



1 (4)
KS2013/122

2013-11-06
Tjänsteskrivelse

Dnr

Kontor
Samhällsbyggnadskontoret

Handläggare
Ove Lundgren
08-523 03053
Ove.lundgren@sodertalje.se

Kommunstyrelsen
Stadsbyggnadsnämnden
Tekniska nämnden

Förslag till Strategi för Stadsutveckling i Södertälje

Dnr Ks -

SBN-2013-02000-010

TN- 2013-00607-010

Ärendet

Förslaget till en strategi för stadsutveckling innebär att kommunen utifrån den nya Översiktsplanen övergår till att ta ett samlat grepp på arbetet med stadsutvecklingen. Det innebär bl.a. arbetet tydligare utgår från Mål & Budget och verksamhetsplaner. Det reguljära arbetssättet ska vara flexibelt och öppet både för interna och externa punktinsatser. Med det senare avses främst statliga insatser och Eus olika fonder. **Bilaga 1** Strategin innebär vidare att de pågående projekten i Fornhöjden och Ronna fullföljs under den närmaste tvåårsperioden och fasas samtidigt in i det reguljära arbetssättet. Även Hovsjöprojektet som har speciella förutsättningar bör integreras i kommunens gemensamma arbete med stadsutveckling.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2013-11-06

- Bilaga 1 PM 2013-11-06 Strategi för stadsutveckling i Södertälje
- Bilaga 2 Styrdokumentet – Strategin för stadsutveckling i Södertälje
- Bilaga 3 Underlag för Projektplan för Ronna
- Bilaga 4 Underlag för Projektplan för Fornhöjden

Ärendet

I oktober beslutade Södertälje kommunfullmäktige i bred politisk enighet att anta en ny översiktsplan: *Framtid Södertälje*. Översiktsplanen anger att ett strategiskt

utvecklingsarbete behöver bedrivas i hela kommunen och det handlar om att utveckla både staden, tätorterna och landsbygden. Hur insatserna ska prioriteras i det årliga mål- och budgetarbetet anges också i översiktsplanen. Av stadens miljonprogramsområden bör i första hand insatserna koncentreras till Hovsjö, Ronna och Fornhöjden. Efter översiktsplanens antagande behöver nu pågående insatser ses över och förtydligas. I det här sammanhanget konkretiseras hur arbetet med att utveckla staden, tätorterna och miljonprogramsområdena ska organiseras och styras. **Bilaga 1 och 2.**

Kommunstyrelsen gav 2011 Stadsdirektören i uppdrag att bilda ett lokalt partnerskap för att driva arbetet med en utvecklingsplan för Ronna vidare. Uppdraget har ingått som en del i utarbetande av en gemensam strategi för stadsutvecklingen. I och med Kommunstyrelsen hantering av det här ärendet är uppdraget slutfört.

Följande miljonprogramsområden är för närvarande särskilt uppmärksammade: Hovsjö, Ronna och Fornhöjden:

- I Hovsjö driver det kommunala Hovsjöbolaget utvecklingsinsatserna och bolaget äger också den större delen av fastighetsbeståndet i området.
- Insatserna i Ronna befinner sig i ett avvaktande läge. De statliga bidraget på 1,9 mkr som beviljats av delegationen för hållbara städer” måste kopplas till egna insatser på 4,4 mkr. **Bilaga 3**
- I Fornhöjden pågår projektet RE-block som är en del av ett större EU projekt tillsammans med tio andra europeiska städer som syftar till att ta fram en utvecklingsplan. **Bilaga 4**

De socialt utsatta områdena inom miljonprogrammet har sedan de färdigställdes varit föremål för en rad olika nationella, regionala och lokala stödinsatser/projekt. Utfallet av dessa projekt och insatser har ofta inte haft en tillräcklig bestående positiv inverkan på utvecklingen i stadsdelarna. Det innebär dock inte att insatserna bör upphöra. De behöver fortsätta men istället med en ny riktning.

Behovet av stadsutveckling är generellt i hela kommunen. Kommunen behöver därför en mer preciserad strategi utifrån översiktsplanens analys och riktlinjer. Förslaget till strategi anger ett kontinuerligt och långsiktigt arbetssätt där roller och ansvar är tydliga. Strategin lyfter fram fastighetsägarnas och finansiärernas avgörande betydelse för en positiv utveckling. Stadsutvecklingen ska ingå som en reguljär verksamhet i kommunen. När möjligheter finns för extern finansiering i form av statsbidrag, EU-bidrag etc. ska det tillvaratas.

För att flera nämnder ska medverka i stadsutvecklingsprojekten föreslås frågorna samberedas på kontorsnivå. Oftast är det Stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden

som berörs och beredningen underlättas av det görs inom Samhällsbyggnadskontoret. Berörs fler kontor och nämnder eller frågan är av större principiell vikt sambereds ärendet till Kommunstyrelsen. Särskilt miljönämnd/miljökontor och kultur- och fritidsnämnd/kultur- och fritidskontor samt miljönämnd/miljökontor bedöms som viktiga vid samberedning.

Organisation och arbetssätt

De processer som berör stadsutveckling hanteras inom samhällsbyggnadskontoret. Samtidigt är andra kommunala och kommersiella intressen avgörande för ett framgångsrikt arbete. Ärendeberedning till de mest berörda nämnderna Stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden sker inom samhällsbyggnadskontoret. Frågor som berör fler nämnder eller har större principiell vikt sambereds inom förvaltningen för beslut i kommunstyrelsen. Medel som tillförs olika stadsutvecklingsprojekt sammanställs och redovisas i Tekniska nämndens alternativt Stadsbyggnadsnämndens budget. Resurserna ska samordnas i syfte att ge bästa möjliga resultat. Den ekonomiska tyngdpunkten kommer att finnas i Tekniska nämndens exploateringsbudget

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Stadsutvecklingsarbetet i miljonprogramsområden ska i huvudsak drivas med samma förutsättningar som övrig exploateringsverksamhet. Alltså ytterst är det exploatörerna och deras kunder som svara för kostnaderna. Därför är utgångspunkten vid renoveringar, om-, till- och nybyggnader att de mervärden som skapas täcks av intäkter från brukarna. En viktig aspekt är att underlätta för ägarkonstellationer och finansierare som har ett långsiktigt perspektiv på fastighetsinnehavet. När det gäller mer eftersatta områden kan extra ordinära insatser behövas. De måste då komma som externa bidrag. Kommunens roll utöver myndighetsansvaret är att samordna och underlätta de processer som behövs för att utveckla planer till resultat. Myndighetsutövningen är självfinansierad och samordningsarbetet ingår antingen som en del av kommunens ordinarie arbete eller täcks med externa medel. Som framgår av förslaget till Strategi för stadsutveckling ska inte det reguljära arbetet med Stadsutveckling göras beroende av externa bidrag. Men när förutsättningar finns ska alla möjligheter till extern medverkan tillvaratas i syfte att skapa mervärden. I det sammanhanget är både statliga stödinsatser och EU:s fonder viktiga.

EU-projektet i Fornhöjden avslutas i mars 2015 medan projektet i Ronna med statsbidrag från "Hållbara städer" beräknas pågå under två år. Båda projekten är i en inledande fas som efter projektens avslutande kommer att ingå i kommunens reguljära arbete med stadsutveckling. Även Hovsjöbolagets arbete föreslås omfattas av kommunens samlade strategi.

Projektet i Ronna har beviljats 1,9 mkr från Delegationen för Hållbara städer och kräver en medfinansiering från kommunens sida på 4.4 mkr. Den kan ske med

- insatser som t ex projektmedarbetare från olika kontor, trygghetsvårdar och projektutrustning (1,5 mkr),
- 1 mkr av anslaget stadsbyggnadsnämnden tilldelats i M&B 2014 ”för planering och stadsutveckling för att öka kommunens attraktivitet som bostadsort
- 1,9 mkr kopplat tekniska nämndens exploateringsbudget vilket förutsätter motsvarande intentionsavtal och exploateringsintäkter med externa intressenter.

Projektet i Fornhöjden föreslås beviljas de 400 tkr som återstår av Storstadssatsningen. Resor och diverse smärre utlägg finansieras till 70 procent av EU.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut.

Nämnden beslutar

- 1 Fastställas nämndens medverkan i finansieringen enligt ovan

Och därutöver föreslå kommunstyrelsen besluta att:

- 2 Föreslå kommunfullmäktige fastställa Strategi för Statsutveckling i Södertälje.
- 3 Återstående medel från Storstadsprojektet på 400 tkr ianspråkats för Fornhöjdsprojektet
- 4 Ronnaprojektet genomförs
- 5 Fornhöjdsprojektet genomförs
- 6 Uppdraget till Stadsdirektören är slutfört


Martin Andréae
Stadsdirektör


Kenneth Hagström
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet expedieras till:

Kf, Sbn, Tn
Akten

Handläggare

Bengt Andersson

Eva Bjurholm

Anders Bäcklander

Ove Lundgren

Karin Skilje

PM om Strategi för stadsutveckling i Södertälje

Bakgrund

Miljonprogrammet är den vardagliga benämningen på bostadsbyggandet i Sverige under perioden 1965–1975, som följde efter ett riksdagsbeslut 1965. Målet var att under kort tid bygga en miljon bostäder och förbättra bostadsstandarden. Bostadsbristen var akut och orsakades av stor inflyttning till städerna. Det politiska målet uppnåddes. En tredjedel av bostäderna som byggdes utgjordes av storskaliga höghusområden, en tredjedel av låga flerbostadsområden samt en tredjedel småhus. I dagens språkbruk har dock miljonprogrammet kommit att enbart förknippas med socialt utsatta höghusområden i första hand i storstadsområdena. Mycket av det som byggdes i Sverige under miljonprogrammet har dock blivit bra och väl fungerande bostadsområden.

