

Strategi för boende och byggande

SÖDERTÄLJE
KOMMUN



I Södertälje kommun

Antagen av kommunfullmäktige den 30 maj 2005
Beslutet justerat den 8 juni 2005.

Innehållsförteckning:

1. Inledning och bakgrund	1
1.2 Syftet	1
2. Omvärldsanalys och nuläge på Södertälje kommuns bostadsmarknad	1
2.1 Allmän betraktelse	1
2.2 Befolkningsutvecklingen	2
2.3 Bostadsbeståndet	3
2.4 Prisutvecklingen	4
2.5 Betalningsviljan varierar mycket på Södertäljes delmarknader	4
2.6 Räcker betalningsviljan för nyproduktion?	5
2.7 Efterfrågan	6
2.8 Målgrupper	6
2.9 Byggandet	7
2.10 Flyttkedjor	8
3. Kommunens visioner och mål	8
4. Kommunens ansvar och styrmedel	9
4.1 Kommunens ansvar	9
4.2 Kommunens styrmedel	9
4.3 Planberedskap	9
4.4 Kommunen som markägare	10
4.5 Kommunens taxor och avgifter	10
4.6 Telgebostäder	10
4.7 Kommunens information och samverkan med externa aktörer	11
5. Strategier för boendet	11
5.1 Allmänt	11
5.2 Skolan	11
5.3 Kommundelarna	12
5.4 Strategier	12
6. Aktiviteter	13

Bilaga:

Remissvar gällande kommundelarna, samt AB Telgebostäders beskrivning av miljonprogramsområdena, den 12 april 2005.

Protokollsutdrag, kommunfullmäktige den 30 maj, 2005

1. Inledning och bakgrund

Kommunens strategi för boende och byggande i Södertälje kommun ska ge riktlinjer för bostadsbyggandet och bostadsförsörjningen i kommunen. Strategin utgår från befintliga kommunala dokument, som exempelvis Agenda 21-programmet och handikapplaner i Södertälje kommun (KF, juni 2002). Strategin har sänts på samråd och av de remissvar som inkommit har de delar som rör kommundelsnämnderna samt ett utdrag från Telgebostädernas remissvar gällande miljonprogramområdena lagts som särskild bilaga. Strategin antas av kommunfullmäktige och omprövas årligen i samband med Mål & Budget.

Tidigare år har bostadsförsörjningsprogram upprättats som avspeglade både planerat byggande och till stor del även det som faktiskt kom att genomföras. Då förutsättningarna för bostadsbyggandet det senaste decenniet förändrats dramatiskt kan inte längre bostadsförsörjningsprogrammen i sin tidigare form ge svar på hur den framtida bostadsförsörjningen kommer att utveckla sig. Den bostadspolitiska strategin ersätter tidigare bostadsförsörjningsprogram och är ett komplement till kommunens befintliga planer och projektbeskrivningar.

1.2 Syftet

Syftet med Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun är framför allt att bryta nuvarande och invanda flyttmönster genom att skapa bättre förutsättningar för de grupper som idag flyttar ut ur kommunen att påverka sin bostadssituation och välja att stanna, samt att er hålla en inflyttning av grupper som idag är underrepresenterade i flyttströmmen in till kommunen.

2. Omvärldsanalys och nuläge på Södertälje kommuns bostadsmarknad

2.1 Allmän betraktelse

Södertälje kommun, den riktiga staden med närhet till centrala Stockholm, är en kommun som erbjuder allt från ett riktigt centrum med möjlighet till centralt boende till boende på landsbygden med närhet till fin Sörmlandsnatur. Kommunens geografiska läge gör den till en kommunikationsknutpunkt där två Europavägar möts och där spårtrafiken utgörs av såväl fjärr-, regional- som lokaltåg. Även sjöfarten har betydelse för kommunen och då framför allt för näringslivet. Människor kräver tillgång till hela regionens utbud på ett bekvämt sätt dygnet runt och kommunikationerna är en del i den omvärldsanalys som regelbundet görs.

Södertälje tätort har gott om natur- och rekreationsområden nära bostadsbebyggelsen, parker i centrala staden och strandpromenader längs kanalen. Kommundelarna bjuder på möjligheter till varierat boende med närhet till bad, golfbanor, häststallar, skog m.m. I kommundelarna finns också närhet till skolor och viss daglig service.

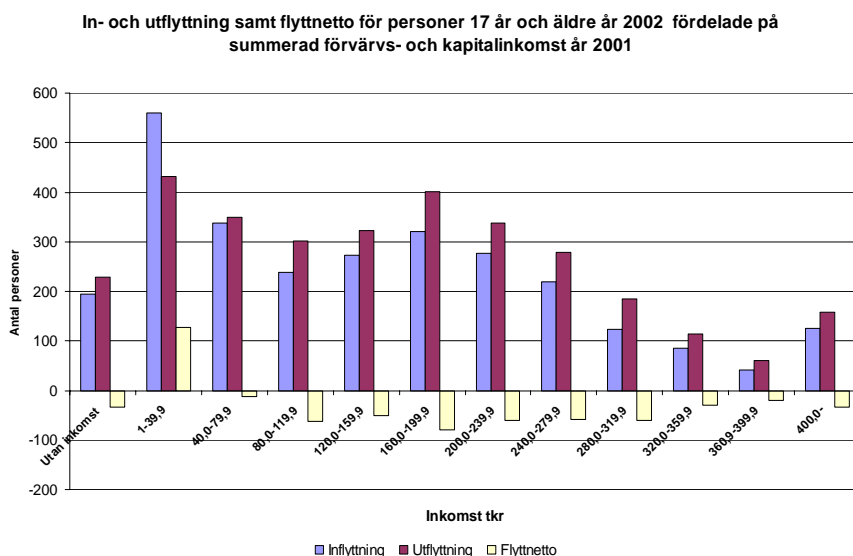
Näringslivet domineras av de två största arbetsgivarna Astra Zeneca och Scania, som var för sig sysselsätter fler personer än kommunen som arbetsgivare. De båda företagen har tillsammans med några företag till mer än 3000 forskare anställda. I kommunen finns som kontrast till de stora internationella företagen den Antroposofiska verksamheten i Järna som sysselsätter ca 1000 personer.

