

Kommunstyrelsen

Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen 2017-2030

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen om rapportering av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen för år 2017-2030 till protokollet. Ekonomiska konsekvenser och prioriteringar behandlas i samband med beslut om mål och budget 2018-2020.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa en strategisk planering av mark-, bostads- och lokalförsörjning.

Försörjningsplaneringen för år 2017-2030 redovisar förslag på lösningar till de av nämnderna redovisade behoven, inkluderat nya och befintliga anläggningar. För de lösningar av nya anläggningar, bostäder och lokaler, samt utveckling av befintliga anläggningar som framgår i försörjningsplaneringen uppgår investeringsmängden till cirka 13,2 miljarder kronor för åren 2017-2030. Investeringsvolymen avser Nacka kommun som helhet, oavsett vem som är fastighetsägare och byggherre, och är indikativ. En mycket översiktlig och indikativ bedömning är att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 30 %, +/-5 % av detta, vilket i genomsnitt skulle motsvara ca 300 miljoner kronor/år. Volymen bygger på befolkningsprognos från år 2016, nämndernas behovsbild och antagande om nyckeltal och riktkostnader.

Ärendet

Inledning

Syftet med arbetet att säkerställa en strategisk planering av mark-, bostads- och lokalförsörjning är att verka för en långsiktigt hållbar mark-, bostads- och lokalförsörjning och implementera en arbetsmodell där den strategiska planeringen ger underlag för prioriteringar, den rullande treårsbudgeten och en långsiktig ekonomisk planering till 2030. Inom ramen för planeringen har berörda nämnder inarbetat en årlig rutin för att redogöra



för sina mark-, bostads- och lokalbehov den kommande 14-årsperioden. De bostäder som omfattas utgör bostäder för sociala behov inom socialnämndens-, äldrenämndens och arbets- och företagsnämndens ansvarsområden. Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen ska hållas uppdaterad och ge underlag till ekonomisk långtidsprognos, input till fördjupad strukturplan och genomförandeplanering av Nacka stad. Med början vid tertialbokslut 2 2017 lämnas en uppdatering avseende planeringsläget vid varje tertialbokslut.

Arbetet kring mark-, bostad- och lokalförsörjningsplaneringen omfattar en framtagen arbetsmodell med prioriteringsprocess och presentationsgränssnitt med berörda verksamheter och enheten för strategisk stadsutveckling.

Enheten för strategisk stadsutveckling rapporterar en samlad bild av läget i de pågående stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostäder och redovisar hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Rapporteringen återges i KFKS 2016/108-012, Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, sep 2017.

Bakgrund

Berörda nämnder tar årligen fram redogörelse över sina mark-, bostads- och lokalbehov. Behoven bygger på Nacka kommuns befolkningsprognos som uppdateras årligen under april månad samt augusti månad. Befolkningsprognosen har en koppling till planerat bostadsbyggande. Underlaget i den här rapporten bygger på befolkningsprognosen augusti månad 2016 med vissa justeringar under 2017.

Befolkningsprognosen för april visar på en tillväxt från dagens ca 100 000 invånare till 140 000 invånare år 2030.

Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering 2017-2030

Rapporteringen av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering 2017-2030 redogör översiktligt för kapacitets- och investeringsbehovet av lokaler och bostäder under perioden 2017-2030.

I takt med att ett arbete kring samordning och rapportering av stadsbyggnadsprojekten samt mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen sker, finns det ett framtida behov att stärka den ekonomiska rapporteringen med framtagande av en bedömd volymökning avseende hyreskostnader för respektive nämnd (arbets- och företagsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden, utbildningsnämnden, kulturnämnden och fritidsnämnden).

Av försörjningsplaneringen framgår översiktligt:

1. *Kapacitetstillskott* under perioden för:
 - a. Förskolor

- b. Skolor
- c. Boenden, för äldre och funktionsnedsatta
- d. Bostäder, för nyanlända och sociala kontrakt
- e. Objekt från fritid: sport- och fritidsanläggningar
- f. Objekt kulturanläggningar

Långtidsprognos 2030 Kapacitet och antal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summa
Förskolor, antal platser	90	285	179	510	470	630	0	280	275	240	230	490	190	0	3 869
Skolor, antal platser	150	120	275	270	1175	1150	0	350	550	1150	0	0	0	150	5 340
Boenden för sociala ändamål, personer	0	165	54	18	24	12	78	60	60	90	54	6	12	144	777
Bostäder för sociala ändamål, personer	570	290	110	45	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	1 115
Fritidslokaler och anläggningar, antal	3	3	3	6	7	5	1	9	1	3	1	2	1	3	48
Sport/- bollhallar	1	0	0	2	4	2	1	5	1	2	0	0	0	0	18
Ishallar	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	2
Simhall: 2 ersätts, 1 ny	0	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
Ridhus, inomhusridning	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Ridaniläggning, ställ	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
Fotbollshall/- tält	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Inomhushall friidrott	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Idrottsplats friidrott	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
11-bollplan konstgräs	0	1	1	1	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	6
7-bollplan konstgräs	1	0	0	1	1	1	0	2	0	1	0	0	0	2	9
5-bollplan konstgräs	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
Kulturlokaler, kvm	0	0	0	1500	0	0	900	1630	3900	0	0	0	0	0	7 930

