

# Något håller på att hända

Varför behöver vi Bo & bygga på  
Sörmlands landsbygd.



- En förstudie inom det Regionala  
Serviceprogrammet 2014 – 2018  
Januari 2015

Peter Eklund  
Pelle Wester  
Rocco Gustafsson

*Hela Sverige  
ska leva!*  
Sörmland



LÄNSSTYRELSEN  
Södermanlands län



# Innehåll

Något håller på att hända	3
Det övergripande syftet med förstudien	4
Vem har gett oss uppdraget	5
Vad är problemet	6
Befolkningen blir fler och fler på landsbygden	7
Nätverk för framtiden – en gammal sörmländsk idé	8
Ortsstruktur i kommunerna	10
Bostadsbyggandet	11
Sammanfattning	12
Vad kan göras lokalt NU	14
Hur gick vi tillväga att välja ort	16
Vrena	18
Andra orter; Ärla, Sparreholm och Forsjö	26

Projekt: Bygga och bo på landsbygden –en förstudie

Projektid: augusti 2014 – januari 2015

Projektägare: Länsbyggerådet Sörmland

Projektgrupp: Peter Eklund, Rocco Gustafsson och Pelle Wester

Styrgrupp: Rolf Hallström, Länsbyggerådet Sörmland, Larz Johansson, kommunbyggerådet Nyköping

Kontaktperson: Peter Eklund, epost peteklund@gmail.com

Projektet har beviljats medel ur programmet för innovativa servicelösningar, Länsstyrelsen i Södermanland och Tillväxtverket.

Kontaktperson på Länsstyrelsen är Marianne Skantz.

Länsbyggerådet i Sörmland arbetar för utveckling av boende och företagande på den Sörmländska landsbygden och företräder landsbygdens intressen i kontakter med offentliga organisationer, privata företag och ideella organisationer.

[www.helasverige.se/sormland](http://www.helasverige.se/sormland)

Illustrationer: Pelle Wester



*”Som jag ser det är det stor brist på äldre- och handikappsanpassade bostäder i flertalet småorter i Sörmland. Många äldre bor kvar i sina villor. Ges de istället möjlighet att byta bostad får barnfamiljerna chans att köpa sin första prisvärda fastighet.”*

## ”Något håller på att hända”

När du väljer var du vill bo och leva i dagens Sörmland så finns det inga andra gränser för ditt val än de du själv sätter upp. Avstånden är korta mellan goda livsmiljöer och expansiva arbetsmarknader. Sysselsättningen och entreprenörskapet ökar betydligt snabbare på landsbygden än i våra centralorter. Det är på landsbygden som de nya jobben skapas och befolkningen ökar nästan lika mycket som i våra stora städer. Det här är en utveckling vi kunnat se de senaste tio åren. Fler och fler söker sig till vårt län och det är få län som har samma möjligheter att förverkliga människors drömmar. Men det finns en hämsko som håller tillbaka utvecklingen – det byggs alldeles för få bostäder i Sörmland, både i städerna och på landsbygden. Det råder bostadsbrist! Men fokus i debatten har handlat om det otillräckliga byggandet i våra städer även om bristen är lika stor i våra mindre tätorter och på landsbygden. I de flesta tätorter under 3000 invånare har det med få undantag inte byggts några hyreslägenheter under de senaste 20–25 åren.

Fokus i bostadsförsörjningsdebatten har under de senaste 15 åren varit att över huvudtaget få igång ett bostadsbyggande i respektive kommun i länet. Småorterna och landsbygdens behov försvinner då, och det blir enbart en fråga om planlagd mark, inte en fråga om hur man skall säkra att de reella behoven av att nyproducerade bostäder kommer till stånd, eftersom de traditionella formerna för bostadsbyggande helt har spelat ut sin roll.

Landsbygdens bostadsbehov är en ickefråga i de flesta kommuner. Inte ens kommunernas planeringskontor ser, enligt de regionala bostadsenkäterna under flera år, ett behov av bostäder i de små orterna och på landsbygden, utan ”anser att behoven är i balans”. De kommunala bostadsbolagen har begränsad ekonomi och har i princip legat i träda de senaste 20 åren när det gäller nybyggnation. När de nu börjar satsa igen är direktiven att i första hand att få igång ett bostadsbyggande av hyresbostäder i våra centralorter.

Vid Sörmlands landsbygdsting 2014 och i underlaget för att ta fram en strategi för det Regionala Serviceprogrammet 2014 – 2017 lyfts bostadsförsörjningen och bristen på bostäder fram som ett av de centrala hindren för utveckling på den Sörmländska landsbygden. Länsbygderådet i Sörmland tillsammans med Länsstyrelsen har därför initierat denna förstudie för se på förutsättningar och behov av bostäder på landsbygden.

Det finns alltför få ändamålsenliga bostäder på landsbygden att erbjuda äldre som vill lämna sin gård eller villa, vilket medför att de bor kvar i sin befintliga bostad och en naturlig flyttningskarusell hindras, främst för yngre familjer. Stora ungdomskullar är just nu på väg att flytta från föräldrahemmet till sin första bostad vilket oftast saknas i den lokala hembygden.

Bristen på bostäder försvårar också rekryteringen till det lokala näringslivet och till den offentliga sektorns verksamheter på landsbygden. Det innebär att de sörmländska tillväxtföretagen på landsbygden har svårt att växa när bristen på bostäder är så omfattande.

Likaså har de många nyanlända som just nu kommer till Sörmland små möjligheter att få etablera sig på orter där fler av flyktingsförläggningarna är lokaliserade.

# Bygga-Bo på landsbygden - Förstudie

Bristen på bostäder är ett dolt utvecklingshinder i de flesta mindre tätorter i Sörmland. Detta har Länsbygderådet i Sörmland uppmärksammat och tog initiativ att genom en förstudie belysa förutsättningarna för en nyproduktion i de små orterna på den sörmländska landsbygden.

## Det övergripande syftet med förstudien är;

- Att få människor att bli medvetna om hela Sörmland igen.
- Ge olika människor de förutsättningar de söker för att kunna bo på landsbygden.
- Skapa attraktiva möjligheter och erbjudanden i våra små orter och på landsbygden.
- Pröva lösningar för att få igång nyproduktion av bostäder, utifrån de små orternas bostadsbehov.
- Innevånarna är den viktigaste resursen. Vårda och engagera dem.
- Ta tillvara de samhällsbildningar som redan finns, det är resursslöseri att inte göra det.
- Stötta för att behålla och utveckla den servicenivå som finns i orterna.
- Stöd för att rekrytera arbetskraft till landsbygden.
- Ur ett hållbarhetsperspektiv vårda och inte överskrida länets naturproduktionskapacitet.

Denna förstudie syftar till att belysa nybyggnadsproblematiken på landsbygden och finna en lösningsinriktad dialogmodell bland berörda lokala aktörer. Det gäller att minimera varandras risktagande och gemensamt försöka få igång en nyproduktion för grupper med bostadsbehov. Och för att säkra/utveckla mindre tätorters servicenivå och arbetskraftsrekrytering. Målet är att undanröja eventuella hinder för nybyggnation på landsbygden.

- Förstudien skall ta fram en översiktlig studie och en enkel analys av problemet, bristen på bostadsproduktion på Sörmlands landsbygd.
- Förstudien skall pröva en möjlig lösningsorienterad samhandlingsmetod på en ort i Sörmland.
- Förstudien skall sammanfatta förstudien i en enkel slutredovisning med tänkbara rekommendationer.
- Förstudien är en del av Regionala serviceprogrammet 2014- 2018 som fokuserar på fyra insatsområden, kommersiell och offentlig service, it-infrastruktur, bygga och bo samt jobb och entreprenörskap.

Förstudien är ett resultat av ett finansiellt samarbete med Länsbygderådet i Sörmland och Länsstyrelsen i Södermanlands län där en projektgrupp med Peter Eklund, Näring & Liv, och Pelle Wester och Rocco Gustafsson, Svenska Framtidsrådet har genomfört förstudien på uppdrag av länsbygderådet. Till vår hjälp har vi också haft Larz Johansson Kommunbygderådet Nyköping.

Rolf Hallström, Länsbygderådet Sörmland, rolfhallstrom@gmail.com

Larz Johansson, Nyköping kommunbygderåd, hustorp@telia.com

Peter Eklund, peteklund@gmail.com

Pelle Wester, pelle@westerdesign.se

Rocco Gustafsson, rocco@finkultur.com

## ÅTTA PUNKTER FÖR EN LÖSNING

- Det finns ett omfattande dolt behov av främst hyresbostäder i de sörmländska småorterna. Denna förstudie pekar på mellan 1000 och 2000 nya bostäder, för delat på ett 40-tal platser i länet.
- Börja med att kartlägga det lokala behovet av nya bostäder.
- Det stora behovet är för främst äldre som är starkt rotade i bygden.
- Den lokala nivån måste själva skapa en arena för att synliggöra detta behov genom att samla hushållen,

efterfrågan och kunskap om lokala förhållanden genom mobilisering, enkäter och visualisering av lokala behov.

