

---

**STRATEGI**

DNR: KS 17/72

---

# Utbyggnadsstrategi

Prioriterad förtätning och vägledning för  
bostadsbyggande till 2036

2019-05-27



# Utbyggnadsstrategi 2036

## Processen

Denna utbyggnadsstrategi har utarbetats av en arbetsgrupp bestående av representanter från olika kontor samt delar av Telgebolagen. Kommunledningsgruppen (KLG) har fungerat som styrgrupp.

Dokumentet är framtaget med utgångspunkt i uppdraget från kommunstyrelsen samt den underlagsrapport (Södertäljes förtättningsanalys, Spacescape 2017) som tagits fram under arbetet.

Ett förslag till utbyggnadsstrategi togs fram och sändes på remiss under våren 2018. Strategin (detta dokument) har därefter bearbetats med beaktande av inkomna synpunkter. Strategin fastställdes av kommunfullmäktige 27 maj 2019.

Fastställd av: Kommunfullmäktige (190527 §87)

Datum: 2019-05-27

För revidering ansvarar: Kommunstyrelsen

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadskontoret

Dokumentet gäller för: Alla nämnder, kontor och bolag

Dokumentet gäller till och med: Tillsvidare

## Projektledning

Johan Filipsson, Projektledare  
(Samhällsbyggnadskontoret)

## Konsulter

Ansvariga för arbete med "Förtättningsanalys av Södertälje":

Joel Hernbäck, (Spacescape)

Tobias Nordström, (Spacescape)

## Arbetsgrupp

Mats Hultberg, (Kommunstyrelsens kontor)

Christina Svartsjö, (Samhällsbyggnadskontoret)

Karl-Axel Reimer, (Miljökontoret)

Lille-Vie Eklind, (Utbildningskontoret)

Jukka Reuterswärd, (Utbildningskontoret)

Emma Tibblin, (Kultur- och fritidskontoret)

Christer Lindberg, (Social-och omsorgskontoret)

Charlotte Fagerstedt, (Social-och omsorgskontoret)

Inga-Lena Palmgren, (Social-och omsorgskontoret)

Peter Rohberg (Telge nät)

Pontus Werlinder (Telge bostäder)

Samt tjänstemän från samhällsbyggnadskontoret

## Styrgrupp

Kommunledningsgruppen (KLG)

## Kartor och illustrationer

Spacescape om inget annat anges

## Foton

Södertälje kommun

# Förord

Södertälje kommun växer och utvecklas! Det omfattande byggande som kommunen står inför skapar en unik möjlighet att förbättra och utveckla kommunen och dess tätorter.

Byggande och investeringar behövs för att kommunen ska möta befolkningstillväxten, minska sociala skillnader och uppnå klimatmålen. Stadsbyggandet ska bidra till att utveckla tätorternas kvaliteter och tillföra värden som fler bostäder, arbetsplatser, attraktiva offentliga miljöer, bra mötesplatser, parker och lekplatser samt en välfungerande samhällsservice där bland annat nya förskolor, skolor och vård- och omsorgsboenden är av stor vikt.

Denna strategi konkretiserar hur kommunen ska agera för att uppnå bostadsmålet om 20 000 nya bostäder på 20 år samtidigt som översiktsplanen efterlevs.

Ett ambitiöst bostadsmål kräver en offensiv strategi. Att förutspå framtiden och göra prognoser för 20 år framåt är svårt och riskerar att leda fel. Det är istället viktigt att göra strategiskt viktiga val och lägga fast en övergripande riktning som kan gälla för en lång period.

Utbyggnadsstrategin visar kommunens ambitioner och ska användas för att prioritera mellan större utbyggnadsprojekt. Samtidigt är det ett kunskapsunderlag med generella principer som är viktiga för att bygga och utveckla en hållbar stadsstruktur. För att nå ambitionerna i strategin krävs en uthållig samverkan och gemensamt långsiktigt arbete mellan Södertälje kommun, Telgebolagen och aktörerna i staden och en nära dialog med Södertäljeborna.

Södertälje, maj 2019

# Sammanfattning

## Därför finns strategin

Utbyggingsstrategin har tagits fram för att kommunen på bästa sätt ska kunna planera för en långsiktig hållbar stadsutveckling och möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet. Utbyggnadsstrategin är en viktig åtgärd för att enas om hur översiktsplanen ska genomföras och för att nå kommunens bostadsmål.

## Potential för framtida utbyggnad

### Södertäljes förtätningsanalys

För att kommunen ska kunna planera för en långsiktig stadsutveckling är det viktigt att ha kunskap om drivkrafter och begränsningar för bostadsbyggande. Som underlag till arbetet har en förtätningsanalys gjorts (Spacescape, 2017). Syftet med analysen är att ge en översiktlig bild av förtätningspotentialen och identifiera lämpliga lägen för bostäder. Arbetet visar att förtätningspotentialen överstiger bostadsmålet på 20 000 bostäder. Utbyggnadsstrategin är ett resultat av arbetet med förtätningsanalysen.

## Utbyggnadsstrategier

Fyra utbyggnadsstrategier bidrar särskilt till utveckling mot målen för samhällsbyggandet samtidigt som bostadsbehovet kan tillgodoses.

**Strategi A: Utvidga stadskärnan**

**Strategi B: Bygg stationsnära**

**Strategi C: Förtäta prioriterade tyngdpunkter**

**Strategi D: Stadsutveckla stråk**

## Från strategi till verklighet

För att uppnå ett framgångsrikt genomförande av strategin har några förhållningssätt och förslag på åtgärder tagits fram. Dessa berör följande områden:

- Planering och planläggning
- Anpassad samhällsservice – i rätt takt
- Aktiv markpolitik och god exploateringsekonomi
- Tätt, grönt och klimatsmart



Flygfoto av Södertälje stad Foto: Södertälje kommun



# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>6</b>
Vad är en utbyggnadsstrategi?	6
Utbyggnadsstrategins syfte	6
Avgränsning i tid och rum	7
Genomförande av strategin	7
<b>Förtätning - Mål och utmaningar</b>	<b>8</b>
Södertälje kommun idag	8
Befolkningsprognos och bostadsmål	8
Vad innebär förtätning?	8
Viktiga strategier och planer	9
Ekonomiska villkor	10
Social hållbarhet inom stadsbyggande	10
Grönt stadsbyggande	10
Tydlig kraftsamling kring tyngdpunkter	11
Potential för framtida utbyggnad	11
<b>Utbyggnadsstrategier</b>	<b>12</b>
Fyra strategier - Prioriterad förtätning	12
<i>Strategi A: Utvidga stadskärnan</i>	14
<i>Strategi B: Bygg stationsnära</i>	15
<i>Strategi C: Förtäta prioriterade tyngdpunkter</i>	17
<i>Strategi D: Stadsutveckla stråk</i>	19
<b>Från strategi till verklighet</b>	<b>20</b>
Planering och planläggning	20
Anpassad samhällservice - i rätt takt	22
Aktiv markpolitik och god exploateringsekonomi	24
Tätt, grönt och klimatsmart	26

## Läshänvisning

Avsnittet "Inledning" tar upp formalia kring detta dokument och avsnittet "Förtätning - Mål och utmaningar" belyser förutsättningarna för arbetet. I stycket "Utbyggnadsstrategier" läggs grundläggande principer och strategier fast. Dessa ger underlag till prioriteringar och visar var bostadsbyggande särskilt bör prioriteras. Kapitlet "Från strategi till verklighet" handlar om vilka rutiner, förhållningssätt och åtgärder som krävs för att genomföra strategierna och nå ett ökat bostadsbyggande.

# Inledning

## Vad är en utbyggnadsstrategi?

Denna utbyggnadsstrategi kompletterar och förtydligar innebörden av kommunens översiktsplan avseende stadsbyggande och planering av nya bostäder. I översiktsplanen beskrivs kommunens långsiktiga mål och planer för framtida mark- och vattenanvändning, bebyggelsens bevarande och utveckling.

Förenklat kan sägas att översiktsplanen redovisar var ny bebyggelse är lämplig medan utbyggnadsstrategin visar hur översiktsplanen ska genomföras. Strategin är därmed ett av flera styrdokument som konkretiserar översiktsplanen och ligger till grund för kommande planerings- och genomförandeinsatser.

### Varför behövs en utbyggnadsstrategi?

Förändringstrycket i regionen och på Södertäljes mark- och vattenområden är stort och intresset för att bygga i Södertälje har vuxit. Kommunen behöver rusta sig och samla sig för att möjliggöra en hög takt i bostadsbyggandet.

## Utbyggnadsstrategins syfte

Strategin ger vägledning för var och hur förtätning i Södertälje ska ske. Strategin förtydligar innebörden av översiktsplanens mål för samhällsbyggandet och är ett stöd i prioriteringen av kommunens planerings- och genomförandeinsatser. Dokumentet innehåller också ett avsnitt om genomförande som behandlar metoder och tillvägagångssätt som kommunen har att tillgå för att uppnå ett ökat bostadsbyggande. Strategin utgör en vägledning för nämnder, styrelser, bolag och kontor.

Utbyggnadsstrategin består av flera delar och har flera syften. Nedan utvecklas syftet ytterligare:

### Vägledande för planering och underlag för prioriteringar

Utbyggnadsstrategin ger ramarna och är vägledande för kommande detaljplaner samt investeringar i offentliga miljöer, verksamheter och infrastruktur.

Det finns alltid ett stort behov av prioritering inför igångsättning av olika planerings- och utbyggnadsprojekt. Strategin ska fungera som ett stöd i den fortsatta planeringen och lokaliseringen av framförallt bostäder för en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Den är ett första steg för att prioritera mellan olika utbyggnadsprojekt.

### Visa hur kommunen vill utvecklas

Utbyggnadsstrategin är en sammanhållen idé för hur Södertälje kommuns tätorter ska utvecklas. Utbyggnadsstrategin visar omvärlden var kommunen särskilt ska utvecklas och på vilket sätt det ska ske. Den är ett svar på markandens efterfrågan på tydlighet.

### Handlingsplan för ökat byggande

Utbyggnadsstrategin innehåller ett avsnitt som beskriver viktiga metoder och verktyg som kommunen har till sitt förfogande inom samhällsbyggnadsprocessen samt behov av åtgärder. På så vis fungerar stycket som en handlingsplan för ett ökat byggande.

### Vad händer med områden som inte är utpekade i strategin?

Områden som inte är utpekade i strategin ska fortsätta kompletteras och utvecklas i enlighet med översiktsplanen, men de kommer inte att vara lika högt prioriterade för stora, samlade satsningar på samma sätt som strategins utpekade områden. Redan uppstartade planarbeten, utanför strategins utpekade områden, bör fortsätta.

Även byggande på landsbygden kommer vara en viktig del i förverkligandet av bostadsmålet men här sker byggandet i betydligt mindre volymer än inom tätorterna.

## Avgränsning i tid och rum

Utbyggnadsstrategin blickar fram till 2036, då nuvarande bostadsmål ska vara uppnått. Det innebär att strategin har en längre tidshorisont än översiktsplanen som siktar på 2030. En bärande idé och huvudriktning i kommunens planering är att utbyggnad ska ske genom förtätning. Omvandling och förtätning inom tätorterna är basen även i utbyggnadsstrategin.