Södertälje tätort har sedan 1950-talet genomgått en markant utveckling. Samtidigt som den gamla stadskärnan till stor del revs och ersattes av relativt storskalig bebyggelse påbörjades ett omfattande bostadsbyggande med kraftig befolkningstillväxt präglad av arbetskraftsinflyttning både från övriga Sverige och utlandet. Södertäljes bostadsbestånd fördubblades under några få decennier. Tillväxten skedde snabbt och de nya områdena kopplades inte alltid samman sinsemellan eller med den äldre bebyggelsen. En stor del av stadens invånare bor idag i miljonprogramsområden.

Behovet av stadsutveckling är relativt allmänt i kommunen även om miljonprogramområdena behöver särskild uppmärksamhet. Ur boendesynpunkt upplevs oftast bebyggelsen från sent 1940-tal till tidigt 1960-tal som bättre än den som kom senare. När fler kriterier vägs in som idag ska känneteckna en god bostad, främst tillgänglighet och låg energiförbrukning, behövs insatser också i det övriga fastighetsbeståndet. Behovet av underhåll och krav på standardhöjning är ofta omfattande. De ekonomiska förhållandena för fastighetsägare och hyresgäster är ofta sådana att nödvändiga insatser inte kan göras. Det är därför både ett nationellt, regionalt och kommunalt intresse att underlätta den utvecklingen.

Tidigare utvecklingsinsatser

Södertälje har i likhet med andra kommuner ända sedan 1970-talet arbetat med flera utvecklingsprojekt för att förbättra situationen i miljonprogramsområdena. Syftet var främst att fylla tomma lägenheter. Ambitionen var också att förbättra kvalitén genom att utveckla den fysiska och sociala miljön.

Kommunen tillsatte på 1980-talet en särskild bostadspolitisk delegation under kommunstyrelsen med uppgift att öka attraktiviteten i miljonprogramområdena. Delegationen medverkade till både fysiska och sociala åtgärder i området.

Den mest långtgående åtgärden genomfördes i Saltskog under den senare delen av 1980-talet. Förändringen innebar en total omdaning av områdets fysiska miljö genom att delar av byggnadsbeståndet togs bort och i övrigt genomgick omfattande ombyggnader. Den socioekonomiska strukturen förändrades också radikalt genom att lägenhetsbeståndet omvandlades från smålägenheter till blandade lägenhetsstorlekar. Saltskog uppfattas efter ombyggnaden som ett mer attraktivt område än tidigare. Fastighetsekonomiskt var det dock ett misslyckande.

I Hovsjö och Ronna byggdes delar av bostadsbeståndet om till kontor och vårdlokaler. Främst kommunen och Telgebostäder lokaliserade dit verksamheter.

För att avlasta Telgebostäder kostnader i Hovsjö övertog kommunen kvartersmark som omvandlades till parkmark. I Brunnsäng, Geneta, Ronna och Hovsjö byggdes stadsdelarnas centrum ut/om för stärka identiteten.

Under åren 1995-1999 genomfördes den s.k. Blommansatsningen i åtta av landets kommuner. År 2001 ersattes Blommansatsningen av Storstadssatsningen där kommunen i samverkan med Integrationsverket arbetade med stadsdelarna Fornhöjden, Ronna, Geneta och Hovsjö. År 2006 avvecklades projektet.

År 2007 bildades Telge Hovsjö som övertog Telgebostäders fastighetsbestånd och samtidigt fick uppdraget att utveckla området fysiskt och stärka den socioekonomiska situationen.

År 2011 och 2012 ansökte kommunen om medverkan i de nu aktuella projekten i Ronna och Fornhöjden. **Se bilaga 3 och 4.**

Dessa ambitiösa insatser som gjorts har oftast inte haft bestående effekter som lett till en fortsatt positiv utveckling. Påfallande få insatser har riktats till gestaltungsfrågor, förbättringar av den fysiska miljön och hur det offentliga rummet påverkar människors upplevelser. En slutsats kan ändå vara att utan tidigare insatser skulle situationen varit sämre.

Nuläget

Redan i slutfasen av miljonprogrammets utbyggnad konstaterades problem i varierande omfattning. De innebar bland annat att hushåll som hade möjlighet att välja boende valde bort

dessa områden vilket innebar en stor andel tomma lägenheter. När lägenheterna senare ianspråktofs förstärktes en redan besvärlig social situation. Fastighetsbeståndets tekniska status höll en god standard och även lägenheternas inre logistik var bra. Ett eftersatt underhåll och kraftigt slitage innebär dock att reinvesteringsbehoven nu är mycket stora.

Fastighetsbeståndet från 1950-talet har generellt inte utsatts för lika stort slitage. Däremot uppfyller inte byggnaderna dagens krav på energi, miljö och tillgänglighet.

Bildande av Telge Hovsjö, avvecklingen av Storstadsprojektet och uppstarten av de nu aktuella projekten i Ronna och Fornhöjden har inte föregåtts av någon samlad bedömning av hur kommunen ska arbeta med stadsutveckling. I Hovsjö men även i Fornhöjden pågår nu insatser. I Ronna däremot är läget avvaktande och ytterligare insatserna behöver övervägas. Samspelet och kunskapsutbytet mellan de olika projekten behöver öka och fördjupas.

Utfallet av tidigare insatser gör att pågående projekt fullföljs. Tillkommande verksamhet och nya projekt ska samordnas och hanteras utifrån de riktlinjer Översiktsplanen ger och integreras i det reguljära arbetet med stadsutveckling. Arbetet ska inordnas i Mål & Budget och i nämndernas verksamhetsplaner. Inom ramen för detta arbetssätt ska särskilda stöd och bidrag användas i detta arbete för att förbättra resultatet.

Forskning

Omfattande forskning har gjorts under åren och Boverket har nyligen gjort en omfattande sammanställning. Därifrån har följande hämtats:

Den rumsliga uppdelningen mellan olika funktioner i staden och bristen på samband mellan vissa socioekonomiskt svaga bostadsområden och staden i övrigt uppfattas i dag som grundläggande hinder för socialt hållbar stadsutveckling. Dessa fysiska förutsättningar bidrar till att fördjupa boendesegregationen och motverkar integration mellan olika grupper i samhället. Ändå verkar det finnas en hög grad av samsyn när det gäller metoder för att bryta denna utveckling och främja en socialt hållbar stadsutveckling och områdesförnyelse. Boverket identifierar fem återkommande teman:

1. Helhetssyn; att se områdesförnyelse som en del i den övergripande stadsutvecklingen och att kombinera fysiska och sociala åtgärder
2. Variation; att åstadkomma större variation när det gäller funktioner, boendeformer och gestaltning
3. Samband; att länka samman olika delar av staden
4. Identitet; att skapa förutsättningar för en positiv identifiering med sitt bostadsområde och ge detta en tydligare och mer positiv identitet utåt
5. Inflytande och samverkan; att all områdesförnyelse behöver utgå från dem som bor i området och genomföras i samverkan mellan berörda aktörer.

Hållbar och integrerad stadsutveckling i ett EU-perspektiv

En integrerad och samordnad hållbar stadsutveckling ingår som ett målområde i EU:s sammanhållningspolitik för perioden 2014-2020 – EU 2020 strategin. EU:s strategi för hållbar stadsutveckling bygger på idén att städerna är motorerna i Europas ekonomi och de kan ses som katalysatorer för kreativitet och innovation i hela EU. EU utgår från stadslivets olika aspekter – miljö, ekonomi, samhälle och kultur – och att en lyckad stadsutveckling bara går att uppnå genom en integrerad och samordnad strategi. Insatser som rör fysisk stadsförnyelse måste kombineras med åtgärder som främjar utbildning, ekonomisk utveckling, social inkludering och miljöskydd.

Många europeiska storstadsregioner står inför stora utmaningar. Södertälje är inget undantag även om kommunen i jämförelse med andra europeiska städer befinner sig i ett gynnsammare läge.

Europeiska kommissionens sammanhållningspolitik 2014-2020 syftar till att utveckla integrerade stadsprogram för att öka den hållbara stadsutvecklingen så att städernas roll stärks. Här finns möjligheter för Södertälje att samordna sitt arbete med den europeiska kommissionens.