- Skapa en gemensam tydlig målbild, vad orten vill.
- Söka upp lokala byggare, fastighetsförvaltare, finansärer för att få med dem på satsningen.
- Involvera kommunen för att de skall underlätta.
- Samhandla. Många aktörer hjälper till att fördela risktagandet och finna vägar att genomföra samhällets målbild.



# Vem har gett oss uppdraget..

Länsbygderådet fick i uppdrag av landsbygdsenheten på länsstyrelsen att genomföra en förstudie när det gäller att bygga och bo på landsbygden i Sörmland. I det regionala serviceprogramet för 2014–2018 är bostadsbyggande ett av 4 prioriterade områden.

Uppdraget är att utifrån dagens förutsättningar, dels göra en övergripande omvärldsanalys över bostadsbyggnadssituationen på landsbygden i länet, dels pröva en möjlig metod att få igång en nyproduktion av bostäder i våra små orter i länet samt öka den lokala rörligheten på bostadsmarknaden på landsbygden. Uppdraget innebär att beskriva en uppdaterad spelplan för bostadsbyggande där ansvar, roller och samspel utvecklas för att på ett realistiskt sätt åstadkomma de bostäder som behövs på respektive ort.

Förstudien har utifrån sitt uppdrag undersökt förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande genom bred dialog med aktörer inom näringsliv, kommuner, offentliga organisationer och inte minst lokala eldsjälar och intresseorganisationer. Att få igång ett bostadsbyggande i de sörmländska småorterna är ett mål som bara kan nås om alla intressenter tar sin del av ansvaret.

Redan från början i arbetet har det varit tydligt att ett ökat bostadsbyggande inte bara är en fråga om kvantitet. Vi bygger inte bara bostäder, vi bygger och utvecklar de samhällen som vi sedan generationer har format. Utan kvalitet i byggande insatt i ett samhällsperspektiv uppnås inte de önskade effekterna av bostadsbyggandet, att vårda och utveckla attraktiva livsmiljöer som tilltalar både gamla och nya invånare. Därför utgår vi från att först bygga för de behov som redan finns i bygden. Får igång en positiv spiral som sedan välkomnar även nya invånare.

Slutsatsen i förstudien vänder sig till lokala bygdegrupper och invånare i orterna i Sörmland, till kommunerna, till länsstyrelsen och andra statliga aktörer, till byggbranschens alla aktörer och till banker och andra finansiärer. Vi försöker finna en idé till lösning, en modell som kan fungera redan idag, genom att fånga de lågt hängande frukterna, -helt enkelt vad vi med samlande krafter kan skapa utifrån bygdens förutsättningar, engagemang och samhandling för att lösa bygdens bostadsbehov och möjligheter till kollektiva självservicelösningar. Inte sitta och vänta på att Sveriges riksdag skall forma en nationell bostadspolitik utan vad vi kan göra här och nu.



## Förstudiens arbete

Förstudiens arbete har genomförts under en begränsad tid med begränsade resurser och skall ses som en upptakt inför insatser under perioden 2014-2020. Vi har arbetat under en tid då det rått rätt stor aktivitet inom bostadspolitiken. Men var vi än har vänt oss så är det ytterst få som ser små tätorters och landsbygdens behov av bostäder.

Vi har genomfört en omvärldsanalys på nationell och regional nivå, samlat in data om läget när det gäller planberedskap och behov av bostäder i småorterna i länets kommuner.

Fördjupat arbetet i samarbete med kommunbygderådet i Nyköping, som arbetar i kommunens flesta mindre orter, med projektet lokalt driven landsbygdsutveckling som genomförs i nio av Nyköpings kommundelar. Utifrån detta arbete har en ort plockats ut efter noggrann genomgång av de nio orternas förutsättningar och potential just nu. För att pröva en möjlig metod som sedan skall kunna användas av alla bygdegrupper i såväl Nyköping som i länet. Orten blev Vrena. Vi har haft studerat planläget i Vrena mer i detalj, samtalat med invånare och företagare i Vrenatrakten. Vi har skickat ut en enkät till hushållen och haft ett par inledande möten om behovet av bostäder i Vrena.

Applicerar vi erfarenheterna från Vrena på hela Sörmland finner vi att det finns ett omfattande behov av bostäder på landsbygden. Det skulle behöva byggas mellan tusen och tvåtusen bostäder just nu i Sörmland.

# Vad är problemet?

- *Staden är norm. Staden symboliserar potential, modernitet, framgång och utveckling. Vi blir alltmer urbana och landsbygdens potential och utvecklingskraft marginaliseras.*
- *Landsbygden är problematisk, särskild, bristfällig och skrumpanande eller som idyllen, den sköna lustgården, en romantisk idyll som skall bevaras.*
- *Urbaniseringen är en historisk naturkraft just nu.*
- *Allt är större och bättre i städerna.*
- *Landsbygden behöver förbättra sin utvecklingskraft och flexibilitet.*
- *Våra tankesätt och begrepp formar vårt synsätt, precis som i annan maktordning män kontra kvinnor såväl Södermanland som i resten av landet.*

Nu ökar befolkningen på landsbygden i Sörmland kraftigt liksom andelen företag och sysselsättning, samtidigt minskar i såväl befolkning och som service i våra små orter. Efterfrågan på bostäder små orterna ökar hela tiden, men märks knappast då bristen på bostäder i hela Södermanland ökar år från år. I ett län som ökar sin befolkning med mellan 2000–3000 per år och bygger nya bostäder för knappt en tredjedel så är det bristen på bostäder främst i våra stora tätorter/centralorter som uppmärksammas. De små behoven som finns i våra mindre tätorter blir då inte synliggjorda, då kvantiteten hela tiden är större i våra tätorter. Sex kommuner i Södermanland menar i 2014 års bostadsmarknadsenkät att det är balans och en att det är överskott. Två kommuner bedömer att det är underskott, en av dessa är Oxelösund som knappt har någon landsbygd. Samtidigt visar våra undersökningar att det inte finns några bostäder att hyra i de flesta av länets småorter och att det finns ett skriande behov av i första hand ändamålsenliga lägenheter för äldre. Samtidigt som länet pekar på att det saknas över tio tusen bostäder i länet görs inget för bryta ner det på stad kontra landsbygd. Våra studier visar på att länet saknar närmare två tusen bostäder på landsbygden, men dessa är fördelade ca femtio olika lokala platser i länet.

De senaste fem åren har befolkningen ökat med ca 10 000 invånare samtidigt som det byggts ca 2500 nya bostäder. Det borde ha byggts mer än det dubbla ca 5 500 bostäder. På landsbygden har det inte tillkommit mer än några enstaka småhus.





# Befolkningen blir fler och fler på landsbygden

*Ca 40 procent av befolkningen är över 55 år på landsbygden och fler blir det. Nästan lika många bor i städer med över tio tusen invånare som på landsbygden.*

I Sörmland har befolkningen ökat med 5,1 procent mellan 2007-2013. Tvärtemot rikstrenden har befolkningen ökat mer på landsbygden, än den totala befolkningsökningen mellan 2007-2013, med hela 5,5 procent.

Det är Södermanland och Halland som har den största befolkningstillväxten på landsbygden under den tidsperioden. 2010 uppgick befolkningen i Sörmland till 270 738 inv. De senaste befolkningssiffrorna för september 2014 är 280 066 invånare, en ökning på ca 10 000 invånare på fyra år. Den snabba befolkningstillväxten kommer att fortsätta. Fram till år 2050 kommer Sörmland enligt en Stockholm-Mälardalsprognos öka med ca 80 000 invånare.

48 procent av länets befolkning bor på landsbygden. Andelen män är något högre än kvinnor, 50,8 procent att jämföra med 49,9 procent män i riket. På 90-talet bodde fler på Sörmlands landsbygd än i de större tätorterna. Idag bor cirka 3 procent fler människor i våra stora tätorter än på landsbygden.

Tabell 2: Södermanlands befolknings- och sysselsättningsförändring 2007 – 2013

	2007	2013	Befolkningsförändring i %	Sysselsättningsförändring i %
Ren landsbygd	50587	53415	+5,5 %	+ 9,3 %
Småorter 200-1 999	32452	31972	-1,4 %	TBA
2 000 – 9 999	48721	50737	+2,0 %	+ 1,9%
10 000 <	131339	140289	+6,8 %	+ 0,7%
Länet	263099	276413	+5,1 %	+ 4,8%

## Åldersstruktur

Södermanland är ett av de län som totalt sett har en högre andel av befolkning över 55 år än riket i stort. 35 procent av befolkningen på landsbygden upp till 10 000 invånare är 55 år eller äldre, mot i städerna 33 procent. På den rena landsbygden och i våra småorter är hela 40 procent 55 år och äldre. I kommuner som Katrineholm, Nyköping och Vingåker är det ännu fler. De senaste 10 åren har det skett en kraftig ökning av personer över 65 år utanför tätorterna + 27 %, (högst ökning i landet) mot i tätorterna +10,6% (i snitt i landet). En stor andel människor i dessa åldrar innebär ett ökande behov av offentlig service. Utmärkande för åldersstrukturen på landsbygden är att andelen människor i åldrarna 20-35 år är mycket låg, och allra lägst är andelen av 25-29 åringar. Andelen unga (0-19 år) har de senaste 10 åren minskar kraftigt med -10,3% och Sörmland är en av de sex län som haft mest negativ utveckling.

