

3 april 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

KFKS 2022-00347

§ 118

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar riktlinjer för bostadsförsörjning, enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 17 februari 2023, inklusive ändringar och tillägg från kommunstyrelsen som framgår av protokollsbilaga 2 till kommunstyrelsens protokoll från den 3 april 2023.

Sammanfattning av ärendet

Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning är ett lagkrav sedan år 2000. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ändrades år 2014 och ett separat dokument, antaget av kommunfullmäktige, krävs nu enligt statliga myndigheter för att uppfylla lagen.

Riktlinjerna ska beslutas av kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Föreslagna riktlinjer är en uppdatering av de riktlinjer som beslutades under mandatperioden 2014–2018. Nuvarande riktlinjer antogs 2018-09-17 och målsättningen har varit att nu föreslagna riktlinjer ska antas för mandatperioden 2018-2022 för att uppfylla lagkraven. Med anledning av att arbetet har dragit ut på tiden och att antagandet behöver föregås av samråd föreslås det att riktlinjerna istället gäller för gällande mandatperiod 2022-2026. I övrigt utgår förslaget från övriga befintliga styrdokument samt statistik och behovsprognoser. Själva riktlinjerna utgör ett relativt kortfattat dokument, medan prognoser och behovsbedömningar redovisas i ett separat underlagsdokument.

Ärendet återremitterades i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2022-05-03 med önskan om förtydligande om ett lägre tempo och varsam utveckling i stadsutvecklingen som tidigare beslutats. Riktlinjerna är nu är justerade och innehåller nu endast antal bostäder kopplat till tunnelbaneavtalet. I övrigt ska kommunen utvecklas i linje med översiktsplanen, det vill säga kommunens lokala centrum med omnejd, och i takt med Nackaborna.

Riktlinjerna skickades på samråd till länsstyrelsen och Region Stockholm under perioden 5 september till 14 oktober 2022. Efter att ha mottagit remissvar har riktlinjerna arbetats om utifrån de rekommendationer som givits kommunen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

3 april 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 3 april 2023 om ändringar och tillägg i de föreslagna riktlinjerna från enheten för strategisk stadsutveckling. Dessa framgår av bilaga 2 till kommunstyrelsens protokoll den 3 april 2023.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 mars 2023 § 30
Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling daterad den 17 februari 2023
Bilaga 1 Antagandesversion av riktlinjer för bostadsförsörjning
Bilaga 2 Antagandeverision – underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning
Bilaga 3 Yttrande från Region Stockholm, Tillväxt- o regionplanenämnden
Bilaga 4 Yttrande från Länsstyrelsen, Stockholm

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Gunilla Grudevall-Steen (L) och Karin Teljstedt (KD), bifall till förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 från enheten för strategisk stadsutveckling med ändringar och tillägg enligt bilaga (*se bilaga 2 till protokollet*).

Johanna Kvist (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V), bifall till förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 från enheten för strategisk stadsutveckling med ändringar och tillägg enligt bilaga (*se bilaga 3 till protokollet*).

Desha Svenneborg (MP) yrkade bifall till förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 från enheten för strategisk stadsutveckling med ändringar och tillägg enligt bilaga (*se bilaga 4 till protokollet*).

Beslutsgång

Ordföranden konstaterade att det fanns tre förslag till beslut – ändringsförslaget från Mats Gerdau, ändringsförslaget från Johanna Kvist och ändringsförslaget från Desha Svenneborg

Ordförande ställde förslagen mot varandra, och fann att kommunstyrelsen hade beslutat i enlighet med Mats Gerdaus ändringsförslag, som framgår av bilaga 2 till kommunstyrelsens protokoll.

Reservationer

Johanna Kvist reserverade sig mot beslutet för Socialdemokraterna.

Desha Svenneborg reserverade sig mot beslutet för Miljöpartiet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

3 april 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Tomas Ottosson reserverade sig mot beslutet för Vänsterpartiet och ingav följande.

”Vänsterpartiet instämmer i Socialdemokraterna genomarbetade förbättringsförslag i bostadsförsörjningsprogrammet.

