

I Inledning

1.1 Bakgrund

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Nacka har under flera år tillhört de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bygga och bo i Nacka. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun, med riktlinjer, planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Kommunens riktlinjer ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Detta dokument utgör Nacka kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen.

1.2 Nationella och regionala mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö, där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder. Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader, där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Ett av delmålen för samhällsplaneringen är goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Stockholms läns landsting har i förslaget till ny regional utvecklingsplanen (RUF5 2050) som delmål för år 2030, att minst 22 000 bostäder behöver tillkomma per år i Stockholmsregionen. Målet är inte uppdelat per kommun, men i ”Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län” (underlag till RUF5 2050) anges siffran 1 200 bostäder per år för Nacka kommun i ”alternativ hög”. Detta alternativ motsvarar en stor ökning av länets befolkning.

1.3 Riktlinjernas upplägg

Nacka kommun har valt att göra ett relativt kortfattat dokument som utgör själva riktlinjerna och att redovisa de prognoser och behovsbedömningar som ligger till grund för riktlinjerna i ett separat underlagsdokument. Uppdelningen har två syften. Dels blir riktlinjerna mer tillgängliga i en kortfattad form, dels kan sådana faktauppgifter som hela tiden ändras hållas utanför riktlinjernas huvuddokument, medan underlagsmaterialet kan uppdateras årligen. Dokumentet med själva riktlinjernas kan då förhoppningsvis gälla under en hel mandatperiod.

1.4 Befolkningsutvecklingen och det regionala bostadsbehovet

Nacka är attraktivt som bostadsort och många exploatörer är intresserade av att bygga här. Att beräkna behovet av nya bostäder specifikt för Nacka är svårt, eftersom Stockholmsregionen har en gemensam bostadsmarknad och befolkningen är relativt lätttrölig. Behovet av bostäder påverkas också av konjunkturen. Vi vet emellertid att Stockholmsregionen som helhet växer. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen inom Stockholms läns landsting räknar i förslaget till ny regional utvecklingsplanen (RUFS 2050) med ett befolkningstillskott i regionen på cirka 600 000 personer till år 2030.

Nacka kommun har i ett avtal med staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Solna stad och Järfälla kommun om utbyggnad av tunnelbana (del av Stockholmsöverenskommelsen) ansvaret för att 13 500 bostäder byggs på västra Sicklaön till år 2030. Utöver den planeringen och det genomförandet pågår ett arbete med förtätning av Nackas kommundelscentra med fokus på Orminge, Älta och Fisksätra.

Befolkningsstatistiken är en viktig källa för att beräkna behovet av olika typer av bostäder. I Nacka kommuns befolkningsprognos antas en ökning av i stort sett alla åldersgrupper. Den största ökningen förväntas i åldersgruppen 35–49 år, men det är ökningen i två andra åldersgrupper som troligtvis är av större betydelse för bostadsförsörjningen. Nacka har idag många barn och ungdomar upp till 18 år och en förhållandevis liten befolkning mellan 20 och 30 år. En relativt kraftig ökning av åldersgruppen 19–24 år förväntas under 2018–2027. Detta är den period i livet när många skaffar sin första bostad. Cirka 1000 ungdomar per år kan förväntas söka sin första bostad. Även om många ungdomar flyttar till andra orter för att studera så ökar säkerligen behovet av bostäder för unga i Nacka. Nacka står också inför en kraftig ökning av befolkningen över 70 år vilket kan leda till ett ökat behov av äldreboende, även om det är svårt att veta hur stor del av framtidens pensionärer som kommer att behöva äldreboende. Ökningen av äldre kan även leda till ett ökat behov av attraktiva lägenheter för de som vill flytta från sin villa till ett boende som kräver mindre arbete.

2 Kommunens mål och strategier

2.1 Övergripande mål

Det totala bostadsbeståndet i Nacka kommun uppgick 2017 till cirka 42 000 bostadslägenheter, varav drygt en tredjedel i småhus. Av flerbostadshusens cirka 24 000 lägenheter var 23 % hyresrätter och 77 % bostadsrätter. **Det innebär en totalt andel av 13 % hyresrätter i hela Nacka.** Nacka kommun har **idag** inget kommunalt bostadsbolag och **har därför avsevärt lägre möjligheter att påverka och kontrollera bostadsförsörjning och utvecklingen på bostadsmarknaden i kommunen. Därför ska kommunen starta ett kommunalt bostadsbolag som säkerställer kommunens möjlighet att bedriva en aktiv bostadspolitik och säkerställa att alla olika behov och önskemål för boende i så stor omfattning som möjligt kan uppfyllas. Samverkan mellan kommunen och privata fastighetsägare och byggaktörer är viktig för att lyckas med bostadsförsörjningsplanen.**

Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt hyres- och bostadsrätter **till priser som de bostadssökande har möjlighet att betala.**

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål **ska** kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål, **i de fall kommunen inte själv bygger i egen regi och ingår i det kommunala bostadsbeståndet.**

Nedanstående mål utgör den grundläggande inriktningen för Nackas bostadsbyggande. Dessa mål finns även i Nacka kommuns översiktsplan.