Den pedagogiska utvecklingen inom skolan går framåt och nu skapas goda förutsättningar att erhålla en god kvalitet inom alla skolor, från förskolor till gymnasium, vilket ger eleverna en god kunskapsgrund för framtiden och är en viktig faktor för viljan att bo i kommunen.

Det är viktigt att i samband med utvecklingsarbetet av nya och gamla bostadsområden beakta att Södertälje kommun har ett sämre rykte än vad som förtjänas. Det gäller alltså att på alla fronter arbeta för en bättre utveckling, vilket tillsammans med attraktiva bostadsområden kommer att ge en ökad inflyttning av dem som representerar målgrupperna 1 och 4 (se avsnitt 2.8). Södertälje ska också vara en handikappvänlig kommun där alla människor med olika funktionshinder har förutsättningar att verka och bo.

2.2 Befolkningsutvecklingen

Södertälje är en del av både Stockholmsregionen och Mälardalen. Kommunen har ett stort pendlingsutbyte med både Stockholms och Södermanlands län. De senare årens kraftiga befolkningstillväxt i Stockholms län har inte på långa vägar inneburit en lika stark ökning i Södertälje. Befolkningen ökar ändå, dels beroende på ett födelseöverskott och dels på ett inflyttningsöverskott från utlandet.

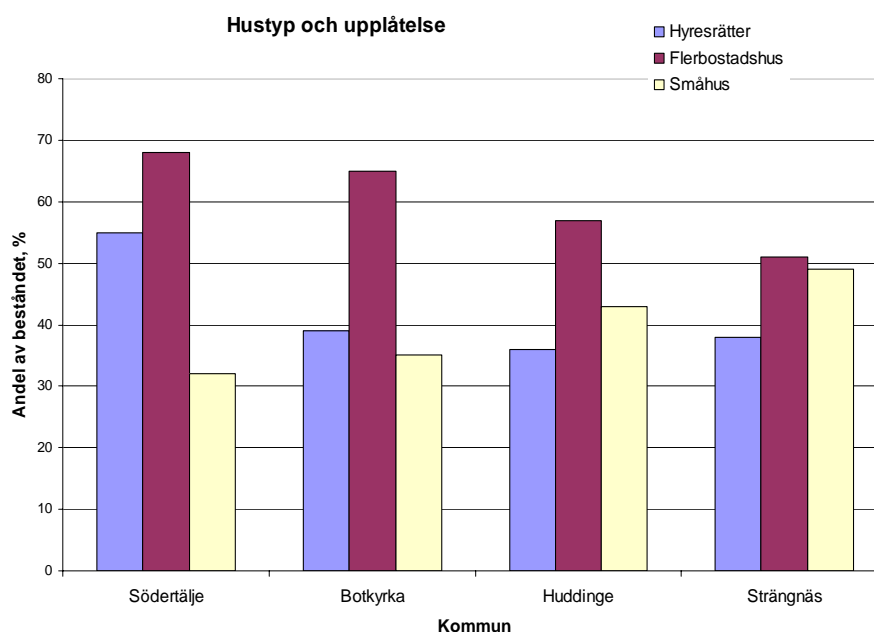


Flyttströmmarna till kommunen är ungefär 4000 personer årligen och nästan lika många flyttar ut. En stor del flyttar till närliggande Sörmlandskommuner men också till Stockholm. Många inflyttare kommer från närliggande kommuner i Stockholms län, en stor del är ungdomar medan en stor del av utflyttarna är barnfamiljer. Ett av de viktigaste syftena med boendestrategin är just att bryta detta mönster genom att skapa förutsättningar för de grupper som idag flyttar ut att stanna samt att öka inflyttningen av grupper som idag är underrepresenterade i flyttströmmen in till kommunen. Att öka boendeattraktiviteten för dessa grupper är därför ett verktyg som kan förstärka mångfalden bland

kommuninvånarna. Befolkningen ökar både i centralorten och i de mindre tätorterna. Den närmaste tioårsperioden kan Södertäljes befolkning antas fortsätta öka med 400-600 personer årligen.

2.3 Bostadsbeståndet

I Södertälje kommun finns drygt 39 000 bostäder varav närmare 70% i flerbostadshus vilket är en relativt hög andel jämfört med angränsande kommuner. Över hälften av dessa är hyresrätter. Mer än en tredje del av flerbostadshusen byggdes under miljonprogrammet, dvs. över 14 000 bostäder. Telgebostäder äger merparten av dessa men har även i sitt bestånd på 12 000 bostäder äldre och nyare bostäder i de flesta stadsdelarna.



Telgebostäder har i perioder haft stora vakanser i beståndet, i likhet med allmännyttiga bostadsföretag i andra kranskommuner, men senare års låga byggande och befolkningstillväxten har medfört att allt är uthyrt och bostadssökande har svårigheter att komma över attraktiva hyreslägenheter.