EU:s strukturfonder 2014-2020

EU:s regionala utvecklingsfond ska under programperioden 2014-2020 stödja strategier för hållbar stadsutveckling i urbana regioner. Fondens resurser ska koncentreras på stadsdelar/områden med särskild urban problematik och strategierna ska ange hur man arbetar integrerat och samordnat för att lösa ekonomiska, miljö- och klimatmässiga och sociala problem. Minst 5 % av Regionalfondens resurser ska investeras i integrerade insatser för hållbar stadsutveckling. Det åligger de regionala partnerskapen att se till att detta sker.

Samtidigt med regionalfondens medel kan EU:s socialfond användas för att stödja insatser som rör sysselsättning, utbildning, kompetensutveckling och social inkludering. Denna möjlighet till korsfinansiering av åtgärder är ett nytt grepp den kommande strukturfondsperioden.

För Södertäljes del innebär det en möjlighet att under perioden 2014-2020 söka medel från strukturfonderna för integrerade åtgärder på stadsdelsnivå kopplat till kommunens strategi för hållbar stadsutveckling. Det arbetet har förberetts genom att kommunen under hösten gjort en förhandsansökan.

Kommungemensam strategi för stadsutveckling

Samtliga områden inklusive centrum och stadskärnan som befinner sig i startskedet för ett mer omfattande förändringsarbete gör att kommunen behöver en sammanhållande strategi för stadsutveckling i enlighet med den nyss antagna översiktsplanen.

Syftet med strategin är att utveckla befintliga stadsdelar så att de uppfyller krav på funktion, kvalité och upplevelser. Profilerade stadsdelar och kommundelar med ett gemensamt centrum stärker Södertälje som stad och hela kommunen.

Strategin föreslås bygga på följande förutsättningar:

- Arbetet med stadsutvecklingen utgår från riktlinjerna i översiktsplanen och är ett kommungemensamt tillvägagångsätt där analyser och åtgärder ingår som en integrerad del av kommunens verksamhet.
- Mål utvecklas och implementeras, aktiviteter och rutiner tas fram och samordnas för att tydliggöra att stadsutveckling är reguljär verksamhet i kommunen och koncernen.
- Nämnder och styrelser bidrar med resurser som motiveras utifrån respektive ansvarsområde. Ekonomiska förutsättningar anges i M&B och ägardirektiv.
- Stadsutvecklingen grundas på långsiktigt hållbara lösningar som genomförs med konventionell finansiering där var och en bär sina egna kostnaderna samtidigt som möjliga former av extra stöd tas tillvara.

Attraktiva områden, hållbarhet och ekonomi är centrala frågor i stadsutvecklingen. Tydlig ansvarsfördelning i de olika processerna är viktig. Analyser med nationella utgångspunkter visar på vilka behov och åtgärder som behövs för att lyfta miljonprogramsområdena.

Intresseorganisationerna visar på lösningsspår som tillvaratar särintresset men saknar bredare perspektiv och förankring. Mest sannolikt är att fastighetsägarna i samverkan med kreditgivare driver fram åtgärder som är ekonomiskt hållbara varvid hyresgästerna önskemål och förmåga är avgörande för vad som kan göras. Det är inte realistiskt att räkna med framtida generella bidrag - varken nationella eller kommunala.

Olika former av EU-bidrag kan vara aktuella. Motprestationerna måste då vara förankrade i den reguljära ekonomin. För kommunens del kommer stadsutvecklingens fysiska del drivas som en del av exploateringsverksamheten som samordnar övriga processer inom kommunen; planer, gestaltning, trafik, parker och grönområden. På motsvarande sätt ligger det på övriga nämnder, kontor, kommunala styrelser och bolag att genomföra sina delar i de områden där insatser är aktuella. Kommunen behöver ha operativa befogenheter på ledningsnivå att leda och vid behov styra de samlade insatserna i arbetet med stadsutvecklingen. Efter ett inriktningsbeslut kan arbetssättet vara genomfört efter tre månader. Den gemensamma strategin redovisas i sin helhet i **bilaga 2**.

Aktuella åtgärder

Allmänt

De nu pågående stadsutvecklingsprojekten i Hovsjö, Ronna och Fornhöjden har olika förutsättningar att fullföljas. Under en övergångstid på två år styrt av respektive projekts externa finansiering ska projekten Ronna och Hovsjö fasas in i den gemensamma kommunala strategi för stadsutveckling.

Fornhöjden

Våren 2012 inbjöds Södertälje kommun genom samhällsbyggnadskontoret att delta i den europeiska regionalfondens tredje utlysning inom URBACT II programmet. Presidiet i Stadsbyggnadsnämnden gav kontoret i uppdrag ansöka om ett deltagande i projektet URBACT RE BLOCK. I januari 2013 meddelades att den gemensamma projektansökan beviljats av den europeiska regionalfonden.

Projektets ekonomiska förutsättningar och finansiering

Projektet som är tidsatt till två år omfattar tio kommuner och nio länder och har en total budget på 5,9 mkr. Södertäljes del är 0,5 mkr varav 0,15 mkr är helt kommunala medel och 0,35 mkr är medel kommunen får från regionalfonden för att finansiera det kommunala deltagandet. Underlaget för projektbeskrivningen **bilaga 4** innehåller en specificerad budget.

Fornhöjdsprojektet genomförs enligt givna förutsättningar med det nätverk, mål och krav som gäller. När insatserna övergår till konkreta åtgärder inordnas Fornhöjden i den gemensamma stadsutvecklingsstrategin.

För att underlätta övergången att inkludera Fornhöjden i den gemensamma strategin för stadsutveckling påbörjas den infasningen snarast. Därmed tydliggörs att kostnader för åtgärder som leder fram till ombyggnader och ev. ny exploatering belastar berörda fastighetsägare, exploatörer och andra kostnadsbärare och vilket också klargör ansvarsfördelningen inom projektet.

Ronna

Kommunstyrelsen behandlade i oktober 2011 ett utvecklingsprogram för Ronna. Baserat på det programmet beviljade delegationen för Hållbara Städer 1,9 mkr 2012. Bidraget förutsätter en motprestation på 4,4 mkr. Uppdraget till Stadsdirektören om att återkomma med förslag till åtgärder hanteras med den här skrivelsen. **Se bilaga 3.**

Även stadsutvecklingsarbetet i Ronna ska inordnas i den gemensamma strategin. Samordningsvinster och tydliggörandet av berörda fastighetsbolag och tillkommande exploatörer är direkt bärare av analys utrednings och plankostnader är några aspekter. Vissa funktioner och avgränsningar motiverar dock ett projektinriktat arbetssätt. Den kommunala kostnaden begränsas kraftigt alternativt upphör med det här upplägget då kommunens åtgärder ekonomiskt ska balanseras i exploateringsbudgeten. I nuläget motsvara motprestationen på 4,4 mkr av medel som finns i nämndernas budgetar 2014 och 1,9 mkr som balanseras i Tekniska nämndens exploateringsbudget.

Hovsjö

Hovsjöprojektet har pågått sedan 2007. Projektet har haft ett fokus på s.k. mjuka verksamheter för att stärka den sociala situationen i området. När det gäller fysiska insatser så har skötseln av den externa miljön ofta skett med lokal arbetskraft. Flera överväganden görs

om strukturella förändringar i den fysiska miljön. Ett detaljplanearbete i syfte att kanalisera detta pågår sedan flera år.

För kommunens del behöver satsningen utvärderas. Värdefulla erfarenheter kan läggas till grund för den kommungemensamma strategin. En av utmaningarna för Hovsjöområdet är avskärmningen mot övriga Södertälje. Den förändringen kräver ett samlat grepp som inte kan begränsas till stadsdelen Hovsjö. Hovsjöprojektet ska ingå som en del kommunens samlade strategi för stadsutveckling.

2013-11-06

Allmänt

Kriterier och form för insatser av Stadsutveckling

Utgångspunkten för kommunens arbete med Stadsutveckling är den nyligen antagna översiktsplanen, Framtid Södertälje. Översiktsplanen anger att strategiskt utvecklingsarbete behöver bedrivas i hela kommunen. Det handlar om att utveckla både staden, tätorterna och landsbygden parallellt. När det gäller utveckling av staden finns analys och riktlinjer i kapitel 3.1. För att förtydliga genomförandeinsatser har en prioritering redovisats i översiktsplanen, en prioritering som också anger en inriktning för det årliga mål och budget arbetet. När det gäller utvecklingen av stadens miljonprogramsområden anges att i första hand bör insatserna koncentreras till Hovsjö, Ronna och Fornhöjden.

Kommunens roller

Kommunens har främst två roller. Den ena är att initiera, samordna och utveckla. Det sker inom ramen för exploateringsverksamheten där särskild fokus sätts på intern och extern samordning. Den andra är myndighetsuppdraget som berör planer, bygglov mm.

All stadsutveckling måste långsiktigt baseras på affärsmässiga grunder. Initialt kan andra än fastighetsägare och finansiärer behöva bidra med insatser som startar upp processer som leder till konkreta åtgärder. Erfarenheter visar att det ofta varit projekt som påbörjats utan att ha säkerställt övergången till ett fullföljande. Oavsett ägarförhållanden är det fastighetsägarna som har ansvar och befogenheter att hantera de viktigaste processerna i stadsutvecklingen. Samtidigt är det angeläget att skapa en nära samverkan med de boende både som enskilda hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare och som grupp. När det gäller frågor om inflytande är det viktigt att tydliggöra relevanta samband så att inte missförstånd om roller och ansvar uppstår.