Dokumentet berör kommunens tätorter, i synnerhet Södertälje tätort och fokuserar på bostäder. Utbyggnadsstrategin är inte ett renodlat markanvändningsdokument utan fokuserar på genomförandefrågor och den ekologiska, ekonomiska och sociala dimensionen av hållbarhet inom bostadsbyggandet. Kompletteringar på landsbygden hantearas framför allt inom arbetet med "Riktlinjer för byggande på landsbygden".

## Genomförande av strategin

### Genomförande säkerställs i efterföljande planering

Hur utbyggnadsstrategierna i detta dokument kan genomföras och översättas på stadsdels- eller kvartersnivå styrs på flera sätt, bland annat genom program, strukturplaner och detaljplaner. Kommunens olika tätorter och stadsdelar har olika utgångslägen och ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar, något som säkerställs genom planeringsprocessen.

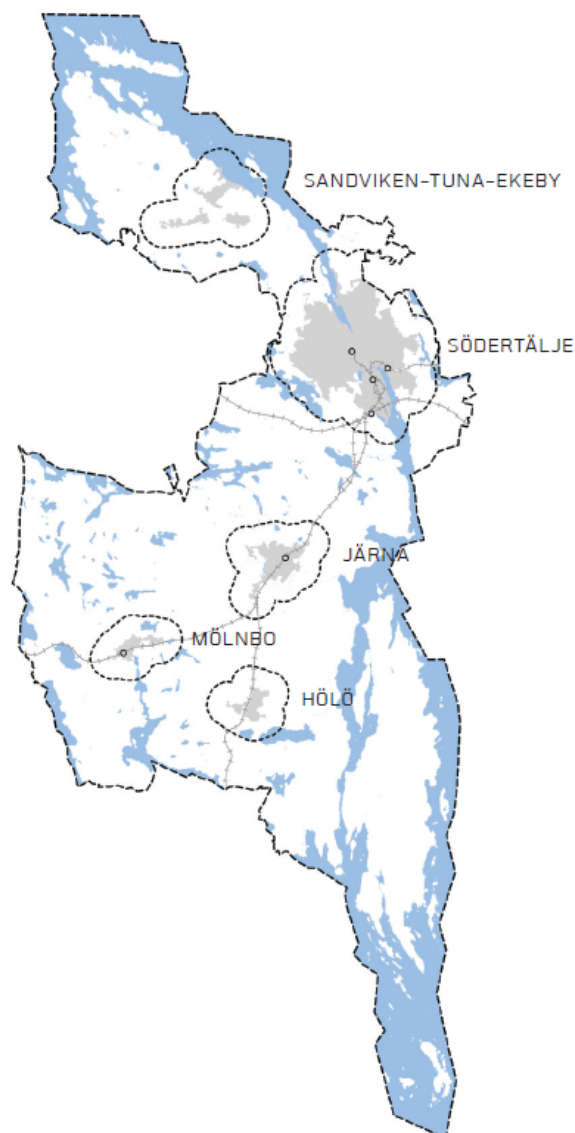
I det avslutande kapitlet ges förslag på vilka åtgärder som bör genomföras för att följa strategin. Medverkan av samtliga berörda aktörer är en förutsättning för att genomföra strategierna och uppnå målen.

### Indikatorer och riktlinjer för stadsbyggandet

Flera delar i detta dokument innehåller vägledning. Riktlinjer och indikatorer för stadsbyggandet har tagits fram. Det är viktigt att vägledningen används som en del av en samlad planering, det vill säga i efterföljande planeringsskeden.

### Investeringar styrs av ordinarie budgetplanering

Offentliga investeringar som krävs för att förverkliga strategin behöver arbetas in i ordinarie budget- och investeringsplanering. Den faktiska utbyggnadstakten styrs även fortsättningsvis genom mål- och budgetprocessen och externa faktorer som exempelvis konjunkturer och marknadskrafter.



### Geografisk avgränsning

Utbyggnadsstrategin fokuserar på Södertälje tätort men tätorterna på landsbygden berörs också.

# Förtätning – mål och utmaningar

## Södertälje kommun idag

Södertälje kommun ligger i södra Storstockholm. Av kommunens invånare bor cirka 90 procent i någon av tätorterna Södertälje, Järna, Mölnbo, Hölö och Enhörna. Kommunens befolkningstäthet är cirka 180 personer/km<sup>2</sup>. Landskapet är varierat med såväl skogs- och odlingslandskap som skärgård. I söder finns Saltsjön och i norr Mälaren, och däremellan Södertälje kanal som flyter genom Södertälje stad.

Folkmängden uppgick den 31 december 2016 till knappt 95 000 personer. Medelåldern är cirka 39 år och gör Södertälje till en relativt ung kommun. Södertälje är en mångkulturell kommun, 52 procent av kommunens invånare har annan etnisk bakgrund än svensk. År 2015 uppgick antalet hushåll till 37 700. Bostadsbeståndet utgörs till nästan två tredjedelar av flerbostadshus och en tredjedel småhus. I kommunen finns fler än 7 000 verksamma företag med närmare 50 000 sysselsatta.

## Befolkningsprognos och bostadsmål

### Södertälje växer

Den befolkningsökning Södertälje kommun haft de senaste åren bedöms fortsätta framöver, men inte i lika hög takt jämfört med den föregående tioårsperioden. Det är framförallt Södertälje tätort som kommer fortsätta växa men även kommundelarna prognostiseras öka. Hölö-Mörkö kommundel beräknas få en svagare befolkningsutveckling. (Befolkningsprognosen, 2017)

### Kommunens bostadsmål

Södertälje har ett mycket ambitiöst bostadsmål - 20 000 bostäder på 20 år. Det motsvarar ett snitt om 1000 nya bostäder per år. Bostadsmålet är mer ambitiöst än vad befolkningsprognosen kräver. Samtidigt finns det idag områden med trångboddhet och mycket stor arbetsinpendling till kommunen. Ett lågt bostadsbyggande under flera år har inneburit att det finns ett uppdämt behov av nya bostäder. Därutöver har kommunen en hög andel hemlösa sett till rikssnittet. Nyproduktion av 20 000 lägenheter ger plats till cirka 40 000 personer, beroende på lägenhetstyp.

### 15 300 bostäder till Södertälje tätort

Södertälje har skrivit avtal med Sverigeförhandlingen om ostlänken. Avtalet reglerar bland annat medfinansiering och bostadsbyggande. Kommunen har åtagit sig att möjliggöra för 15 300 nya bostäder inom Södertälje tätort.

## Vad är förtätning?

En bärande idé och huvudriktning i kommunens samhällsplanering är att utbyggnad i huvudsak ska ske genom förtätning och komplettering av redan bebyggda områden i anslutning till befintlig bebyggelse. Förtätning innebär att marken utnyttjas mera intensivt och att värdefull natur- och jordbruksmark kan sparas. Förtätning kan ske på många olika sätt och i varierande omfattning, till exempel genom kompletteringsbyggande, tillbyggnader, påbyggnader eller rivning och nybyggande med högre exploatering. Omvandling av äldre industri- och hamnområden till blandad bebyggelse är ett annat exempel.

Huvudskälet till att fler och fler människor samlas i städer har genom historien varit att det finns stora fördelar med att bo många på samma plats. Tre fördelar brukar pekas ut - ekonomiska, sociala, samt resurs- och miljömässiga. Genom att samla många människor på en liten yta kan möjligheterna öka att skaffa sig utbildning och arbete.

Förtätning av städer är inget nytt. Det har förekommit kontinuerligt under historiens gång i städer som växer. Ofta har den drivits av att centralt belägen mark blivit alltmer värdefull och att det därmed har uppstått ett tryck att utnyttja marken mer intensivt.

Förtätning är också en reaktion på den utglesning av städerna som ägt rum världen över efter bilismens genombrott. Utglesningen har medfört många negativa konsekvenser för miljön, hälsan och markhushållningen. Det har blivit långa avstånd mellan boende, arbete och service med ett ökat transportbehov som följd. Förtätning innebär att dra nytta av det som redan finns. Men att förtäta en plats kräver förståelse och kunskap om hur vardagslivet påverkas. Det gäller också att förtätningen tillgodoser kvaliteter som ren luft och tillgång till närnatur.

# Viktiga strategier och planer

All planering utgår från den kommunövergripande översiktsplanen. Utbyggnadsstrategin bildar tillsammans med översiktsplanen, trafikstrategin och kommande grönstrategi grunden för planeringen av det framtida Södertälje.

## Översiktsplanen

Översiktsplanen är ett strategiskt och visionärt dokument vars syfte är att vägleda beslut om användningen av mark- och vattenområden och hur den existerande stadsmiljön ska utvecklas. Planen anger en långsiktig inriktning för kommunens utveckling vilket innebär att delar kan komma att realiseras långt in i framtiden.

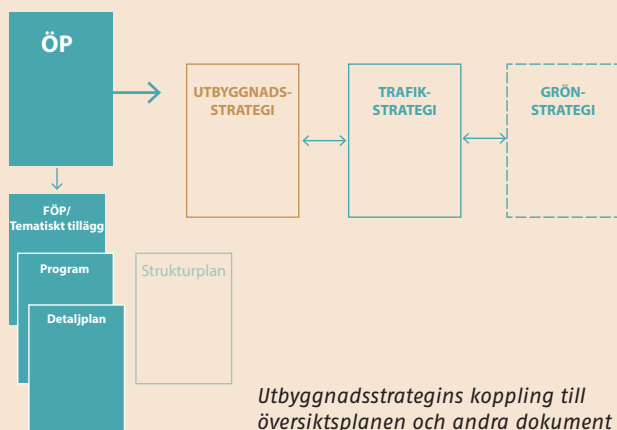
Kommunens översiktsplan anger målbilden för samhällsbyggande i Södertälje. Utbyggnadsstrategin är framtagen för att styra bebyggelseutvecklingen i riktning mot målen i översiktsplanen.

Kommunens översiktsplan kommer att aktualitetsprövas och ersättas av nya versioner inom strategins tidshorisont. Strategierna i detta dokument kan, i tillämpliga delar, inarbetas i framtida översyn av översiktsplanen.

## MÅL FÖR HELA KOMMUNENS UTVECKLING

- Hållbar utveckling
- Social sammanhållning
- Förstärka kvalitéer i staden
- Utveckla tyngdpunkter på landsbygden
- Varierade och flexibla miljöer
- Attraktivt och varierat bostadsutbud
- Ett starkt näringsliv och utbildning
- Förbättrad tillgänglighet och hållbar trafik
- Stärkt dialog

Utdrag från Södertälje översiktsplan



## Trafikstrategi

Trafikstrategin visar hur trafiksystemet behöver utvecklas i takt med att fler bor, arbetar, handlar, studerar och möts i Södertälje. Trafikstrategin är en inriktning för trafikplaneringen i Södertälje kommun. Den innehåller målbild, utmaningar och visar vad kommunen behöver fokusera på såväl kort som lång sikt.

## Grönstrategi

En grönstrategi ska tas fram. Grönstrategin ska ange hur Södertälje kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad och kommun med stora gröna kvaliteter, ur såväl ett socialt som ekologiskt perspektiv, samtidigt som staden byggs tätare. Preliminärt ska den visa vilka kvaliteter som ska finnas i det framtida täta gröna Södertälje och hur kommunen ska arbeta för att nå dessa.

