

# Handlingsprogram för nya bostäder 2009



## ***Inriktningsmål***

**Senast 2012 ska minst 30 centrumnära mindre lägenheter tillskapas och kommunen ska ge förutsättningar för byggande av minst 20 vattennära bostäder**



### **Varför detta inriktningsmål?**

Trots rivningar upplever många att det finns brist på attraktiva bostäder i centrumnära, eller vattennära lägen.

Bra och mångsidiga bostäder, vackra och innehållsrika omgivningar nära service är viktiga plusfaktorer när människor väljer sin bostadsort. En attraktiv och trygg boendemiljö gör att fler väljer att bo i Söderhamns kommun.

Våra pendlingsavstånd mätta i tid är korta i jämförelse med förhållanden i storstadsregionerna. Möjligheterna att pendla har ökat avsevärt och därmed blir tillgången till attraktiva bostäder av större vikt än idag. Ett exempel utgör den gamla bruksorten Ljusne som idag tappar befolkning, men som har ett attraktivt läge och goda pendlingsmöjligheter med bland annat Gävle.

Nya bostäder och byggkranar signalerar framtidstro och är ett synligt bevis på utveckling och bidrar därmed till en orots attraktivitet. Jobb skapas inom flera sektorer dessutom ges möjlighet att prova moderna lösningar beträffande miljö, teknik och design.

### **Långsiktigt hållbar**

Nya bostäder bör vara "långsiktigt hållbar". Detta begrepp innehåller tre aspekter.

- Byggnadens teknik och system skall vara resurseffektiva och kretsloppsanpassade.
- Det skall byggas på ett miljövänligt sätt
- Lokalisering och funktionalitet skall vara långsiktig och anpassas bland annat till klimatförändringar.

#### Byggnaden

Exempelvis kan tilluften värmas av frånluften i en värmeväxlare. Resten av värmebehovet kan täckas av värmen från människor, apparater och belysning. Solfångare klarar cirka hälften av varmvattenuppvärmningen.

Förnyelsebara byggnadsmaterial och vattensnåla armaturer och apparater bör användas.

Lokala lösningar av avloppet enligt kretsloppsprincipen bör eftersträvas med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

#### Miljövänligt

Kretsloppsprincipen bör vara basen för en hållbar utveckling.

Genom att sträva mot att kretsloppet sluts på så låg nivå som möjligt, kan en uthållig samverkan mellan stad och omland uppnås.

Lokala system kan ha potential att tillgodose våra behov på ett resurseffektivt sätt.

Lokala system måste i varje projekt vägas mot de miljövinster/miljöbelastningar som uppnås i förhållandet till befintliga system för fjärrvärme, avfallshantering, vatten- och avloppsförsörjning mm. Möjligheten att kombinera system och därigenom utnyttja synergieffekter bör tas till vara.

#### Platsen

Lokaliseringen av bostäderna skall beakta långsiktigt bestående samhällsstruktur med service, kommunikationer mm men hänsyn skall även tas till klimatförändringar som ökade nederbördsmängder med risk för ras, skred och översvämningar samt eventuellt långsiktigt förändrade vattennivåer bla i havet.

### **Mätmetod**

Antalet nyskapade bostäder.

### **Samhällsstrukturen**

Många orter i Söderhamns kommun har genomgått stora strukturella förändringar.

Resultatet har blivit tomma industriområden, minskande befolkning och rivning av flerfamiljshus. Söderhamns stad har dessutom i grunden förändrats strukturellt genom flyttning av Ostkustbanan samt byggandet av ett externt köpcentrum vid E4.

I kommunen finns därför många strukturer som behöver utvecklas och anpassas till dagens och framtidens behov. Problemet för detta arbete är att omfattningen i åtagandet är stort men det ger även stora möjligheter.

Under de senaste åren har bostadsöverskottet i Söderhamns kommun varit besvärande högt. Det beror på flera samverkande faktorer, varav den viktigaste är att befolkningen under lång tid kontinuerligt minskat på grund av såväl en ogynnsam åldersstruktur och att även nettoflyttningstalen varit negativa.

Målet har alltså som utgångspunkt att skapa nya bostäder i Söderhamns kommun. Bostäderna ska vara långsiktigt hållbara och tillgodose marknadens krav. Dessa utgångspunkter innebär att den lokala marknaden behöver analyseras. Vilka viktiga trender finns inom bostadsmarknaden i Söderhamn och vilka gruppers behov kan vara nyckeln till en mer dynamisk bostadsmarknad?