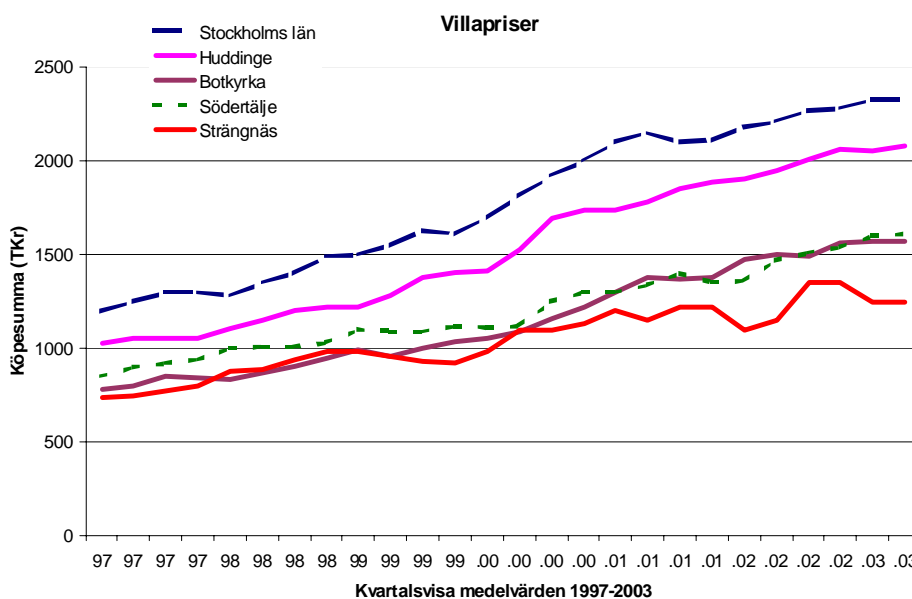
Miljonprogramsområdena i Södertälje är till största delen belägna på den västra sidan om kanalen. Områdena karaktäriseras av stora enheter med ett eget stadsdelscentrum med stereotypa yttermiljöer, som bjuder på lite inslag av variation och trevnad. Miljöerna ger ofta en otrygghetskänsla och utnyttjas därför inte av de boende i den omfattning som är önskvärd för att få ”levande” bostadsområden. Segregationen är också påtaglig inom dessa stora bostadsområden genom att majoriteten av de boende utgörs av dem som har det sämst ställt i samhället, av flyktingar och etniska grupper som invandrat till Sverige under de senaste 15-20 åren.

På initiativ av bl.a. Telgebostäder och inom ramen för storstadssatsningen pågår idag lovvärda insatser för att skapa bättre och tryggare boendeförhållanden såväl inom- som utomhus. I miljonprogramsområdena har Telgebostäder ca 6 700 lägenheter, mestadels hyresrätter, men trots den ensidiga arkitekturen skiljer sig områdena sinsemellan gällande ägarstruktur och befolkningssammansättning. Av bostadssökande som inte drabbats av segregationsproblemen betraktas dock dessa områden som genomgångsområden, om ens

tänkbara boendemiljöer. Detta bidrar till att områdena utarmas och upplevs som instabila och otrygga. Bostadsområdena kan bli ännu bättre genom ytterligare insatser för att förbättra och utveckla boendemiljöerna, komplettera bostadsbeståndet med boendeenheter i mindre storlek och annan upplåtelseform samt i vissa fall omvandla delar av hyresrättbeståndet till bostadsrätt. Inom Telgebostädernas miljonprogramsområden (Ronna, Hovsjö, Geneta och Fornhöjden) är den årliga genomströmningen av hyresgäster ca 19%. Motsvarande siffra är ca 17% i Telgebostädernas övriga bostadsområden.¹ Det finns dock en diskrepans i antalet uppsagda kontrakt mellan de fyra miljonprogramsområdena och under 2004 var siffrorna områdesvis: Geneta/Bårsta radhus 11%, Geneta höghus 15%, Fornhöjden 19,5%, Ronna 20% och Hovsjö 22%. Det är svårt att skapa en stabilitet och trygghet i områden där lägenheter ofta byter hyresgäster.

2.4 Prisutvecklingen

De genomsnittliga villapriserna och hyresnivåerna är låga i Södertälje jämfört med länet. Södertäljes prisnivåer ligger på ett genomsnitt för Stockholm-Mälarenregionen. Prisökningstakten har också varit långsammare än i länet under slutet av nittiotalet men nu ökar priserna lika snabbt eller t o m snabbare än i länet. Under den senaste femårsperioden har villapriserna i Södertälje ökat med mer än 50%, vilket borde underlätta nyproduktion genom att prisnivåerna närmar sig varandra.



Prisnivån i Södertälje håller ungefär jämna steg med Botkyrka, men är högre än priserna i Strängnäs och lägre än i t ex Huddinge. Lokala mäklare tror på en fortsatt prisuppgång i Södertälje under 2004 och noterar en mycket stark efterfrågan på bostadsrätter.

2.5 Betalningsviljan varierar mycket på Södertäljes delmarknader

Under 2004 genomfördes en undersökning av Temaplan AB om betalningsviljan för nyproducerade bostäder i Södertälje kommun. 25 områden jämfördes varav 21 i och kring centralorten. Resultatet visar att betalningsviljan varierar mycket mellan olika områden och påverkar därmed möjligheterna att få avsättning för nybyggda bostäder. Genom att jämföra

¹ Beräknat utifrån antalet uppsagda avtal i relation till antalet lägenheter i respektive områden.

betalningsviljan med dagens produktionskostnader kan man bedöma möjligheten att få avsättning för nya projekt och därmed få en uppfattning om sannolikheten för ett genomförande av ett tänkt projekt i ett delområde. När det gäller bostadsrätter varierar betalningsviljan mellan 9 000 kr/kvm till 14 000 kr/kvm, dvs. över 50%. För småhus varierar den från 10 500 kr/kvm till 19 500 kr/kvm, dvs. nästan 100%.

Undersökningen simulerar betalningsviljan för likvärdiga lägenheter/småhus i olika områden utifrån faktiska försäljningar på fastighetsmarknaden. Simuleringen bygger på att man tar hänsyn till hur betalningsviljan varierar med hänsyn till bl.a. följande:

- Restid till Stockholms city
- Social sammansättning i området
- Tillgänglighet till arbetsplatser
- Prisnivå i närliggande områden
- Boyta/tomtstorlek



Det som därutöver kan påverka betalningsviljan för ett objekt är naturligtvis objektets enskilda kvalitéer. Likaså kan läget inom området öka betalningsviljan (t ex sjöutsikt) eller minska betalningsviljan (t ex trafikbuller) medan övriga faktorer är relativt konstanta och opåverkbara för kommunen – åtminstone på kort sikt - för respektive område.

2.6 Räcker betalningsviljan för nyproduktion?

Med normala byggkostnader – som dessvärre inte varierar med läget på samma sätt som betalningsviljan – finns det bättre möjligheter att få avsättning i de mer attraktiva områdena. Temaplan gör bedömningen att det är möjligt att bygga bostadsrätter i följande stadsdelar:

- Grusåsen/Brunnsäng/Ritorp/Viksberg
- Rosenlund/Östertälje
- Centralt i Södertälje
- Pershagen
- Södra

I övriga delar av kommunen är det ytterst tveksamt enligt Temaplans undersökning. Det som kan förändra förutsättningarna i övriga delar är speciella förutsättningar som t.ex. sjöutsikt. Det som gäller för bostadsrätter gäller också för hyresrätter.