Tabell 1) Prognos total kapacitet

2. Indikativa *investeringsvolym*er kopplat till kapacitetstillskottet enligt punkt 1, med tillägg för investeringar relaterade till:
 - a. Om- och tillbyggnad av befintliga fastigheter och anläggningar för utökad respektive bibehållen kapacitet
 - b. Om- och nybyggnad av anläggningar vid exploatering av centrala Nacka

Långtidsprognos 2030 Investeringsvolym mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Summa
Förskolor	122	129	43	137	197	265	0	118	116	101	97	206	80	0	1 608
Skolor	193	322	616	843	508	200	120	0	375	528	123	0	37	0	3 865
Boenden för sociala ändamål	0	384	131	44	57	29	188	145	145	216	131	14	29	348	1 859
Bostäder för sociala ändamål	284	78	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	372
Fritidslokaler och anläggningar	85	425	96	511	207	207	50	658	50	102	5	120	8	14	2 536
Kulturlokaler	0	0	0	30	0	10	33	33	78	0	0	0	0	15	198
Övriga verksamhetslokaler	3	0	0	0	20	27	0	0	0	180	270	0	0	0	500
Enheten för fastighetsutveckling: ombyggnad/utbyggnad befintliga skolor & förskolor	0	8	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Exploatering centrala Nacka: ombyggnad/utbyggnad/nybyggnad/rivning	0	0	60	169	0	0	0	913	1050	0	0	0	0	0	2 192
Summa	686	1345	964	1734	990	737	390	1866	1813	1127	625	340	153	377	13 147

Tabell 2) Prognos total investeringsvolym, mnkr

Investeringarna är fördelade årsvis och huvudsakligen med slutdatum i samband med behovet enligt respektive nämnds givna information. Investeringsmängden är indikativ och bygger på befolkningsprognos, nämndernas behovsbild och antagande om nyckeltal och rikt kostnader. Mer ingående utredningar och kostnadsberäkningar har inte gjorts för flertalet objekt och således finns det stora osäkerheter om investeringarnas storlek och när de utfaller i tid. Den totala indikativa investeringsvolymen under perioden 2017-2030 uppgår till 13,2 miljarder kronor.

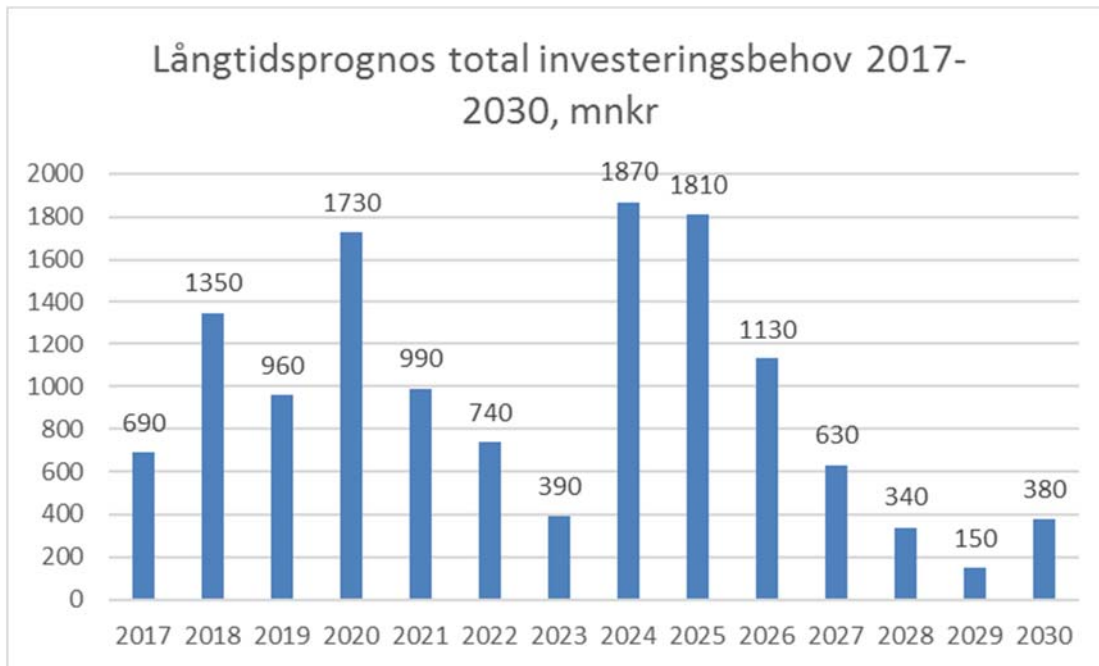


Diagram 1) Investeringsvolym ackumulerat 2017-2030, mnkr.

