

Kommunstyrelsen

## Utbyggnadsstrategi i Eskilstuna

### Förslag till beslut

#### *Förslag till kommunfullmäktige*

1. Kommunfullmäktige antar den föreslagna utbyggnadsstrategin.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att vid behov aktualisera utbyggnadsstrategin.

### Sammanfattning

Eskilstuna kommuns mål för hållbar utveckling är höga samtidigt som kommunens invånarantal expanderar snabbt. För att hitta en metod där exploateringen samverkar för flera olika mål samtidigt har ett förslag på utbyggnadsstrategi tagits fram. Den ska vara vägledande för planeringen och exploateringsarbetet. Strategin siktar som översiktsplanen på 2030 och kan revideras i samband med aktualitetsförklaringen av ÖP varje mandatperiod. Denna genomgång visar att ambitionen med 300 lägenheter/år kan nås inom Eskilstunas stadsområde och enligt övriga målsättningar fram till 2030.

### Inledning

Eskilstuna hade mellan åren 1980 – 2010 en befolkningsökning på ca 6000 personer. Under perioden sjönk inledningsvis befolkningen som en följd av den kraftiga strukturrationalisering som drabbade Eskilstuna hårt. Nedgången vände runt sekelskiftet och ökningen har sedan fortsatt till nuvarande nivå på 100 000. Fördelningen över hela tiden gör dock att bara ca 30-35 % av ökningen tillfallit tätorterna Eskilstuna och Torshälla. Omlandet och mindre orter har m a o ökat betydligt mer. Den tendensen har troligen minskat i slutet av tidsperioden 1980 – 2030. Utvecklingskurvan är relativt typisk för de städer i Sverige som varit kraftigt industriellt dominerade och där högre utbildning etablerat sig under de senaste decennierna. Sammantaget har detta lett till bostadsbrist i en relativt glest bebyggd stad med många boende på bilpendlingsavstånd.

## Sju utmaningar

Översiktplanens utmaningar i kombination med tillväxt i invånarantal och det uppsatta målet för bostadsbyggandet leder till ett antal utmaningar för Eskilstunas utveckling. Förutom ÖP:s inriktning och befolkningsutveckling ger kommunens klimatmål och mål om förflyttning till hållbara trafikslag samt ambitioner att öka ekonomiska hållbarheten m h a av ökande servicenäring, än fler utmaningar. Här presenteras de i sju korta punkter.

1. En uppgift är att klara den relativt stora volym av bostadsbyggande som behöver komma till d.v.s. ca 5000 bostäder fram till 2030, i enlighet med det antagna bostadsförsörjningsprogrammet. Målsiffran med 300 bostäder/år behöver kontinuerligt ses över utifrån kommande befolkningstillväxt. Idag är det också tydligt att det går att bygga för utveckling. Bostadsbyggandet i sig ger förutsättningar för inflyttning då hela Mälardalen lider av liknande bostadsbrist. Tillgången på bostäder blir med andra ord en viktig utvecklingsfråga.
2. Översiktsplanen är tydlig i sin beskrivning av en tätare men också mer varierad och blandad stad i sina funktioner. En sådan bebyggelse leder också till ett större underlag för lokal service och därmed också möjligheter för en bättre lokal ekonomi. Möjligheterna att starta mindre företag inom servicenäringarna blir större ju högre densitet en ort uppvisar. Detta är en ofta underskattad faktor för utveckling, särskilt med tanke på att jobbtillväxten nationellt är störst inom privat tjänstesektor.
3. Eskilstuna och Torshälla har precis som de flesta svenska – västerländska – städer en utspridd struktur orsakat av trafik- och planeringsparadigm under de senaste 50 åren. Detta gör att enklavliknande stadsdelar har byggts utan bra samband med varandra. En mer sammanhållen stad kan bidra till att bryta fysisk segregation. Den spridda strukturen bidrar också till lägre ekonomisk aktivitet och onödigt resande. Samtidigt kan paradoxalt nog barriärer i form av vägar och annat hindra mobilitet till fots och per cykel.
4. Investeringsstrycket i en växande kommun är totalt sett stort. T ex måste många nya förskolor och äldreboenden skapas. Det är då en fördel att slippa belasta investeringsbudgeten med ny infrastruktur för helt nya områden. I detta finns både en ekonomisk och ekologisk hållbarhetstanke.
5. Utmaningen är att också kunna nyttiggöra sig så mycket som möjligt av befintlig infrastruktur som t ex gator som redan finns, kollektivtrafik som redan går, fjärrvärme eller VA-system som tål ytterligare bebyggelse.
6. Utbyggnaden måste samordnas med tankarna på ett nytt i framtiden spårbundet kollektivtrafiknät.
7. Den sista utmaningen - som kanske är den svåraste - är att också värna grönytor som har kvalitet och dessutom öka biologiska mångfald och resiliens – den ekologiska uthålligheten - i staden. Slutsatsen blir då att ”bygga på brunt” (förorenad mark som saneras), ta i anspråk asfaltsytor som inte används intensivt och se över de restytor som uppstått mellan vägar och hus och som mest består av idag dåligt nyttjade gräsytor. Parallellt med detta blir också intentionen att försöka undvika ”jungfrulig”

mark i så hög grad som möjligt. Främst gäller det mark som är odlingsbar eller naturmark med naturvärden.