## Sammanfattning

- 40 % vill flytta
- 40 % är + 55
- 20 % bor på landsbygd
- 30 % har utländsk bakgrund



## Befolkning med utländsk bakgrund

Södermanland har alltid varit ett av de län i landet som har haft en relativt stor andel befolkning med utländsk bakgrund. Under perioden 2007–2012 var drygt 50 procent av länets befolkningstillväxt inflyttade med utländsk bakgrund. Här varierar det dock stort mellan kommunerna. I Eskilstuna, Katrineholm, Flen och Vingåker är majoriteten av de som flyttar in av utländsk bakgrund. I Trosa, Strängnäs och Nyköping har större delen av de inflyttade svensk bakgrund. Denna inflyttning sker dock till stor del i kommunernas centralorter. Invånare med utländsk bakgrund finns ytterst begränsat på landsbygden. På landsbygden och i orter upp till 1 000 invånare så är drygt 6 procent av befolkningen född i ett annat land, och då främst i länder i övriga Norden. Mellan 2007 och 2012 har befolkningen med utländsk bakgrund på landsbygden ökat marginellt. Det kan bli ett problem vid generationsskiften, eftersom fyra av fem nyanställda under 2012 i vårt län hade utländsk bakgrund.

Det som utmärker befolkningen med utländsk bakgrund på landsbygden är att barn och ungdomar står för en ovanligt liten andel. Det är alltså färre barnfamiljer från utlandet som väljer att bo på landsbygden än invandrare med annan livssituation. Många av de med utländsk bakgrund som bor på landsbygden är personer som har varit länge i länet och har en relativt hög ålder. De nya invandrarna är i regel unga och kommer oftast från länder långt utanför Europa. Personer som kommer att finnas på arbetsmarknaden under lång tid.



## Sysselsättning

Sysselsättningsökningen i Sörmland under de senaste 5 åren har varit +9,3 procent mot enbart en ökning på +0,7 procent i våra stora städer.

Tillväxten av jobb och nyföretagandet i länet har under de senaste fem åren till stor del kommit på landsbygden där vi ser en växande tjänstesektor och en stark ökning av jobb och företag inom matsektorn. Över 3 300 företag verkar inom matsektorn och sysselsättningen ökar hela tiden och uppgår snart till 11 000 sysselsatta. Omsättningen är nu uppe i över 5,5 miljarder SEK. Även en kraftig ökning av företag inom besöksnäring och genom en ökande efterfrågan av välfärds- och miljötjänster. Digitaliseringen på den sörmländska landsbygden har gett nya förutsättningar för att driva företag på landsbygden.



# Nätverk för framtiden.

## En gammal Sörmländsk idé för hållbar utveckling Sörmlands ortsstruktur. Förstärk de positiva kraftfälten.

Sörmlands månghundraåriga nätverk mellan landskapets samhällen ger en stark egen identitet. Nätverket har utvecklats i takt med moderna krav på snabbare utbyte av varor, idéer och resmöjligheter. Nätverket har många fördelar framför storstadens stjärnstruktur. Istället för en enda stjärna rymmer nätverket en hel stjärnhimmel. Varje sörmländskt samhälle kan utveckla en egen identitet och en särskild karaktär. En alltmer intensiv samverkan och utbyte mellan orterna sker redan. Mångfalden – olikheter inom nära avstånd – kan bidra till en ekonomisk och social hållbarhet av annan karaktär än storstaden. Nu växer det digitala fiberbaserade Sörmland fram med en hisnande fart. I Stavsjö gör man sedan några månader sina livsmedelsinköp digitalt och Norrköpings största livsmedelsbutik kör ut varorna till ett centralt beläget kylrum i Stavsjö. Sörmland domineras inte av en enda stark centralort utan det nätverksbaserade landskapet. Olikheter inom nära räckhåll. Inte likheter staplade på varandra.

Sörmlands småtätorter mellan 500–3000 invånare har minskat under de senaste trettio åren samtidigt som den omgivande landsbygden har ökat sin befolkning. Vi bor alltmer spritt och samhällets förändrade näringsstruktur gör att vi separerar allt mer av vårt vardagliga liv.

Under en stor del av 1900-talet växte våra tätorter fram som mindre stations-, industri- och servicesamhällen, där arbete, bostad och service fanns nära. Under perioden 1970–1990 minskade jobben på landsbygden, inom industrin och rörligheten ökade. Under 2000-talet har ett nytt mönster blivit tydligt. Vi rör oss allt mer, vi skiljer mellan bostad och arbete. Parallellt har valfriheten inom offentlig sektor ökat och platsbundenheten är inte längre självklar. Människors värderingar och den tekniska utvecklingen gör att mönstret än en gång förändras. Nu ökar befolkningen på landsbygden i Sörmland kraftigt, liksom andelen företag och sysselsättning, samtidigt som våra små orter minskar i befolkning och i synnerhet i servicefunktioner. Människors värderingar visar på att vi inte längre söker oss till ett specifikt geografiskt läge utan söker oss till specifika funktioner, - bo på landet, stor bostad, odlingar etc.

Utvecklingen går rasande snabbt, för kommuner och alla andra aktörer gäller det att bygga kapacitet för att möta omvärldsförändringarna”.

Kunskap om flyttströmmar i det egna geografiska området liksom om skälen till invånarnas val av liv och boende är angeläget.

”Livsval” är ett fenomen som hör nutiden till. Förr flyttade man av arbetsskäl, idag väger hela familjens vardag tungt vid val av bostadsort. ”Det handlar om kvalitet på skolan, på möjligheterna till en rik fritid, men självklart också om arbetstillfällen.”

En annan verklighet att rätta sig efter är att såväl staten i synnerhet som kommunen i allmänhet inte längre kan förväntas rätta upp skevheter mellan kommuner och orter, alla får jobba utifrån sina egna förutsättningar. Här är det viktigt att se över hur man uppfyller kriterier för att vara en attraktiv ort att bo och leva i.

Myndigheten för tillväxtanalys beskrivning av förutsättningar för att en ort ska attrahera nyinflyttning/behålla sin befolkning lyftes fram:

- bra infrastruktur (vägar, kommunikationer, bredband)
  - god offentlig service (skolor, vårdcentral, barnomsorg, affär, mack etc)
  - närhet till arbetsmarknader
  - attraktivt boende (gärna nära vatten)
  - goda sociala strukturer (föreningsliv, kyrka, idrott, ideella organisationer, hem och skola, eldsjälar etc)
- och modern forskning pekar på att det allra sista är det i särklass viktigaste samhandling för att unna varandra framgång och lösa bygdens behov.

# Ortsstruktur i kommunerna

## • ESKILSTUNA

Här ser vi i första hand ett behov i Ärla och Alberga. Historisk koncentration till industristaden Eskilstuna. Relativt styvmoderligt behandlade små-orter. Översiktsplanen berör knappt små orterna. Sparsamt med detalplaner. Ärla 1270 och Alberga 395 Eskilstuna har totalt 96 311 inv. var av 64 679 i centralort. 1 533 i småort och 9 877 utanför tätort och småort.

## • STRÄNGNÄS

Här ser vi i första hand ett behov i Stallarholmen och Läggesta/Marielund. Historisk koncentration till målarsidan av kommunen. Välmående små-orter med omfattande villabebyggelse. Stor brist på hyresrätter. Översiktsplanen berör små orterna. Sparsamt med detalplaner för flerfamiljshus. Stallarholmen har 1623, Marielund har 1949. Strängnäs har totalt 32 419 inv. var av 12 856 i centralort. 1408 i småort och 6292 utanför tätort och småort.

## • GNESTA

Här ser vi i första hand ett behov i Stjärnhov och Björnlunda. Centralort med ett rikt och välmående omland. Omfattande villabebyggelse med närhet till Gnesta station. Stor brist på hyresrätter. Översiktsplanen berör små orterna. Björnlunda 962 och Stjärnhov 549. Gnesta har totalt 10 360 inv. var av 5478 i centralort. 501 i småort och 3005 utanför tätort och småort.

## • FLEN

Här ser vi främst att vi satsar på Sparreholm, men även Mellösa och Bettna har behov av bostäder. I Flen finns flera starka små orter som nästan konkurrerar med centralorten. Översiktsplanen berör små orterna och omfattar flera projekt för ortsutveckling i bl.a. Sparreholm. Behov av fler hyresrätter. Sparreholm 639, Mellösa 535, Bettna 412 Flen har totalt 16 028 inv. var av 6229 i centralort. 562 i småort och 3987 utanför tätort och småort.

