

2015-11-05
Samhällsbyggnadskontoret

Sverigeförhandlingen

Komplettering av Södertälje kommuns nyttoanalys 2015-10-01

Diarienummer Södertälje kommun TN 2015 – 00557

Södertälje kommun lämnar följande kompletteringar utifrån Sverigeförhandlingens frågor den 22 oktober 2015.

1. Södertälje har ett mål för bostadsbyggande i kommunen fram till 2035 på 20 000 bostäder, oavsett Ostlänken byggs eller inte. Med en utbyggd Ostlänk kan 2 400 bostäder komma att byggas inom Södertälje syds influensområde.

Kommunen bygger inga bostäder själv men kommer arbeta för att möjliggöra att dessa bostäder tillkommer genom planläggning. Kommunen kommer även möjliggöra bostäder genom att färdigställa allmän plats i takt med att olika aktörer exploaterar områden. Däremot ser inte kommunen någon möjlighet att åta sig att ett visst antal bostäder ska färdigställas. Detta gäller särskilt eftersom det i dagsläget inte finns något statligt åtagande om varken linjedragning genom Södertälje eller framtida trafikering.

2. Södertälje kommun har utgått från de behov av bostadsbyggande som finns och som bedöms som möjligt att genomföra under tidsperioden, dvs 20 000 bostäder. Om några bostäder byggs inom influensområdet styrs av i vilken utsträckning framtida snabb- och regionalståg kommer att stanna vid Södertälje syd. Med marknadsmässiga förutsättningar kommer möjligheten finnas att bygga 2400 bostäder inom influensområdet.
3. Den nettonuvärdesberäknade bostadsnyttan för Södertälje kommun av Ostlänken är 25-30 miljoner kronor. Bostädernas värdeökning tillkommer av att flera delar utvecklas parallellt; Näringslivets utveckling och rekryteringsbehov, statens byggande av Ostlänken, bostadsbyggandet i kommunen och kommunens utveckling i övrigt.

Vi har använt en modell för att bedöma exploateringsnetton för tillkommande bostäder, som beskrivs i bilaga 1 i vår analys. Ingångsvärde i modellen är en övergripande bedömning av värdet av pågående markanvändning alternativt råmarksvärde.

4. Vi har tolkat frågan att ni efterfrågar hur många bostäder totalt som tillkommer inom influensområdet om startkriteriet ändras. Södertälje kommun har inte försökt värdera vilka bostäder som skulle byggas respektive år och om det finns eller i närtid kommer finnas fastställda detaljplaner för de första årens byggnation. Därför är frågan rent hypotetisk.

Södertälje kommun prognostiserar att det kommer byggas 1 000 lägenheter om året. Vår bedömning är att en planlägningsprocess från uppstart av planarbete till startbesked av byggnation tar cirka ett till två år. Utifrån det resonemanget skulle prognosen om tillkommande bostäder inom perioden ökar med över 1000 lägenheter om startkriteriet ändras. Samtidigt är prognosen just en prognos och den utgår från byggandet under 2018-2035 med förutsättningen att de ska finnas planlagd mark för behoven. Därmed uppfattar kommunen att antalet bostäder ovan inte ändras.

5. Ostlänken är en viktig del för att utveckla hela Östra Mellansverige och knyta ihop regionerna med varandra vilket skapar regionförstoring som leder till utveckling och tillväxt av Sverige. Näringslivsnytta och arbetsmarknadsnytta är kanske de viktigaste delarna som uppkommer av förkortade restider och städerna knyts ihop med varandra. Men precis som vi beskriva i vår redovisning går inte dessa att kvantifiera enskilt på kommunal nivå.

För Södertäljes näringsliv är tillgången på arbetskraft och restiderna främst mot Stockholm och Göteborg avgörande för vilka nyttor som uppstår. Kvantifiering av dessa nyttor är något som vi från Södertälje själklart ser som en viktig uppgift i den fortsatta dialogen/förhandlingen.

Södertälje 2015-11-06



Martin Andreae

Stadsdirektör



Kenneth Hagström

Samhällsbyggnadsdirektör