



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2017-03-20

Samhällsbyggnadskontoret

Kommunstyrelsen

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Inriktningsbeslut avseende Södertälje kommuns utbyggnadsstrategi 2036

Diarienummer: KS 17/72, SBN-2016-02952, TN-2017-00177

Sammanfattning av ärendet

Enligt mål och budget 2017-2019 ska Södertälje kommun ta fram en utbyggnadsstrategi. Arbetet tar utgångspunkt i översiktsplanen och ska fokusera på hur genomförandet av översiktsplanen ska ske. Syftet är att lägga fast en kommungemensam strategi för Södertälje kommuns utbyggnad.

Utbyggnadsstrategin ska vara ett kortfattat styrdokument. Strategin ska förtydliga innebörden av översiktsplanens mål för samhällsbyggandet och fungera som ett stöd i prioriteringen av kommunens planeringsinsatser. Den ska beskriva metoder och tillvägagångssätt för hur kommunen ska agera inom samhällsbyggandet. Framtagandet av strategin är en viktig åtgärd för att enas om hur översiktsplanen ska genomföras och för att nå kommunens bostadsmål om 20 000 nya bostäder till 2036. I arbetet ingår också att ta fram en utbyggandsplan med en tänkt utbyggnadordning för kommunens större stadsutvecklingsarbeten.

Utifrån uppdraget i mål och budget föreslås kommunstyrelsen ge stadsdirektören i uppdrag att med berörda kontor inom förvaltningen och i samverkan med kommunens bolag, arbeta vidare utifrån föreslagen inriktning. Genom att lägga fast en gemensam inriktning och avgränsning bedöms arbetet kunna drivas effektivt. I bilagt underlag redovisas syftet, de grundläggande förutsättningarna för arbetet, processen och vad utbyggnadsstrategin i huvudsak kommer innehålla.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse dat. 2017-03-20

Bilaga 1 PM Utbyggnadsstrategi 2036

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Utbyggnadsstrategin i sig innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Men de ställningstaganden som görs och den vägledning som tas fram kommer ha konsekvenser på kommunekonomin.

Principen om god ekonomisk hushållning är ett av skälen till att utbyggnadsstrategin tas fram. Strategin kommer bland annat att ange hur kommunen ska agera, prioritera och kraftsamla sina planerings- och genomförandeinsatser i samhällsbyggandet. Strategin ska på så vis underlätta arbetet med den ekonomiska dimensionen av hållbarhet. Den faktiska utbyggnadstakten styrs även fortsättningsvis genom mål- och budgetprocessen. Framtagandet av strategin är finansierat.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till Stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden:

1. Nämnden tillstyrker förslaget till inriktning för arbetet med utbyggnadsstrategin

Samhällsbyggnadskontorets förslag till kommunstyrelsen:

2. Kommunstyrelsen beslutar att underlaget godkänns som inriktning för arbetet med Södertäljes utbyggnadsstrategi
3. Kommunstyrelsen beslutar att ge stadsdirektören i uppdrag att ta fram en utbyggnadsstrategi som remitteras till berörda nämnder och bolag.

Beslutet ska skickas till

Akten

Handläggaren



Rickard Sundbom

Stadsdirektör



Johan Hagland

Samhällsbyggnadsdirektör

Handläggare:

Johan Filipsson

Telefon 08 52 30 30 21

E-post: Johan.Filipsson@sodertalje.se

UPPRÄTTAD: 2017-03-25

PM Södertäljes utbyggnadsstrategi 2036

Underlag till inriktningsbeslut

KS 17/72, SBN-2016-02952, TN-2017-00177



Inledning

SYFTET MED DETTA PM

Detta PM fungerar som underlag för inriktningsbeslut inför arbetet med att ta fram en utbyggnadsstrategi för Södertälje. I detta PM redovisas syftet, de grundläggande förutsättningarna och förslag på process och arbetets huvudsakliga innehåll. Genom att lägga fast en gemensam målbild och avgränsa arbetet tidigt ökar förutsättningarna för ett effektivt arbete. PM:et kommer ligga till grund för framtagandet av en samrådshandling av strategin.

BAKGRUND

Förändringstrycket i regionen och på Södertäljes mark- och vattenområden är mycket stort. Kommunen behöver gemensamt rusta sig för att möjliggöra en ökad takt i bostadsbyggandet och genomföra utbyggnaden. För att kommunen ska kunna möta upp ett växande Södertälje på bästa vis är det angeläget att ta fram en utbyggnadsstrategi som anger hur översiktsplanens mål ska kunna uppnås och vilka metoder och principer som är viktiga för genomförandet.

