



REMISSVERSION

Riktlinjer för bostadsförsörjning

2022-08-30

Enheten för strategisk stadsutveckling

KFKS 2022/347

Innehållsförteckning

I	Inledning.....	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Nationella och regionala mål.....	3
1.3	Riktlinjernas upplägg.....	3
1.4	Befolkningsutvecklingen och det regionala bostadsbehovet	3
2	Kommunens mål och strategier	4
2.1	Övergripande mål	4
2.2	Bostadsbyggandet kopplas till översiktsplanens strategier	4
2.3	Skapa blandade miljöer	5
2.4	Utveckling av befintligt bostadsbestånd	5
2.5	Fortsatt förnyelseplanering.....	5
2.6	Mer nybyggnad av hyresrätter	6
2.7	Bostäder för särskilda behov	6
2.7.1	Äldre.....	6
2.7.2	Personer med funktionsnedsättning.....	6
2.7.3	Nyanlända och ensamkommande unga.....	7
2.7.4	Personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad.....	7
2.7.5	Ungdomar och studenter.....	7
3	Genomförande av riktlinjerna	8
3.1	Bostäder i stadsbyggnadsprojekt.....	8
3.2	Bostadslösningar för vissa särskilda behov	8
3.3	Uppföljning av riktlinjerna.....	9

I Inledning

I.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 (2000:1383) 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.

I.2 Nationella och regionala mål

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmåteriverksamhet 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. 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.

Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting) har i regionala utvecklingsplanen (RUF 2050) som delmål för år 2030, att minst 22 000 bostäder behöver tillkomma per år i Stockholmsregionen.

I.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.

I.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 lätt rörlig. Behovet av bostäder påverkas också av konjunkturen. Det är känt att Stockholmsregionen som helhet växer. Region Stockholm räknar i RUF5 2050 med ett befolkningstillskott i regionen på cirka 600 000 personer fram till år 2030.

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 perioden 2022–2030. Detta är den period i livet när många skaffar sig 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 bedöms behovet av bostäder för unga öka i Nacka. Nacka står också inför en kraftig ökning av befolkningen som är över 70 år vilket kan leda till ett ökat behov av olika typer av bostäder även för den åldersgruppen.

2 Kommunens mål och strategier

2.1 Övergripande mål

Nedanstående mål utgör den grundläggande inriktningen för Nackas bostadsbyggande.

- 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

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

Utbyggnaden av bostäder på västra Sicklaön har en stark koppling till utbyggnaden av tunnelbanan. Planerad utveckling i enlighet med avtalet om utbyggd tunnelbana innebär 11 200 bostäder till 2035. Genom förtätningen av västra Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande.

Utvecklingen av övriga delar av kommunen sker i takt med Nackaborna och i linje vad som utpekats i översiktsplanen och tillsammans bidrar detta till regionens bostadsförsörjning.

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, befintliga bostadsområden. Planeringen av nya bostäder måste också samordnas med utbyggnaden av infrastruktur och service. Bostadsbyggandet måste också gå hand i hand med utbyggnaden av skolor och förskolor samt idrott- och fritidsanläggningar.

2.3 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 alltför homogena bostadsområden. Det är även önskvärt att få till stånd en blandning av olika typer av bostäder, både vad gäller storlekar och upplåtelseformer. Blandning är lättare att åstadkomma i tätbebyggda 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 mångfalden så att fler har möjlighet att bo kvar i sitt bostadsområde även vid ändrade livsförutsättningar.

2.4 Utveckling av befintligt bostadsbestånd

Det totala bostadsbeståndet i Nacka kommun uppgick 2020 till cirka 45 000 bostadslägenheter, varav drygt en tredjedel i småhus. Av flerbostadshusens cirka 27 000 lägenheter var cirka 25 % hyresrätter och cirka 75 % bostadsrätter. Nacka kommun har inget kommunalt bostadsbolag och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet bygger därför på samarbete mellan kommunen och de privata fastighetsägarna som har hyresbostäder i sitt bestånd. Samarbetet kommer att koncentreras till de större områdena med hyresbostäder i Fisksätra, centrala Älta (Stensö) och Orminge.