### **Samtal med marknaden**

Lokala fastighetsmäklare har tillfrågats hur bostadsmarknaden ser ut för närvarande. Följande bild träder då fram;

”Många 40-talister äger både fritidshus och villa. Man vill nu sälja sin villa och satsa på fritidshuset. Man efterfrågar i första hand en bostadsrätt i storlek omkring 3 rum och kök. Bostadsrätten ska ligga centralt eller i varje fall ganska nära centrum. Det är viktigt att det finns hiss alternativt att lägenheten ligger i markplan. Man vill ogärna bo i hyresrätt bland annat eftersom man ser placeringen av pengarna i en bostadsrätt som en bra kapitalförvaltning.

Trenden är tydlig eftersom antalet kommuninnevånare i de aktuella åldersintervallen är många. Köpare till villorna finns trots minskad befolkning. För barnfamiljer och andra som befinner sig i ett annat läge i sin bostadskarriär är en aktiv bostadsmarknad viktig. Det förekommer nästan ingen produktion av nya villor i detaljplanelagda områden i sk ”normala” lägen eftersom marknadsvärdet i Söderhamnstrakten för dessa understiger produktionskostnaden. Därför utgör befintliga villor de enda alternativen när man ska ta nästa steg i bostadskarriären.

Beträffande strandnära boende vid havet ser bilden annorlunda ut. Köparna kommer från Mälardalen men även från andra delar av Sverige. Efterfrågan är stor vad gäller strandnära boende och betalningsviljan är här avsevärt mycket högre. Villapriserna i attraktivt strandnära boende betalas över produktionskostnaden. Nuvarande strandskyddsbestämmelser som i princip innebär att det är förbjudet att bygga närmare havet än 300 meter gör nyproduktion svår. Den ökade rörligheten inom EU har även skapat en ny kundkrets som söker lägen som är avskilda vid skog och vatten.

Pendling får ökad betydelse. Man flyttar i större utsträckning av sociala skäl och i mindre utsträckning till arbete.

Det är viktigt att ha dynamik i bostadsmarknaden. Man efterfrågar olika boende beroende av civilstånd, ålder och var i ”bostadskarriären” man befinner sig. Bostäder kan vara både permanentus och fritidshus med ett ökat fokus på fritidshus. Gränsen mellan permanent- och fritidsbostad är otydlig och säsonsboende på flera platser blir vanligare.

Marknaden i Söderhamn har varit ganska stabil de senaste 3 åren. Man kan se en viss uppgång men den äts i stort sett upp av inflationen. Generellt sett så ser vi också att de senaste 6 månaderna har en viss oro gått att känna av på framför allt villamarknaden. Detta märks

genom att det är färre som kommer till visningarna, färre som deltar i budgivningarna och lägger färre bud. Detta är ej statistiskt kontrollerat. Man kan kanske härleda den här oron med att det har varit mycket diskussioner angående bolånen i USA, samt även diskussioner angående räntan i Sverige.

På fritidshussidan och på bostadsrätter känns detta dock inte igen utan där är det fortfarande samma intresse eller till och med lite större idag än för tex 2 år sedan.

Kunderna som söker hus i Söderhamn är till största delen från kommunen eller närliggande kommuner. Vi träffar även en del tyskar men intresset utomlands ifrån är för närvarande ganska svalt. Från Stockholm och Mälardalen ser vi att "pionjäreerna" har hittat hit till prisvärda fritidshus men den "stora massan" som vi trodde skulle dyka upp i och med en ny E4 har inte hittat hit än trots annonser i rikspress. Här ser vi kanske en möjlighet för kommunen att synas mer. Om man nu vill ha hit människor som kanske bara vistas här sommartid.

Vad kan man då göra för att få till en mer attraktiv boendemarknad i Söderhamn?

Man måste fortsätta med de visioner som finns, satsa på lägenheter som äldre människor kan flytta till så att deras hus kan bli intressanta för unga människor som kanske varit iväg och studerat mm. Detta skulle kanske öka återvändarkvoten vilket i sin tur ökar företagsamheten. Vad vattennära tomter anbelangar så tror jag det påverkar näringslivet i viss mån om man får hit året runt boende människor.