## Sammanställning av strategier och planer

Nedan följer en lista av andra dokument som påverkar, och påverkas av, utbyggnadsstrategin. Vissa av dokumenten är färdiga, andra är under arbete.

- RUF 2050 (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen)
- Översiktsplan för Södertälje
- Riktlinjer för bostadsförsörjning
- Miljö- och klimatprogram
- Trafikstrategi
- Grönstrategi
- Arkitekturstrategi
- Odlingsstrategi
- Näringslivsstrategi
- Inventering av kulturmiljöer i Södertälje kommun, 2011
- Biblioteksplanen
- Idrottsprogrammet
- Kulturprogrammet
- Natur- och friluftstrategi
- Strukturplaner
- Riktlinjer för byggande på landsbyggd
- VA-plan och dagvattenplan
- Boendeplan för äldreomsorgsnämnden
- Boendeplan, bostad med särskild service, LSS



## Ekonomiska villkor

### Nya investeringar och gammal låneskuld

För att genomföra utbyggnad av Södertälje krävs ekonomiska resurser. Södertälje har sedan många år tillbaka haft en kraftig befolkningstillväxt. Många nödvändiga investeringar har finansierats med lån, vilket lett till en kraftig skulduppbyggnad under en rad år.

Sedan 2011 har kommunen amorterat ned låneskulden med över två miljarder kronor. Trots detta är skulden fortfarande hög räknat per invånare. Samtidigt som skulden amorterats ner, har investeringsvolymen under samma period varit förhållandevis låg. Det innebär att det finns ett uppdämt behov av investeringar i kommunen. Målsättningen är att låneskulden ska hållas stabil och att nettokoncernskulden per invånare över tid ska minska.

Den utbyggnad av bostäder som planeras framöver ställer krav på offentliga investeringar i form av nya förskolor, äldreboenden och annan samhällsservice. Därtill finns stora reinvesteringsbehov i de tillgångar som redan finns, inte minst i de allmännyttiga bostäderna.

### Prioriteringar är nödvändigt

Det kommer att krävas prioriteringar av investeringarna om kommunen ska lyckas med den planerade utbyggnadstakten och samtidigt hålla skulden på en acceptabel nivå. Utbyggnadstakten i kommunen påverkas därtill av konjunkturen och marknadsförutsättningarna.

För att kommunen ska växa på ett hållbart sätt gäller det att de investeringar som redan gjorts och de resurser som redan finns, i form av till exempel skolor, parker och gator, används effektivt. Det är också ett viktigt motiv till förtätning.

## Social hållbarhet inom stadsbyggande

### En uppdelad stad

Södertälje är en i flera avseenden delad stad. Tätorten kännetecknas av en uppbruten struktur där stadsdelarna utanför stadskärnan är relativt avskilda från både stadskärnan och från varandra. Isolerade och dåligt sammankopplade stadsdelar leder också till social segregation i det offentliga rummet. Det påverkar också den lokala servicen som är beroende av en viss genomströmning av människor för att överleva. En mer sammanhängande och kompakt stad är mer motståndskraftig mot segregation och distribuerar stadens resurser mer jämlikt.

### Fördelning av stadskvaliteter

Stadsbyggnad är ett verktyg som kan och ska användas för att skapa strukturer och miljöer som ökar sammanhållningen och ger människor likvärdiga livschanser. Genom stadsbyggande sätts ramarna för Södertäljebornas vardagsliv. Att skapa en sammanhållen stad handlar om att se till att stadens resurser kommer alla till del. Alla offentliga miljöer ska vara av god kvalitet och det ska vara smidigt att röra sig mellan och inom olika områden.

Att blanda olika typer av bostäder, arbetsplatser, service och rekreation i samma område är ett sätt att skapa varierade miljöer. När en plats erbjuder blandade funktioner och variation, vare sig det gäller stadsmiljö eller parker drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar stadens struktur och innehåll möjlighet för människor att möta varandra – även de som vanligtvis inte träffas.

## Grönt stadsbyggande

### Tillgång till gröna ytor och en god livsmiljö

Tillgången till parker i tätorterna är viktigt och något som efterfrågas av Södertäljeborna. Utbyggnad av parker, torg och rekreationsområden samt kvalitetsförbättringar av existerande parker måste ske samordnat och i takt med att befolkningen ökar. Nya utbyggnadsområden ska ha god tillgång till övergripande grönstruktur samt existerande och framtida parker.

Staden är en livsmiljö för människor. Att bidra till en god livsmiljö är ett viktigt mål. Södertäljeborna ska ha tillgång till grönytor och offentliga mötesplatser där man kan koppla av och umgås. Kvalitet inom stadsbyggande och offentliga rum är ett viktigt konkurrensmedel för kommuner. För att uppfylla olika sociala behov har den gröna stadens parker olika storlekar och karaktärer – från den lilla parken där man kan ta en paus, till stora naturområden där människor och djur kan ströva fritt.

### Möta ett klimat i förändring

Klimatet håller på att förändras och dess effekter påverkar hela samhället. Klimatanpassning i den fysiska planeringen handlar exempelvis om att hantera frågor som rör lokalisering och utformning av bebyggelse, samt att avsätta tillräckliga skyddsavstånd utifrån förväntade framtida klimatförhållanden.

I takt med att kommunens tätorter växer är det nödvändigt att se värdet av ekosystemtjänster. Vid förtätning är det även viktigt att hantera frågor kring dagvattenhantering, biologisk mångfald och en förbättrad resurshushållning inklusive avfallshantering. Kommunens klimat- och miljöprogram är ett viktigt underlag i arbetet med klimatförändringar.

## Tydlig kraftsamling kring tyngdpunkter

I kommunen och inom Södertälje tätort finns flera utpekade områden, så kallade tyngdpunkter, som kan utvecklas till ännu mer blandade och täta bebyggda miljöer. En tyngdpunkt är ett område, där de centrala delarna har goda möjligheter att utvecklas till mer mångsidiga stadsmiljöer med större variation av bostäder, parker, verksamheter och service. Att kraftsamla till vissa geografiska områden är väsentligt av många skäl.

### Möjliggör lokalt stadsliv och en enklare vardag för fler

Att förtäta inom utpekade tyngdpunkter innebär särskilt goda förutsättningar att uppnå ett mer lokalt stadsliv som utgår från möjligheterna att klara vardagen till fots eller med cykel. Kommunens utpekade tyngdpunkter har förutsättningar att byggas tätare. I dessa områden finns det redan ett underlag som kan stärkas och behövet av nya investeringar är mindre. Ett viktigt skäl till att förtäta, och därmed skapa möjligheter för fler att bo och arbeta i kommunens olika utpekade tyngdpunkter, är att det ger service, handel, kultur, kollektivtrafik, skolor med mera ett större underlag. Fler människor får nära till allt detta på fler platser i kommunen. Södertälje tätort kan utvecklas mot en mer flerkärnig struktur, där allt utbud inte måste finnas i dagens centrum.

**"En tyngdpunkt är ett område där de centrala delarna har goda möjligheter att utvecklas till mer mångsidiga stadsmiljöer med större variation av bostäder, parker, verksamheter m.m."**

Tyngdpunkterna har mycket skiftande förutsättningar med olika karaktär, struktur, utvecklingspotential och attraktionskraft. Alla tyngdpunkter har olika utgångslägen och ska utvecklas utifrån sina egna förutsättningar. Olika tyngdpunkter kräver olika arbetssätt och tillvägagångssätt för att utvecklingen ska gå i önskad riktning.

### Hållbar täthet

Att öka tätheten i tyngdpunkterna handlar i första hand om att öka mängden människor som rör sig i området. I Södertälje finns områden där det idag bor och verkar färre människor än när de en gång byggdes, vilket bidrar till att det kan vara svårt för handel och service att bära sig. Genom att komplettera med ny bebyggelse, både bostäder och andra verksamheter, kan den redan byggda stadsdelen få nytt liv. Att öka tätheten är att öka attraktiviteten - om det görs på rätt sätt.

## Potential för framtida utbyggnad

### Södertäljes förtättningsanalys

För att kommunen på bästa vis ska kunna planera för en långsiktig stadsutveckling är det viktigt att ha kunskap om drivkrafter och begränsningar för bostadsbyggande i kommunen. Som underlag för arbetet har därför en förtättningsanalys genomförts. Analysen ger en bild av förtättningspotentialen i tätorterna och identifiera lämpliga lägen för bostäder. Analysmetoden utgår bland annat från de stadskvaliteter som efterfrågas och värdesätts av människor.



Läs mer om utbyggnadsmodellen i underlagsrapporten: "Förtättningsanalys av Södertälje" (Spacescape/Södertälje kommun, 2017)

Analysen visar att det finns en stor potential till bostadsbyggande i kommunen. Förtättningspotentialen överstiger det uppsatta bostadsmålet med marginal. Detta ger utrymme att prioritera förtätning till lägen där potentialen för värdeskapande stadsutveckling är särskilt stor och samtidigt uppfylla bostadsmålet. Strategierna som presenteras i detta dokument är framtagna utifrån arbetet med förtättningsanalysen.

# Utbyggnadsstrategier

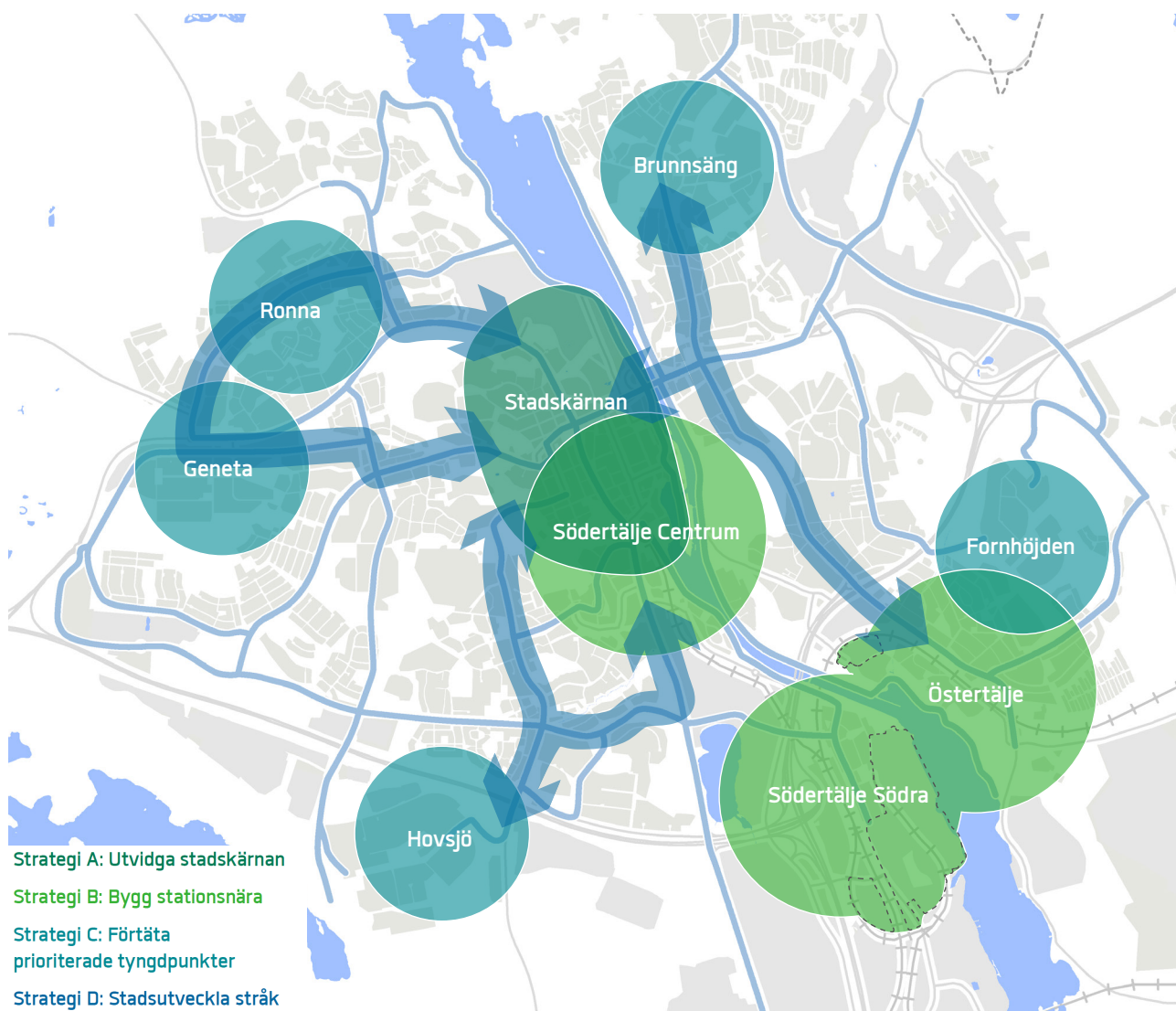
Utbyggnadsstrategierna i detta stycke visar var förtätning särskilt ska prioriteras och hur det ska ske för att styra bebyggelseutvecklingen i riktning åt kommunens mål för samhällsbyggandet.