- Allt bostadsbyggande ska vara långsiktigt hållbart. Ekologisk hållbarhet innebär bland annat energieffektivt byggande och miljömässigt hållbara byggnadsmaterial.
- Bostadsbyggandet ska samordnas med utbyggnad av service som förskolor, skolor och idrottsanläggningar samt med utvecklingen av transportinfrastrukturen.
- Nacka ska erbjuda goda boendemiljöer med levande stadsdelar och ett varierat utbud av funktioner. Nacka ska vara en bra kommun att leva och bo i.
- I Nacka ska det finnas en blandning av upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Samtliga upplåtelseformer ska finnas i nyproduktionen.
- Nacka ska kunna erbjuda bostäder för alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund, funktionsnedsättning, och sociala förutsättningar
- I Nacka ska finnas 60 000 bostäder år 2030

2.2 Bostadsbyggandet kopplas till översiktsplanens strategier

Nackas översiktsplan innehåller två strategier som direkt berör bostadsbyggandet:

- En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön
- Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning

Översiktsplanen anger ungefärliga tillskott av bostäder för olika områden. I den revidering som tagits fram under 2017 har dessa siffror uppdaterats. Den reviderade översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i maj 2018.

Genom förtätningen av Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande. Bostadsbyggande i anslutning till lokala centrum skapar bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning. Nya bostäder ska i första hand byggas på redan ianspråktagen mark och i form av försiktig komplettering i äldre bostadsområden.

Planeringen av nya bostäder måste också samordnas med utbyggnaden av infrastruktur och service. Det innebär att utbyggnaden av bostäder i den centrala delen av Sicklaön har en stark koppling till utbyggnaden av tunnelbanan. Bostadsbyggande i Björknäs och Orminge är beroende av en ny Skurubro men även av framtida kollektivtrafikförsörjning. Bostadsbyggandet måste också gå hand i hand med utbyggnaden av skolor och förskolor samt idrott- och fritidsanläggningar.

2.3 Idrott, kultur och livskvalitet

Bostadsbyggande ska leda till ökad livskvalitet för invånarna. För att matcha det behov av fritids- och idrottsutrymmen som finns och kommer öka i takt med att vi blir fler är det av yttersta vikt att satsningar på kultur och idrott vägs in och planeras för i ett tidigt skede av stadsplaneringen.

2.4 Skapa blandade miljöer

En blandning av bostäder, arbetsplatser och service är en naturlig del i den hållbara staden. Vid förtätning och nyexploatering är det viktigt att eftersträva blandade miljöer och undvika homogena bostadsområden. Det är även önskvärt att få till stånd en blandning av olika typer av bostäder, både vad gäller storlekar och upplåtelseformer.

En mångfald i bostadsbeståndet kan komma till stånd på flera sätt, exempelvis genom att enskilda bostadsprojekt innehåller lokaler för verksamheter i bottenvåningen och en viss andel hyresrätter. **Genom det kommunala bostadsbolaget har kommunen möjlighet att säkerställa en mångfald för såväl upplåtelseform som särskilda boenden.** Vidare kan mångfald skapas

genom att projekten begränsas i storlek, så att flera intressenter och byggherrar blandas i ett område. Kommunen kan även genom markanvisningar med en specifik inriktning skapa en större mångfald. Blandning är lättare att få till stånd i tätt bebyggda områden, men även i småhusområden med gles bebyggelse är det önskvärt med olika upplåtelseformer och inslag av verksamheter. I alla projekt är det viktigt att om möjligt öka stadens mångfald.

2.5 Fortsatt förnyelseplanering

I Nacka har det funnits ett stort antal fritidsområden som successivt omvandlas till permanentbebyggelse. Dessa områden finns framförallt i Boo och på Älgö. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, samt att fritidshusen ersätts med byggrätter för permanenta bostäder. För många områden finns detaljplaner som vunnit laga kraft och utbyggnad pågår. För andra områden pågår planläggning och där har utbyggnaden ännu inte startat. Vatten- och avloppsförsörjningen är ur miljösynpunkt mycket viktig i dessa områden. Planeringen av förnyelseområdena fortsätter och alla förnyelseområden förväntas ha antagna detaljplaner 2019. Utbyggnaden kommer därefter att fortsätta i cirka fyra år.