De sju utmaningarna kräver delvis ett annat sätt att tänka än vad som behövts när efterfrågan varit liten. Det kräver också nya arbetssätt och en mer proaktiv kommun.

### **Huvudsaklig utbyggnadsstrategi**

Går det då att få fram över 5000 bostäder med de utmaningar som beskrivs tidigare? Nedan följer en beskrivning av ett antal delområden och delprojekt som totalt sett ger drygt 5000 bostäder. Alla projekt går inte att starta på en gång men däremot måste det finnas en strategi för var och en av delområdena. De kommer att behöva behandlas på olika sätt beroende på markägande och struktur. Delområdena och projekten är de som förslås prioriteras under planeringsperioden. Det innebär inte att allt annat är uteslutet men får ges utrymme i mån av tid.

I planreserven finns färdiga planer för bostäder. En stor del av dessa är dock för småhus där efterfrågan idag är lägre än för flerfamiljshus.

#### Pågående planer och projekt utanför centrum, 2014 – 2020.

Det pågår givetvis en rad projekt för bostadsbyggande redan idag. Det gäller t ex projektet vid Orkestervägen (Ärna/Slagsta) och Djursta längs Sundbyholmsvägen (som dock tar jungfrulig mark i anspråk). Två projekt där planering pågår för fullt är Trumtorp (Odlaren) samt Kv Skolmästaren (Tunaförsskolan) på söder. Totalt beräknas pågående projekt som byggs ut eller är under planläggning ge ca 600 - 800 bostäder i denna kategori.

#### V-kvarteren, 2014 – 2030.

V-kvarteren (efter namnen som börjar på V) omfattar centrum och delar av Väster (söder om ån). Markägandet är splittrat och därför är tidsplaneringen i detalj svår. Kvarter som bl a är aktuella är Valören, Vildrosen (exempel på kommunala kvarter) och Vulkanen, Valsverket, Vittnet, Vikingen, Vapnet (exempel på privatägda kvarter) Totalt kan detta ge ca 800 - 1000 bostäder.

#### Norr och Munktellstaden 2016 - 2030

Här återfinns en av de största markreserverna centralt i Eskilstuna nämligen kv Nätet (Volvo BM-tomten) med ca 1000 bostäder, den marken ägs av LE Lundberg AB. Planen för kv Nätet är för närvarande under granskning. Kommunfastigheter har också ett av sina största projekt i Kv Nithammaren inom Munktellstaden med utrymme före ca 400- 500 bostäder. Dessutom finns ett antal mindre förtätningsprojekt på både kommunal och privatägd mark. Totalt ger detta ca 1500 – 1700 bostäder.

#### Stadsläkning, 2017 - 2030

Stadsläkningsprojekten är kanske de som bäst svarar på utmaningen att bygga en sammanhållen stad. Här finns en stor potential i ytor men det är viktigt att främst satsa på de åtgärder som kan binda samman övriga staden med områdena före att få

fram en väldigt stor volym bostäder. De områden som avses är främst Lagersberg, Råbergstorp, Fröslunda och Årby. Genom att områdena byggda på 50 – 70 tal domineras av ett modernistiskt planeringsideal är de glesa, undantaget är Årby som har en högre exploateringsgrad. Glesheten gör att det går att få plats med många nya bostäder, kanske uppåt 2000. En mer rimlig planeringssiffra är 1200 – 1400 nya bostäder totalt. Då ges också utrymme för att arbeta med mer varierad bebyggelse och inslag av småhus, radhus, parhus och mindre flerfamiljshus, dvs. bostadstyper som är fåtaliga i de områdena idag.

#### Mellanstaden, 2016- 2030

Förtätningsprojekt som här benämns Mellanstaden är utpekade i ÖP:n på en rad ställen. Några håller redan på att aktiveras. Exempel på detta är Sveaplan (Kungsleden) samt förtätningar i Skogsängen (Kfast). Andra delar av staden där det är aktuellt kan vara områden längs Krongatan och Skiftinge (främst Karl Hovbergsgatan). Totalt ger detta mellan 500-700 bostäder.