## Fyra strategier för prioriterad förtätning

Förtätningspotentialen är stor i kommunen. Den stora potentialen ger i sin tur möjlighet att prioritera insatser till lägen som bidrar särskilt till kommunens mål för samhällsbyggandet och en värdeskapande stadsutveckling.

Förtätning ska prioriteras till lägen som ökar stadskvaliteter, ger möjlighet till hållbart resande och en mer sammanhängande stad. Fyra strategier (A-D) bidrar särskilt till denna utveckling samtidigt som kommunens bostadsmål kan uppnås. Kommunens resurser ska i första hand kraftsamlas och samordnas till dessa utpekade områden.

Strategierna innehåller en stor bostadspotential. Totalt innefattar strategierna, inklusive vad som redan är planerat, en förtätningspotential om cirka 21 000 bostäder. På nästa sida beskrivs övergripande hur respektive tätort berörs. De fyra utbyggnadsstrategierna, med dess inriktningar, presenteras närmare i kommande stycken. För varje strategi redovisas en uppskattad bostadspotential - det vill säga hur stor andel av bostadsmålet som kan nås genom respektive strategi.



Prioriterade områden för förtätning i Södertälje tätort

## Södertälje tätort

I Södertäljes stadskärna är förtätningspotentialen relativt liten, men det finns stora möjligheter att utvidga stadskärnan och samtidigt binda samman den med närliggande stadsdelar. Förtätning och omvandling av verksamhetsområden inom gångavstånd till tågstationer bidrar till ett mer hållbart resande i framtiden. Att förtäta i och kring miljonprogramsområdena samt längs strategiska stråk bidrar till en mer sammanhängande stad samtidigt som stadsdelar med sämre förutsättningar får möjlighet att utvecklas.

## Järna och Mölnbo

Även i Järna och Mölnbo föreslås att ny bebyggelse lokaliserar centralt där förutsättningarna för ökade stadskvaliteter och hållbart resande är störst. Inom gångavstånd från tågsstationen i Järna finns förtätningspotential för cirka 1 300 bostäder, varav en stor andel finns längs Rönnvägen norr om järnvägen. Dessa delar är särskilt viktiga att prioritera i Järna. I Mölnbo finns en kapacitet om cirka 200 bostäder, i stationsnära läge, som är särskilt prioriterat.

## Hölö och Enhörna

Hölö och Enhörna, som är utpekade tyngdpunkter på landsbygden i översiktsplanen, ska fortsätta utvecklas i enlighet med översiktsplanen, fördjupning av översiktsplan och ortsanalys. Här ska utbyggnad i så hög grad som möjligt ske inom den befintliga tätorten.

För Enhörna är det pågående arbetet med Sandvikenområdet en viktig del i utvecklingsarbetet. I Hölö finns en viss förtätningspotential inom tätorten och dess direkta närhet. Utvecklingen av Wij-området är en stor del. Ett regionaltåg - eller pendeltågstopp i Hölö är avgörande för att öka drivkrafterna till bostadsbyggande ytterligare.



Prioriterade områden för förtätning i Järna. Förtätning prioriteras inom gångavstånd från stationen (700m). Stor potential finns också att stadsutveckla längs Rönnvägen.



Prioriterat område för förtätning i Mölnbo. Utbyggandsytor inom 700 meters gångavstånd från stationen prioriteras.



Prioriterad förtätning i Hölö respektive Enhörna. Här ska utbyggnad i så hög grad som möjligt ske inom den befintliga tätorten i enlighet med översiktsplanen.

## Indikatorer och generella stadsbyggnadsriktlinjer

För att nå målet om ökad stadskvalitet handlar det inte bara om VAR man bygger, utan också HUR. Därför har en lista på indikatorer för bostadsbyggande och förtätning tagits fram. De baseras på svensk stadsbyggnadsforskning och på UN-Habitats riktlinjer. Dessa kan användas för att utvärdera om kommande samlade förtätning uppnår en värdeskapande stadsutveckling, men också som vägledning vid nyplanering.

- Minst 15 % offentlig friyta
- Max 300 meter till grönområde<sup>1</sup> och max 1000 meter till park
- Minst 50 % vegetationstäckning i stadsdelen
- Minst 50 % av gatorna ska ha en hastighet på 30 Km/h eller lägre
- Minst 1,0 i områdesexploatering<sup>2</sup> inom prioriterade förtätningsoverområden
- 40-60 % lokalyta i stadskärnan och 30-70 % lokalyta i övriga prioriterade förtätningsoverområden
- Nya gatunät knyts tydligt samman med befintliga centrala gator i omgivningen
- Tydliga gränser mellan privata, gemensamma och offentliga ytor.
- Lokaler i gatuplan längs gator med stor gångflödespotential

<sup>1</sup> Grönområde har här en bred betydelse och omfattar naturområden såväl som anlagda parker och bostadsgårdar. Bostadsnära grönområden av hög kvalitet ska vara lättillgängliga inom 300 meter från bostaden. <sup>2</sup> Områdesexploatering beräknas genom att bruttoarean för byggnaderna divideras med markytan som kvarteret/en står på plus halva det omgivande gaturummet.



## Strategi A:

### Utvidga stadskärnan

#### Använd stadens attraktionskraft

Södertälje stads attraktionskraft ska användas som resurs för hela kommunen. En attraktiv stad lockar nya invånare vilket i sin tur får positiva effekter för hela kommunen. För att höja stadens attraktivitet ska viktiga stadskvaliteter utvecklas. Satsningar på stadskärnan har mycket hög prioritet.

Att koncentrera ny bebyggelse centralt i staden är resurseffektivt och hållbart. I stadskärnan finns redan infrastruktur, offentlig service och handel. Genom att bygga centralt minskar också resandet vilket minskar belastningen på såväl trafiksystemet som på miljön. Även marknadstrycket är störst i stadskärnan, framförallt på grund av närhet till service och handel. Den höga efterfrågan och det centrala läget ger goda möjligheter för att utvidga stadskärnan.

Södertäljes stadskärna är liten i förhållande till staden i sin helhet, och att bygga mer av det människor efterfrågar kan bidra till att öka utbudet. För att utnyttja det attraktiva läget bättre och ge ett större område underlag för service bör tomtexploateringen\* komma upp i 2,5 (eller mer). Det motsvarar ett kvarter med 4-5 våningar där parkeringen löses i parkeringsgarage eller omgivande parkeringshus.

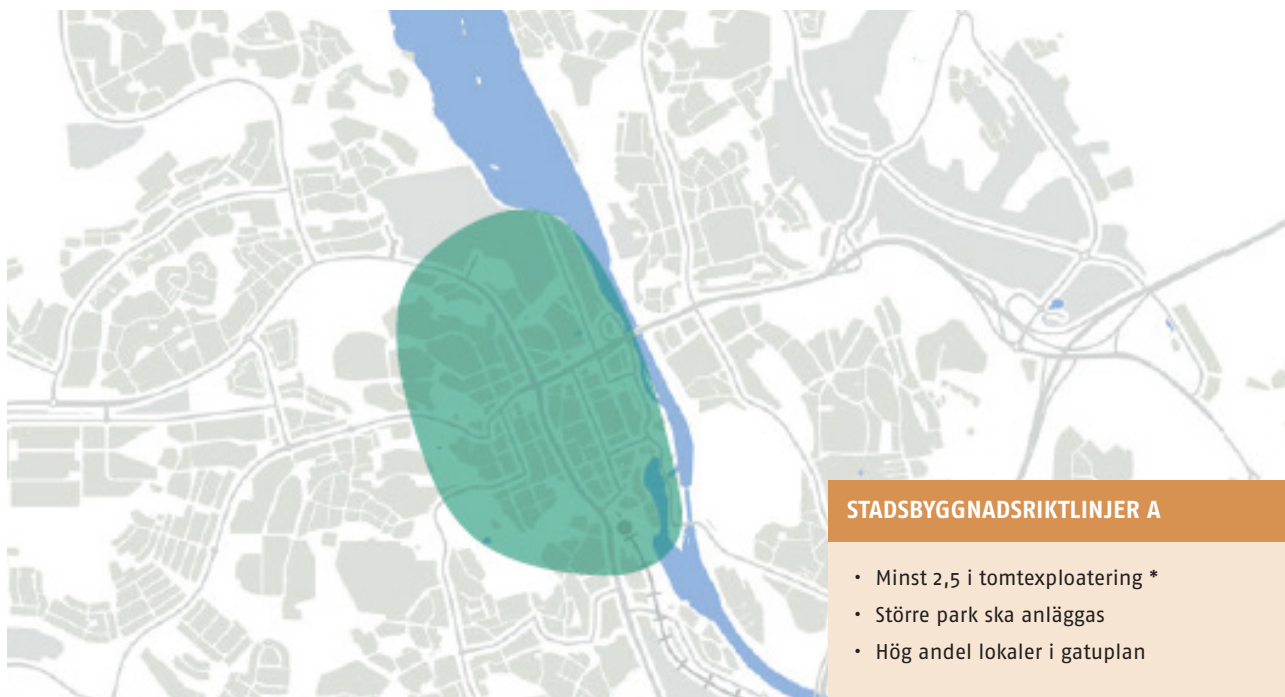
Förtätningspotentialen inom den befintliga stadskärnan är relativt liten, men strax utanför stadskärnan finns stora möjligheter att förtäta och på så sätt utvidga dagens stadskärna. Ny bebyggelse bör då innehålla lokaler i gatuplan där nya verksamheter kan etablera sig.