Att satsa på Söderhamnsandan, Vision 2012, ungdomsstad mm är viktigt men vi skulle behöva en tydligare positionering som visar vad som särskiljer Söderhamn och vad som är så speciellt här. Det gäller ju inte att bara få fram informationen till de nya/nygamla människorna i staden utan även att få fram det till de som redan bor här. Människorna i Söderhamn måste vara mer ambassadörer för staden.”

## **2. Taktik för att nå målet**

### **Marknaden i Söderhamn**

Bostadsmarknaden består av både tillgång och efterfrågan på bostäder. Båda begreppen representerar komplicerade samband med många variabler utanför kommunens kontroll. Kommunen har dock vissa instrument som kan påverka den lokala bostadsmarknaden. Tillgången kan ökas genom planering och byggande och genom att skapa förutsättningar för ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Efterfrågan kan påverkas genom marknadsföring och ökad tillväxt som i alla fall på sikt ger ökad inflyttning.

Kommunen har idag färdiga detaljplaner för bostäder enligt bilaga 1.

Kommunen har även rivit ett stort antal bostäder på olika platser där den gamla detaljplanen fortfarande finns kvar och en översyn krävs om nybebyggelse med annan typ av bostäder blir aktuell.

Viss översiktsplanering kan även krävas. Se bilaga 2.

## Stimulera marknaden

Det finns en marknad i Söderhamn som ger efterfrågan på bostäder även om den är relativt svag. Efterfrågan är nästan uteslutande riktad mot enskilt boende i centrumnära och vattennära områden. I samband med visionsarbetet har både 55+boende och ungdomsboende föreslagits som en angelägen och viktig framtidsfråga.

Kommunen kan på olika sätt, i olika roller, stimulera marknaden.

Som "markägare-lokalförvaltare" kan kommunen öka intresset hos marknaden genom att tillskapa byggbara attraktiva tomter, iordningsställa attraktiva centrumnära lokaler för bostäder samt genomföra livsmiljöhöjande åtgärder på allmän plats.

Som "planerare-samordnare" kan kommunen öka intresset hos marknaden genom att aktivt arbeta med detaljplaner som möjliggör bostadsbyggande i attraktiva områden. Kommunen förskjuter fokus mot plangenomförandet/exploateringen och tar en aktiv samordnarroll.

Som "synliggörare-säljare" kan kommunen öka intresset genom att beskriva marknaden, dokumentera och synliggöra önskemål samt "sälja" in den för kommunen önskvärda utvecklingen gällande bostadsbyggande. Förhoppningen är att kommunen i övriga roller ska kunna bli tydligare och raskare i mötet mellan marknaden och den önskvärda utvecklingen för kommunen.

Som "byggare-finansiär" kan kommunen öka intresset genom att själv exploatera mark och bygga efterfrågade och önskvärda bostäder alternativt ingå som finansiär i en privat bostadsexploatering som bedöms lyfta hela kommunen. Områden och hus finns som skulle kunna fungera som visningsområde/visningshus för den fortsatta bostadsutvecklingen. Kommunens avtal med Statens Bostadsnämnd lägger vissa hinder fram till och med 2011 att direkt utnyttja Faxeholmen AB för att förändra eller bygga nya bostäder.

Slutsatsen är dock att **kommunens roll är i första hand att vara möjliggörare genom att planera och samordna**. Kommunen ska ej ha rollen att vara byggare. Kommunen kan synliggöra attraktiva områden och objekt genom marknadsföring och ha koll på marknaden genom omvärldsanalys och regelbundna mäklarkontakter

## Platsens egenskaper

En bostads attraktivitet är i stor utsträckning beroende av platsen. Vår lilla marknadsundersökning visar att följande egenskaper hos bostaden är viktiga;

- Den ska ligga centralt, centrumnära i Söderhamns stad eller servicenära i mindre tätort
- Vid vatten, havet, sjö eller vattendrag och/eller naturnära
- Nära Resecentrum
- Avskilt så att exvis hästhållning blir problemfri

## 3. Följande handlingslinjer föreslås

### 3.1 Marknadsföring

En plan för marknadsföring av både egna och privata bostadsobjekt bör tas fram och samordnas med kommunens övriga marknadsföring.