För småhus är förutsättningarna mer gynnsamma i kommundelarna trots att betalningsviljan varierar mer än för bostadsrätter. Detta hänger samman med att betalningsviljan generellt sett ligger högre i förhållande till produktionskostnaderna jämfört med bostadsrätterna. Temaplan bedömer det därför som troligt att det går att genomföra projekt med småhus i större delen av kommunen. Däremot är det mer tveksamt med byggande i områden med låg betalningsvilja/betalningsförmåga (Hovsjö, Ronna, Geneta och Fornhöjden). I dessa områden motsvarar inte betalningsviljan kostnaderna för normal nyproduktion.

Ser man enbart till att öka bostadsproduktionen skall det fortsatta planeringsarbetet inriktas på de områden som har störst betalningsvilja. En sådan inriktning gynnar genomförandet. Eftersom det enligt Temaplan finns spridningseffekter kan ett framgångsrikt projekt i ett område med hög betalningsvilja öka betalningsviljan i angränsande områden. Temaplans rekommendation är därför att prioritera områden med högst betalningsvilja om man vill öka bostadsbyggandet.

2.7 Efterfrågan

Bostadsefterfrågan är stor i Södertälje, liksom i hela länet. I Telgebostäders kö står närmare 8000 personer. Dessa anger att de kan betala en maximal hyra på ca 5000 kr (i snitt). I kommunens tomtkö finns ca 700 personer. Stort intresse för försäljningsobjekten rapporteras från mäklare, det gäller särskilt bostadsrättslägenheter i centralorten. Andelen ensamboende, unga och äldre ökar - andelen hela "familjer" minskar - efterfrågan på mindre lägenheter ökar därför.

Efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter har emellertid varit svagare på grund av det höga kostnadsläget. Nybyggda småhus och tomter för villabebyggelse har haft en större efterfrågan, dessa är även eftertraktade i och kring de mindre tätorterna. Denna bild bekräftas av Temaplans undersökning om betalningsviljan ovan.

Den helt övervägande efterfrågegruppen är boende i kommunen. Södertäljehushållens inkomster har ökat något långsammare än i länet och ligger dessutom en bra bit under länsgenomsnittet vilket kan verka återhållande på volymen nyproduktion. Flyttströmmarna in och ut ur kommunen är en bidragande orsak till den något långsammare inkomstutvecklingen, utflyttarna har högre inkomster än inflyttarna.

2.8 Målgrupper

Efterfrågan på nyproduktionen är starkast hos redan boende i kommunen. En viktig målgrupp är barnfamiljer som söker villaboende, stor efterfrågan finns på villatomter och barnfamiljerna är en stor grupp bland utflyttarna från kommunen. När det gäller nybyggda flerbostadshus krävs oftast relativt goda inkomster och om det är bostadsrätter förutsätts nästan att det finns ett tillgängligt kapital till insatsen då månadsavgifterna också är relativt höga. En grupp som efterfrågar den typen av bostäder är något äldre personer, med utflugna barn, som vill lämna sitt villaboende.

Försök har också gjorts att i prispressad nyproduktion, förenklad byggteknik och kompakta lägenheter, tillgodose ungdomars behov av en första bostad. Trots lägre kostnader än i annan nyproduktion ställer sig dessa bostäder dyrare, åtminstone hyresrätterna, än befintliga äldre bostäder. Förutsättningarna att bygga hyresrätter är ekonomiskt svåra då de hyror som kan tas ut inte täcker kapital- och driftskostnader i nyproduktion förutom i de billigaste byggprojekten. En ökad rörlighet på bostadsmarknaden frigör billigare äldre hyresrätter och eftersom Södertälje har en mycket hög andel hyresrätter i beståndet ska inte nya hyresrätter få högsta prioritet. De kan vara ett komplement där upplåtelseformen är underrepresenterad men när det gäller prispressad produktion ger byggande i bostadsrätt en bättre balans på Södertäljes bostadsmarknad. Problemet med dessa är att de endast är billiga för den som flyttar in första gången.

Målgrupperna för nyproduktionen kan beskrivas enligt följande:



Målgrupp 1: Barnfamiljer som önskar småhus.

Primär målgrupp är barnfamiljer som redan bor i kommunen men vill ha större bostad. Dessa familjer vill ofta inte byta skola varför utbudet att nya småhus bör vara jämnt fördelat i hela kommunen. En sekundär målgrupp är motsvarande barnfamiljer i Stockholm som söker sig till kranskommunerna och Södermanlandskommunerna.

Målgrupp 2: 55+ som önskar attraktiva bostadsrätter/hyresrätter.

Primär målgrupp är hushåll i Södertälje som äger ett småhus (55+). De har ofta en god ekonomi och önskar inte sällan byta boendeform från villaboendet till en attraktiv bostads- eller hyresrätt. En sekundär målgrupp är 55 + från närområdet, de som bott i kommunen tidigare och de som arbetar i kommunen. För att få denna grupp att flytta krävs bostäder i attraktiva lägen (centralt, sjöläge, utsikt, bra service eller bra kollektivtrafik) med god tillgänglighet och handikappanpassad miljö.



Målgrupp 3: Enpersonshushåll, studerande och unga hushåll som önskar "billigare bostäder".

Enpersonshushåll, studerande och unga hushåll efterfrågar ofta "billigare bostäder". De bor i kommunen, i regionen eller andra delar av landet. Detta är en rörlig målgrupp som gärna bor nära Stockholm, centralt i Södertälje eller nära bra kollektivtrafik/pendeltåg. Det är en grupp som ofta saknar kapital men har ofta en möjlighet att betala en rimlig hyra.

Målgrupp 4. Hushåll med stor betalningsvilja som önskar särskilt attraktiva bostäder .