För de delar av investeringarna som för närvarande kan betraktas som kommunala investeringar behöver ytterligare arbete göras med avseende på förslag till prioriteringar i tid och mellan objekt, samt andra möjliga vägval. Denna prioritering av, och inriktning för, kommunens egna investeringar sker inom ramen för arbetet med mål och budget 2018-2020. En mycket översiktlig och indikativ bedömning är att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 30 %, +/- 5 % av den totala investeringsvolymen om 13,2 miljarder kronor vilket skulle motsvara 3,7 miljarder kronor (cirka 300 miljoner kronor/år).

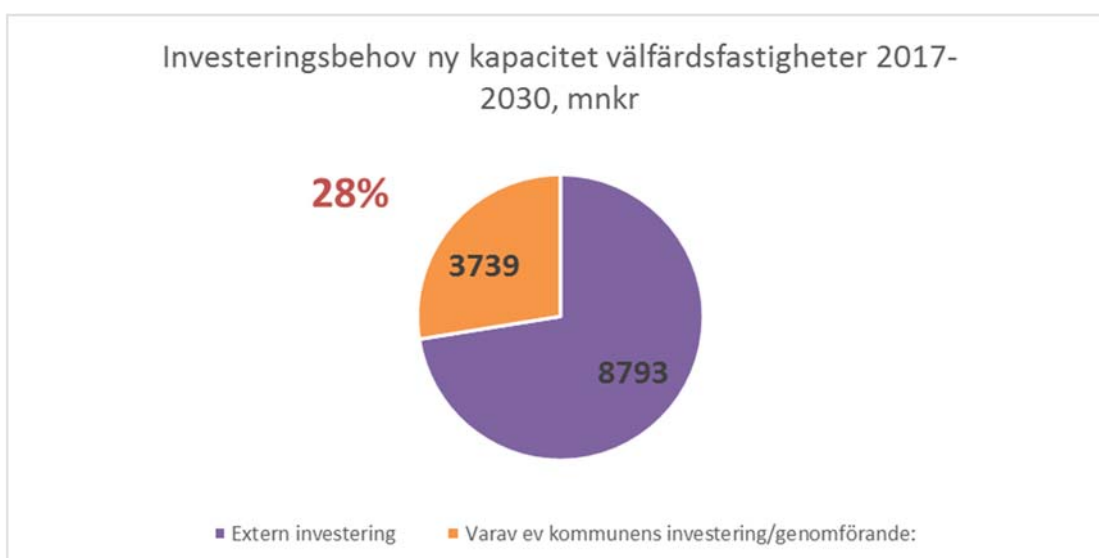


Diagram 2) Fördelning investeringsbehov: extern investerare samt kommunen som genomförande ackumulerande 2017-2030, mnkr

Långsiktig behovsbild

För att möta den ökade befolkningsstillväxtens behov fram till 2030 behövs det ca 5 340 skolplatser, 3 900 förskoleplatser, 780 boenden för äldre och funktionsnedsatta, 1 120 bostäder för nyanlända och sociala kontrakt. Vidare nämns här ett urval av anläggningar förutom grundskola som ryms inom den totala investeringsbehovsbilden fram till 2030. Investeringarna omfattar dels nya tillskott av anläggningar och dels ersättningsanläggningar: ett nytt gymnasium, **knappa tjugo-tal sporthallar vilka många är knutna till utbyggnad av planerad skolutveckling och ersätter äldre, knappa tjugo-tal bollplaner av olika storlekar där merparten ersätter äldre**, en ny simhall, en inomhusanläggning för sportaktiviteter, anläggningar för ridsport, ersättningsbyggnad av brandstation samt utökning av bibliotek och andra typer av upplevelsecentrum och kulturlokaler som t ex **kulturhus**, scen, lokaler för utövande av olika konstformer.

Se, ”Bilaga 1) Kartvyer – Långsiktiga behovsbilder”. Bilagan illustrerar planering som möter den behovsprognos, den redogörelse som berörda nämnder tagit fram.