### 3.2 Utveckla Söderhamns centrum

#### Tillskapa fler små lägenheter

Söderhamns stadskärna är kommunens viktigaste mötesplats. Ett boende som ger ett levande centrum bör prioriteras. De viktigaste målgrupperna är ungdomar och +65-boende. Kommunen ska verka för att dessa båda grupper kan erbjudas attraktiva bostäder. Små lägenheter är efterfrågade och skulle passa flera åldrar. Ett sätt att tillskapa fler små lägenheter är ombyggnation av befintliga fastigheter. Faxeholmen AB utvecklar sina lägenheter utifrån denna inriktning. Faxeholmens lägenhetsbestånd i Söderhamn är välbeläget i förhållande till service och kommunikationer. Åtgärderna kan därför även avse omvandling av lägenheter i områden i anslutning till den egentliga stadskärnan.

#### Omvandla lokaler till lägenheter

Centralt belägna lokaler kan omvandlas till bostäder. Lokalförsörjningsgruppen bör mer aktivt analysera förutsättningarna för att omvandla kommunägda lokaler till bostäder genom försäljning. Objekt som bör analyseras ytterligare är Borgmästargården och Hunden (Socialkontoret).

#### Ekorren

Det är viktigt att få en ny byggnad på fastigheten Ekorren (fd Centralhotellet). Byggnadsresterna påverkar hela Rådhusstorget negativt. KUS ges ett uppdrag att titta på lösningar och återkomma med förslag.

#### Ej bebyggda detaljplaner

Man kan även förtäta centrala delar genom att bebygga detaljplanlagda fastigheter som kommunen äger.

#### Aktuella objekt

<b>Pantern 5</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>6-8 lgh</b>	<b>Dpl klar</b>
<b>Tigern</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>25 lgh</b>	<b>Dpl klar</b>
<b>Mellan G:a stationen och</b>			
<b>Pesons</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>8-10 lgh</b>	<b>Dpl klar</b>
<b>Magasin vid S:a hamngatan</b>	<b>Privatägda</b>	<b>10 lgh</b>	<b>Dpl klar</b>

### 3.3 Bygg centrum- och servicenära

Skogshöjden och området omkring före detta Kvarnmyraskolan bör detaljplaneras för enbostadshus. Bra läge nära service och resecentrum, teknisk infrastruktur finns. Bebyggelsen har rivits på områdena och nybebyggelse i annan form kan ske.

## Aktuella objekt

<b>Del av Enriset</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>20-40 lgh</b>	<b>Utredning krävs</b>
<b>Skogshöjden</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>30-60 lgh</b>	<b>”</b>

### 3.4 Bygg vatten- och/eller naturnära

Utnyttja vattennära och annan attraktiv mark men med hänsyn till natur och rörligt friluftsliv. Undersök möjligheterna att uppföra såväl permanenta bostäder som fritidsbostäder på strandnära kommunal mark och med gemensamhetsanläggningar vid vatten.

En strävan är även att återanvända befintlig bebyggelse för annan användning exvis bostäder. Se Kv. Lantmannen och Trekanten på omslagsbild. Även exklusiva bostäder för olika boendeformer nära vatten med tillgång till båtplats kan ingå i utbudet

Området i anslutning till Stugsundskajen är ett intressant framtidsprojekt som kan diskuteras när hamnutredning klar.

## Aktuella objekt

<b>Sandviksudden</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>35 lgh</b>	<b>Dpl pågår</b>
<b>Färssjön</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>ca 6 lgh</b>	<b>Dpl pågår</b>
<b>Långrör</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>18 lgh</b>	<b>Dpl klar</b>
<b>Faxe Östra</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>?</b>	<b>-</b>
<b>Stugsundsudden</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>?</b>	<b>-</b>
<b>Stugsund-Sandarne</b>	<b>Kommunägd</b>	<b>?</b>	<b>Fördj.öp</b>

## 4. Aktiviteter

<b>Aktiviteter och ansvariga under 2009</b>	<b>Åtgärd</b>
Utarbeta plan för att tillskapa fler små lägenheter, Faxeholmen AB	
Omvandla lokaler till lägenheter, lokalförsörjningsgruppen	
Utarbeta plan för marknadsföring av bostadsobjekt, KUS	
Strategi för ny byggnad på Ekorren, KUS	
Utarbeta detaljplan för Sandviksudden, KUS	
Utarbeta detaljplan för objekt Färssjön, KUS	

  

<b>Aktiviteter och ansvariga under 2010</b>	<b>Åtgärd</b>
Utarbeta detaljplan för Skogshöjden i samråd med extern exploatör, KUS	
Utarbeta detaljplan för Kvarnmyraskolan utifrån idéarbete, KUS	
Utarbeta fördjupad översiktsplan för Faxe Östra inklusive Stugsund, KUS	