Fler arbetsgivare i kommunen, t ex Astra-Zeneca och Scania, och i regionen drar till sig välutbildad och kapitalstark arbetskraft som ofta väljer att inte bosätta sig i kommunen. För bl.a. denna målgrupp bör bostäder byggas på olika platser i kommunen som erbjuder både bra läge och bostäder med hög kvalitet, som t ex vattennära läge, närhet till golfbana, hästgårdar, centrala lägen etc. För att stärka kommunens identitet som bostadsort behöver också några objekt byggas som väcker uppmärksamhet.



2.9 Byggandet

Sedan de tidigare generösa bostadssubventionerna fasats ut har nyproduktionen i Södertälje legat på ca 100-150 färdigställda bostäder per år, till stor del i småhus. Under 2002 och 2003 har nyproduktionen ökat (235 respektive 247 färdigställda bostäder).

Förutsättningarna för nyproduktion har förbättrats med ökande priser i beståndet även om det kan uppfattas som osäkrare jämfört med lägen närmare Stockholm. Ett genombrott gällande ökad bostadsproduktion beräknas komma under år 2005.

2.10 Flyttkedjor

Dagens förutsättningar för nyproduktionen medför begränsningar i vad som är genomförbart, eller egentligen vad som kan byggas och avyttras på marknadens villkor. Även om nyproduktionen inte kan tillgodose alla bostadssökandes behov är bostadsbyggandet en förutsättning för ökad rörlighet på bostadsmarknaden vilket i sin tur gagnar dem som söker bostad. En nyproducerad bostadsrättslägenhet kan t ex medföra en ledig villa till en barnfamilj som i sin tur kanske lämnar en hyresrätt osv.



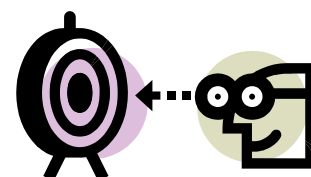
Kostnaderna i nyproduktionen innebär en begränsning för unga som söker sin första bostad men den skapar ökade möjligheter att finna en bostad i det äldre beståndet. Södertälje har en hög andel bostäder i flerbostadshus och en hög andel hyresrätter. Då efterfrågan i nyproduktionen till helt avgörande del kommer från redan boende i kommunen är nyproduktion positiv för rörligheten på Södertäljes bostadsmarknad.

3. Kommunens visioner och mål

Kommunens mål för bostadsförsörjningen, eller mål som berör boendet, beskrivs i flera olika dokument. I Mål & Budget för åren 2004-2013 formuleras följande vision: ”År 2013 vill vi vara: Det trygga Södertälje, en unik mötesplats med inbjudande boendemiljöer, betydande utvecklingsmöjligheter för unga människor, och en innovativ kommunal verksamhet.”

För byggandet finns i Mål & Budget 2005-07 följande mål:

- Kommunens invånare ska uppleva att tillgänglighet, försköning och upprustning av centrumanläggningar, stadskärna och parker har förbättrats 2006.
- Det kommunala vägnätet upplevs som förbättrat och mer trafiksäkert av kommunens invånare.
- Södertäljes attraktivitet som bostadsort ska öka.
- Ett ökat antal av de med arbetsplats i kommunen väljer även att bosätta sig i kommunen.



I den nyligen antagna översiktsplanen ska mark för attraktiva bostadsområden prioriteras framför annan exploatering och kommunen ska planera för att kunna ta sin del av regionens beräknade befolkningstillväxt, d v s 5500 – 8000 lägenheter till år 2015. Fler bostäder i vattennära lägen, en förtätning i centrum med bostadsbebyggelse, utbyggnad i bybildningar på landsbygden och omvandling av tätortsnära fritidshusområden till villaområden för åretruntboende förordas. En strävan är också att få blandade upplåtelseformer i nya och befintliga bostadsområden.

Kommunstyrelsen har också i uppdrag om en samlad strategi för ökat bostadsbyggande påtalat vikten av att öka Södertäljes attraktivitet som bostadsort och att både bygga nytt och utveckla befintliga bostadsområden. Här uttrycks också att samlade åtgärder krävs, inte bara inom bostadsbyggandet, utan även på skolområdet och när det gäller förbättrade kommunikationer.

4. Kommunens ansvar och styrmedel

4.1 Kommunens ansvar

Bostadspolitiken grundas på en uppgiftsfördelning där staten ansvarar för lagstiftning och ekonomiskt stöd till bostadsbyggandet och kommunen har ansvaret för planering och genomförande. Kommunerna har utöver ansvaret för planeringen också det yttersta ansvaret för att medborgarnas grundläggande behov för goda levnadsvillkor tillgodoses.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall kommunerna ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Syftet med lagen är framförallt att kommunen ska ha en aktuell strategi för utvecklingen av bostadsbyggande och boende.

Kommunens ansvar för medborgarnas rätt till bostad regleras även i annan lagstiftning, t ex i socialtjänstlagen och LSS (lagen om särskilt stöd till funktionshindrade).

4.2 Kommunens styrmedel

De verktyg kommunen förfogar över när det gäller bostadsförsörjningen och möjligheterna att underlätta nyproduktion är framför allt:

- Kommunens roll som ägare till planeringsprocessen ger goda förutsättningar till planberedskap i form av översiktsplan, fördjupade översiktsplaner och detaljplaner samt skapar förutsättningar för nyproduktionen.
- Rollen som markägare. Kommunen kan genom en aktiv markpolitik underlätta bostadsbyggande.
- Det egna bostadsföretaget. Som ägare av Telgebostäder AB kan kommunen i viss utsträckning initiera nyproduktion men också ha ett visst inflytande över förmedlingen av hyresbostäder. Kommunen bör genom ägardirektiv via Telge AB styra såväl nyproduktion som strukturomvandling i Telgebostäder och Karlavagnen.
- Kommunala taxor och avgifter.
- Kommunen kan som initiativtagare bidra till ökad samordning och bättre samarbete med andra aktörer.
- Markanvisningspolicy.