Översiktsplanen styr

Strategin för stadsutveckling tar fasta på ett behov som när det tillgodoses medför möjligheter och styrkor. Det traditionella sättet att hantera miljonpromsområdena har varit starkt problemorienterat vilket troligen blockerat möjligheter till positiva åtgärder. Tidsaspekten i meningen utrymme för kvarboende, generationsskiften och klassresor har medfört attitydförändringar till bebyggelsen som sådan har i sin tur förbättra förutsättningarna till att förädla fastigheter även i miljonprogrammet. Det är då viktigt att kommunen har ett helhetsperspektiv där varje del och insats sätts in i ett sammanhang. Översiktsplanen är här ett viktigt och överordnat dokument för att hålla ihop och styra kommunens agerande. Översiktsplanen anger att strategiskt arbete behöver bedrivas utifrån hela Södertälje kommuns behov:

- utveckling av stadens etablerade områden
- utveckling av stadens miljonprogramsområden
- utveckling av kommunens tyngdpunkter på landsbygden

- utveckling av kommunens landsbygd
- utveckling av kommunens nya näringslivsområden

Samtidigt som miljonpromsömråden och då främst Hovsjö, Fornhöjden och Ronna ges högsta prioritet vad gäller kommunala kringresurser är det viktigt att i sammanhanget ange etablerade områden som Östertälje, Södertälje Södra, Södertälje Syd. På sikt ska utvecklingsinsatser göras i Mariekälla och Brunnsäng.

Stadsutvecklingen omfattar även fördjupad översiktsplan Järna tätort med omgivning prioriteras avseende tätare bebyggelse i de centrala delarna och längs utpekade stråk. Andra viktiga utvecklingsinsatser är ett förverkligande av fördjupad översiktsplan Ytterenhörna samt utveckling utifrån de ortsanalyser som genomförts i Hölö och Mölnbo.

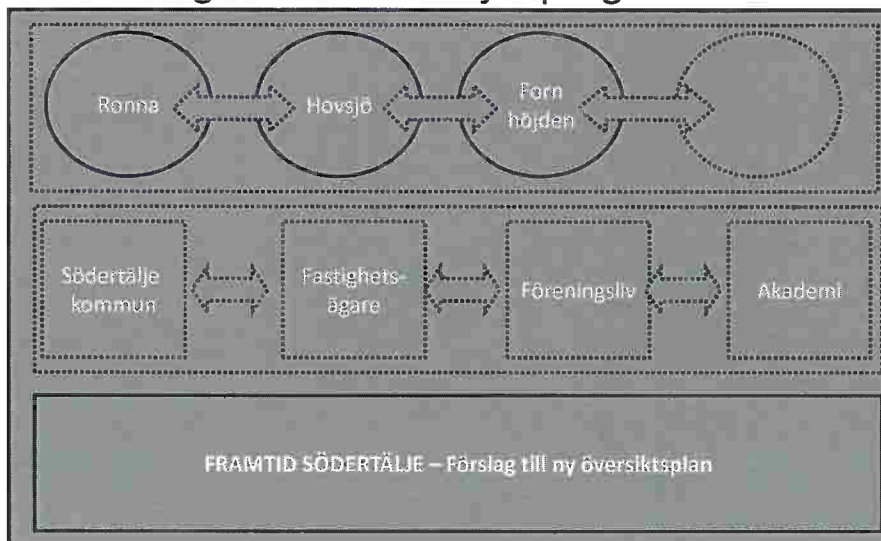
Vidare är utveckling av landsbygd, i första hand prioriteras framtagande av gemensam kommunal praxis utifrån översiktsplanens riktlinjer för byggande på landsbygd viktigt att inrymmas stadsutvecklingsstrategin liksom utveckling av kommunens nya näringslivsområden, i första hand prioritera utvecklingen av Almnäs/Mörby området

Organisation för kontinuerligt arbete

Ansvar för stadsutvecklingen är fördelat på flera nämnder. Den fysiska delen ligger främst på Stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden. Verksamhetsfrågorna fördelas på övriga nämnder. Administrativt har Samhällsbyggnadskontoret inom kommunen störst roll. Facknämnderna utför uppdragen enligt gällande ansvarsfördelning.

Ett framgångsrikt Stadsutvecklingsarbete är beroende av kompetenta och aktiva fastighetsägare som tillsammans med finansiärer kan genomföra angelägna åtgärder. Det förutsätter också en bra dialog med de boende, näringsliv och andra som är verksamma i området. Förutom styrgruppen under kommunstyrelsen föreslås att kommunen medverkar till att en organisation och arbetsmodell enligt nedan skapas.

Utveckling av stadens miljonprogramsområden



- Alla områden har unika förutsättningar
- Fastighetsägare och finansiärer måste vara intresserade
- Bra samverkan krävs mellan Fastighetsägare-Kommun-Föreningar/medborgare
- Viktigt att kommunen samordnar/koordinerar sina olika verksamheter/insatser över förvaltningsgränserna
- Vikten av kontinuerlig uppföljning/utvärdering

Viktiga aktörer

Kommunen

Kommunens uppgift är att förutom initiera åtgärder driva exploateringsprocessen i vilken bl.a. plan, bygglov och stadsmiljö är viktiga delar. Kommunal service som skola, omsorg och kultur är lika viktigt att lyfta fram i Stadsutvecklingen.

Kommunens roll gentemot de boende i ett område är oftast indirekt och kan bli oklar. I frågor om planer, bygglov, trafik, offentlig plats och övrig kommunägd mark som kommunen har ett tydligt ansvar för hanteras politiskt. Det lokala inflytande är därför beroende av hur dessa vägs mot allmänintresset och vilka överväganden den politiska nivån gör.

Fastighetsägarna

Miljonprogrammet erbjuder mest hyresrätter. I några områden utgör bostadsrätten en påtaglig andel. Ägarlägenheter förekommer inte i praktiken inte alls. Som ett resultat av en aktiv Stadsutvecklingen kan fler och varierande upplåtelseformer uppstå på sikt. Oavsett ägarförhållande är ägaren den viktigaste aktören i Stadsutvecklingen. Kommunens uppgift att kommunicera detta och samtidigt underlätta för fastighetsägarna att leva upp till det ansvaret.

Det är endast ägarna som har en tydlig relation med de boende i området som hyresgäster alternativt bostadsrättsinnehavare.

Lokalt verksamma

Gruppen lokalt verksamma domineras av hyresgäster och bostadsrättsinnehavarna. Förekomsten av arbetsplatser varierar men en signifikant faktor för miljöprogramsområdena är att andelen är låg vilket en gång myntade stadsbegreppet. Historiskt har de flesta satsningarna varit riktade att stärka de boendes självkänsla ofta genom att underlätta engagemang i frågor som berör området. Eftersom det formella och reella sambandet saknats, sambandet mellan krav och befogenheter att besluta, har arbetssättet oftast inte varit misslyckat. Tidigare insatser där lokalt verksamma insett att ansträngningar varit förgäves innebär nu en misstro mot nya satsningar.

På samma sätt som Stadsutvecklingen fysiska del i form av om-,till-, och nybyggnader framöver ska drivas som en reguljär verksamhet inom kommunen kan insatser som ökar självkänslan hos de lokalt verksamma kanaliseras genom kommunens nämnder genom behovsanpassade program.