Förenklat kan sägas att översiktsplanen redovisar var ny bebyggelse är lämplig medan utbyggnadsstrategin visar hur översiktsplanen ska kunna genomföras. Utbyggnadsstrategin ligger till grund till efterföljande utbyggnadsplan som bl.a. ska visa när utbyggnaden kan ske. Arbetet är en viktig åtgärd för att enas om hur översiktsplanen kan genomföras och för att nå kommunens bostadsmål om 20 000 nya bostäder till 2036.

Principen om god ekonomisk hushållning är ett av skälen till att utbyggnadsstrategin tas fram. Strategin ska underlätta arbetet med den ekonomiska dimensionen av hållbarhet. Den faktiska utbyggnadstakten styrs även fortsättningsvis genom mål- och budgetprocessen.

UTBYGGNADSSTRATEGIS SYFTE

Syftet med utbyggnadsstrategin är att lägga fast en kommungemensam strategi för Södertälje kommuns utbyggnad. Strategin ska förtydliga innebörden av översiktsplanens mål för samhällsbyggandet och vara ett stöd i prioriteringen av kommunens planeringsinsatser. Strategin är ett kortfattat styrdokument som utgör en vägledning för nämnder, styrelser, bolag och kontor.

AVGRÄNSNING I TID OCH RUM

Utbyggnadsstrategin gäller över hela kommunens geografi. De ställningstaganden som ska göras är gemensamma för kommunens alla delar, dvs. både för Södertälje, Järna, Mölnbo, Hölö och Enhörna. Hur översiktsplanens mål kan översättas på kommun-, stads- eller kvartersnivå styrs på flera sätt, bland annat genom strategier, fördjupade översiktsplaner (FÖP), strukturplaner, program och detaljplaner. Eftersom kommunens olika tätorter och stadsdelar har olika utgångslägen ska de också utvecklas utifrån sina egna förutsättningar, något som säkerställs i vanlig ordning genom plan- och planeringsprocessen. Utbyggnadsstrategin är inte ett renodlat markanvändningsdokument och kommer inte att peka ut nya utvecklingsområden utan fokuserar på genomförandefrågor och den ekonomiska dimensionen av hållbarhet inom samhällsbyggandet.

Utbyggnadsstrategin är ett långsiktigt dokument som blickar fram till 2036, då bostadsmålet ska vara uppnått. Det innebär att strategin har en längre tidshorisont än översiktsplanen som siktar på 2030. Översiktsplanen ska aktualitetsförklaras denna mandatperiod och det är därför viktigt att samordna arbetet med stundande aktualitetsförklaring. Strategierna kan i tillämpliga delar inarbetas i kommande översyn av översiktsplanen. Utbyggnadsstrategin är inte ett tillägg till översiktsplanen (ej PBL-dokument) utan ett komplement.

I arbetet ingår att samordna och avgränsa arbetet till övriga befintliga styrdokument och parallella arbeten. Utbyggnadsstrategin tas fram parallellt med att en trafikstrategi och en grönstrategi arbetas fram. Dessa tre strategiska dokument samordnas och bildar tillsammans med översiktsplanen en grund för planeringen av det framtida Södertälje.

UTGÅNGSPUNKTER OCH MÅL

Arbetet tar utgångspunkt i översiktsplanen och de mål för samhällsbyggandet som tagits fram. En bärande idé och huvudriktning i kommunens samhällsplanering är att utbyggnad ska ske genom förtätning. Omvandling och förtätning inom tätorterna är därför basen även i Södertäljes utbyggnadsstrategi. Arbetet ska också ta hänsyn till huvudriktningarna om det hållbara och attraktiva Södertälje som anges i kommunens mål och budget.

Utbyggnadsstrategier ska styra bebyggelseutvecklingen och samhällsbyggandet i riktning mot målen. Strategierna blir ett förtydligande och konkretisering av vad översiktsplanen säger. Målsättning är att beskriva principer, förhållningssätt och tillvägagångssätt för att uppnå översiktsplanens mål och bostadmålet. Slutresultatet ska underlätta för prioritering av planeringsarbeten, planering av samhällsservice, kommunens investeringsplanering och för Telge-bolagens prioritering av VA-utbyggnad. Genom samverkan under arbetes gång ska förståelsen och medvetandet om ett växande Södertälje öka.