## • KATRINEHOLM

Här fokuserar vi första hand på Forssjö och Äsköping. Katrineholm har många vitala små orter. Egen översiktsplan för landsbygden. God planberedskap. Behov av hyresrätter och seniorboende. Forssjö 537 (+24) Äsköping 746 (-29) Katrineholm har totalt 32 428 inv. var av 21 993 i centralort. 487 i småort och 5346 utanför tätort och småort.

## • VINGÅKER

Här fokuserar vi första hand på Högsjö och Österåker. Centralort med rik jordbruksbyggd. Liten planberedskap i små orterna. Behov av hyresrätter och seniorboende. Högsjö 719, Vingåker har totalt 8893 inv. var av 4282. 498 i småort och 2524 utanför tätort och småort.

## • NYKÖPING

Här har vi börjat med Vrena, men även i orterna Runtuna/Aspa, Jönåker och Stavsjö finns intresse. Centralort med rik jordbruksbyggd. God planberedskap i små orterna. Behov av hyresrätter och seniorboende. Vrena 626, Runtuna 715, Stavsjö 212, Jönåker 617, Näverksvarn 795. Nyköping har totalt 51 644 inv. var av 29 891 i centralort. 1741 i småort och 7618 utanför tätort och småort

## • TROSA

Här är det främst Västerlångsö vi tittat på. Trosa har dominerat med stor egen villabebyggelse. Stort behov av hyresrätter och seniorboende i små orterna. Västerlångsö 398. Trosa har totalt 11 462 inv. var av 5027 i centralort. 395 i småort och 1643 utanför tätort och småort.

## • OXELÖSUND

Här finns i princip ingen landsbygd utan här är det staden som adderar till ex Jogersö.

Oxelösund har totalt 11 193 var av 10 870 i centralort. inv. 64 i småort och 259 utanför tätort och småort.





# Bostadsbyggandet

Trots en kraftig befolkningsökning de senaste 15 åren har bostadsbyggandet generellt varit mycket lågt. Det är svårt att få finansiering av en ny bostad på landsbygden. Ett sätt att öka möjligheten att få en rimlig finansiering är i strandläge, vid vatten. Samtidigt har Södermanlands län fått ytterligare i snitt 150 bostäder per år när ägarna bosätter sig permanent i sina fritidshus. Det är cirka 30 procent av de nya bostäderna per år. Inte i något annat län omvandlas fritidshus till permanentbostäder i den omfattningen. Det är kanske det viktigaste skälet till att befolkningen ökar på landsbygden. I Trosa kommun är de två senaste tillkomna tätorterna före detta sommarstugeområden, som idag har mer än 200 permanentboende. Detta kan medföra vissa bekymmer, som dåliga servicefunktioner.

Det gör att kortsiktigt fokuseras alltför mycket på strandnära lägen. De sörmländska kommunerna satsar just nu mycket resurser för att skapa stabila VA-lösningar för sommarstugsområden, eftersom lagstiftningen påskyndar det. Detta kommer att medföra att en stor del av våra områden med fritidshus kommer att omformas till permanenta ofullständiga bostadssamlingar eller nya samhällsbildningar med ytterst begränsade förutsättningar att bli kompletta samhällen. Denna tendens förstärks just nu i flera av länets kommuner där man investerar omfattande medel för att skapa legala försörjningssystem, en samhällsekonomisk tveksam insats. Istället för att investera resurser till redan fungerande samhällen och förstärka deras förutsättningar att utvecklas. De senaste åren har nyproduktionen varit i främst de norra och östra delarna av länet. Det är främst i de kommuner med en omfattande befolkningstillväxt som det skett ett visst bostadsbyggande, men behovet överstiger byggandet i samtliga kommuner.

## Den begränsade nyproduktionen av bostäder beror på:

Tidigare bostadspolitik som vi utvecklade i slutet av 80-talet. Det var för dyrt med över 30 miljarder i subventioner främst till nyproduktion och övertvinster till byggföretagens kassor. Samtidigt som vi saknade kontroll över kostnaderna.

Staten subventionerar idag också. De statliga subventionerna av bostäder är i dag enormt stora, nämligen ränteavdrag och ROT-avdrag som omfattar över 40 miljarder kronor per år (som budgeten för rättsstaten).

Vi gynnar de som redan har men missgynnar de svaga, ungdomar, unga familjer, vissa äldre, och nyanlända.

Ingen vågar ta i det och nyproduktionen av bostäder är i stort helt marknadsanpassat. Vilket medför att omfattningen av hyresbostäder är ytterst begränsad till centrala lägen i centralorten.

Kostnaderna för nyproduktionen av bostäder har gått upp med ca 70 procent de senaste 10 åren samtidigt som prisutvecklingen enbart har varit 12,5 %. Nya bostäder börjar bli alltför dyra, vilket har medfört att ytorna i en lägenhet måste vara yteffektiva för att ge rimliga hyror.

Allmännyttans roll har blivit alltför begränsad och nya statliga regler begränsar allmännyttans handlingsutrymme.


Den spridda efterfrågan på bostäder som skapar osäkerhet att bedöma efterfrågan. Södermanlands attraktiva miljöer har medfört att priset på bostäder de senaste åren har ökat så mycket att färre och färre ordinarie bostadsökare har råd med den prisbild som råder i länet. De konkurreras oftast ut av betalningsstarka personer från främst Stockholmsområdet. Dessa är beredda att betala ett högre pris för bostäder, sommarstugor eller jord- och skogsbruksfastigheter än exempelvis de flesta sörmlänningar och nyanlända. Detta har medfört att kostnaderna för att köpa en äldre bostad ökar alltför mycket. Enbart det senaste året har priset på en villa i Sörmland ökat med i snitt +7 %.

Det finns idag alltför få intressenter på den Sörmländska bostadsmarknaden. Och det tar tid att gå från idé till en färdigproducerad bostad. Det gör att skall det bli några bostäder i våra orter så är det de berörda i orten som måste ta saken i egna händer.

# I sammanfattning har studien gett följande bild av läget

- Samtliga 9 kommuner menar att det finns ett behov av ökat bostadsbyggande i kommunen. Detta trots att det i länsstyrelsens bostadsmarknadsenkät för 2014 endast är 7 av de 9 kommunerna som uppger att det är bostadsbrist. Många kommuner upplever att de har ”fel” bostäder och att det är obalans mellan utbud och efterfrågan. Det som finns är inte det som efterfrågas. Efterfrågan gäller framför allt attraktivt boende med bra läge, helst med utsikt över vatten och bra boende för äldre i moderna, tillgängliga lägenheter i tätorterna. Höga produktionskostnader är ett hinder för ökat bostadsbyggande och betalningsförmåga.
- Överskott, balans eller brist säger inte allt om bostadsmarknaden. Även de kommuner som intervjuats som har ett överskott av bostäder, uppger ändå att det finns ett behov av bostadsbyggande. Många kommuner upplever att de har fel bostäder och att det är obalans mellan utbud och efterfrågan. Det som finns är inte det som efterfrågas. Det kan finnas överskott av vissa typer av bostäder i en del av kommunen, medan efterfrågan finns på andra typer av bostäder i andra lägen i kommunen.
- Det finns också behov av upprustning och anpassning av befintligt bestånd. Många av de sörmländska orterna har exempelvis flerfamiljshus byggda under 1950- och 60-talen, utan hiss och med trånga badrum, vilket inte passar dagens krav på tillgänglighet och de behov en åldrande befolkning har.
- Ingen kommun har för närvarande ambitioner att få igång ett bostadsbyggande i de mindre tätorterna hänvisar till privata intressenter eller att marknaden skall lösa detta. De ansatser som då sker är privata mindre satsningar där man skall köpa sina bostäder. Hyresrätt finns inte på kartan.
- Attraktivitet och boende för äldre
- Vad är det då som efterfrågas på bostadsmarknaden? Attraktivt boende med bra läge, vacker miljö, helst med utsikt över vatten. Lägenheter i tätorten, bra boende för äldre, moderna, tillgängliga, gärna i markplan Attraktivt boende, framför allt med utsikt över vatten efterfrågas. Som skäl för att satsa på en sådan typ av byggande anges framför allt att locka inflyttare till kommunen, men även för att behålla den befolkning man har. Förändrade värderingar och bättre ekonomi ger möjlighet att efterfråga kvalitet i boendet. Attraktiva lägen handlar inte bara om vacker utsikt över vatten, utan även om tillgång till kommunikationer och service, men möjlighet till vattenkontakt är en av landsbygdens stora konkurrensfördelar. Det är också viktigt, menar många, att attraktiva lägen främst byggs med lägenheter i flerbostadshus med utsikt över vatten. Efterfrågan på småhus är marginell för närvarande.
- Bygdegrupperna har betonat att en stor del av efterfrågan gäller människor, främst äldre, som vill flytta från ett småhus till ett centralt beläget och modernt hyresrätts- eller bostadsrättshus med närhet till service.
- Viljan/förmågan överensstämmer inte alltid med boendekostnaderna i nyproduktion. En ökande brist på arbetskraft i byggbranschen i Mälarenregionen är ett annat hinder, vilket bidrar till att driva upp kostnaderna.
- Brist på färdiga detaljplaner i kommunerna utgör ett hinder för att snabbare komma igång med byggandet av nya lägenheter, men många kommuner uppger att man nu är på gång med planarbete. Samtidigt visar erfarenheterna från denna studie att det inte enbart handlar om färdiga detaljplaner utan det måste vara detaljplaner rätt placerade i orterna utifrån ortens specifika behov.
- Ibland tar överklagandeprocesser lång tid. Vissa anger att strandskyddsreglerna förhindrar byggandet av både flerbostadshus med hyresrätt eller bostadsrätt och småhus i attraktiva lägen. Kommunernas bostadsföretag har generellt små problem med krediter för eget byggande, men har generellt lämnat de mindre tätorternas bostadsbehov. För privatpersoner finns fortfarande svårigheter att få lån eller lån på rimliga villkor för ny- eller ombyggnation av småhus. Finansieringen upplevs av många som ett stort problem, för att klara ett ökat bostadsbyggande med rimliga hyror, men stöd efterfrågas inte bara för nyproduktion utan även för ombyggnation i befintligt bostadsbestånd.