4.3 Planberedskap

Kommunen ska hålla en hög planberedskap. Framförhållning kan säkras genom goda utbyggnadsmöjligheter i översiktsplanen och fördjupade översiktsplaner. I detaljplanerna ska flexibilitet eftersträvas så långt möjligt utifrån det enskilda områdets förutsättningar. Tiden för planprocesserna kan minskas genom att programskedet utgår om planen överensstämmer med översiktsplan eller fördjupningar av den.

Det är viktigt att sträva efter att aktivt arbeta med de riktlinjer som finns inom Agenda 21 i framtida arbete med planläggning och exploatering. Nya, väl utformade grönområden bör i enlighet med balanseringsprincipen skapas när gamla exploateras.

Planprioritering ska göras utifrån sannolikheten för genomförande och samstämmighet med principerna för prioriterat bostadsbyggande.

4.4 Kommunen som markägare

Kommunen ska som markägare ta en aktiv roll beträffande frivilliga markförvärv och förköp för att skaffa rådighet över strategisk mark för framtida bostadsexploatering. Kommunen ska dessutom arbeta aktivt med sitt markinnehav så att mark som inte är att betrakta som strategisk eller behövs för annat ändamål avyttras.

Kommunen kan genom förvärvsmöjligheter samt genom markanvisningsavtal och exploateringsavtal främja och styra bostadsbyggandet.

4.5 Kommunens taxor och avgifter

Kommunala taxor och avgifter (VA- och elanslutningsavgifter, bygglov och planavgifter m.m.) påverkar nivån på produktionskostnaderna om än i ganska begränsad omfattning. Avgiftsnivåerna bestäms av självkostnadsprincipen.

Kommunens markpriser har givetvis också betydelse för produktionskostnaden. Södertäljes nivå på taxor och avgifter ligger sammantaget inte högre än i grannkommunerna och markpriserna är förhållandevis låga. Nivåerna är emellertid viktiga att följa upp regelbundet. Taxor och avgifter ska utformas så att de medverkar till att de bostadspolitiska målen uppfylls.

4.6 Telgebostäder

Telgebostäder ska enligt verksamhetsinriktningen från Telge AB samverka med social- och arbetsmarknadskontoret för att motverka segregation och utveckla en god social gemenskap i bostadsområdet. Bolaget ska på samma nivå som 2004 ställa lägenheter till förfogande för behov inom det sociala området. Bolaget skall även verka för att stärka hyresgästernas boinflytande och stödja lokala initiativ som stärker en positiv utveckling av bostadsområdena.

Hyresnivån ska ligga på en attraktiv nivå och uppfattas som prisvärd i jämförelse med andra bostadsföretag. Den ska också täcka den löpande driften, renovering och underhåll. Underhållet ska kunna genomföras utan ökad låneskuld.

Telgebostäders bostadsinnehav uppgår till ca 12 000 lägenheter. Telgebostäder ska bidra med nyproduktion som motsvarar bolagets andel av bostadsmarknaden. Vid nyproduktion ska attraktiva lägen och låga kommunalekonomiska kostnader eftersträvas.

Bolaget ska i samarbete med kommunen tillhandahålla lägenheter för individ- och familjeomsorgens behov samt behoven inom psykiatrin. Bolaget ska tillsammans med kommunen ha ett delat ansvar för att ordna fler studentbostäder och på sikt införa en studentbostadsgaranti.

4.7 Kommunens information och samverkan med externa aktörer

Bostadssökande har ibland svårigheter att få en samlad bild över bostadsutbudet. Det finns t.ex. flera bostadsföretag med hyresrätter i kommunen som har egna kösystem. Försäljning av bostäder sker genom byggherrar och mäklare med egna hemsidor. Kommunen ska i samverkan med bostads- och byggföretag och andra parter utveckla en samlad Internetbaserad bostadsportal.

Kommunen ska också ha en lättillgänglig information till byggherrar och andra intressenter om möjligheterna att exploatera områden och framtida planer för bostadsbyggande.

En samverkan med andra kommuner och regionala organ ska ske kontinuerligt när det gäller infrastruktursatsningar, bostadsbyggandets förutsättningar i tillväxtregioner och andra frågor som kan vara stödjande för ökat bostadsbyggande.

5. Strategier för boendet

5.1 Allmänt

Kommunens målsättning är att öka bostadsbyggandet och stärka Södertäljes attraktivitet som bostadsort genom att Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun ska utgöra tydliga riktlinjer för allt utvecklingsarbete inom kommunens samtliga verksamheter.

En strategi att öka bostadsbyggandet måste bygga på kommunens möjligheter och verktyg att underlätta ökat byggande för marknadens aktörer. Kommunen kan också initiera nyproduktion själv genom sitt bostadsföretag men den möjligheten är begränsad av ekonomiska realiteter.

Förutsättningarna för ökat bostadsbyggande påverkas givetvis av kommunens attraktivitet som bostadsort. Därför måste insatser inom t.ex. marknadsföring, centrumutveckling, trygga fysiska utemiljöer och förbättrade kommunikationer, vara ständigt högprioriterade åtgärder i kommunen.

Utöver detta ständigt pågående arbete ska kommunens verktyg gällande bostadsförsörjningen användas i syftet att öka bostadsbyggandet och detta i en riktning som är stärkande för kommunens attraktivitet.

5.2 Skolan

Skolan är för många av avgörande betydelse för viljan att bosätta sig på en viss plats. Skolornas pedagogiska inriktning och förmåga att attrahera föräldrar och barn är mycket viktig för viljan att bo i kommunen. Det är av stor vikt att varje skola inser sin stora betydelse för viljan att bosätta sig i kommunen och att den bild man, förhoppningsvis ännu mer aktivt, förmedlar har stor och kanske avgörande betydelse för hur framgångsrik kommunens Strategi för boende och byggande blir.

5.3 Kommundelarna

I många fall vill äldre sälja villor för att flytta till en hyres- eller bostadsrätt. Det är viktigt att det i hela kommunen finns möjlighet att relativt nära kunna hitta alternativa upplåtelseformer som kan frigöra bostäder för unga barnfamiljer. Detta är inte minst viktigt i kommundelarna. Därför måste arbetet med att hitta byggföretag som är villiga att bygga och administrera hyres- och bostadsrätter intensifieras (se även bilaga med kommundelarnas specifika synpunkter).