2.6 Nybyggnad av hyresrätter

Nacka kommuns ambition är att **väsentligt öka andelen hyresrätter . Bland annat görs detta genom det kommunala bostadsbolaget. Långsiktiga målet är att ca en tredje del av Nackas bostadsbestånd ska vara hyresrätter.** Ett större utbud av hyresrätter skapar en mångfald som gynnar samhället som helhet och dessutom underlättar rörligheten på bostadsmarknaden. Det är viktigt att Nackas egna ungdomar ska kunna flytta hemifrån utan att lämna kommunen. Nyproducerade hyresrätter har oftast för höga kostnader för att kunna vara ett rimligt alternativ som första bostad, men de hjälper till att skapa flyttkedjor, som i sin tur kan göra hyresrätter med lägre kostnader tillgängliga. De hyresrätter som på detta sätt blir lediga kommer även andra grupper med lägre betalningsförmåga tillgodo. **Aktiv och medveten markpolitik och att i detaljplanarbetet utforma ny bebyggelse så att exempelvis s.k. SABO-hus eller liknande kan byggas för att begränsa kostnaden och därmed åstadkomma en lägre hyresnivå.**

2.7 Bostäder för särskilda behov

Den starka befolkningstillväxten som kommunen står inför innebär även att behovet av bostäder för särskilda behov ökar. Tillgång till en egen bostad är en förutsättning för goda levnadsvillkor. Det är därför viktigt att hitta innovativa bostadslösningar för äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande unga, grupper som står utanför den öppna bostadsmarknaden och ungdomar som söker sin första bostad. **I alla lägen ska dock de bostäder som erbjuds vara fullvärdiga goda bostäder.**

Våldet mot kvinnor och barn är ett omfattande samhällsproblem. För att ge de utsatta det stöd de behöver kommunen tillhandahålla skyddade boenden.

2.7.1 Äldre

Nacka kommun har en fortlöpande planering av särskilda boenden för äldre. Den demografiska utvecklingen visar på en markant ökning av platsbehovet t o m 2030. I nuläget bor 10 % av alla personer mellan 80–89 år och 30 % procent av de som är 90 år och äldre på särskilt boende. Om tendensen består kommer ytterligare cirka 500 personer ha behov av bostäder med omvårdnad år 2030.

En planering för att tillgodose av bostäder för seniorer har påbörjats. Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med olika förslag av utformning på bostadslösningar har presenterats. **Till detta kommer också att kommunen kompletterar med egna alternativ där så behövs.** Ett utbud av bostäder för seniorer med olika upplåtelseformer skulle med största sannolikhet underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av platser på särskilt boende. **Fler nya särskilda boenden bör byggas i centrumnära lägen för tillgång till service och kommunikation både för de som bor och de som besöker sina anhöriga. Även fler trygghetsboenden med lokaler för gemenskap bör byggas.**

2.7.2 Personer med funktionsnedsättning

Enligt Lagen om stöd och service till personer med funktionsnedsättning (LSS) har kommunen ett ansvar att tillgodose behovet av grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning. Bostäderna kan med fördel integreras i flerbostadshus och till en rimlig hyreskostnad. Cirka 150 personer kan komma att behöva bostäder med tillgång till gemensamhets- och personalutrymmen till och med 2030.

2.7.3 Nyanlända och ensamkommande unga

Nyanlända Nackabor som anvisas från Migrationsverket och ensamkommande unga har behov av en så kallad egen bostad eller ett så kallat stödboende. Varje hushåll beräknas bo i bostaden under en begränsad tid, ofta men långt ifrån alltid under två års tid. Målet är att den enskilde därefter ska skaffa ett eget fast boende. Nyanlända som själva söker sig till Nacka, har som alla andra tillgång till den öppna bostadsmarknaden. **Nacka har dock som mål att erbjuda de nyanlända permanenta bostäder för att leva upp till intentionerna i bostättningslagen.**

2.7.4 Personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad

Det finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sitt egen boende och som beviljas tillfälligt kontrakt till bostad. Inom verksamheten för social omsorg finns hushåll som av olika skäl inte blir godkända hyresgäster på

den ordinarie bostadsmarknaden och som beviljas ett tidsbegränsat kontrakt, så kallat socialt hyreskontrakt.