Inom några år kommer det att behöva ca 17 000 yrkesmänniskor för att bygga den nya ostlänken, var ska dom bo?

I Växjö har man bolag för de mindre orterna på landsbygden. Därför byggs nya hyresrätter varje år.

Hur ska vi få igång projekt på 6-14 lägenheter!

Hur många bor inte i en alltförstor villa eller lägenhet, men tycker att det är för dyrt att flytta till en mer ändamåls enlig bostad. Vaför är det så?

I Tystberga har man byggt seniorvillor, bostadsrättsform, där även service ingår.

I Tidån i Skaraborg tog intresseföreningen på sig att börja bygga nya bostäder. I Moherda ismäländ var det en lokal entreprenör som satsade på marklägenheter, när kommunen inte visade intresse.

I Lagnö, utanför Trosa bygger man 19 bostäder med kooperativ hyresrätt!

Her

# Vad kan göras lokalt NU!!

1. Utgå från i första hand det lokala behovet som finns av bostäder i bygden, ex bland äldre. För att få igång en omsättning i bygden. Ta noga reda var dessa vill bo.
2. Lokala lösningar för att underlätta ett snabbare och ökat bostadsbyggande på landsbygden med fokus på hyreslägenheter
3. Använd kreditgarantier för en utökad och mer säker finansiering av företrädesvis byggandet av hyreslägenheter på landsbygden
4. Se bostadsproduktionen för att samnyttja service och utveckling av en bred boendeservice samt ett betydande boendeinflytande knutet till boendet men även till andra boendeformer i de små orterna
5. Fördelaktigt att erbjuda blandade upplåtelseformer i en och samma nybyggda fastighet där hyreslägenheter blandas med ägarlägenheter
6. Ev förändring av hanteringen av strandskyddet i syfte att ge fler närhet till vatten?
7. Involvera de regionala och lokala bankerna, vilket inte minst visar sig när det gäller finansiering av bostadsbyggandet på landsbygden.
8. Involvera lokala byggare och fastighetsförvaltare för att bilda lokala konsortier för att stimulera ett ökat bostadsbyggande av inte bara hyreslägenheter utan även andra typer av bostäder är att stimulera tillkomsten av lokala byggkonsortier. Dessa kan skapas av ett antal små lokalt verksamma bygg- och materialföretag där även ett kommunalt bostadsbolag har en möjlighet att delta via partnerskap. Denna lösning kan minska de ekonomiska riskerna vid nybyggen, stärka den gemensamma kompetensen, stimulera till ett ökat utbud av bostäder samtidigt som man stärker arbetsmarknaden och den lokala ekonomin i allmänhet. Man blir mindre beroende av nationella byggbolags eventuella intressen av att bygga och bidrar sannolikt till en ökad lokal självförtroende inom den lokala företagssektorn. Se Stavsjö. Initiativ till lokala byggkonsortier, som även kan överföras till ägande- och förvaltningsrollerna, kan ju tas av skilda lokala aktörer som kommunerna, företagarföreningarna samt enskilda företag inom sektorn.
9. Bilda speciella allmännyttiga bostadsbolag gemensamt mellan en eller flera kommuner som har fokus på bostäder utanför centralorten och på de små tätorternas problematik.





10. Kreditgarantier för bättre lånefinansiering Inom företagssektorn i Sverige finns tack vare de regionala och i vissa fall lokala kreditgarantiföreningarna (KGF) en möjlighet att underlätta företagets finansiering genom att KGF mot en viss avgift tar på sig en del av risken med kreditgivning till nya eller växande företag. ALMI har också möjlighet att i vissa fall, likaså Ekobanken och JAK till vissa ändamål utfärda garantier för lämnade krediter från banker och andra finansinstitut. Omfattningen av de svenska lösningarna är ännu inte så stor och har oftast lagts ner efter några år. Kreditgarantisystemet inom företagssektorn i Finland fungerar dock alldeles utmärkt. Problemen inom det svenska KGF-systemet sammanhänger till stor del med de lokala/regionala föreningarnas ännu så länge begränsade egenkapital samt relativt höga administrativa kostnader för etableringen på marknaden. Erfarenheterna från Finland av Finnvera-systemet för småföretag, som innefattar en generell kreditgaranti för bankerna vid lån till i första hand småföretagens byggande och expansion, har gjort att bankerna utan problem ger krediter till byggande såväl på landsbygden utanför tätorterna som i stora och små tätorter. Finnvera-systemet har även fått en indirekt positiv effekt för bostadsbyggandet i Finland tack vare att det skapat en mer stabil fastighetsmarknad, höjt markvärdena rent generellt, skapat god kreditmiljö för banksektorn och främjat de lokala Andelsbankernas in- och utlåningsverksamhet. Till det positiva läget hör att de lokala Andelsbankerna med kontor på över 200 orter i Finland och knappast tvekar att ge lån vare sig till småföretag eller hushåll på landsbygden. Crowdfunding är ytterligare ett instrument där man lyfter fram sin idé och försöker få finansiering genom olika intressenter. Röstånga bygdeförening gjorde detta. På 11 veckor fick Röstånga utvecklingsbolag ihop kapital på 394 000 kr av 375 intressenter för att gemensamt köpa en gemensam bygdegård.
11. Bra service och stort inflytande Ett annat och kompletterande perspektiv på byggandet av hyreslägenheter – med eller utan ägarlägenheter – vore att pröva en modell med tillgång till individuellt styrd boendeservice där exempelvis en ”bostadsvärd” kan stå för viss grundservice samt vara behjälplig med att ordna olika former av ”tillskottsservice” till de boende i fastigheten. Detta skulle kunna kombineras med en lokal styrelse som på samma sätt som i en bostadsrättsförening för gemensamma samtal om allt som hyresgästerna har behov av att diskutera, ändra, utveckla etc. På denna punkt finns stora möjligheter för lokala innovationer och i små kommuner på landsbygden. Med omfattande erfarenhet av lokala byalag och utvecklingsgrupper torde en sådan utveckling av boendeinflytandet vara en viktig väg till ett mer attraktivt boende. I Tystbergas serviceboende finns vissa av dessa tjänster i bostadskonceptet.
12. Flexibla byggmodellsystem En metod för att stimulera framväxten av ett ökat och mer flexibelt byggande på bostadsfronten är att pröva system med fabriksbyggda lägenhetsmoduler, vilka kan förändras och flyttas när nya behov i ett bostadsområde eller en ort gör sig gällande.



# Hur gick vi tillväga i för att välja ut en ort i Nyköping?

1. Ta fram underlag om orterna i kommunen när det gäller befolkning i olika åldrar, arbetsplatser, servicenivå.
2. Bra bredbandstillgång
3. Definiera lokala företag inom bygg- och fastighetsbranschen
4. Engagerade bygdegrupper och andra föreningar som har stark driv och legitimitet i sin lokala miljö
5. Starkt behov av bostäder för att Stärka ortens servicebehov och utveckling

## När vi valt ut Orten

- 1- Ta fram mer detaljerat underlag om ortens befolkning, ålderssammansättning och befolkningsprognos de närmaste 10-15 åren
- 2- Ta fram underlag om plansituation, planer för ev. bostäder, arbetsplatsområden mm.
- 3- Kartlägg näringslivs- och sysselsättningssituationen.
- 4- Gå runt och prata med medborgarna, företagare m.fl. och gör en lägesbeskrivning över utveckling av samhället.
- 5- Samla bygdegrupp/intresseförening och andra föreningar för att se deras intresse att dra igång ett arbete i orten.
- 6- Gör en enkät som skickas till hushållen och företagen i samhället och dess omgivning, se bilaga.
- 7- Sammanställ enkäten och fördjupa lägesbeskrivningen till en idéskiss över ortens utveckling de närmaste 5-10 åren, hitta lokala och regionala potentiella intressenter av byggare, fastighetsförvaltare, markägare, finansiärer m.fl. företagare som vill kan vara intressenter att utveckla orten.
- 8- Träffa en arbetsgrupp av potentiella intressenter, lokala fastighetsägare och byggare, föreningar och presentera en möjlig väg för att få igång bostadsbyggandet i orten.
- 9- Fördjupad förankring i bygden genom möten där enkäten mm presenteras, liksom fortsatt förankring hos bl. a. potentiella förvaltare, byggare och finansiärer.
- 10- Konkretisering av planerna.
- 11- Genomförande av planerna.