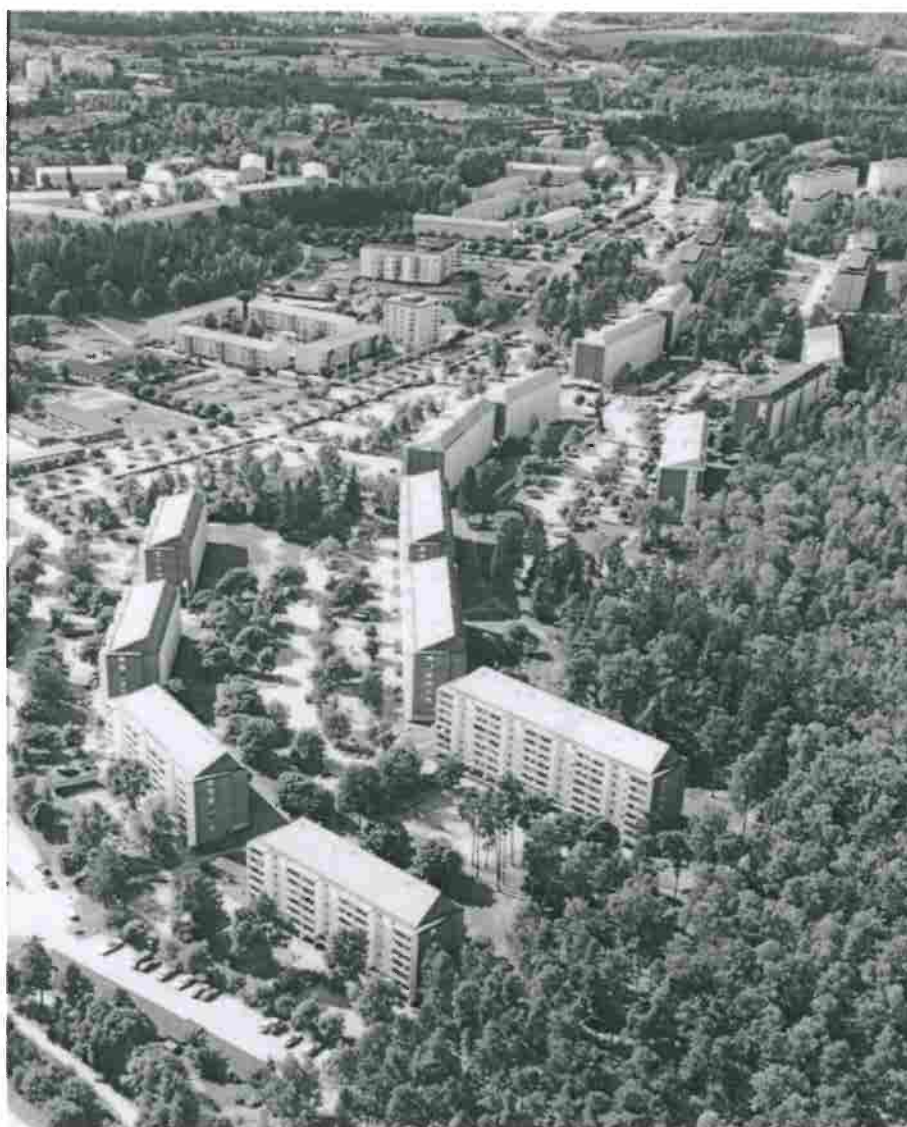
Föreningslivet i är en viktig aktör. Folkbildningen genom studieförbunden är också en möjlighet som bör lyftas fram mer.

PM

BILAGA 3

Ronna - en hållbar stadsdel i en hållbar kommun

**-Underlag för projektbeskrivning
20131106**



Ronna – en hållbar stadsdel i en hållbar kommun – Underlag för projektbeskrivning

Ärendet

Allmänt

Inom ramen för den strategi för stadsutveckling som kommunen ska arbeta kommer de enskilda områdena som Hovsjö, Ronna och Fornhöjden att inordnas. Varje område är unikt och kräver därför åtgärder därefter. Syftet med den gemensamma strategin är att all stadsutveckling hanteras som exploateringsprojekt. Ansvaret för förändringar har fastighetsägare och kommunen tillsammans. Kommunens roll när det gäller den fysiska planeringen, vilket nästan alltid är en viktig del i stadsutvecklingen, är myndighetsutövningen, ägandet och förvaltning av egen mark och att samordna olika intressenter. Exploateringsprocessen som är ett beprövat kommunalt arbetssätt innehåller alla dessa moment. Flera av miljonprogrammets områden har möjligheter att få externt stöd. För Ronna del är redan ett bidrag på 1,9 Mkr beviljat. Det ska ses som en tillgång men inte en förutsättning för att en stadsutveckling ska genomföras.

Bakgrund Ronna

30 % av Södertäljes befolkning bor idag i stadsdelar byggda i miljonprogramsatsningen under 1960/70 talet. Även om kommunen behöver arbeta med alla stadsdelar, har miljonprogrammets områden särskilda behov av fysisk, miljömässig, social och ekonomisk utveckling.

Stadsdelen Ronna är en av de tidigast färdigställda stadsdelarna inom miljonprogrammet och har varit föremål för flera så kallade satsningar, bland annat storstadssatsningen och lokala utvecklingsavtal, vilka i huvudsak fokuserat de sociala frågorna. De senaste tre åren, med avslut hösten 2011, deltog Södertälje kommun i EU-projektet URBACT (*Regional Governance for Integrated and Sustainable Development of Deprived Areas*) för framtagande av en långsiktig utvecklingsvision och ett handlingsprogram för stadsdelen Ronna.

Sedan årsskiftet 2012 har Södertälje kommun haft, som en av nio kommuner i landet, ett förnyat avtal med regeringen om lokalt utvecklingsarbete i stadsdelarna Hovsjö och Ronna. Formen för det avtalet har upphört i och med 2013. .

Som ett led i utvecklingsprogrammet *It's Time for Ronna* ansökte Södertälje kommun våren 2012 om medel från regeringens Delegation för hållbara städer för att få fram ekonomiska medel för ett fördjupat planeringsarbete av en hållbar utveckling av stadsdelen Ronna. Utvecklingsprogrammet är resultatet av det europeiska URBACT-projektet "*Regional Governance for Integrated and Sustainable Development of Deprived Areas*" i vilket Södertälje kommun deltog under perioden 2008-2011. Stadsbyggnadsnämnden antog utvecklingsprogrammet "*It's time for Ronna*" vid sitt sammanträde i juni 2011 och kommunstyrelsen

i oktober 2011 och uppdrog till kommundirektören att bilda ett lokalt partnerskap för att driva projektet vidare.

Under hösten 2012 beviljade regeringens Delegation för Hållbara städer Södertälje kommun 1,9 mkr för ett fördjupat planeringsarbete under en tvåårig projektperiod 2013-2014. Som motprestation har Södertälje kommun åtagit sig att tillsammans med samarbetspartners investera alternativt bedriva utvecklingsverksamhet motsvarande 4,4 mkr i stadsdelen under samma period. De av Delegationen beviljade medlen om 1,9 mkr har ännu inte rekviderats i avvaktan på kommunen och berörda parter mer i detalj bestämt hur arbetet ska drivas.

För kommunens del är insatserna i Ronna kommunövergripande. Den största direkta insatsen inom kommunen svarar tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden för. Samhällsbyggnadskontoret ska därför ha det operativa ansvaret och bereda ärendena nämnderna.. En stor del av projektet styrs av översiktsplanen som bl.a. har utvecklingen av den lokala stadsmiljön i Ronna som främsta fokus.

Projektets första fas är att göra en fördjupad översiktsplan, skriva intentionsavtal med berörda fastighetsägare och utifrån det upprätta program för detaljplaneöversyn respektive exploateringsavtal. Kostnaderna täcks av ersättning från fastighetsägarna varav kommunen utgör en mindre del. Den kommunala kostnaden täcks inom befintlig budgetram. Utöver det avsätter kommunen 2,5 mkr som finns i budget 2014 och 1,9 mkr som balanseras i Tekniska nämndens exploateringsbudget. Exploateringsdelen ska som princip ge ett överskott eller ge ett nollresultat.

Processen att ta fram ett integrerat och samordnat åtgärdsprogram för Ronna syftar även till att öka sammanhållningen inom stadsdelen, förstärka identiteten och koppla ihop utvecklingen med vad som händer i kommunen som helhet.

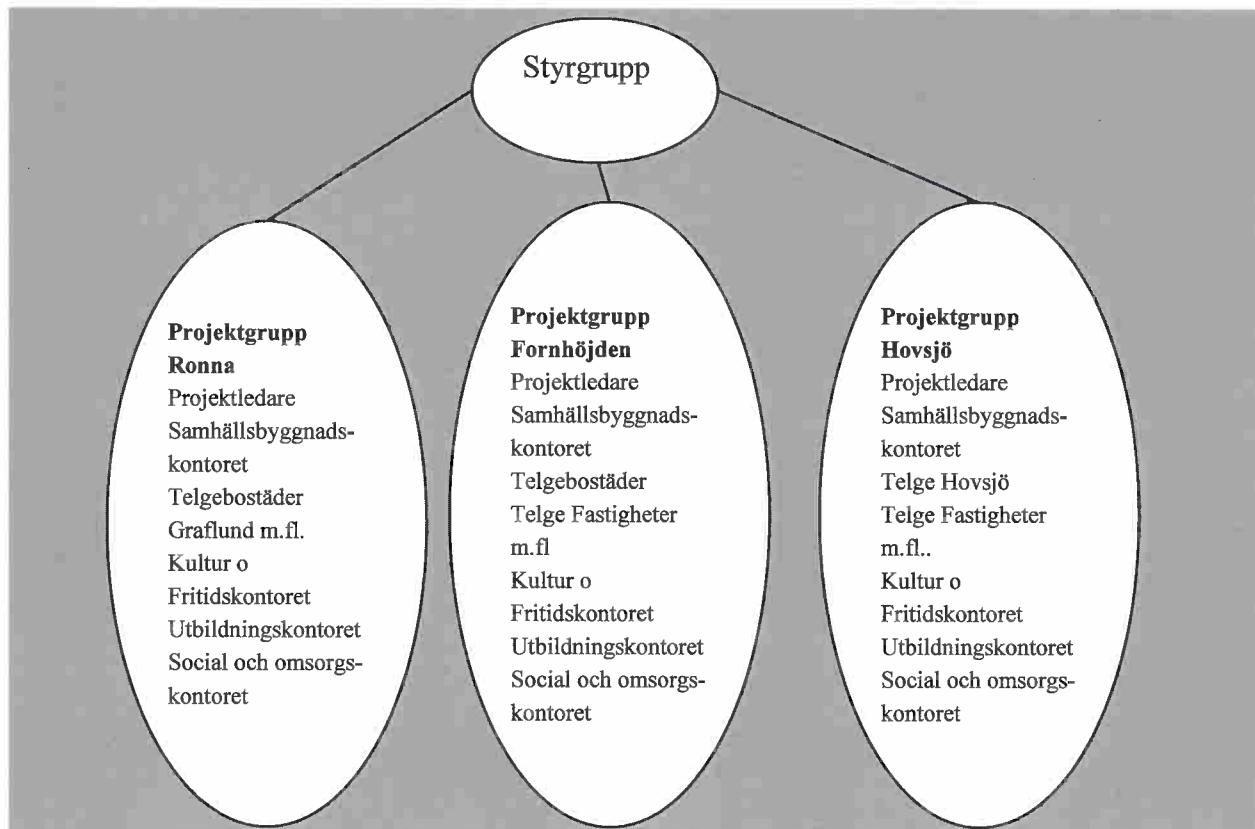
Projektorganisation för stadsutveckling i Ronna