2.7.5 Ungdomar och studenter

En markant ökning av åldersgruppen 19–24 år kommer att ske under åren 2018–2026. Detta är en period i livet när många skaffar sin första egna bostad och även en period då de flesta har begränsade ekonomiska resurser. Många kommer också till Stockholmsregionen från andra orter för att studera. Tillgången på små hyresrätter är betydelsefull men även speciella ungdoms- eller studentlägenheter kan behöva byggas. Även små, prisvärda bostadsrätter underlättar för ungdomar och andra små hushåll att få ett boende.

3 3 Genomförande av riktlinjerna

3.1 Bostäder i stadsbyggnadsprojekt

På västra Sicklaön finns detaljplaneprogram för Kvarnholmen, Nacka strand, Centrala Nacka, Planiaområdet och Henriksdal. I övriga delar av kommunen har detaljplaneprogram antagits för Fisksätra, Orminge centrum och Älta centrum.

I Nacka pågår ett stort antal stadsbyggnadsprojekt och nya projekt startas hela tiden upp i enlighet med de antagna programmen och kommunens genomförandeplanering. Stadsbyggnadsprojekten innebär omfattande detaljplanläggning samt anvisning av kommunal mark, **byggprojekt i kommunala bostadsbolagets regi** eller exploateringsavtal med privata exploatörer. Det aktuella läget i stadsbyggnadsprojekten följs upp genom en detaljerad redovisning till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tre gånger om året, vilket garanterar framdrift i genomförandet.

Cirka 45% av bostäderna kommer att byggas på mark som anvisas av Nacka kommun. Av dessa kommer en tredjedel, dvs cirka 3000 vara hyresrätter. Den mark som anvisas för hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt. Andelen hyresrätter på privat mark är svårare att beräkna, men kommunen för kontinuerligt en dialog med privata markägare och exploatörer i denna fråga och ytterligare 1000–2000 hyresrätter skulle kunna tillkomma inom projekt på privat mark.

Inom stadsbyggnadsprojektens ram kommer behovet av särskilt boende för äldre och behovet av bostäder enligt LSS att täckas. Dessa typer av boenden är föremål för en noggrann planering på kommunalnivå. Speciella stadsbyggnadsprojekt genomförs också för studentboende och seniorboende i enlighet med det behov och den efterfrågan som finns.

Cirka 1 500 småhus beräknas tillkomma under perioden. De utgörs framförallt av friliggande hus i förnyelseområden, dvs fritidsfastigheter som omvandlas till permanentboende, i enlighet med framtagna detaljplaner.

3.2 Bostadslösningar för vissa särskilda behov

När det gäller kommunens skyldighet att lösa bostadsbehovet för nyanlända, ensamkommande unga och de personer som på grund av ekonomiska eller sociala skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden krävs särskilda åtgärder. Kommunen ska tillgodose behovet av tillfälliga bostäder och lägenheter, och det behövs ett nära samarbete med fastighetsägarna för att skapa möjlighet för hyresgästerna att kunna få ta över hyreskontrakten. För att uppfylla behovet av bostäder på kort sikt, arbetar kommunen idag på flera olika sätt, till exempel:

- Inhyrning från kommersiella aktörer, såsom bostadsbolag med befintliga bostäder, fastighetsägare som bygger nya bostäder och fastighetsägare som ställer om lokaler till bostäder.
- Inhyrning från privatpersoner som hyr ut del eller hel bostad, såsom villa, Attefallshus eller lägenhet.
- Nybyggnation på egen fastighet med permanent bygglov för bostäder.
- Nybyggnation på egen fastighet med tidsbegränsat bygglov för bostäder.
- Förvärv av bostadsrätter
- **Tillhandahållande av en del bostäder via kommunens egna tillkommande bestånd är också ett alternativ i framtiden**

På längre sikt planeras behovet av bostäder för personer med särskilda behov mötas genom inhyrning av hyresrätter, som byggs inom den planerade utvecklingen av bostäder i Nacka, eller som blir tillgängliga genom flyttkedjor.

3.3 Uppföljning av riktlinjerna

Riktlinjerna för bostadsförsörjning kommer att följas upp årligen, dels genom en analys av statistiken för nybyggda bostäder, dels genom en uppdatering av de prognoser som finns i underlaget för riktlinjerna. Underlaget till riktlinjerna kommer att revideras fortlöpande utifrån denna uppföljning. Om uppföljningen leder till att även riktlinjernas huvuddokument måste ändras, kommer det tas upp för revidering i kommunfullmäktige. I annat fall avses riktlinjerna för bostadsförsörjning gälla under en mandatperiod.