5.4 Strategier

- Småhusbyggandet ska prioriteras i hela kommunen med hänsyn taget till bl.a. utvecklingsplanerna inom skolan.
- Bostadsrätter ska prioriteras i attraktiva lägen och då främst i Södertälje och Järna centralorter.
- Komplettera bostadsbeståndet där det är lämpligt med ”billiga” bostäder i hyres- eller bostadsrättsform.
- Genom en aktiv försäljnings- och marknadsföringsprocess ska färdigplanerad bostadsmark finnas tillgänglig för exploatering senast inom 2 veckor från laga kraftvunnen detaljplan samt avtal vara tecknat med exploatör senast 3 månader senare.
- Kommunen ska skapa förutsättningar för en attraktiv och bra fysisk närmiljö genom upprustning och utveckling av stadskärnan, gator, torg, grönytor, parker och tätortsnära skog. I samband med planering av bostadsbyggande bör tillgängligheten till sammanhängande, gröna stråk och rekreationsområden förbättras.
- För att stimulera en positiv utveckling av den sociala och fysiska miljön i miljonprogramsområdena måste omstrukturering ske för att öka områdenas stabilitet, t.ex genom att:
 - Områdena kompletteras med den typ av bostäder och upplåtelseformer som saknas för att höja statusen.
 - Aktiva åtgärder vidtas i miljonprogramsområdena för att stimulera nyproduktion av upplåtelseformer som exempelvis småhus i egenregi och bostadsrätter.
- Priser på mark ska marknadsanpassas och möjlighet ska finnas att omfördela kostnader och intäkter mellan området som ger bättre respektive sämre ekonomiskt utfall.
- Omvandlingsområden prioriteras i avsikt att både lösa vatten- och avloppssituationen samt att skapa goda boendemiljöer.

6. Aktiviteter

- Kommunens villatomter bjuds ut till tomtkön under en period om 2 månader. De tomter som då inte är sålda bjuds ut på den öppna marknaden. Allmän annonsering sker alltid i samband med att tomter bjuds ut till försäljning.
- Skola, social verksamhet och näringslivet ska i större utsträckning delta i den fysiska planeringen.
 - Social- och arbetsmarknadskontoret behöver komma in tidigt i planeringsprocesserna för att underlätta lämplig placering av boenden för deras målgrupper och för att utbyggnad för de boendebestånd som definierats i SANs planer och budgetramar ska fullföljas i tid. Normaliseringsprincipen behöver uppmärksammas i det strategiska sammanhanget.
 - Äldreomsorgens kvarboendepincip – att äldre ska ha möjlighet att bo kvar i sin ordinarie bostad så länge som möjligt – gör att äldre frågor behöver ha en tydlig roll i plan- och exploateringsprocessen för att inarbeta tillgänglighet, kommunikation och service i såväl nya områden som ombyggnationer. Målgruppen är i behov av såväl nya bostäder som möjligheten att bo kvar i sitt närområde.
- Aktiv marknadsföring av kommunen som en bra boendekommun genom att vara känd för välskötta och trygga offentliga miljöer och god samhällsservice.
- Kommunen ska i samverkan med bostads- och byggföretag och andra parter skapa en långsiktig behovsanalys som tillfredsställer den önskvärda efterfrågan.
- Kommunen skapar i samverkan med bostads- och byggföretag och andra parter en samlad Internetbaserad bostadsportal.
- Kommunen ska genomgripande alltid använda/genomföra analyser för att belysa olika alternativa byggnationer i samband med planläggning. Större exploateringsområden bör även inkludera en analys för eventuella extra kostnader för skola, vård, omsorg och annan service.



Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun

Remissvar gällande kommundelarna, samt AB Telgebostäders beskrivning av miljonprogramsområdena.

Sammanställning av kommunalnämndernas beslut till remissvar rörande Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun.

På sidan fyra följer ett utdrag ur AB Telgebostäders remissvar gällande bolagets miljonprogramområden.

Enhörna kommunalnämnd:

1. Prioritera målgrupp 1 och 4 (*barnfamiljer som önskar småhus, samt hushåll med stor betalningsvilja som önskar särskilt attraktiva bostäder*) för att bryta dagens flyttströmmar.
2. Avsnittet 2:1 "Omvärldsanalys och nuläge på Södertälje kommuns bostadsmarknad" bör utvecklas så mångfald, attraktivitet och trygghet förstärks.

Kommunalnämnden understryker även att yttrande 2005-01-05 över fördjupad översiktsplan för Ytterhörna beaktas:

- Tunaområdet bör byggas ut med försiktighet
- Sandvikenvägen måste byggas om
- Det är viktigt att parallellt med utbyggnad se över skola, barnomsorg och kommunikationer

Hölö Mörkö kommunalnämnd:

Antar förslaget med de prioriterade målgrupper som föreslagits, med tillägg:

- 1) Att hyres- och bostadsrätter kan erbjudas till unga och barnfamiljer som första boende samt att äldre kan erbjudas alternativ till villaboende.
- 2) Avsnittet 2:1 "Omvärldsanalys och nuläge på Södertälje kommuns bostadsmarknad" bör utvecklas så mångfald, attraktivitet och trygghet förstärks i kommunalerna som bostadsort.
- 3) Strategin bör kompletteras med ett avsnitt som tydligt pekar ut vilka styrinstrument kommunen förfogar över för att kunna realisera strategin.
- 4) Att i förslaget 4.6 Telgebostäder skriva in: "Telgebostäder har ett särskilt ansvar att arbeta för fler hyresrätter i kommunalernas tätorter.
- 5) Att en ny punktsats förs in under 5.2 strategier: "hyresrätter ska prioriteras i kommunalernas tätorter".
- 6) Att en undersökning genomförs bland alla invånare i kommunalerna angående vilken form av boende som efterfrågas.
- 7) Beslutar att arbeta för fler kooperativa boenden.