Utvecklingsprojekt i miljonprogrammet har ofta varit inriktade på att stärka de boendes identitet. Förutom svårigheten att relevant beskriva uppgiften visar erfarenheter att föreställningar om inflytande och ansvar ofta leder fel och förväntningar motsvaras inte av verkligheten. Själva målsättningen att få förutsättningar att hantera sin egen situation och kunna påverka samhällsutvecklingen är givetvis mycket viktig. Därför kan stadsutvecklingsprojekt kombineras med utbildningsinsatser och folkbildning vilket är grundläggande för individens medverkan och påverkan. Där kan medel från Bostadspoliska delegationen användas.

När det sedan gäller beslut om förändringar ligger det på berörda bolag och kommunen att kommunicera dessa med allmänheten. Fastighetsägaren med de boende utifrån den juridiska och affärsmässiga relationen och kommunen via politiker och den representativa demokratin. Representationen i projektgruppen är därför anpassad till de aktörer som har ett reellt ansvar och inflytande på stadsutvecklingsprocessen.

Förstärkningen från Delegationen för Hållbara städer till projektet kommer underlätta arbetet framförallt vid start och uppbyggnad av projektet. Boverket, Länsstyrelsen och andra regionala instanser som har intresse att övervaka utvecklingsarbetet ska erbjudas att delta i projektorganisationens referens- och samrådsgrupp.

När det gäller projektgruppen för Ronna mer exakta utformning ska den föregås av överläggningar med i första hand fastighetsägarna i området och upprättande av intentionsavtal. Intentionsavtalen anger inriktning och omfattning och de insatser parterna stegvis ska medverka till. Konkreta åtgärder. Nedan en organisationsmodell för stadsutvecklingsprojekt varav Ronna är ett.



Projektets syfte

Avsikten med projektet är att genomföra åtgärder som innebär att Ronna som stadsdel förbättras. Insatserna som föregås av nulägesanalyser/stadsanalys består av en kombination fysiska, kulturella och sociala åtgärder. Förändringar medför ofta att motstridiga intressen ska hanteras och lösas. En process som innebär att projektet måste vara förberett på att hantera frågor med stor spännvidd och på olika nivåer.

Projektets mål

- Ett fördjupat utvecklingsprogram för Ronna, med bäring på strategier, insatser och åtgärder samt dess möjliga vägar till finansiering på kortare och längre sikt.
- Etableringen av ett utvecklingsamarbete med en samordnad styrprocess mellan kommunen, fastighetsägarna och andra aktörer i Ronna

- Medborgares och boendes mobilisering för ett aktivt deltagande i utvecklingsarbetet
- Underlag för ansökan till Tillväxtverket och EU:s regionalfond samt ansökan till socialfonden under den nya strukturfondsperioden 2014-2020.

Strategier

Projektarbetet bygger på strategier som ska vara gemensamt med övrigt arbete i kommunen med stadsutveckling .

- 1 Utvecklingsarbetet måste ha en långsiktig och hållbar inriktning.
- 2 Långsiktighet och hållbarhet måste samordnas med ett tvärsektoriellt förhållningssätt, en helhetssyn, i arbetet att ta fram utvecklingsprogrammet.
- 3 Utgångspunkten är att kommunala medel används i den omfattning det avsatt i budget för kommunal kärnverksamhet. Särskilda riktade kommunala bidrag kan inte påräknas . Stadsutvecklingen ska utgå från de resurser och intresse som kan utvecklas hos fastighetsägare och finansiärer.
- 4 EU-medel och nationella medel ska underlätta arbetet med Stadsutvecklingen.

Tidplan

Ronnaprojektet har delvis legat i ett stand-by läge sedan Ronna utvecklingsprogram beslutades hösten 2011. Tiden har använts till intern och i viss mån extern förankring. Kontakt har sporadiskt upprätthållits med deltagarna i Ronna stadsdelsgrupp inklusive representanter för Länsstyrelsen i Stockholm och Regionplanekontoret/TMR i Stockholm. Det nya projektet *Ronna –hållbar stadsdel* innebär delvis en nystart som ska pågå fram t o m december 2014. Projektets horisont framförallt genomförandet av den fysiska förändringen är betydligt längre än så..

Ekonomiska konsekvenser

Södertälje kommun har beviljats 1,9 mkr under en tvåårig projektperiod. I de ekonomiska förutsättningarna har Delegationen för Hållbara Städer haft som krav på en egeninsats om 4,4 mkr. Medfinansiering planeras sker av ordinarie kommunala insatser i Tekniska nämndens budget respektive insatser från fastighetsägarna. Intentionsavtal mellan parterna ska reglera åtagandena. Egeninsatsen bygger på följande: 1,0 mkr ur Stadsbyggnadsnämndens budget. 1,5 mkr med riktad verksamhet som täcks budget och 1,9 mkr som balanseras i Tekniska nämndens exploateringsbudget.

Förväntad slutprodukt – villkor för externt bidrag

Projektet har som slutmål att ta fram ett fördjupat utvecklingsprogram med strategier, mål, åtgärder och insatser för stadsdelen Ronna på kortare och längre sikt, kopplat till utvecklingen av Ronnas närområde (Geneta, Lina Hage, Bårsta, Karlhov) samt Södertäljes stads kärna. Såväl fysiska, miljömässiga, ekonomiska, sociala förutsättningar beaktas i programmet. Starkt fokus

kommer att ligga på stadsmässighet och förtätning samt i förslag till energieffektiviseringar, klimatanpassning och förnyelse av bostadsbeståndet i nära samverkan med befintliga fastighetsägare och lokala intressenter. Det kortsiktiga målet är en förutsättning för att komma vidare med de konkreta åtgärderna. Samtidigt är det kortsiktiga målet uppfyllelsen av kravet som är villkorat med de bidrag som Delegationen för Hållbara städer.

Programmet kommer att utgöra underlag för en större ansökan till Regionalfonden (som förvaltas av Tillväxtverket) under perioden 2014-2020. Programmet kommer i lämpliga delar även att vara underlag för ansökan till Socialfonden.

BILAGA 4

Fornhöjden – hållbar stadsdel i en hållbar kommun URBACT RE-BLOCK – Underlag för projektbeskrivning 2013-11-06



Fornhöjden – en hållbar stadsdel i en hållbar kommun – Underlag för projektbeskrivning URBACT RE BLOCK Fornhöjden

Ärende

Allmänt

Inom ramen för den strategi för stadsutveckling som kommunen ska arbeta kommer de enskilda områdena som Hovsjö, Ronna och Fornhöjden att inordnas. Varje område är unikt och kräver därför åtgärder därefter. Syftet med den gemensamma strategin är att all stadsutveckling hanteras som exploateringsprojekt. Ansvar för förändringar har fastighetsägare och kommunen tillsammans. Kommunens roll när det gäller den fysiska planeringen, vilket nästan alltid är en viktig del i stadsutvecklingen, är myndighetsutövningen, ägandet och förvaltning av egen mark och att samordna olika intressenter. Exploateringsprocessen som är ett beprövat kommunalt arbetssätt innehåller alla dessa moment. Flera av miljöprogrammets områden har möjligheter att få externt stöd. I begränsad omfattning är det nu aktuellt för Fornhöjden.

Våren 2012 inbjöds Södertälje kommun och samhällsbyggnadskontoret att delta i den europeiska regionalfondens tredje utlysning inom URBACT II programmet. Inbjudan kom från tre olika europeiska städer/kommuner, varpå presidiet i stadsbyggnadsnämnden beslutade att ge kontoret i uppdrag att ansöka om ett deltagande i projektet URBACT RE BLOCK eller *REviving high-rise Blocks for cohesive and green neighborhoods* eller översatt – *Förnyelse och upprustning av höghusbeståndet för sammanhängande och socialt hållbara gröna stadsdelar*. I slutet av januari 2013 meddelades att den gemensamma projektansökan beviljats av den europeiska regionalfonden.