Förslag på innehåll

Utbyggnadsstrategin kommer bestå av flera delar. I detta stycke redovisas vad arbetet i huvudsak kommer innehålla. PM:et kommer ligga till grund för framtagandet av en samrådshandling.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH UTGÅNGSPUNKTER

Inledningsvis är det väsentligt att ta upp viktiga förutsättningar och utgångspunkter för arbetet. Till detta stycke hör:

- kommunens bostadsmål, befolkningsprognos och ekonomiska villkor
- översiktsplanens huvudinriktning, viktiga utgångspunkter och prioriterade områden.
- Innebörden av förtätning, som är en huvudinriktning i översiktsplanens, ska beskrivas närmare.

UTBYGGNADSSTRATEGIER

Större utbyggnadsområden likväl som enskilda bostadsprojekt ska ge stöd för översiktsplanens mål och generella prioriteringar. Därutöver ska samhällsbyggnadsprojekt vara i linje med de strategier som ska tas fram. Inför upprättandet av detta PM har samhällsbyggnadskontoret inhämtat underlag och tidiga synpunkter från andra berörda kontor samt delar av Telge-bolagen. Utifrån detta tidiga arbete och utifrån målen i översiktsplanen har ett antal potentiella teman/strategier identifierats. Dessa ska utvecklas, och i möjlig mån illustreras, i det vidare arbetet och redovisas punktvis nedan:

ANVÄND DET SOM REDAN FINNS

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 t.ex. skolor, parker och gator, används effektivt. En viktig aspekt är att kommunen ska använda det som redan finns och prioriterar utbyggand där det finns en kapacitet i redan gjorda investeringar.

TYDLIG KRAFTSAMLING KRING TYNGDPUNKTER

Inom kommunen finns flera orter och stadsdelar som kan utvecklas till ännu mer "centrumliknande" platser. Här ska hög täthet eftersträvas. Att kraftsamla kring tyngdpunkter är väsentligt för att bidra till att kommunens investeringar utnyttjas på ett resurseffektivt sätt, såväl avseende infrastruktur som skolor och annan samhällsservice.

BEBYGGELSE OCH KOLLEKTIVTRAFIK

En viktig grundprincip är att lokalisering av nya bostäder, arbetsplatser och service ska prioriteras invid kollektivtrafiknoder och utmed kollektivtrafikstråk. Vid kollektivtrafiknoder är en hög exploateringsgrad berättigad något som i sin tur kan generera höga intäkter för kommunen i de fall marken är kommunalt ägd.

SAMHÄLLSSERVICE I RÄTT TAKT

Utbyggnaden av samhällsservice ska matcha nyproduktionen av bostäder och demografiska förändringar som genereras på andra sätt. Att nödvändig offentlig service kan realiseras i takt med behoven är avgörande. I Södertälje stad och i kommundelarnas centrala delar är varje yta dyrbar. Tillräcklig mark ska avsättas för den ytkrävande samhällsservicen, som t.ex. nya skolor. Men samtidigt är det viktigt att samhällsservicen anpassas för en tätare stad, i synnerhet i Södertälje tätort.

SAMMANHÅLLNA OCH BLANDANDE BEBYGGDA MILJÖER

Södertälje är en i flera avseenden uppdelad stad och en viktig strategi är att läka samman stadens olika delar och bygga en socialt mer sammanhållen stad. Generellt behöver kommunen prioritera projekt som tillför ett område något som saknas. Genom att tillföra nya boendeformer kan en blandning av hushållstyper åstadkommas i ett område.

TÄTT OCH GRÖNT

Förtätning innebär att fler människor kommer att använda samma grönytor. Det medför att grönyterna behöver utvecklas, så att de blir mer användbara och tål ett större slitage. Utbyggnad av parker, satsningar på rekreationsanläggningar samt kvalitetsförbättringar av existerande parker och grönytor måste ske samordnat och i takt med att nyttjandet ökar.

GENOMFÖRANDE OCH METODER

Södertälje kommun har tre huvudsakliga verktyg för att påverka stadsutvecklingen och bostadsbyggandet, nämligen markägandet, planmonopolet och det kommunala bostadsbolaget. För att få genomförandekraft i utbyggnaden behöver alla delar samverka. Bra processer, metoder och verktyg kommer vara av stor vikt för att uppnå ökad takt i bostadsbyggande och i förläggningen för att nå bostadsmålet.