*Här håller vi dragning av projektet i Vrena för inbjudna byggare, Vrena byggråd och andra intressenter.*



# Vrena i Nyköpings kommun

## Nyköping

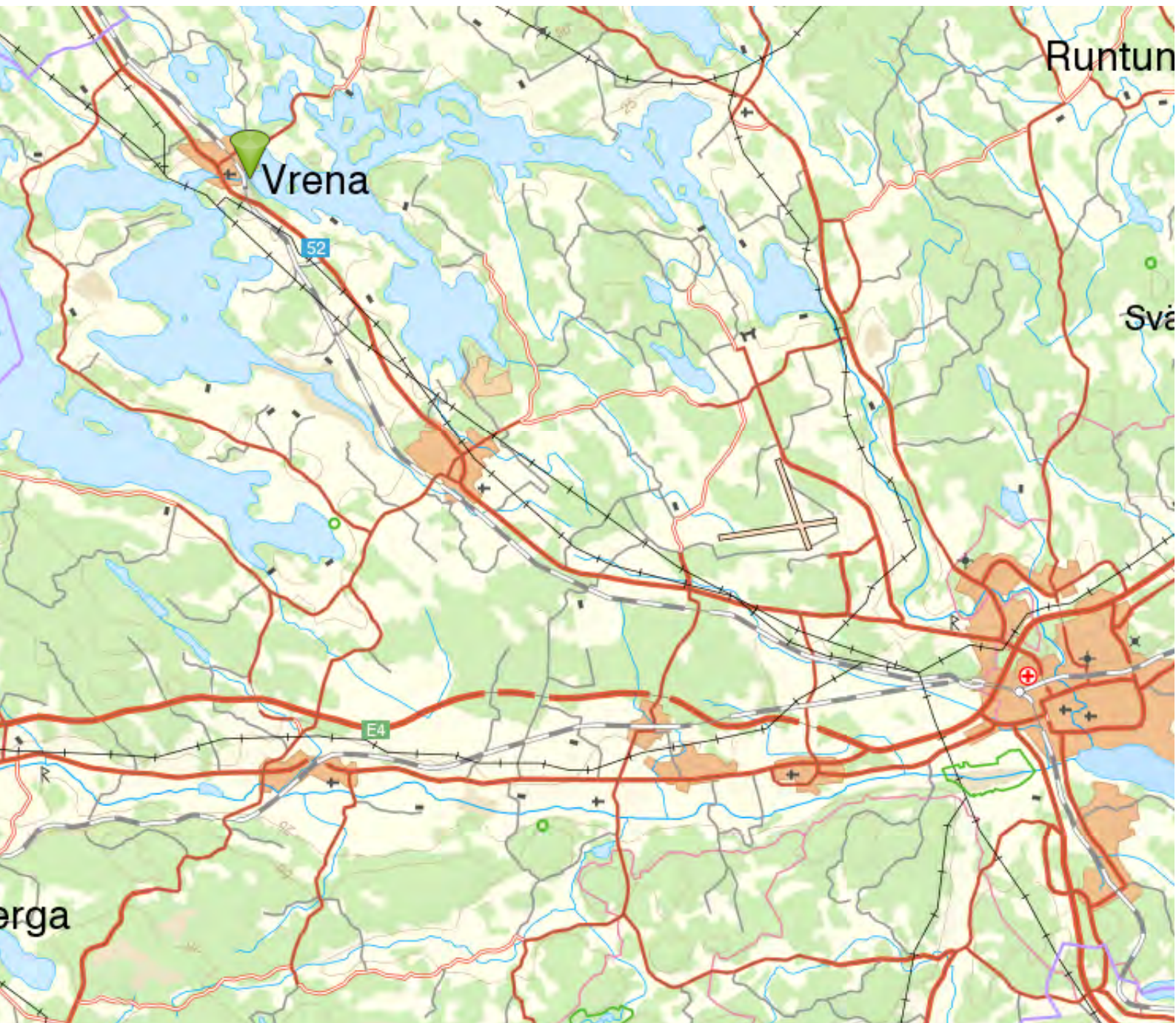
**Invånare:** Av 51 644 inv. bor ca 29 891 i centralorten,  
ca 1741 i Små tätorter  
ca 7618 Utanför småort och tätort

**Struktur:** Näst största stad i länet, efter Eskilstuna. Centrum för Länsyrelse och landsting. En centralort för många småorter med en rik jordbruksbyggd.

**Översiktplaner:** God

**Detaljplaner:** God planberedskap, även i småorterna.

**Behov av bostäder:** TBA





# Vrena

20 km till Nyköpings centrum, 1270 inv. i tätort och omland

## Allmänbeskrivning:

Vrena har tack vare läget vid den forsande ån ända sedan 1500-talet varit en betydande industriort, med tegelbruk och sågverk. Orten präglas av den stora fabriken som ligger mitt i samhället. Orten är omgiven av vatten vilket ger många möjligheter till byggande på attraktiva platser.

**Offentlig service:** Vrena friskola har F-klass, åk 1-3 samt åk 4-6.

**Övr. service:** Butik, Grönsaks och blomsterhandel, Viltbutik

**Näringsliv:** Vrena grönt, Vrena vilt, Vrena företagspark AB, Vrena fastigheter AB,

**Planer för bostäder:** Ja

**Bredband/fiber:** Ja

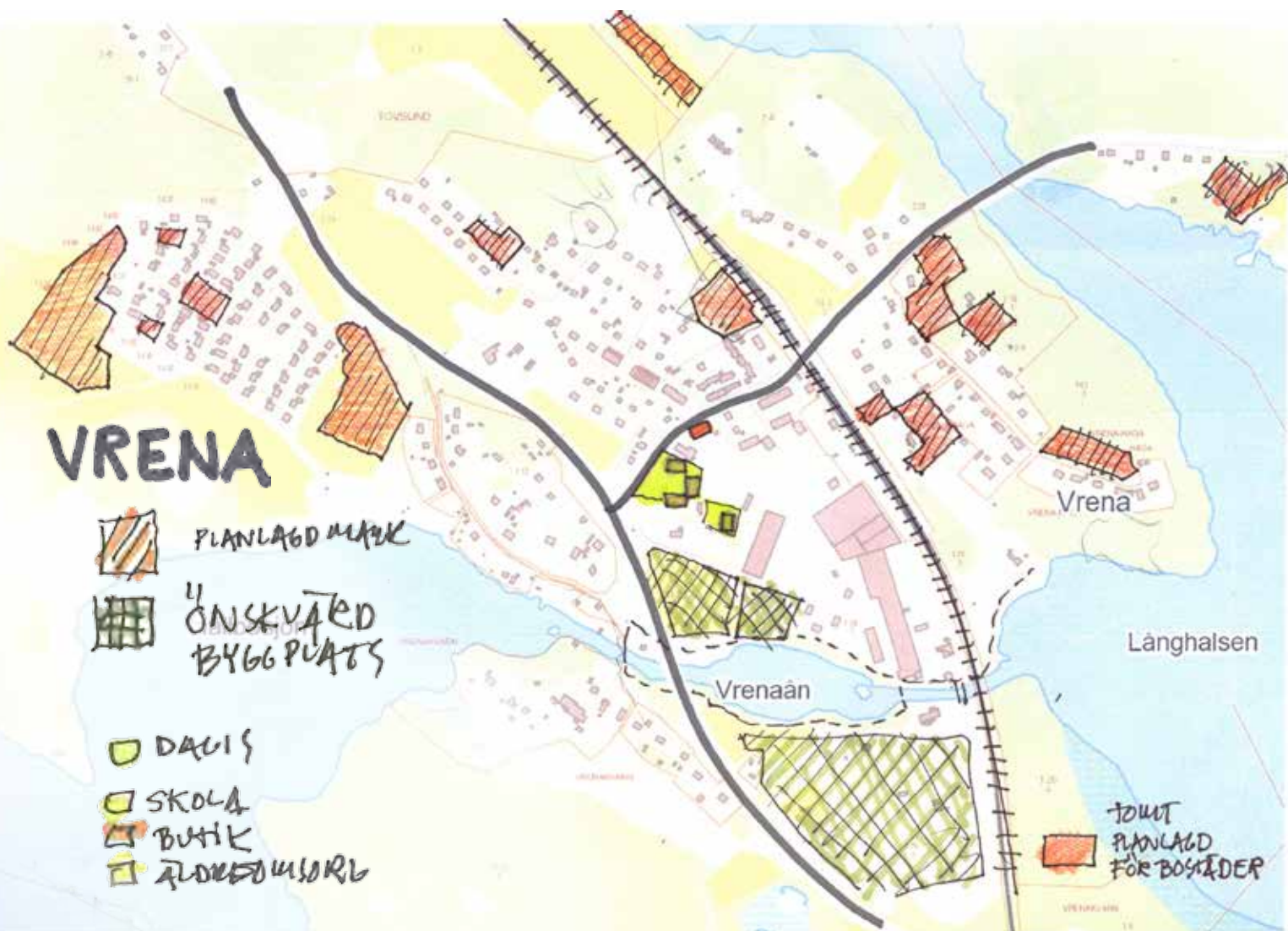
**Allmänlokaler/byggdegård:** Byggdegård i centrala Vrena med eget bibliotek. Folkets hus.