Stora grönområden håller idag stadskärnan skild från dess närmaste stadsdelar. Om dessa områden bebyggs blir staden mer sammanhängande, men gröntillgången minskar också för de boende. Därför är det av stor vikt att parkmark sparas och utvecklas i takt med att nya bostäder tillkommer.

Flera områden i centrala Södertälje är föremål för planering i olika skeden. Den planering och byggnation som pågår i den norra delen av stadskärnan är ett bra exempel av innerbörden med strategin. Utvidgningen av stadskärnan söderut hänger till stor del ihop med möjligheten att utveckla Nyköpingsvägen till en mer stadsmässig gata. "Stadskärnoprogrammet" från 2010 ska även fortsättningsvis fungera som vägledning för att utveckla stadskärnan.

#### Strategins förtätningspotential

Uppskattad kapacitet (inkl. vad som redan är planerat):  
**2700 bostäder**



*Förtätning i och kring stadskärnan*

*Förtätning prioriteras i och i anslutning till stadskärnan.*

*\* Tomtexploatering beräknas genom att den bebyggda ytan (bruttoarean, BTA) delas med storleken på tomtens/fastighetens markyta.*



## Strategi B:

### Bygg stationsnära

#### Utnyttja stationsnära lägen

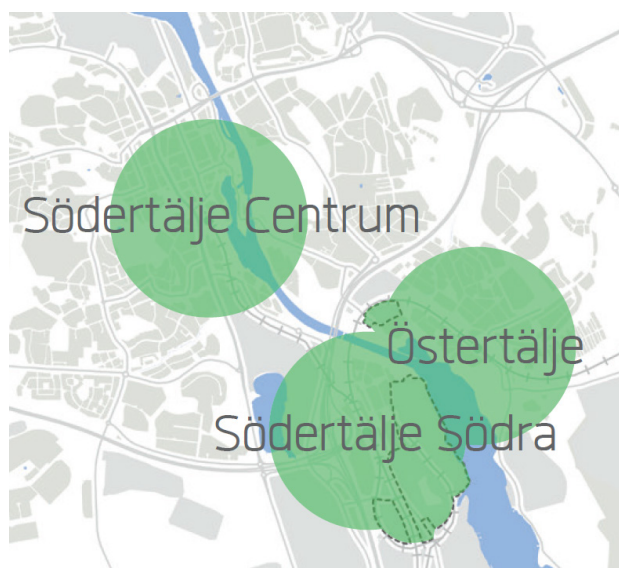
Utbyggnadsytor invid kollektivtrafiknoder och utmed kollektivtrafikstråk ska prioriteras. Invid större kollektivtrafiknoder, som pendeltågsstationer, är en hög exploateringsgrad berättigad.

#### Bygg för ökat kollektivtrafikresande

Södertälje har idag en hög andel biltrafikanter och kommunens målsättning är att kraftigt öka andelen resor med kollektivtrafik samt gång- och cykel. Tågtrafiken är samtidigt avgörande för den storregionala tillgängligheten. Många pendlar både in till och ut från Södertälje varje dag.

I takt med att kommunen växer kommer det totala antalet resor öka och då restiderna mellan Stockholm och Södertälje i framtiden väntas minska talar mycket för att även pendlingen kommer att öka. Det är därför av stor vikt att ny bebyggelse lokaliseras kollektivtrafiknära så att trafiksystemet inte belastas mer än nödvändigt.

Förtätning ska prioriteras inom gångavstånd från pendeltågsstationer. Acceptabelt gångavstånd bedöms enligt trafikförvaltningens riktlinjer innefatta bebyggelse inom 900 meters gångavstånd, vilket motsvarar cirka 700 meter fågelvägen (SLL, 2015).



#### Omvandlingsområden i stationsnära lägen

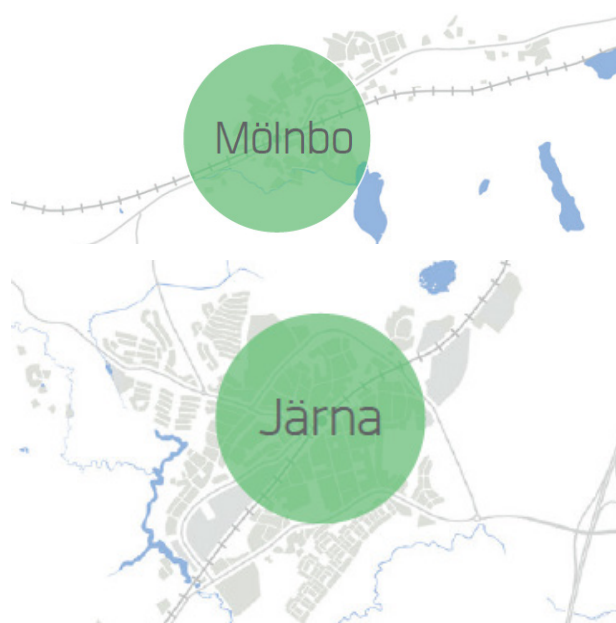
Det finns redan mycket bebyggd mark kring Södertäljes pendeltågsstationer och förtätningspotentialen är relativt liten, särskilt kring Södertälje Södra och Södertälje Syd. En omvandling från verksamhetsområde till blandstad visar dock på stor potential i Södertälje Södra. Planering för en sådan utveckling har startats. Även inom gångavstånd från Östertälje finns ett mindre verksamhetsområde som kan öka utbyggnadspotentialen. Dessa två omvandlingsområden ingår i strategin. Övriga utbyggnadsytor prioriteras inom gångavstånd från Södertälje C, Östertälje, Södertälje hamn, Järna station samt Mölnbo station. Strategi B innehåller utbyggnadsytor som sammanlagt innebär en förtätningspotential om 7700 nya bostäder.

#### Strategins förtätningspotential (< 700 meter)

Uppskattad kapacitet (inklusive vad som redan är planerat):

Södertälje Södra:	3 400 bostäder
Östertälje:	1 800 bostäder
Södertälje C:	1 000 bostäder
Järna:	1 300 bostäder
Mölnbo:	200 bostäder

**Summa: 7700 bostäder**



#### STADSBYGGNADSRIKTLINJER B

- Utbyggnadsytor inom 700 meter (fågelvägen) från stationerna prioriteras.
- Minst 2,5 i tomtexploatering
- Vid omvandling av verksamhetsområde i Södertälje södra och i Östertälje behöver parker skapas.

Förtätning prioriteras inom 700 m (fågelvägen) från stationerna Östertälje, Södertälje Centrum, Södertälje Södra, Järna och Mölnbo. Omvandlingsområdena vid Södertälje Södra och Östertälje omvandlas till blandstad.

## Strategi C:

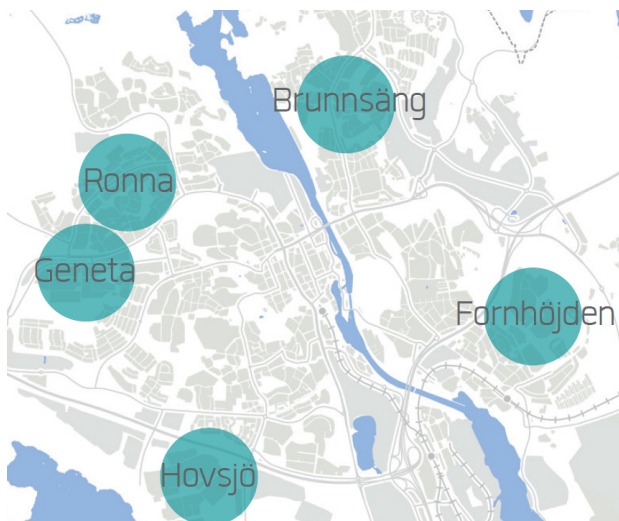
# Förtäta prioriterade tyngdpunkter

### En socialt integrerad stad

Stadsbyggnad är ett verktyg som ska användas för att skapa miljöer som ökar sammanhållningen och ge människor likvärdiga livschanser. När en plats erbjuder blandade funktioner och variation, vare sig det gäller stadsmiljö eller parker drar den till sig människor med olika preferenser, förutsättningar och behov. På så sätt skapar stadens struktur och innehåll möjlighet för människor att möta varandra.

Socioekonomisk segregering håller olika grupper av människor skilda ifrån varandra. Södertäljes uppbrutna struktur gör stadsdelar isolerade från varandra och från stadskärnan vilket ökar avstånden mellan människor. Det skapar också en ojämn fördelning av stadens kvaliteter. Höginkomsttagare och högutbildade tenderar att bosätta sig i stadsdelar med höga stadskvaliteter för flerbostadsbebyggelse eller i villaområden. Människor med lägre inkomster är ofta de som har sämst tillgång till stadskvaliteter, trots att de kan ha störst behov av närhet till stadens resurser.

Strategi C innebär att förtäta kring de tyngdpunkter som har stor förtätningspotential men som idag har låg stadskvalitet - det vill säga där det finns stor potential att skapa nya kvaliteter. Det är tydligt hur stadskvaliteter för flerbostadshus förhåller sig till invånarnas socioekonomi (Södertäljes förtättningsanalys, 2017).



Förtätning i prioriterade tyngdpunkter. Utbyggnadsytor inom 500 meter från det lokala torget är särskilt prioriterat.

### Kraftsamling för minskade skillnader i stadskvalitet

Att bygga attraktiv stad i prioriterade tyngdpunkter kan både möjliggöra boendekarriär inom området och locka mer resursstarka grupper till områdena. Det kan också skapa underlag för lokal service och med rätt utformning skapa trygghet i stadsrum som är rumsligt avskilda och upplevs som otrygga.

Stadsdelarna Ronna, Hovsjö, Geneta och Fornhöjden har varit föremål för olika insatser genom åren. Här finns stor förtätningspotential. De handlingsplaner som upprättas för Ronna och Fornhöjden är viktiga att utgå ifrån vid fortsatt planering. Även i Brunnsäng finns stor förtätningspotential.

I Hovsjö handlar förtätningen till stor del om att utveckla entrén till området via Tvetavägen. Den långsiktiga utvecklingen av Ronna hänger dels samman med förtätning utmed Robert Anbergs väg men också om möjligheten att ta delar av Ronnaskogen i anspråk för att bättre koppla ihop Ronna och Lina.

### Inför mer parkyta

Då det i flera fall kommer att handla om att förtäta på mindre värdefulla gröna ytor är det också av stor vikt att tillräcklig grönyta avsätts och att en omvandling till mer kvalitativ parkyta sker inom stadsdelarna. Detta är särskilt viktigt i Ronna och Fornhöjden för att få en bra friytetillgång per invånare.