Den europeiska regionalfondens program URBACT syftar till urban utveckling inom EU genom deltagande europeiska städer och regioners utbyte av erfarenheter, kunskap och goda exempel samt lärande inom området fysisk, social och ekonomisk stadsutveckling. Under projektperioden har deltagande städer/kommuner och regioner stöd av europeisk expertis inom urban utveckling. Det övergripande resultatet för URBACT RE BLOCK på en transeuropeisk nivå är, förutom respektive partners lokala utvecklingsprogram, att ta fram riktlinjer och rekommendationer för ”smart”, samordnad och tvärsektorsinriktad urban utveckling inom EU:s medlemsländer.

URBACT RE-BLOCK projektet har som mål

- att varje deltagande partner under projektperioden ska arbeta fram *ett lokalt utvecklingsprogram för sin stadsdel* med förslag till samordnade och integrerade strategier, mål och åtgärder för fysisk och social förnyelse och upprustning
- att programmet tar hänsyn till och inkluderar åtgärder för social och ekonomisk utveckling i stadsdelen

Södertälje kommun, PM - URBACT RE BLOCK Fornhöjden - en projektbeskrivning, 130821

- att programmet utvecklas i en samarbetsmodell mellan offentliga och det privata aktörer (public/private partnership) framför allt i nära samverkan med lokala intressenter, medborgare och boende
- att samarbetsmodellen utvecklas och prövas mot tre fokus/teman: fysisk miljö, socialt förändringsarbete och styrningsprocesserna i relation till dessa

Projektet leds av Budapest kommun och är ett tvåårigt projektsamarbete mellan åtta kommuner inom EU, en region och ett universitet: städerna Budapest/Ungern, Iasi/Rumänien, Gelsenkirchen/Tyskland, Magdeburg/Tyskland, Malaga/Spanien, Salford/England, Vilnius/Litauen; regionen Östra Makedonien/Grekland samt Vergatauniversitetet i Rom, Italien.

De angivna målen överensstämmer i flera avseende med de rutiner och krav som styr den kommunala exploateringsprocessen.

Fornhöjden

Stadsdelen Fornhöjden är fokusområde för Södertälje kommuns deltagande i EU projektet URBACT RE BLOCK Fornhöjden under perioden 20130301-20150331. Fornhöjden var under perioden 1999-2006 i fokus för Södertälje kommuns sociala utvecklingsarbete i enlighet med regeringens så kallade ”storstadssatsning” och det lokala utvecklingsavtalet. Medel för utvecklingsarbetet ingick i de ca 160 miljoner kronor som Södertälje erhöll från regeringen enligt LUA – överenskommelsen och omfattade förutom Fornhöjden – Hovsjö, Geneta och Ronna. 2006 avvecklades dåvarande projektorganisation.

Social situation och marginalisering

I och med att LUA-medlen upphörde avstannade det samordnade utvecklingsarbetet i Fornhöjden. Förvärvsfrekvensen har minskat och arbetslösheten har ökat. Under en dryg tioårsperiod har indikatorerna visat på en nedåtgående socioekonomisk trend. Fritidsgården har periodvis varit stäng. Det kommunala trygghetsarbetet har i samverkan med andra intressenter, bland annat polisen, sökt att upprätthålla en samordnande roll i stadsdelen under några år. En lokal stadsdelsgrupp bestående av skola, förskola, fritidsgård, polis, församlingen och fältassistenter har fortsatt att samverka i stadsdelen..

Högstadiet vid Fornbackaskolan har lagts ner och överväganden har gjorts om att flytta skolan.. Centrumanläggningen har bytt ägare.

Det lokala boenderådet som skapades under tiden för storstadsarbetet har övergått till att bli Fornhöjdens hembygdsförening. Denna har fortsatt att drivas av en liten grupp boende eldsjälur som tillsammans med stadsdelsgruppen, ABF och Hyresgästföreningen samt de lokala affärsmännen/kvinnorna bland annat hållit Fornhöjdsdagen vid liv.

URBACT projektet ger en förnyad möjlighet att utveckla förutsättningar och idéer för sociala innovationer som kan medverka till och påverka ett socialt och ekonomiskt trendbrott för och i Fornhöjden.

Förtätning och social sammanhållning

Parallellt med den sociala situationens utveckling, har en ny stadsdel tillkommit i Glasberga sjöstad med ny låg och mellanstadieskola. Nya villa- och radhusbyggnationer har skett utefter Glasbergavägen, byggprojekt som i ännu högre grad markerat den isolerade statusen på Fornhöjdens avgränsade miljonprogramområde på Östertäljes högsta kulle. Fornhöjdens segregerade läge har förstärkts i stället för att byggas bort, något som bör beaktas i den fortsatta planeringen för Östertälje området med Igelsta sjöstad och närområdet kring Östertälje station.

Organisation

Gemensam organisation och strategi för stadsutveckling

Den största direkta insatsen inom kommunen svarar tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden för. Samhällsbyggnadskontoret har det operativa ansvaret och bereder ärendena till nämnderna

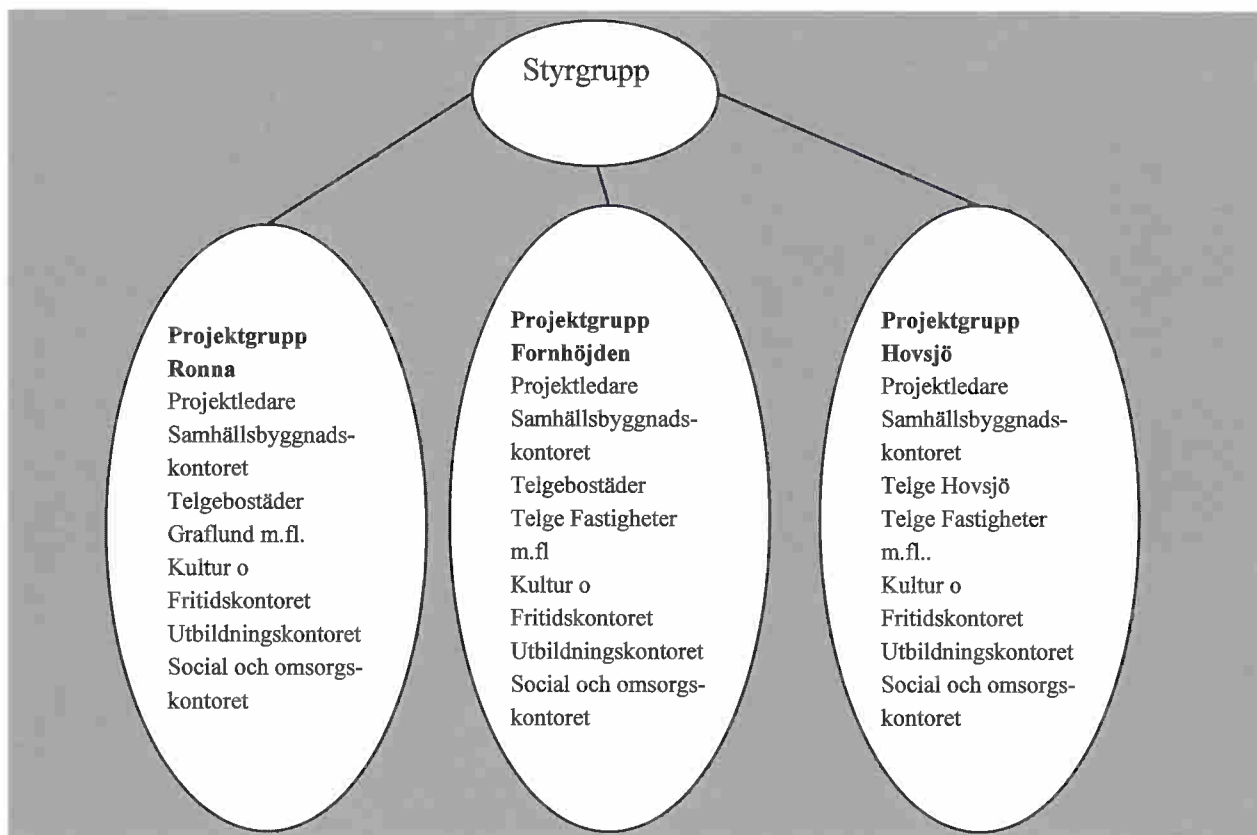
En stor del av projektet anknyter till översiktsplanen som bl.a. har utvecklingen av den lokala stadsmiljön i Fornhöjden som främsta fokus.

I URBACT RE BLOCK Fornhöjden tar fasta på samarbetet mellan kommunen, det kommunala bostadsbolaget, de privata fastighetsägarna, externa intressenter, lokala såväl som centrala, medborgare och boende i stadsdelen. Stadsdelsgruppen som verkar ska bjudas in att delta. En viktig intressent är den regionala nivån med koppling till utvecklingsplanen (RUP) och Länsstyrelsen i Stockholms Län.

Projektets första fas är att göra en fördjupad översiktsplan, skriva intentionsavtal med berörda fastighetsägare och utifrån det genomföra en fördjupad översiktsplan och upprätta program för detaljplaneöversyn respektive exploateringsavtal. Kostnaderna för det täcks av ersättning från fastighetsägarna varav kommunen utgör en mindre del. Den kommunala kostnaden täcks inom befintlig budgetram. Utöver det avsätter kommunen genom Tekniska nämnden 0,5 Mkr för trygghetsskapande åtgärder i den offentliga miljön. En utgångspunkt är att kommunen bidrar med medel som finns i budget. Exploateringsdelen ska som princip ge ett överskott eller ge ett nollresultat.