**Hembyggsförening:** Vrenabygdens Intresseförening, [www.vrenabygden.se](http://www.vrenabygden.se)

Karin Andersson, Berga, 611 98 Vrena

Tel: 0155- 911 06, 070-23 56 186

E-post: [karin.berga@telia.com](mailto:karin.berga@telia.com)



# Så här tog vi reda på behoven i Vrena – Enkäten

Hushållen i Vrena fick under en begränsad tid svara på en enkät som intresseföreningen skickade ut till hushållen i Vrena. Enkäten belyste frågor om var de bor nu och hur de skulle vilja bo om några år på en ganska detaljerad nivå. Likaså om de skulle vilja byta bostad, var de då skulle vilja bo, samt hur de såg på servicesituationen i samhället. Enkäten, var en illustrerad enkät på 8 sidor med totalt 30 frågor och skisser. Ca 15 av dessa frågor var gemensamma för alla, resten berörde antingen, äldre över 65 år, företagare eller ungdomar. Ca 50 hushåll och totalt 100 personer svarade på enkäten, av drygt 600 personer i samhället. Majoriteten av enkäten kom från personer över 65 år.

## Sammanfattning

Nästa steg i Vrenas utveckling är bostäder främst för äldre i första hand hyresbostäder. ”Som jag ser det är det stor brist på äldre- och handikappsanpassade bostäder i Vrena. Många äldre bor kvar i sina villor och stoppar barnfamiljerna från att köpa sin första prisvärda fastighet.”

De flesta som svarade på enkäten är rotade i Vrena. Majoriteten vill bo kvar i Vrena, enstaka kan tänka sig att flytta om de inte orkar med huset längre, eller flytta i anslutning till barnbarn.

## Vad vill man bosätta sig?

I första hand bo kvar i sin bostad, i synnerhet bland 65 – 75 åringar. Bland 75+ behov av mer ändamålsenliga bostäder främst hyresbostäder. Totalt pekar denna enkät på ett konkret behov av 30 lägenheter, varav 24 marklägenheter fördelat på 11 tvåor, 13 treor bland äldre över 75 år.

Denna enkät visar på att i första hand vill Vrenaborna att det byggs nedanför kyrkan och på gamla fabriksområdet. En plats som, än så länge, inte är planlagd för bostadsändamål. Trots att detta inte var utpekad som planlagt område, enstaka pekar ut andra platser i Vrena. Ideer på Vrenabornas förslag ”Vrena Kyrkby” ser du på kommande sidor.

Några röster:

*”Jag tycker man borde bygga vid ån vid fabriksområdet. Vackert med broarna, kyrkan och nära till affär, bussförbindelse och skolan. Kan kontorsbyggnaderna bli bostäder för äldre?”*

*”Mix av lägenheter(hyresrätt) centralt i Vrena, nära Kyrkan, med parkområde, busskur och skola.”*

*”Bymodulen ser mycket tilltalande ut! Flera tycker att det är ett Drömscenario!”*

## Boende på äldre dar

Om det inte går att bo kvar. Vill Vrena-borna bo i modern anpassade lägenheter med markkontakt centralt i byn gärna kopplad till service, mat, distriktsköterska mm Nästan ingen kan tänka sig bo i servicehus i Nyköping - institution.

## Vad är plus och minus för att du skall bo kvar i Vrena

- *Gemenskap, skola och affären och föreningslivet och GYMMET*
- *Natur och miljö därefter*
- *Handlarn, här är en stor tillgång, svaghet är priserna, utbudet.*

## Mindre bra med utvecklingsbart

- *Riv gamla bensinstationen förskräcklig. (Flera) Kan inte kommunen ha något påtryckningsmedel? Bygg bostäder där.*
  - *Ny drivmedelsenhet behöver ej vara bemannad.*
  - *Mindre bra är kollektivtrafiken samt viss annan service för äldre. Bättre busstrafik på helger och kvällar för att kunna gå på puben i stan.*
  - *Brist på arbetsplatser post och apotek, distriktsvård.*
  - *Ju äldre man är desto mer handlar man lokalt.*
- Ju mer rörlig man är desto mer i Nyköping.*





# VRENA KYRKBY

FYRA VARIANTER...



## ETAPP 1 - KOMMUNALMARK PÅ "ÅKERN"

Hus	10 st
Lägenheter	32 st totalt
2:or/3:or	24 st marklägenheter
4:or	8 st tvåvånings radhus

## ETAPP 2 - PRIVATMARK PÅ "FABRIKEN"

Hus	6 st
Lägenheter	20 st totalt
2:or/3:or	12 st marklägenheter
4:or	8 st tvåvånings radhus

## ETAPP 3 - PRIVATMARK PÅ "FABRIKEN" + "ÅKERN"

Hus	16 st
Lägenheter	44 st totalt
2:or/3:or	36 st marklägenheter
4:or	16 st tvåvånings radhus

## ETAPP 4 - KYRKBYN LARGE

Hus	ca. 25 st
Lägenheter	ca. 80 st
Villor	ca. 40-60 st

# By-Modulen

Bymodulen är en ide till nya bostäder i småorterna och som samtidigt löser en rad komplexa problem. Den består av två olika hus och kan utvidgas åt alla håll till en hel by. Parhus/radhus, i en våning, för i första hand äldre som skall flytta ur sin villa, 2 rok /3 rok. Radhus i två våningar för familjer, för att näringslivet skall kunna anställa, för att nyskiljda skall kunna bo kvar i bygden, för nygifta... 4 rok. Husens placering runt ett gårds-tun stöder sociala kontakter och stimulerar folk att hjälpa varandra.

Gårdsbildningen och husens utformning är landsbygdens skala och tradition. Bymodulen bör i första hand byggas av lokal byggnadsfirma. Alternativt av småhusföretaget Mockfjärdshus som är bereda att medverka.



Alla har kontakt med varandra.

Margit håller dagis två dagar i veckan.

Alla känner trygghet, det är alltid någon hemma.  
(Lite som när man var liten)

Janne handlar åt Greta 83, medan Greta passar barnen.



A watercolor illustration of a park scene. At the top, a bright yellow sun with rays is partially obscured by a large, soft blue cloud. Below the cloud, a few simple black lines suggest birds in flight. The middle ground features several large, rounded trees in shades of green and yellow. In the foreground, there are two orange-brown buildings with dark roofs and windows. A path or road winds through the scene, with a few small figures of people, including one in a red coat, walking. The overall style is soft and painterly.

Barnpassning i lekparken.

Allan, 100 år får hjälp av gran-  
nen när han trillar omkull.

PW - 2014  
BY-MADYL

Barn och äldre odlar  
tillsammans.





Förslaget Vrena kyrkby, byggt på komunalmark



Förslaget Vrena kyrkby, byggt på privatmark





Förslaget Vrena kyrkby, byggt på komuna och privatmark. Här med nytt promenad stråk runt vattnet



Förslaget Vrena kyrkby large, byggt på komuna och privatmark. Här med nytt promenad stråk runt vattnet och 50-60-tal villatomter



# Ärla i Eskilstuna kommun

## Eskilstuna

**Invånare:** Av 100 000 inv. bor ca 65 000 i centralorten, ca 23 000 i tätorter (varav 8 100 Torshälla) ca 1533 i Små tätorter ca 9887 Utanför småort och tätort

**Struktur:** Eskilstuna stad dominerar. Jordbruk i norr, stora skogsområden i söder. Historisk koncentration till industristaden Eskilstuna. Relativt styvmoderligt behandlade små-orter.

**Översiktplaner:** Tunt

**Detaljplaner:** Planer för enbostadshus i villaförorter som Mesta, Sundbyholm och Kvicksund.

I övrigt begränsad planberedskap. Viss kommunal mark med detaljplaner.