### Strategins förtätningspotential (< 500 meter)

Uppskattad kapacitet (inklusive vad som redan är planerat):

Brunnsäng:	1700 bostäder
Fornhöjden:	1600 bostäder
Ronna:	1100 bostäder
Hovsjö:	1100 bostäder
Geneta	1000 bostäder

**Summa: 6500 bostäder**

#### STADSBYGGNADSRIKTLINJER C

- Prioritera särskilt utbyggnadsytor inom 500 m från de lokala torgen
- Bebyggelse bör placeras med entréer eller fönster mot det lokala torget eller mot avskilda stråk
- Större park bör anläggas i Ronna och i Fornhöjden

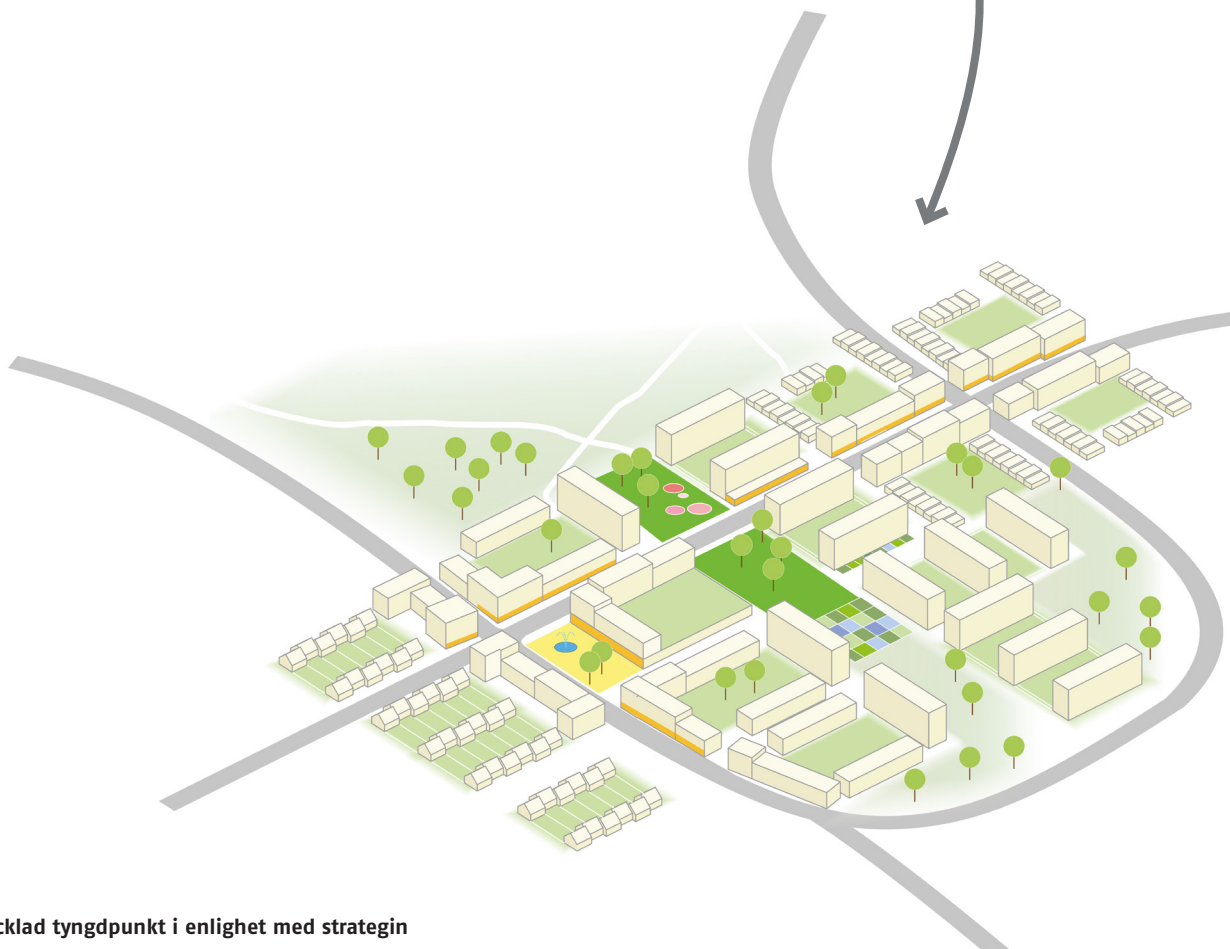
## Utveckling av prioriterade tyngdpunkter

Planering för ökade stadskvaliteter



### Nuläge

Principskissen beskriver generellt dagens förhållanden i kommunens prioriterade tyngdpunkter.



### Utvecklad tyngdpunkt i enlighet med strategin

Tillförda stadskvaliteter i form av nya bostäder, nya gator, verksamheter, torg, utvecklade parker och tydligare gårdsmiljöer.

Illustrationer: Spacescape

## Strategi D:

### Stadsutveckla stråk

#### En sammankopplad och integrerad stad

Att omvandla större vägar och trafikbarriärer till gator som upplevs trygga och trevliga är ett av de mest effektiva sätten att skapa ökad stadskvalitet och samtidigt uppnå översiktsplanens och trafikstrategins mål. Med ny bebyggelse, förbättrad tillgänglighet och god offentlig miljö kan stadsdelar knytas närmare varandra och centrala Södertälje.

I översiktsplanen finns ett stort antal utpekade strategiska stråk som avser koppla samman staden. I Strategi D redovisas de stråk som är viktigast att stadsutveckla för att få en mer sammanhållen stad.

#### Omvandla trafikleder till gator

Då Södertäljes stadskärnas gränser flyttas utåt kommer flera vägar att utgöra viktiga entréer till den framtida centrala staden. De utpekade stråken är viktiga att utveckla för ett mer stadsmässigt innehåll, anpassade för att rymma fler funktioner än idag. Gator omvandlas bland annat genom att plantera träd längs gatan, minska refugitytor och körfältsbredd, göra plats för gång och cykel, och skapa en ljussättning som ger mer stadsmässiga kvaliteter. Ny bebyggelse längs gatan skapar en tätare och mer stadsmässig miljö.

#### Beskrivning av prioriterade stråk

En utveckling av Ängsgatan/Strängnäsvägen och Holmfastvägen/Klockarvägen leder till många nya bostäder samtidigt som Ronna och Geneta kopplas samman med stadskärnan. Även om transporter av farligt gods längs Ängsgatan/Strängnäsvägen innebär stora skyddsavstånd och därmed en bred gatusektion kan bebyggelsen bidra till en mer sammanhängande stad.

Hovsjö ligger idag mycket isolerat och förtätning längs Tvetavägen skulle bidra till att koppla samman Hovsjö bättre med Saltskog. Sträckningen mellan Hovsjö och Södertälje Centrum längs Tvetavägen, Genetaleden och Nyköpingsvägen, har stor förtätningspotential. För att koppla ihop stadens delar bör förtätning också prioriteras norrut längs Västergatan. En ny motorvägsavfart planeras som ökar tillgängligheten med bil och buss avsevärt.

Stråken Erik Dahlbergs väg och Birkavägen som kopplar samman Östertälje respektive Brunnsäng med stadskärnan har lägre förtätningspotential men förtätning bör ändå prioriteras och prövas, exempelvis i form av att villakvarter omvandlas.

I den fördjupade översiktsplanen för Järna finns centrala stråk utpekade som lämpliga att förtäta. Rönnvägen har absolut störst förtätningspotential, här finns öppna ytor som kan ge plats för cirka 400-600 bostäder.



#### Stadsutvecklingsstråk i Södertälje

Stor förtätningspotential finns längs Ängsgatan/Strängnäsvägen, Holmfastvägen/Klockarvägen, Tvetavägen/Västergatan och Genetaleden/Nyköpingsvägen. Även längs Eriks Dahlbergs väg/Birkavägen föreslås förtätning prioriteras men i mindre skala.





### Principskiss, Stadsutvecklingsstråk

Att stadsutveckla i stråk ska ske utifrån stråkets specifika förutsättningar. Det är viktigt att ge stort utrymme för gående och cyklister i gaturummet. Trafikflöden och buller är viktiga parametrar vid utformning av gator. Men gator med samma trafikmängder kan inneha helt olika stadskvaliteter.

Illustration: Genererad av Streetmix.net

Täthet mellan bostadsentréer, lokaler och korsningar är viktigt. Relationen mellan bebyggelsens höjd och gaturummets bredd är avgörande för upplevelsen. Ett tydligt gaturum skapas om bebyggelsens takfotshöjd är ungefär den samma som gatans bredd.



### Stadsutvecklingsstråk i Järna

Förtätning prioriteras längs Rönnvägen

### Strategins förtättningspotential

Uppskattad kapacitet (inklusive vad som redan är planerat):

Holmfastvägen/Klockarvägen:	1 200 bostäder
Genetaleden/Nyköpingsvägen:	1 000 bostäder
Ängsgatan/Strängnåsvägen:	900 bostäder
Tvetavägen/Västergatan:	600 bostäder
Erik Dahlbergs väg/Birkavägen:	400 bostäder
Rönnvägen:	600 bostäder

**Summa: 4700 bostäder**

### STADSBYGGNADSRIKTLINJER D

- Minst 50% av bottenvåningarna ska ha lokaler längs gatan
- Ny bebyggelse placeras invid gatan med max 15 meter mellan entréer
- Max 150 meter mellan korsningar
- Minst 50% av gatusektionen ska vara gång- och cykelyta
- Planskilda korsningar byggs bort



# Från strategi till verklighet

För att kunna öka bostadsbyggandet och uppnå kommunens mål för samhällsplaneringen behöver kommunen sätta mycket stort fokus på detta. Det är på samhällsbyggnadskontoret som det mesta av kommunens arbete med bostadsförsörjning görs, men samtliga delar av kommunen berörs på olika sätt. I detta kapitel beskrivs bland annat viktiga arbetssätt och verktyg för att lyckas med genomförandet av utbyggnadsstrategierna.

## Verktyg för ett ökat bostadsbyggande

Södertälje kommun har tre huvudsakliga verktyg för att påverka bostadsbyggandet och stadsutvecklingen; kommunens markägande, planmonopol och det kommunala bostadsbolaget. För att få kraft i utbygganden behöver alla delar samverka. Med en hög målsättning om bostadsproduktion och igångsättning av stora projekt krävs en tydligare planering än tidigare. Det kräver också ökade investeringar i strategiska markköp, kommunal service och infrastruktur. Genom en bra dialog med byggherrar och fastighetsägare samt genom planläggning och markanvisningar kan kommunen nå målen.

## Planering och planläggning

Utbygganden av Södertäljes tätorter ska i huvudsak ske genom förtätning. Arbetsprocesserna vid förtätning är mer komplexa, resurs- och tidskrävande än vid traditionell nyexploatering. Det beror bland annat på att de mer direkt berör ett stort antal boende och verksamma och deras dagliga livsmiljö. Bra processer, metoder och verktyg är av stor vikt för att nå en hög takt i bostadsbyggandet.

### Vikten av planering på stadsdelsnivå

En viktig förutsättning för att kommunens strategier ska kunna konkretiseras och tillämpas geografiskt är att kommunen bedriver planering med helhetssyn. Arbete med program eller strukturplaner är en viktig utgångspunkt för kommunens långsiktiga bostadsförsörjning. Vid planering på områdes- eller stadsdelsnivå utreds förutsättningar och möjligheter samtidigt som komplexa planeringssituationer och målkonflikter kan hanteras. Viktiga samordningsfrågor mellan kommunens förvaltningar och andra aktörer kan diskuteras och få kreativa lösningar.

### Fortsatt ökad planeringsberedskap

Idag tas många detaljplaner fram först när en extern intressent finns. Att enbart arbeta för att nå en god planberedskap är otillräckligt. Minst lika viktigt är att öka planeringsberedskapen, vilket avser kommunens förmåga att snabbt kunna arbeta fram de detaljplaner som efterfrågas. För den beredskapen behöver det bland annat finnas en aktuell översiktsplan och resurs- och organisationsberedskap.