2.5 Fortsatt förnyelseplanering

I Nacka har det funnits ett stort antal fritidsområden som successivt omvandlas till permanent småhusbebyggelse. Dessa områden finns framförallt i Boo och på

Älgö. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA), samt att fritidshusen ersätts med byggrätter för permanenta bostäder. Vatten- och avloppsförsörjningen är ur miljösynpunkt mycket viktig i dessa områden. För de flesta områden finns lagakraftvunna detaljplaner och utbyggnad av VA och vägar pågår. Planeringen av förnyelseområdena är i stort sett i mål, två detaljplaner är i dagsläget överklagade. Dock så återstår utbyggnaden i ett flertal områden, vilket kommer att pågå i fem till tio år.

2.6 Mer nybyggnad av hyresrätter

Nacka kommuns ambition är att en tredjedel av de tillkommande bostäderna fram till 2030 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 ungdomar ska kunna flytta hemifrån utan att behöva lämna kommunen. Nyproducerade hyresrätter innebär 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.

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, nyutflugna ungdomar samt för dem som vill bo mindre, smartare eller helt enkelt annorlunda än tidigare.

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 till och med 2040. I nuläget bor 9 % av alla personer mellan 80–89 år och 33 % procent av de som är 90 år och äldre på särskilt boende. Om trenden består kommer ytterligare cirka 700 personer ha behov av bostäder med omvårdnad år 2040.

Planeringen för att tillgodose behovet av bostäder för seniorer sker löpande. Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med olika förslag av utformning på bostadslösningar har presenterats. 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.

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 110 personer kan komma att behöva bostäder med tillgång till gemensamhets- och personalutrymmen till och med 2040.

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.

2.7.4 Personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad

Det finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sitt eget 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 2021–2040. Anledningen till det är att den gruppen är relativt få eftersom barnafödandet var lågt runt år 2000. Under den här perioden i livet är det många som vill skaffa sin första egna bostad ofta med 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. Senaste åren har ett flertal bostadsutvecklare utvecklat olika former av hyr-köp-modeller, för att minska tröskeln in på ägda bostadsmarknaden, det kan vara en lösning för unga.

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, Älta centrum och Sydöstra Boo.

I Nacka pågår ett stort antal stadsbyggnadsprojekt och nya startas hela tiden upp i enlighet med de antagna programmen och kommunens genomförandeplanering. Stadsbyggnadsprojekten innebär omfattande detaljplanläggning samt anvisning av kommunal mark eller exploateringsavtal med privata exploatörer. Det aktuella läget i stadsbyggnadsprojekten följs löpande upp och kommuniceras med politiken för att säkerställa framdrift i enlighet med antagna mål och avtal.

Cirka 45% av bostäderna kommer att byggas på mark som anvisas av Nacka kommun. Av dessa kommer en tredjedel, cirka 3000 vara hyresrätter. Den mark som anvisas för hyresrätter kommer att upplåtas med tomträtt. Andelen hyresrätter på privat mark är svårare att bedöma, men kommunen för kontinuerligt en dialog med privata markägare och exploatörer i denna fråga. De senaste åren har intresset att utveckla hyresrätter varit stort. Det gör att bedömningen är att ytterligare drygt 3000 hyresrätter skulle kunna tillkomma inom projekt på privat mark.

Inom stadsbyggnadsprojekten 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, det vill säga 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 har kommunen arbetat 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.

Under senaste året har dock behovet minskat varför kommunen framöver främst kommer att arbeta genom inhyrning av hyresrätter, som byggs inom den planerade utvecklingen av bostäder i Nacka, eller som blir tillgängliga genom flyttkedjor, eller genom inhyrning från privata fastighetsägare.

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 mandatperioden 2022 till 2026.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



POSTADRESS

Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS

Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON

08-718 80 00

E-POST

info@nacka.se

SMS

716 80

WEBB

www.nacka.se

ORG.NUMMER

212000-0167