**Behov av bostäder:** Viktigt för att stärka skolor, butiker, busstäthet osv. Nya bostäder bör ha en central placering i orterna





# Ärla

16 km till Eskilstuna centrum, 1270 inv.

## Allmänbeskrivning:

Från att ha vuxit fram som stationssamhälle och sedan villautbyggnad på 60-talet idag tynande tillvaro. Åldrande befolkning i villor.

**Offentlig service:** Ärla skola 5 år till årskurs 6, förskola för 1-5 år, äldre service i Ärlagården som är ett enplans äldreboende med 22 lägenheter.

**Övr. service:** Butik, blomsterhandel, kiosk, pizzeria, Ärla brandkår är ett frivilligt räddningsvårn m.m.

**Näringsliv:** Coop Nära, Löta handelsträdgård

**Planer för bostäder:** Ja

**Bredband/fiber:** Ja

**Allmänlokaler/byggdegård:** Byggdegård samt frikyrkolokaler med verksamhet

## Hembyggsförening:

Ärla-Stenkvista Hembyggsförening

Inger Gustafsson

Hamra 10

635 20 Eskilstuna

076-701 08 79

inger.b.gustavsson@hotmail.se





# Sparreholm i Flens kommun

## Flen

**Invånare:** Av 16 028 inv. bor ca 6229 i centralorten  
ca 562 i Små tätorter  
ca 3987 Utanför småort och tätort

**Struktur:** Flen som stad dominerar. Jordbruk i norr, stora skogsområden i söder.  
Historisk koncentration till järnvägen gällande Flen, Sparreholm, Bettna. Flens kommuns styrka är de omkringliggande småorterna som ofta ligger i vacker, attraktiv och naturskön miljö.

**Översiktplaner:** TBA

**Detaljplaner:** Planer för enbostadshus i "villaförorter som Sundbyholm och Kvicksund.

I övrigt begränsad planberedskap. Viss kommunal mark med detaljplaner.

**Behov av bostäder:** Viktigt för att stärka skolor, butiker, busstäthet osv. Nya bostäder bör ha en central placering i orterna





# Sparreholm

Sparreholm, 2 mil till Flen, 8 km till Malmköping, 800 inv.

## Allmänbeskrivning:

Har vuxit fram som stationssamhälle och kring sågverk och träindustri. Villabebyggelse från tidiga 1900-talet fram till 50-talet. Åldrande befolkning i villor.

**Kommunikationer:** Länstrafiken, buss

**Offentlig service:** Ekbackens skola från förskoleklass till åk 6.

**Övr. service:** Coop, kiosk, pizzeria, restaurangerna Garaget och Båven.

**Näringsliv:** Coop, Fabriken (outlett), Sparreholms Slott och museum, MaskinCenter i Sparreholm AB, Granbacken Byggnads AB,

**Planer för bostäder:** Planer för seniorbostäder centralt och villabebyggelse vid hyltinge strand.

**Bredband/fiber:** Ja

**Allmänlokaler/byggdegård:** Byggdegård samt folkets hus.

## Hembyggsförening:

Stallarholmens hembyggsförening

[www.hembygdstallarholmen.com/](http://www.hembygdstallarholmen.com/)

Rolf Sundman, 0159-201 54,

[rolf.sundman@telia.com](mailto:rolf.sundman@telia.com)

## SPARREHOLM



PLANLAGD MARK



ÖNSKVÄRD  
BYGGPLATS

□ DAGIS

□ SKOLA

□ BUTIK

□ ALDRINGMANSOR





# Forssjö i Katrineholms kommun

## Katrineholm

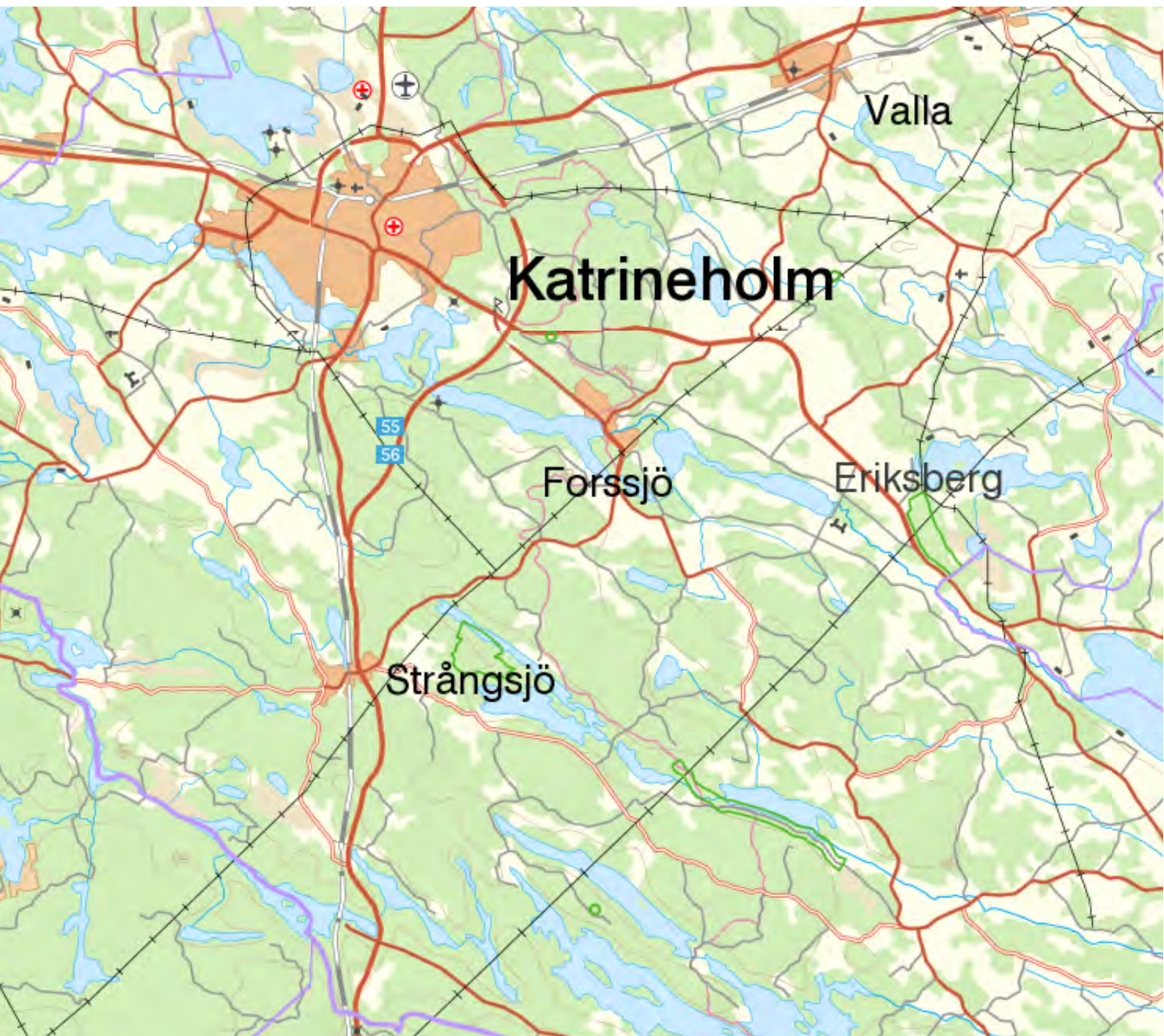
**Invånare:** Av 32 428 inv. bor ca 21993 i centralorten  
ca 487 i Små tätorter  
ca 5346 Utanför småort och tätort

**Struktur:** Katrineholm som stad dominerar. Gamal järnvägsknut och industriort. Rik jordbruks mark runt orten. Många småorter i kommunen.

**Översiktplaner:** TBA

**Detaljplaner:** Planer för enbostadshus i "villaförorter som Sundbyholm och Kvicksund. God planberedskap, även i småorterna. Planprogram för landsbygden är påbörjat.

**Behov av bostäder:** Viktigt för att stärka skolor, butiker, busstäthet osv. Nya bostäder bör ha en central placering i orterna. Här fokuserar vi första hand på Forssjö och Äsköping. Katrineholm har många vitala små orter. Egen översiktsplan för landsbygden. God planberedskap. Behov av hyresrätter och seniorboende. Forssjö 537 (+24) Äsköping 746 (-29) Katrineholm har totalt 32 428 inv. 487 i småort och 5346 utanför tätort och småort.







**TILLVÄXT  
VERKET**

*Hela Sverige  
ska leva!*  
Sörmland



LÄNSSTYRELSEN  
Södermanlands län

---

KONTAKTA OSS GÄRNA:

Peter Eklund, [peteklund@gmail.com](mailto:peteklund@gmail.com) 070-275 01 68 | Rocco Gustafsson, [rocco@finkultur.com](mailto:rocco@finkultur.com) 070-790 56 16

Pelle Wester, [pelle@westerdesign.se](mailto:pelle@westerdesign.se) 070-624 94 44