### Mot en mer visions- och viljestyrd planering

Större stadsbyggnadsprojekt kräver en övergripande idé och ett helhetstänkande. Kommunens olika delar, samt deltagande externa aktörer behöver samverka utifrån en gemensam målbild - en visionstyrd stadsplanering. Kommunens insatser behöver pågå under en längre tidsperiod för att säkra helheten.

### Stadsomvandla där så är möjligt

Förtätning medför ofta ett val mellan en försiktig komplettering av enskilda "gluggar" och större förändringar i befintliga stadsdelar och områden. Det senare innebär högre investeringskostnader men också högre långsiktiga värden som kan beskrivas som en stadsomvandling.

I centrala industri- och hamnområden finns ofta mycket stora utvecklingsmöjligheter, inte minst i Södertälje Södra. En omvandling här kan ge mycket stora mervärden för kommunen. Omvandlingsprojekt kan också avse mer genomgripande förändringar i befintliga stadsdelar och tätorter, till exempel genom att en trafikseparerad bostadsenklav öppnas upp och omvandlas till en mer levande stadsmiljö med handel, service och mötesplatser.

### Kartlägg risker och leder för farligt gods i tätorterna

Befintliga riskobjekt, såsom bensinmackar eller vägar med farligt gods, är en tydlig begränsning för bostadsbyggande. Kommunen behöver kartlägga riskobjekten i kommunen och i möjligaste mån flytta riskobjekt från attraktiva lägen för att frigöra utrymme för bostadsbyggande.

### Nödvändiga kollektivtrafiksatsningar

Nya bostäder ska lokaliseras till kollektivtrafiknära lägen. Men byggande av 20 000 nya bostäder ställer också krav på ny och utvecklad kollektivtrafik. En utbyggd kollektivtrafik är en förutsättning för att nå bostadsmålet. Därför behöver förutsättningarna för busstrafiken på lång sikt utredas.

Satsningar är nödvändiga för att de prioriterade tyngdpunkterna och även Hölö ska kunna utvecklas till tyngdpunkter. På sikt är stombuss till Ronna och Geneta viktigt för att minska den stora inpendlingen till och genom Södertälje stad. Kommunens trafikstrategi innehåller viktiga åtgärder för att inte trafiksystemet ska överbelastas av det stora tillskottet av bostäder.

### Fastighetsindelningens betydelse

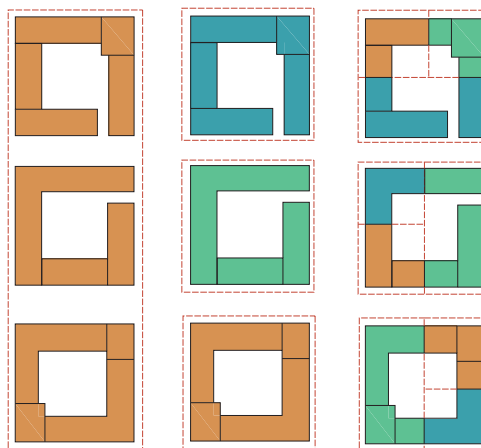
Ett områdes fastighetsindelning har mycket stor betydelse för hur det utvecklas, inte minst på lång sikt. En småskalig fastighetsindelning gör det lättare för olika aktörer, med olika förutsättningar och ambitionsnivåer, att bidra till ett områdes utveckling. För att öppna variationsrika och blandande bostadsmiljöer bör nya utbyggnadsområden därför delas upp i flera olika fastigheter. I de fall kommunen har rådighet över marken kan detta styras i samband med tilldelning av mark.

### Använd kulturmiljön

Kulturmiljöerna i tyngdpunkterna berättar om platsens historia och människors liv. Arkitekturen med bostäder och arbetsplatser, bebyggelsestrukturer, vägar och grönområden är alla delar av kulturmiljön. Kulturmiljön är föränderlig och omformas genom de val vi gör idag och vad vi väljer att lyfta fram. Mångfalden av kulturmiljöer ska bevaras, användas och utvecklas som en viktig resurs för social hållbarhet. De bidrar till kunskap, upplevelser och identitet i den lokala miljön.

### Involvera Södertäljeborna

Vid förtätning är det särskilt viktigt med öppna och breda processer för att få en allmän acceptans för föreslagna förändringar. Genom att involvera Södertäljeborna i ett tidigt skede, före detaljplanesamråd, finns en chans att skapa förtroende för stadsbyggnadsprocessen och förståelse för det växande Södertälje.



### Principskiss, variation genom småskalig fastighetsindelning

*En variation av hustyper och uttryck är i regel önskvärd, både mellan olika kvarter och inom samma kvarter. Fastighetsindelningen är av stor betydelse för att uppnå variationsrika miljöer. De olika färgerna symboliserar olika hustyper och uttryck.*

# Anpassad samhällsservice

## - i rätt takt

**20 000 nya bostäder i Södertälje möjliggör etablering av mängder av nya verksamheter men kräver också ny offentlig service såsom skolor och vård- och omsorgsboenden.**

Att nödvändig samhällsservice kan byggas i takt med att behoven ökar är avgörande. Utbyggnaden av samhällsservice ska matcha nyproduktionen av bostäder och demografiska förändringar som genereras på andra sätt. Med samhällsservice menas i första hand den service som kommunen är skyldig att erbjuda invånarna, exempelvis förskola, grundskola, gymnasieskola, omsorg för äldre och för personer med funktionsnedsättning.

### Ny samhällsservice ska underlätta vardagslivet

Olika typer av samhällsservice ska beredas plats i hela kommunen. Existerande kapacitet ska utnyttjas på bästa sätt. I första hand ska den lokaliseras dit behovet finns. Var en skola är lokaliserad i förhållande till bostäder, kommunikationer och andra verksamheter har stor betydelse för skolans attraktivitet. Grundskolor och förskolor ska ges lägen med bra skolvägar nära bostäder, parker och natur. Skolor med äldre barn och ungdomar placeras med fördel i centrala lägen. Generellt kan sägas att 100 nya bostäder skapar ett behov om 25 nya förskoleplatser. Men behovet varierar stort mellan flerbostadshus och villor.

### Kultur och fritid fyller staden med innehåll

Södertälje kommun ska ha ett rikt utbud av kultur, idrott och fritidsaktiviteter. När inflyttningen ökar ställs högre krav på attraktiva och funktionella lokaler som är lättillgängliga för alla invånare. Kultur- och fritidsverksamheter är några av kommunens mest efterfrågade verksamheter och bidrar starkt till gemenskap för Södertäljeborna.

Idrottsanläggningar, bibliotek, mötesplatser för unga och äldre är alla exempel på icke-kommersiella verksamheter som bidrar till en meningsfull fritid. Det ska vara enkelt och nära för invånarna att ta del av stadens utbud samt engagera sig och vara aktiva på skol- och arbetstid samt på fritiden. Staden är också barnens och ungdomarnas rum. Plats för lek, rörelse, kultur och "häng med kompisar" är viktigt.



Exempel på tillskott av service med samma utbud per person som idag

Illustrationen visar en uppskattning av hur många nya verksamheter som behövs för att uppnå motsvarande utbud per person som det idag finns i Södertälje. Alla serviceslag är inte upptagna. Förskolor och skolor avser både kommunala och privata (December2017).

### Behovet av samnyttjande ökar

I Södertälje stad och i kommundelarnas centrala delar är varje yta värdefull. Tillräckligt med mark ska avsättas för den ytkrävande samhällsservicen, till exempel nya skolor. Men samtidigt är det viktigt att samhällsservicen anpassas för en tätare stad, i synnerhet i Södertälje tätort.

Vid planering och byggnation av ny samhällsservice ska ett effektivt marknyttjande eftersträvas - det innebär samutnyttjande, flexibel användning och integrerade byggnadslösningar. Samutnyttjande av till exempel ytor för förskolor och vård- och omsorgsboenden kan bidra till ökad resurseffektivitet, sparad mark, ökad trygghet och integration. Utgångspunkten är att alltid eftersträva lokaler och ytor som kan användas på mer än ett sätt.

### Samhällsservicens markbehov

För att den fysiska planeringen ska kunna tillgodose Södertäljebornas behov av samhällsservice bör planer för samhällsservicens markbehov och funktionskrav tas fram. Till exempel kräver en förskola cirka 4200 kvm tomtyta per 100 platser. Förskolegårdar som är mindre än 30 kvm/barn innebär ett högre slitage på ytor och redskap vilket ger ökade kostnader för underhåll. Vid planering av nya förskolor lutar sig kommunen på Boverkets allmänna råd. Vård- och omsorgsboenden är stora enheter som kräver mycket utrymme. Verksamhetsansvariga nämnder behöver tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ta fram riktlinjer och funktionskrav på tomter och byggander för sina olika typer av serviceslag.

## Planering av samhällsservice i stadsutvecklingsprojekt

Förutsättningarna för att planera rätt mängd samhällsservice, så som förskolor och teknisk infrastruktur, blir bättre om det sker inom större stadsutvecklingsprojekt. Större stadsutvecklingsarbeten och omvandlingsområden kan dessutom byggas ut etappvis. Om samhällsservicen byggs ut i "rätt" etapp, uppstår inte kapacitetsbrist och det finns tillräcklig tillgång på mark för byggande av nya serviceinrättningar.

## Särskilda boendeformer

Kommunen ansvarar för olika insatser till personer med funktionsnedsättning. Boendeformerna är till exempel bostad med särskild service (gruppboende och servicelägenhet) och korttidsboenden. Inom socialnämndens ansvarsområde finns boendeformer för barn och unga samt vuxna personer med missbruk och/eller psykiatrisk problematik.

Kommunen planerar också för anpassande bostäder för äldre. Vård- och omsorgsboende och så kallat mellanboende som är en ny boendeform, är viktig att beakta när kommunen växer.

## Ge plats åt avfallshandling och återvinning

Många nya hushållsnära insamlingssystem men också nya anläggningar för återvinning kommer att krävas vid utbyggnad av 20 000 nya bostäder. Avfallshandling är en viktig del i infrastrukturen och allt fler avfallslag ställer nya krav på utrymmen och teknik i fastigheterna.

## Planering av samhällsservice

Ett framgångsrikt arbete med nya lokaler bygger på att det finns tydliga ansvarsområden och processer inom kommunen. Att planera och bygga lokaler och anläggningar för samhällsservice är förenat med ett antal utmaningar, som beroende på objektet och dess lokalisering kan innefatta exempelvis arkitektur, markanvändning, buller, luftkvalitet, markägoförhållanden och markföroreningar. Att lösa dessa utmaningar, i rätt tid, är grundläggande.

### Beställar- och utförarorganisation

Ansvar för behovsanalys, planering av lokaler och ingångna hyresavtal ligger på kommunens olika nämnder och kontor. I kommunen finns en lokalstrateg med övergripande ansvar för kommunens samlade lokalförsörjningsprocess, policy och styrning. Lokalstrategen bevakar på en övergripande nivå kommunens behov av mark för kommunala ändamål i samhällsbyggnadsprocessen.

Samhällsbyggnadskontoret är tillsammans med verksamhetsansvarigt kontor initiativtagare till nya lokaler i samband med stadsutvecklingsprojekt. Det kommunägda bolaget Telge fastigheter äger och förvaltar en majoritet av de kommunala lokalerna.