Vårdinge kommunalnämnd:

1. Antar samhällsbyggnadskontorets förslag med de prioriterade målgrupper som angivits.
2. Uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att arbeta för en ökad planberedskap i Mönbo samhälle för att möjliggöra en förtätning.
3. Området vid Molstabergr bör bevaras som lågstrålande zon.
4. Avsnitt 2.1 "Omvärldsanalys och nuläge på Södertälje kommuns bostadsmarknad" bör utvecklas så att mångfalden, attraktiviteten och tryggheten i kommunalerna som bostadsort förstärks ytterligare.

Järna kommunalnämnd

Kommunalnämnden önskar en mer offensiv strategi för bostadsbyggande. Inom kommundelen byggs det ensidigt till ungefär samma målgrupp. Att enbart bygga en strategi för bostadsbyggande på en teoretisk betalningsviljeundersökning är att kapitulera från det kommunala ansvaret att bygga ett gott samhälle. I Järna finns planberedskap för flera centrala projekt i mindre storlek och något större. Nu krävs nya grepp från kommunen och dess bolag för att åstadkomma byggnation för nya målgrupper i Järna. Upplåtelseformer på mark som minskar den initiala kostanden för projekt är en viktig fråga att belysa i strategin. Ett annat område är möjligheten att vi ägardirektiv låta kommunens egna bostads- och fastighetsbolag prova nya projektformer, upplåtelseformer och förvaltningsformer.

Inom Järna kommundel finns en aktiv rörelse för skapandet av seniorboende med social gemenskap. Flera utbildningsanordnare har efterlyst studentbostäder. Ett stort antal hantverkare och kulturarbetare bor och verkar i kommundelen, varför till exempel den nya typen av bostads-/verksamhetslokal "bokal" borde kunna vara aktuell. Telgebostädernas områden innehåller ytor lämpliga för mindre förtätning och fastighetsbeståndet innehåller verksamhetslokaler som skulle kunna konverteras till bostäder. Kort sagt kan listan över mindre, kreativa, offensiva lösningar göras lång. Att i en bostadsförsörjningsstrategi inskränka sig till ett fåtal målgrupper och storskaliga projekt synes ej tillfredställande för kommunens ytterområden.

Om ovan ställda synpunkter ej kan arbetas in i strategin föreslår nämnden att en särskild strategi för kommunens ytterområden skall arbetas fram.

§ 90

Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun mm

Bil A:55, Dnr KS05/136

Sammanfattning av ärendet

Kommunförvaltningen har föreslagit att kommunfullmäktige antar ”Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun” i enlighet med stadsbyggnadsnämndens förslag.

Syftet med ”Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun” är framför allt att bryta nuvarande och invanda flyttmönster genom att skapa bättre förutsättningar för de grupper som i dag flyttar ut från kommunen att påverka sin bostadssituation och välja att stanna samt att erhålla inflyttning av grupper som i dag är underrepresenterade i flyttströmmen in till kommunen. Dokumentet har arbetats fram av samhällsbyggnadskontoret.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens protokoll den 28 april 2005, § 85

Skrivelse från s, v och mp den 28 april 2005

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse den 12 april 2005

”Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun” den 12 april 2005 med bilaga samma datum, remissvar gällande kommundelarna samt Telgebostäders miljonprogramområden

Stadsbyggnadsnämndens beslut den 11 april 2005, § 64

Sammanställning av inkomna remissvar den 18 mars 2005

Yrkanden

Staffan Norberg (v), Boel Godner (s), Anders Lago (s) och Raymond Wigg (mp) yrkar bifall till kommunstyrelsens framställan.

Mats Siljebrand (fp), Emil Barhebréus (fp) och Birgitta Abrahamsson (m) yrkar återremiss av förslaget för att utvärdera tomtkön samt att avslag på förslaget att inrättande av en bostadsförmedling. I övrigt yrkar partierna bifall till kommunstyrelsens framställan.

Berit Lagerwall (pp) yrkar återremiss av kommunstyrelsens framställan för att pensionärspartiets synpunkter kan beaktas.

Tage Gripenstam (c) yrkar återremiss av kommunstyrelsens framställan enligt centerpartiets reservation i kommunstyrelsen samt avslag på förslaget om bostadsförmedling.

Tilläggsyrkande

Justerandes signum	Anslagsdatum 2005-06-08	Utdragsbestyrkande
--------------------	----------------------------	--------------------

Emil Barhebréus (fp) yrkar att kommunen skall planera och iordningställa fler tomter för självbyggeri och sälja eller omvandla 25 procent av Telgebostädernas hyresrätter till bostadsrätter i första hand i miljonprogramområdena.

Inlägg

I debatten görs inlägg av Rolf Eriksson (m), Birgitta Hellgren (s), Malin Friberg (v) och Per Bernerson (fp)

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på återremissyrkande och finner att kommunfullmäktige avslår detsamma.

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsen framställa och det gemensamma yrkandet från fp, m och c avseende avslag på förslaget att inrätta en bostadsförmedling och finner att kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsen framställa.

Ordföranden ställer proposition på Barhebréus tilläggsyrkande och finner att kommunfullmäktige avslår detsamma.

Kommunfullmäktiges beslut

1. Frågor som rör trygghet i boendet skall beaktas i det fortsatta arbetet i genomförandeorganisationen.
2. Förvaltningen ges med anledning av kommande lagförslag i uppdrag att i samråd med Telgebostäder utreda och lämna förslag om inrättande av en bostadsförmedling som bör ges karaktären av ett "boforum/bobutik" där olika aktörer och upplåtelseformer möts och kan ge bostadssökande information.
3. Strategi för boende och byggande i Södertälje kommun antas i övrigt i enlighet med förslag av den 12 april 2005 med den ändringen i avsnitt 5.3 att "mindre byggföretag" skrivs som "byggföretag" och att avsnittet också skall gälla bostadsrätter

Reservationer

Marita Lärnestad för (m)

Mats Siljebrand för (fp)

Tage Gripenstam för (c)

Berit Lagerwall för (pp)

Beslutet expedieras till:

Krk, Sbk, Alla nämnder, Akten

Justerandes signum	Anslagsdatum 2005-06-08	Utdragsbestyrkande
--------------------	----------------------------	--------------------