samtidigt som bilarna blir allt mer miljövänliga. Det går att skapa en bilpool i området. Bromma trädgårdsstad kan knappast betraktas som en gles och utspridd bebyggelse. Det är snarare en positiv förebild.



En genomtänkt grönstruktur med offentliga stråk kan ge en säker och trivsam livsmiljö. Det är ett alternativ till förtätningar på bullerstörda platser nära tunga trafikleder som innebär att grönytor i befintliga lägenhetsförorter exploateras.

Invändning: Det är billigare, mer praktiskt och hållbart att komplettera och förtäta de tätorter som redan finns. Nya bostäder bör byggas så att de förbättrar dagens områden.

Svar: Det ligger en del i det. Men världen styrs inte enbart av vad som är tekniskt rationellt. Det är snarare en regel än ett undantag att förslag till förtätningar och exploatering av bostadsnära natur och grönytor möts av kritik och protester av de som redan bor i ett område. Det ger långa planprocesser.

Att bygga nya trädgårdsstäder kan vara ett sätt att snabbt få igång byggandet. Svaren i Hyresgästföreningens enkät som redovisas i denna rapport pekar just på detta. Vad gäller situationen i Botkyrka kommun är det inte säkert att förtätningar i eller nära kommunens befintliga miljonprogramsområden leder till en förbättrad stadsmiljö, kanske rentav motsatsen.

Förtätningar i dessa områden riskerar att minska de gröna kvaliteterna när lekplatser och skogsdungar nära dagens bostäder exploateras. Ett projekt för mer trädgårdsstad skulle ge fördelar till en kommun i kanten av en storstadsregion – vad gäller befolkningsutveckling, skatteintäkter, attraktivitet, företagsetableringar etc. Nackdelar och fördelar bör vägas mot varandra.



En målsättning för byggandet skulle kunna vara: Låt fler svenskar bo med utsikt mot vatten! Det betyder inte alls att stränderna privatiseras.

Invändning: Ni exploaterar värdefulla fornlämningar och förstör det viktiga kulturarvet.

Svar: Att exploatera behöver inte betyda att förstöra. Kulturarvet är ständigt i utveckling. En av vår tids uppgifter är att skapa nya kulturvärden och kulturmiljöer. Vi kan bejaka och framhäva historiska spår från föregående generationer genom att forntidens viktiga platser utgör offentliga parker och samlingsplatser. I planen har viktiga fornminnen sparats som ej bebyggd mark, i form av parker, allmänningar, öppna fält och bevarad skogsmark. Det gör planen trevligare och mer levande.

Invändning: Er tanke om att sälja tomter för 1 krona styck är helt orimligt. Det strider mot all ekonomisk kunskap och rimlighet. Ni gör en glädjekalkyl. Detta bäddar för spekulation och ”tomtjobberi”.

Svar: Nej. Marken runt sjön Aspen är idag i princip ”värdelös” ur ett strikt ekonomiskt perspektiv, eftersom den inte kan säljas eller köpas för att ge plats för ny bebyggelse. Det betyder inte alls att naturmarken runt sjön Aspen saknar kvaliteter eller att den är utan mänskligt eller biologiskt värde. Planen föreslår en anpassad exploatering, där fornminnen och många viktiga naturområden bevaras, som en integrerad del av den nya stadsmiljön.

Kommunen säljer i vårt exempel marken för 1 krona per tomt. Med ett mycket stort utbud av byggbara tomter kan marknadspriset falla till en krona per tomt. Samtidigt tar kommunen ut en avgift på – i vårt exempel – 500 000 kronor för att bygga vägar, dra in vatten, avlopp, el etc. Avgiftens storlek anpassas till de verkliga kostnaderna. Huvudpoängen är att kommunen inte ska förlora en enda krona på affären, men får samtidigt ett ökat skatteunderlag. Huvuddelen av marken runt sjön Aspen är också i kommunens ägo.

Det positiva är att de som köper en tomt och bygger kan göra det till en lägre kostnad än normalt. I köpeavtalet kan ingå skrivningar som gör det omöjligt att sälja en tomt vidare direkt till någon annan med vinst. Om ett hushåll köper en tomt, betalar anslutningsavgift och sedan inte bygger någonting (med avsikt att sälja vidare), kan kommunen till exempel ges rätt att efter en viss tid köpa tillbaka tomten. För att förhindra kortsiktighet och spekulation går det att införa en ”degressiv reavinstskatt”, en reavinstskatt vars storlek avtar med tiden.

Alla dessa frågor går att lösa genom tydliga ekonomiska avtal. De avtal som tecknas med kommunen skall förhindra en spekulativ andrahandsmarknad med tomtmark. Detta är ambitionen. Detaljerna kan diskuteras vidare.

Bilaga

Antal bostäder utifrån hustyper i Aspens trädgårdsstad

Denna tabell redovisar antal hus och antal kvm av respektive hustyp som visas i illustrationerna. Detta är ett exempel på hur planen skulle kunna bebyggas.

Hustyp utifrån kvm byggyta och våningar	Antal enskilda hus av respektive typ	Kvm bostadsyta per hustyp
Småhus, villor, kedjehus, parhus		
70 kvm, 1 våning	1 445	101 150
70 kvm, 2 våningar	1 606	224 840
100 kvm, 1 våning	484	48 400
100 kvm, 2 våningar	696	139 200
120 kvm, 1 våning	243	29 160
120 kvm, 2 våningar	83	19 920
150 kvm, 1 våning	110	16 500
150 kvm, 2 våningar	44	13 200
200 kvm, 1 våning	51	10 200
SUMMA	4 762 enskilda hus	602 570 kvm bostadsyta
Lägenhetshus, flerfamiljshus		
120 kvm, 2 våningar	570	136 800
150 kvm, 2 våningar	33	9 900
200 kvm, 2 våningar	71	28 400
200 kvm, 5 våningar	10	10 000
300 kvm, 2,5 våningar	8	6 000
SUMMA	692 enskilda hus	191 100 kvm bostadsyta
Bullervallshus med 50 % inslag av bostäder		
3 våningar med totalt 450 kvm. Hälften = 225 kvm	117	26 325
SUMMA	117 enskilda hus	26 325 kvm bostadsyta
Totalt	5 571 hus med bostäder	819 995 kvm bostadsyta

Hustyp utifrån kvm byggyta och våningar	Antal enskilda hus av respektive typ	Kvm per hustyp
Arbetsplatser, lokaler, verksamheter		
Bullervallshus i 3 våningar med totalt 450 kvm. Hälften verksamheter = 225 kvm per hus	117	26 325
500 kvm, 2 våningar	23 enskilda hus	23 000 kvm
500 kvm, 3 våningar	3 enskilda hus	4 500 kvm
500 kvm, 4 våningar	3 enskilda hus	6 000
SUMMA	146 enskilda hus	59 825 kvm verksamhetsyta
Skola, förskola, offentlig service		
200 kvm, 1 våning	18	3 600 kvm
200 kvm, 2 våningar	60	24 000 kvm
300 kvm, 2,5 våningar	29	21 750
SUMMA	107 enskilda hus	49 350 kvm skola, service, mm
Totalt	253 enskilda hus	109 175 kvm för verksamhet, skola, service

Redovisade sammanräknade ytor för både bostäder, skolor, verksamheter, service: 929 170 kvm