Processen att ta fram ett integrerat och samordnat åtgärdsprogram för Fornhöjden syftar även till att öka sammanhållningen inom stadsdelen, förstärka identiteten och koppla ihop utvecklingen med vad som händer i kommunen som helhet. URBACT-projektet ger ökade förutsättningar för ett sådant samarbete.

När det gäller projektgruppen för Fornhöjden mer exakta utformning ska den föregås av överläggningar med i första hand fastighetsägarna i området och upprättande av intentionsavtal. Intentionsavtalen anger inriktning och omfattning och de insatser parterna stegvis ska medverka till. Nedan en organisationsmodell för stadsutvecklingsprojekt varav Fornhöjden är ett.



Projektets syfte

Avsikten med projektet är att genomföra åtgärder som innebär att Fornhöjden som stadsdel förbättras. Insatserna som föregås av nulägesanalyser/stadsanalys består av en kombination fysiska, kulturella och sociala åtgärder. Förändringar medför ofta att motstridiga intressen ska hanteras och lösas. En process som innebär att projektet måste vara förberett på att hantera frågor med stor spännvidd och på olika nivåer.

EU-projektet RE BLOCK syftar till att arbeta fram samordnade och integrerade modeller/ system för en långsiktigt hållbar upprustning och förnyelse av stadsdelar som av olika skäl marginaliserats och vilka uppvisar såväl sociala, miljömässiga som fysiska brister. Ett lokalt utvecklingsprogram för en långsiktigt hållbar utveckling i Fornhöjden arbetas fram.

Samarbetet syftar också till en ökad social sammanhållning samt ökat inflytande på och över utvecklingen i stadsdelen, dess livsbetingelser och trivseln i densamma. Deltagandeperspektivet är en viktig del i projektarbetet och ger boende och medborgare en möjlighet till ökad makt i förhållande till den offentliga förvaltningen.

Projektet syftar till att ta fram finansierings- och investeringslösningar med stöd av offentliga och privata medel för upprustning och förnyelse av stadsdelen. En omedelbar möjlighet till delfinansiering finns i EU:s kommande strukturfondsperiod 2014 – 2020 genom regionalfonden och socialfonden.

Projektets mål

- Ett fördjupat utvecklingsprogram för Fornhöjden, med insatser och åtgärder med finansiering på kortare och längre sikt.
- Etableringen av ett utvecklingssamarbete med en samordnad styrprocess mellan kommunen, fastighetsägarna och andra aktörer i Fornhöjden
- Medborgares och boendes mobilisering för ett aktivt deltagande i utvecklingsarbetet
- Underlag för ansökan till Tillväxtverket och EU:s regionalfond samt ansökan till socialfonden under den nya strukturfondsperioden 2014-2020.

Strategier

Projektarbetet bygger på strategier som ska vara gemensamt med övrigt arbete i kommunen med stadsutveckling .

- 1 Utvecklingsarbetet måste ha en långsiktig och hållbar inriktning.
- 2 Långsiktighet och hållbarhet måste samordnas med ett tvärsektorielt förhållningssätt, en helhetssyn, i arbetet att ta fram utvecklingsprogrammet.
- 3 Utgångspunkten är att kommunala medel används i den omfattning det avsätts i budget för kommunal kärnverksamhet. Särskilda riktade kommunala bidrag kan inte påräknas. Stadsutvecklingen ska utgå från de resurser och intresse som kan utvecklas hos fastighetsägare och finansiärer.
- 4 EU-medel och nationella medel ska underlätta arbetet med Stadsutvecklingen.

Tidplan

Fornhöjdsprojektet har i den delen som avser URBACT RE BLOC påbörjats. Projektet innebär därför att dels fullfölja och avsluta den delen och samtidigt övergå i ett fysiskt omvandlingsarbete. URBACT RE BLOC delen ska avslutas till april 2015. Projektet i övrigt kommer att pågå under uppskattningsvis en tioårsperiod.

Den nu antagna översiktsplanen för Södertälje kommun talar om ”ett tydligt samband mellan täthet och hållbarhet och att strategin för staden är att den ska växa genom förtätning I detta sammanhang är det viktigt att ta med Fornhöjden i planeringsprocessen. URBACT projektet kan verka för att skapa förutsättningar som ger Fornhöjden rollen som ett betydelsefullt befolkningscentra i hela Östertäljeområdet med tätare koppling till Södertäljes stadskärna.

Upprustning och energieffektiviseringar

Utöver de rent sociala och fysiska aspekterna på Fornhöjden som bostadsområde tillkommer att fastighetsbeståndet är drygt 40 år och kräver en rejäl upprustning. De ca 1700 lägenheter fördelade på HSB:s bostadsrätter, Telgebostäder och Graflunds/Akelius står inför betydande investeringar som måste lösas på längre sikt.

Arbetsprocessen

Kommunen initierar och inledningsvis leder och samordnar projektet.

Telgebostäder, Akelius, Graflunds, HSB m.fl fastighetsägare medverkar enligt den ordning som anges i intentions och exploateringsavtal.

Projektets ekonomiska förutsättningar och finansiering

Projektet indelas i två faser. En uppstart analys och strukturfas som i allt väsentligt sammanhänger med URBACT RE BLOCKs delen. Den fasen går succesivt över i genomförandefasen som följer exploateringsprocessen.

URBACT RE BLOCKs **totala** EU-finansierade budget är 699 970 euro (5 915 239,92 SEK), varav 518 003 euro (4 377 490,49 SEK) utgörs av medel från europeiska regionalfonden. 181 967 euro (1 537 749,42 SEK) är deltagande parters medfinansiering.

Södertälje kommuns del i den totala budgeten är 56 960 euro (481 352,15 SEK), varav 17 088 euro (144 405,65 SEK) är så kallad egen medfinansiering och 39 872 euro (336 946,51 SEK) är nettomedel från europeiska regionalfonden, vilket finansierar kommunens deltagande i projektet.

Merparten av netto budgeten bekostar transnationella tematiska möten, vissa begränsade personalinsatser, extern expertis och lokala möten. Detta rapporteras i de ekonomiska kvartalsrapporterna till RE BLOCKs projektledare i Budapest samt till Tillväxtverkets projektkontroll i Östersund. Cirka 123 000 kronor ur den EU-finansierade URBACT budgeten är avsatta som tillskott till kommunens personalomkostnader i projektet. Övrigt förutsätts Södertälje kommun arbeta inom ramen för sin ordinarie budget- och bemanning.

Övrig finansiering planeras ske av ordinarie kommunala insatser inom Tekniska nämndens budget respektive insatser från fastighetsägarna. Intentionsavtal och exploateringsavtal ska reglera åtagandena. Uppnås inte täckande avtal senareläggs projektet andra fas. Första fasen kommer med nu avsatta medel inklusive de s.k. fonderade Storstadspengarna på 400 tkr att fullföljas.

Förväntad slutprodukt

Projektet har som slutmål att ta fram ett lokalt utvecklingsprogram med strategier, mål, åtgärder och insatser för stadsdelen Fornhöjden på kortare och längre sikt, kopplat till utvecklingen av Södertäljes och Östertäljes närområde samt Södertäljes stadskärna. Såväl fysiska, miljömässiga, ekonomiska, sociala förutsättningar beaktas i programmet. Starkt fokus kommer att ligga på stadsmässighet och förtätning samt i förslag till energieffektiviseringar, klimatanpassning och upprustning och förnyelse av bostadsbeståndet i nära samverkan med befintliga fastighetsägare.

Programmet kommer att utgöra underlag för en större ansökan till Regionalfonden (som förvaltas av Tillväxtverket) under perioden 2014-2020. Programmet kommer i lämpliga delar även att vara underlag för ansökan till Socialfonden 2014-2020. De två stora strukturfonderna, Regionalfonden och Socialfonden, kommer i den nya programperioden 2014-2020 att förordas samordnade

Södertälje kommun, PM - URBACT RE BLOCK Fornhöjden - en projektbeskrivning, 130821

strategiska ansökningar som utgår från ett integrerat synsätt visavi utvecklingsarbete inom såväl fysisk som socioekonomisk miljö.

Påbörjat från januari 2013 till augusti

Möten med fastighetsägare och trygghetsvärdar och det embryo till LSG, Local support Group, som finns i Fornhöjden.

Styrgruppsmöte/Kick off i Budapest.

Peer Review i Malaga och Rom.

Dialog i Fornhöjden den 29 augusti med fortsättning under projektet.

Sker framöver 2013/2014

Formandet av LSG och andra forum för att ta fram och finansiera förslag.

En stadsanalys/idébank ska tas fram som underlag för diskussioner och fördjupad översiktsplan

Peer Review i ytterligare fem städer, däribland i Södertälje i början av december då de andra städerna kommer hit.

Översättning av internationellt material till svenska.

Styrgruppsmöten för projektet.

Midterm-avstämning

Avslutning med en slutrapport som översätts till engelska.

Projektet kommer att avslutas i samband med ett större EU-möte mars 2015.