Lokalförsörjning de kommande 4 åren

Den första 4-årsperioden är som mest investeringsintensiv och behandlar ekonomiska konsekvenser och prioriteringar i samband med beslut om mål och budget 2018-2020. Ett antal skolor är i behov av nybyggnationer, utbyggnader samt renoveringar. Under den här perioden har den totala investeringsvolymen prognostiserats till 5 miljarder kronor varav knappt 2 miljarder är prognostiserad och simulerad att kommunen bygger i egen regi och således tillförs den befintliga fastighetsportföljen.

Investeringsvolymen i *extern regi* om 3 miljarder kronor (motsvarar 750 miljoner kronor/år) skulle kunna motsvara under kommande 4-års period: 2 nya skolor med tillhörande idrottshallar, ett tio-tal nya förskolor belägna i flerbostadshus, 4 stycken byggnader för boenden för äldre och funktionsnedsatta, utbyggnad av 5 befintliga skolor, en simhall.

Investeringsvolymen i *egen regi* om 2 miljarder kronor (motsvarar 500 miljoner kronor /år) skulle kunna motsvara under kommande 4-års period: 1 ny skola med tillhörande idrottshall, utbyggnader av 3 befintliga skolor samt tillhörande idrottshallar, 2-3 stycken nya förskolor, 5-8 stycken bollplaner av olika storlekar som ersätter äldre, diverse strategiska markförvärv för genomförande av detaljplaneläggning samt inköp av bostäder till nyanlända.

Bostadsförsörjning

Omfattar försörjning för sociala ändamål, gruppboenden för serviceboenden och psykiatri samt bostäder för nyanlända.



Kommunen genomför och investerar i bostäder för nyanlända och enskilda sociala kontrakt. Prognosen i den här rapporten för dessa tillfälliga bostäder, bostäder för sociala ändamål, bygger på att t ex nyanlända efter etableringsperioden på två år flyttar vidare till bostäder som inte kommunen tillhandahåller. Nya hyresgäster kan då anvisas till och flytta in i dessa vakanta bostäder. Från 2019 beräknas detta ge effekt på prognosen om tillkommande behov av bostäder och därmed minskad efterfråga.

Under 2017 och 2018 uppskattas antalet bostäder för sociala ändamål uppgå till cirka 570 resp 290 personer per år. För år 2019 är prognosen 110 personer. För de efterföljande åren minskas den långsiktiga efterfrågan till 10 personer årligen. För att möta behoven att tillskapa bostäder de kommande tre åren uppskattas investeringsvolymen uppgå till 220 miljoner kronor 2017 samt 60 miljoner kronor 2018.

På längre sikt kommer hyresrätter att göras tillgängliga för den här kategorin för kommunala behov i högre utsträckning då detta villkor är ett av flera vid tilldelning av mark för nybyggnation av bostäder i Nacka.

För mer detaljer, se KFKS 2017/363, Genomförandeplanering för bostadsförsörjning 2017-2020.

Markförsörjning

Markgruppen arbetar aktivt med strategiska överväganden av kommunens markinnehav. Markgruppen fick i uppdrag i mål och budget 2016 att ta fram en markinventering och en markstrategi. Arbetet med markinventeringen är klar.

Inventeringen redovisar samtliga av kommunens 960 fastigheter. Inventeringen ger en bild av hur kommunens mark används, hur den är tänkt att användas och vilka begränsningar i form av planer och reservat som finns. Totalt har 47 byggrätter med olika ändamål, som idag inte används, identifierats och sammanställts. Byggrätterna återfinns både inom och utom stadsbyggnadsprojekt. Sammanställningen redovisar även nyttjanderätter och andra rättigheter kommunen upplåter på och i sina fastigheter.

För mer information, se ärendet KFKS 2017/412, Inventering kommunal mark.

Ekonomiska konsekvenser

För de lösningar av nya anläggningar, bostäder och lokaler som framgår i försörjningsplaneringen uppgår investeringsmängden till cirka 13,6 miljarder kronor för åren 2017-2030. Investeringsmängden är indikativ och bygger på befolkningsprognos från augusti 2016, nämndernas behovsbild och antagande om nyckeltal och riktkostnader.



Prioritering av och inriktning för kommunens egna investeringar sker inom ramen för arbetet med mål och budget 2017-2019.

Konsekvenser för barn

Försörjningsplaneringen syftar till att ge goda förutsättningar för prioritering av och planering för kommunala investeringar. Det i sin tur förväntas långsiktigt ge barn och övriga medborgare en enklare vardag med inspirerande, välkomnande och trygga välfärdsfastigheter som bidrar till att ge alla barn goda förutsättningar att tillgodogöra sig både utbildnings-, kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet.

Bilagor

Kartvyer långsiktiga behovsbilder och planering för dessa

Jenny Asmundsson
Bostad- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Fastighetscontroller
Controllerenheten