Arbetet föreslås innehålla ett avsnitt som kortfattat beskriver viktiga metoder och verktyg som kommunen har till sitt förfogande inom samhällsbyggnadsprocessen. Dels finns det behov att beskriva nyligen införda rutiner men också att identifiera behov av åtgärder. På så vis påminner stycket som en "handlingsplan" för ett ökat byggande. Bl.a. följande teman avses tas upp:

- metod för ekonomiska bedömningar i tidiga skeden
- markinnehav och markpolitik
- kommunala satsningar där det saknas marknadstryck
- vikten av planering på områdesnivå
- planering för samhällsservicens behov
- verktyg för att säkra gröna värden

Arbetsprocess och fortsatt arbete

Avsikten är att processen ska säkerställa att slutprodukten blir av den kvalitet som krävs, att berörda får chans att påverka innehållet och att arbetet blir brett förankrade inom kommunorganisationen. Genom samverkan under arbetes gång ska förståelsen och medvetandet om ett växande Södertälje öka.

Samhällsbyggnadskontoret (SBK) leder arbetet, är dokumentansvarig och har ett samordningsansvar gentemot övriga berörda delar av kommunorganisationen. Inför upprättandet av detta PM har SBK inhämtat underlag och synpunkter från andra kontor och informerat om arbetet för facknämnder, kommundelsnämnder och representanter från berörda kontor, t.ex. utbildningskontoret, kommunstyrelsens kontor samt delar av Telge-bolagen. Startfasen är passerad och innehållet i detta PM är resultatet av vad som framkommit under denna fas.

Efter inriktningsbeslutet kommer arbetet att intensifieras och fokusera på att, tillsammans med andra berörda kontor och bolag, ta fram en samrådshandling. Samrådshandlingen kommer att remitteras till facknämnder och kommundelsnämnder samt berörda Telgebolag. Efter samrådet kommer dokumentet att bearbetas med beaktande av inkomna synpunkter innan det kan tas upp för beslut om antagande. Om arbetet (efter samrådet) har påverkats av nya förutsättningar av stor betydelse skall avvägning ske genom politiskt beslut och eventuellt en ny samrådsrunda ske. Preliminär tidplan bygger på att en samrådsrunda är tillräcklig.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Samråd	3:e kv 2017
Revidering	4:e kv 2017
Godkännande SBN/TN	1:a kv 2018
Antagande KF	1:a kv 2018

PARALLELLT ARBETE MED UTBYGGNADSPLAN

Utöver arbetet med utbyggnadsstrategin avser samhällsbyggnadskontoret ta fram en mer konkret utbyggnadsplan med en tänkt utbyggnadsordning för större utbyggandsprojekt och kompletteringar inom tätorterna. Detta arbete är starkt sammankopplat med utbyggnadsstrategin men planeras att ske separat. En tänkt utbyggnadsordning är en kombination av hur kommunen vill bygga ut tätorterna respektive hur vi tror att tätorterna kommer att växa. Den faktiska utbyggnadsordningen styrs som vanligt genom mål- och budgetprocessen.

Det finns alltid ett behov av prioritering inför igångsättning av olika utbyggnadsprojekt. Strategiska prioriteringar är nödvändiga. En stor del av arbetet innebär att sondera och sammanställa redan befintlig kunskap. Framförallt handlar arbetet om att sammanställa kommunens pågående planarbeten och uppskattat antalet nya bostäder. Uppgifter om kapacitet i samhällsservice och teknisk infrastruktur är också av stor vikt i arbetet.

UTBYGGNADSORDNING OCH UTBYGGNADSMRÅDEN

Det finns många motiv till att ta fram en tänkt periodisering av utbyggnaden och illustrera detta. Naturligt är att de områden som hamnar först i turordning är de områden där detaljplanering pågår eller där det finns färdiga planer som ännu inte byggstartats (planberedskap). Eftersom det är konjunkturer och kommunens ekonomi som styr utbyggnadstakten, kommer etappindelningen inte tidsättas utan innebär i princip "först", "därefter" och "längre fram".

Som underlag till prioritering av olika utbyggnadsområden finns det många aspekter att väga samman. Översiktsplanen och kommande utbyggnadsstrategier är viktiga att utgå från. Därefter är tillräcklig kapacitet inom samhällsservice, gatunät och kollektivtrafik viktiga aspekter.

För att kunna planera för ett långsiktigt bostadsbyggande är det viktigt att analysera vilka möjligheter det finns att bygga och förtäta inom kommunens olika delar. Det finns både drivkrafter och begränsningar till utbyggnad. Om dessa sammanställs i en analys får vi svar på vilken utbyggnadspotential som finns i kommunen. En hög utbyggandspotential är i sig skäl till prioritering.