#### Torshälla och Kvicksund som särskilda projekt, 2014- 2030

Bostadsbyggandet i Torshälla har startat och ska fortsätta, en särskild satsning ska ske vid Kvicksund. Dessa inräknas inte i ambitionen att nå 5000 bostäder men kan totalt ge ett tillskott på ca tusen bostäder under tidsperioden.

Total volym för ovanstående delområden kan ge mer än 5000 bostäder inom tidsperioden. Till detta kommer det givetvis att komma en mängd andra bostäder t ex vindsinredningar, mindre tillbyggnader, små projekt som inte går att förutse etc.

#### **Tidsperspektiv**

Det är avgörande är att arbeta med rätt tidsperspektiv. Finns inte förberedd mark tar det ca 4 år innan bostaden är på plats. Inte minst ställer staten hela tiden större krav på underlag och utredningar, detta har kontinuerligt skärpts det senaste decenniet. Det innebär att den bostad som ska vara inflyttningsklar 2019 måste börja planeras 2015.

- i. 1 -2 år tar markundersökningar, utredningar och planläggning
- ii. 1 år ytterligare för projektering, förberedelser och marknadsföring (vid bostadsrätt)
- iii. 1- 2 år för själva byggandet.

Den föreslagna strategin ger utrymme för nya intressenter. Med fler färdiga strukturer och främst gator förinvesterade ges en helt annan möjlighet för både mindre lokala, och för Eskilstunas del nya intressenter, att komma in på marknaden. I en växande kommun finns det ett ökande behov av allmänna lokaler. Planeringen av de kommunala lokalerna och behov av särskilda typer av boenden integreras i den övergripande planeringen för att det ska vara möjligt att hitta optimal lokalisering inom ramen för utbyggnadsstrategin.

#### **Kommunledningskontorets synpunkter**

Förslaget på utbyggnadsstrategi för Eskilstuna kommer att underlätta för det fortsatta arbetet med att öka bostadsbyggandet i staden. Det blir tydligare för markägare och bostadsbyggarintressenter att så var staden ska utvecklas på lång sikt. Helhetsbilden tydliggör också Eskilstuna som utvecklingsort. En förtätning av staden underlättar också för att nå de mål i klimatplanen som handlar om att förbättra förutsättningar för cykling och kollektivtrafik, öka underlaget för fjärrvärme och samt inte ta jordbruksmark i anspråk.

#### KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Pär Eriksson  
Kommundirektör

Kristina Birath  
Miljö och samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet skickas till:**

## § 139

### Utbyggnadsstrategi för Eskilstuna (KSKF/2014:237)

#### Beslut

1. Kommunfullmäktige antar den föreslagna utbyggnadsstrategin.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att vid behov aktualisera utbyggnadsstrategin.

#### Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret har inkommit med skrivelse i ärendet daterad den 30 april 2014. Av skrivelsen framgår att Eskilstuna kommuns mål för hållbar utveckling är höga samtidigt som kommunens invånarantal expanderar snabbt. För att hitta en metod där exploateringen samverkar för flera olika mål samtidigt har ett förslag på utbyggnadsstrategi tagits fram. Den ska vara vägledande för planeringen och exploateringsarbetet. Strategin siktar som översiktsplanen på 2030 och kan revideras i samband med aktualitetsförklaringen av Översiktsplanen varje mandatperiod. Denna genomgång visar att ambitionen med 300 lägenheter/år kan nås inom Eskilstunas stadsområde och enligt övriga målsättningar fram till 2030.

Förslaget på utbyggnadsstrategi för Eskilstuna kommer att underlätta för det fortsatta arbetet med att öka bostadsbyggandet i staden. Det blir tydligare för markägare och bostadsbyggareintressenter att så var staden ska utvecklas på lång sikt. Helhetsbilden tydliggör också Eskilstuna som utvecklingsort. En förtätning av staden underlättar också för att nå de mål i klimatplanen som handlar om att förbättra förutsättningar för cykling och kollaktivtrafik, öka underlaget för fjärrvärme och samt inte ta jordbruksmark i anspråk.

Kommunstyrelsen föreslår i beslutet från den 27 maj 2014 § 181 att kommunfullmäktige beslutar enligt kommunledningskontorets förslag.

#### Yrkanden

Jari Puustinen (M), Magnus Johansson (MP), Maria Forsberg (V), Ingrid Sermeno Escobar (MP) samt Jimmy Jansson (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

#### Beslutet skickas till:

Kommunledningskontoret, för åtgärd  
Stadsbyggnadsnämnden, för kännedom

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------