### Verksamhetsansvarig nämnd ansvarar för behov

Verksamhetsansvarig nämnd följer behovsutvecklingen inom sitt verksamhetsområde och beslutar om framtida behov genom till exempel boendeplaner och mål- och budgetarbetet.

Stadsbyggnadsnämnden och kommunalnämnderna ansvarar, genom samhällsbyggnadskontoret, för att involvera verksamhetsansvariga i tidiga planeringsskeden. I de fall en ny detaljplan behöver upprättas för att möjliggöra nya lokaler för offentlig service är verksamhetsansvarig nämnd beställare av detaljplanen.

### Arbetsprocess och ansvar vid planering av ny samhällsservice

Samhällsbyggnadskontorets leder arbetet i det tidiga planeringsskedet och identifierar tillsammans med verksamhetsansvarigt kontor samt lokalstrateg behovet av olika samhällsserviceslag i ett geografiskt område.

När behoven identifierats ansvarar samhällsbyggnadskontoret för avvägningen beträffande markanvändning. Ytterst är det kommunen i egenskap av planmyndighet som avgör hur marken i slutändan ska användas. Genom att tidigt samordna behoven och de tillgängliga lokaliseringsoptionerna ökar möjligheterna för samordning, samtidigt som förutsättningar ges för att bättre utnyttja resurser såsom markyta och byggnader.



# Aktiv markpolitik och god exploateringsekonomi

## Markinnehav och aktiv markpolitik

Södertälje kommun är en stor markägare och har därmed stor möjlighet att styra utvecklingen i önskad riktning. För kommunen kan det ändå vara aktuellt att få rådighet över mark som kommunen inte äger för att skapa ytterligare möjligheter för utbyggnad. Det kan också handla om att kommunens olika förvaltare av mark (Telge-bolagen) samordnar sig och skapar lösningar som bättre utnyttjar markens fulla potential.

# 2/3

av strategiernas bostadspotential finns på kommunal mark

Sammanlagt i

kommunen finns närmare två tredjedelar av bostäderna i utbyggnadsstrategierna på kommunal mark. För övriga bostäder krävs förhandlingar med fastighetsägare. Inom Södertälje tätort möjliggör strategierna 11 000 bostäder på kommunal mark. Att en stor del av utbygganden kan ske på kommunal mark är viktigt av ekonomiska skäl och för att ha rådighet över utvecklingen. Samtidigt ställer det krav på en ökad takt i tilldelning av mark genom fler markanvisningar.

## Ökad tilldelning av mark

Genom markanvisningsbeslut fördelar kommunen mark till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse. Kommunen behöver arbeta ännu mer aktivt med tilldelning av mark. Hur kommunen ska agera anges i kommunens markanvisningspolicy. För att fokusera på bostadsmålet kan ett effektmål för antalet bostäder som bör anvisas på kommunal mark per år införas.

## Balans mellan intäkter och utgifter

För att kommunen ska växa på ett hållbart sätt gäller det att de investeringar som redan gjorts och de resurser som redan finns används effektivt. Den ekonomiska hållbarheten är ett av grundskälen till att kommunen främst ska växa genom just förtätning. Det finns flera områden där det är lämpligt med en hög exploateringsgrad. Att exploatera mycket, till exempel invid stationslägen (Strategi B), leder till ett ökat kollektivtrafikresande. Samtidigt kan det generera höga intäkter för kommunen i de fall marken är kommunalt ägd.

Olika typer av utbyggnadsområden leder till varierande konsekvenser för den kommunala ekonomin. Vissa områden ger enbart intäkter medan andra genererar ökade kostnader både på kort och lång sikt. Förutom stora investeringskostnader i ny samhällsservice tillkommer kostnader för till exempel parker, gator, teknisk försörjning, gemensamma parkeringsanläggningar och riskreducerande- och bullerdämpande åtgärder.

För att det ska vara möjligt för kommunen att satsa på områden som medför höga investeringskostnader måste det finnas en balans mellan sådana projekt som ger ett positivt ekonomiskt resultat och sådana som ger utgifter.

## Ekonomiska bedömningar i tidiga skeden

Olika förslag på hur marken ska utvecklas på olika sätt kommer påverka kommunens ekonomi. Man behöver därför tidigt bilda sig en uppfattning om såväl kostnader som intäkter för att genomföra en viss byggnation i ett specifikt område.

Arbetet med ekonomiska bedömningar och kalkyler i tidiga skeden är viktigt och ska utvecklas ytterligare. Ofta kan det vara klokt att arbeta med alternativa scenarier med olika ambitionsnivå vad avser volymer med tillhörande kalkyler. En hållbar utveckling kan inte enbart bedömas utifrån en initial exploateringskalkyl utan kalkylen bör kompletteras med samhällsekonomiska och kommunalekonomiska konsekvensbedömningar.

Det är också viktigt att undersöka hur kapaciteten i den befintliga infrastrukturen och den kommunala servicen påverkas. Att utveckla långsiktiga prognoser för tätorternas eller stadsdelarnas servicebehov kan vara ett sätt att ta fram lämpliga planeringsförutsättningar för fortsatta planarbeten. Hur många nya bostäder och verksamheter kan skapas utan att det måste kompletteras med till exempel en ny skola?





### **Tillräcklig nätkapacitet**

Telge Nät äger, utvecklar och underhåller näten för el-, fjärrvärme, fjärrkyla, stadsnät, vatten och avlopp. Tillräcklig kapacitet i VA- och elnät är en förutsättning för att bygga bostäder. Den teknisk försörjningen är avgörande för att nå bostadsmålet och kommer också påverka utbyggnadstakten. Utbyggnadsstrategin, med dess prioriterade utbyggnadsområden, visar var Telge Nät särskilt ska satsa på förstärkningar och utbyggnad av teknisk infrastruktur.

### **Kommunala satsningar där det saknas marknadstryck**

Att få till en förändring i områden med lågt marknadstryck kräver ett långsiktigt arbete och medvetna satsningar. Det finns ett intresse från privata fastighetsägare att utveckla fastigheter inom de utpekade prioriterade tyngdpunkterna. Men förändringstrycket är inte lika stort överallt. Kommunen kan behöva gå före och driva på utvecklingen för att öka attraktiviteten i vissa delar. Långsiktiga investeringar i offentliga miljöer i ett tidigt skede kan vara ett sätt för kommunen att visa vägen och ta ledartröjan i stadsutvecklingen. Bra skolor, trygga offentliga miljöer och parker bidrar till att skapa populära stadsdelar där det är lockande för marknaden att bygga nya bostäder av hög kvalitet.

### **Bostadsbolagets roll**

Bostadsbolaget (Telge) är ett viktigt verktyg i arbetet med att nå bostadsmålet. Bostadsbolaget ska bidra till att genomföra utbyggnadsstrategin genom att i huvudsak lokalisera nyproduktion till dessa områden. I egenskap av förvaltare med stort bostadsbestånd i flera av de utpekade tyngdpunkterna kan bostadsbolaget utgöra en viktig del i det lokala förändringsarbetet. Bostadsbolaget är en viktig aktör oavsett konjunktur.

Bostadsbolaget ska i huvudsak bibehålla sin andel av hyresrätter på Södertäljemarknaden i framtiden. Att lyckas med en god projektekonomi är en av bolagets stora utmaningar. Nyproduktion innebär höga investeringskostnader samtidigt som måttliga hyresnivåer ska eftersträvas - en svår ekvation då bolaget vänder sig till alla hushåll i Södertälje.

Ett sätt att få till en utveckling i områden som i huvudsak ägs av bostadsbolaget är att eftersträva ett mer blandat ägande genom köp och försäljning. Flera aktörer och ett blandat ägande leder till ett gemensamt ansvar för områdets utveckling på längre sikt.

## Tätt, grönt och klimatsmart

### Gröna frågor i en tätare stad

Förtätning innebär att fler människor kommer att använda samma grönytor. Grönytorna behöver utvecklas, så att de blir mer användbara och tål ett större slitage. Utbyggnad av parker och kvalitetsförbättringar av grönytor måste ske samordnat och i takt med att användandet ökar. Att bygga parker ökar dessutom kringliggande fastigheters värden och områdets attraktionskraft.

Förtätning kan kräva mer avancerade och kostsamma lösningar vad gäller grönytor, till exempel gröna väggar och tak. I takt med att tätorterna utvecklas med en högre täthet är det viktigt att spara eller tillföra parker som är anpassad till områdets behov. För att kunna ta gröna ytor i anspråk för ny bebyggelse krävs det kunskap om dess värden.

### Utveckla mellanrummen i staden

De mellanrum som idag finns i stadsstrukturen, till exempel "restbitar" intill korsningar eller markparkeringar, kan uppgraderas till lokala mötesplatser och på så sätt bidra till att höja det offentliga rummets helhetskvalitet. Att avsätta ytor möjliga för stadsodling är också viktigt i tätorterna.

### En rimlig grön standard och nära till offentliga rum

Vad som är en god eller rimlig grön standard finns det inget enkelt svar på. Det handlar om andelen grönyta per person, närhet till grönytor och vilken kvalitet och användbarhet de har. Närhet är viktigt. Bostadsnära grönområden av hög kvalitet ska vara lättillgängliga inom 300 meter från bostaden. Södertälje ska ta fram en grönstrategi där mål och riktlinjer kring dessa frågor kommer att utvecklas ytterligare.

### Ekosystemtjänster

I takt med att kommunens tätorter växer är det nödvändigt att se värdet av ekosystemtjänster. Ett exempel på detta är ytor som kan ta hand om dagvatten. Synliggörandet av ekosystemtjänsters värde innebär att vi kan fatta klokare beslut. Som huvudprincip ska kommunen alltid hantera ekosystemtjänster vid planering av ändrad markanvändning, i synnerhet på områdesnivå.

### Nya verktyg för att säkra gröna värden

I stadsutvecklingsarbeten uppstår ofta en intressekonflikt kring nyttjande av befintliga gröna ytor. Förtätning får inte innebära att gröna kvaliteter bara försvinner eller fragmenteras. För att kunna göra kloka avvägningar krävs bra underlag och analyser. Vid planering finns fastställda miljö kvalitetsnormer att följa, bland annat för vatten- och luftkvalitet. Men kommunen ska jobba med flera olika verktyg för nå ett gott framtida miljö tillstånd.

Kommunen har behov av att öka kunskapen om dagens tätortsnära grönytor för att säkerställa att värden inte byggs bort. Arbete sker för att kartera biotoper i Södertälje. Mer kunskap om grönstrukturens sociala värden skulle ytterligare bidra till en tydligare värdering av grönområdena. En sociotopkarta kan visa hur Södertäljeborna använder och upplever offentliga platser och grönområden.

Ytterligare ett bra verktyg är så kallad grönytefaktor (GYF), där syftet är att garantera att kvartermark anläggs i enlighet med kommunens ambitioner för klimatanpassning och dagvattenhantering. Grönytefaktor anger hur stor del av kvarterets eller fastighetens totala yta som är "eko-efektiv", det vill säga som har positiv betydelse för platsens ekosystem och har sociala värden kopplade till grönska.







**Södertälje kommun**  
**151 89 Södertälje**



**Södertälje kommun**

ADRESS: Campusgatan 26, 151 89 Södertälje • TELEFON: 08-523 010 00 (vxl) • E-POST: [sbk@sodertalje.se](mailto:sbk@sodertalje.se) • WEBB: [www.sodertalje.se](http://www.sodertalje.se)