Vi lägger märke till att det förslag som vann majoritet inte i tillräcklig grad bemöter kritiken från remissinstanserna. Länsstyrelsen tar upp ett flertal problem med Nacka kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det handlar bland annat om att kommunen inte har ett eget bostadsbolag och inte kan redovisa ett strukturerat samarbete med de stora hyresvärdarna som verkar i kommunen.

Det föreligger också en bristande beskrivning i hur Nacka kommuns egna mål med bostadsförsörjningen ska kunna nås. Det saknas verktyg för att nå vissa målgrupper med bostadsbehov. Det finns verktyg som kommunen ska använda enligt lagen 2009:47 om vissa kommunala befogenheter. Det kan även vara kommunalt borgensåtagande.

Vänsterpartiet delar Länsstyrelsen invändningar och ser allvarligt på att kommunen inte har tillgång till det starkaste bostadspolitiska verktyget, ett eget bostadsbolag.”

Protokollsanteckningar

Johan Krogh lät anteckna följande till protokollet för Centerpartiet:

”Utifrån hur Nacka styrs är detta i grunden ett onödigt dokument. Enda anledningen till att kommunen tar fram riktlinjerna är för att staten tvingar kommunen att göra det. Det är bra att staten vill ta ansvar för bostadsförsörjningen. Men i stället för att lägga ytterligare administrativa bördor på kommunen bör staten ta ett helhetsgrepp för kortare myndighetsprocesser och enklare regler. Nacka styr bostadsförsörjningen i kommunen genom översiktsplanen, detaljplanemonopolet och överenskommelser såsom Stockholmsförhandlingen. Vi anser att det viktigaste staten kan göra är att ta bort onödiga hinder i byggprocessen. Staten måste också lita på att kommunerna tar ansvar för sin egen bostadsförsörjning.”

I ovanstående protokollsanteckning från Centerpartiet instämde Mats Gerdau för Moderaterna.

Mikael Carlsson lät anteckna följande till protokollet för Nackalistan:

”Nackalistan bifaller S yrkande.

Vi vill särskilt poängtera att det är viktigt att den utbyggnad som sker i kommunen, sker på redan ianspråktagen mark så långt som möjligt och att bostadsbyggandet präglas av försiktighet och hänsyn till befintliga bostadsområden och grönområden. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas efter befintlig bebyggelse vad gäller storlek, karaktär och utformning, och att det görs en sammanhållen planering i områden som till exempel Björknäs, Orminge och Älta. En bra helhet ska eftersträvas och en samsyn med boende kring hur områden ska utvecklas. Förskolor, skolor och idrottsytor mm måste också planeras in från början.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

3 april 2023

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Det är också intressant att Länsstyrelsen lyfter något som vi i Nackalistan redan tidigare har ifrågasatt: att Nacka inte kan förlita sig på att flyttkedjor ska lösa situationen för bla unga som vill flytta hemifrån. Den senaste forskningen visar att flyttkedjor sällan når inkomstsvaga grupper. Många unga behöver andra verktyg för att komma in på bostadsmarknaden. Nacka behöver se till att det finns fler hyresrätter och mindre bostäder med rimliga hyror, vilket är viktigt också för Nackas företag.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande till protokollet för Miljöpartiet:

”Nacka har valt att dela upp riktlinjerna i ett av Kommunfullmäktige antaget dokument och ett “levande” underlagsmaterial som redovisar de prognoser och behovsbedömningar som ligger till grund för riktlinjerna, med möjlighet till årliga uppdateringar.

I riktlinjerna identifieras både möjligheter och utmaningar kopplat till bostäder i Nacka. En stor utmaning är att få till billigare bostäder och sänka trösklarna till egen bostad som många i samhället idag står inför. Miljöpartiet saknar överlag ett resonemang kring kommunernas ansvar att tillse ett socialt hållbart samhälle och bostäder. Kommunen har dels planmonopol med stora möjligheter att påverka var, hur och vad som byggs, men också andra verktyg att arbeta med. Vi har genom åren haft flera förslag på hur ett kommunalt bostadsbestånd kan byggas upp utöver formen för traditionellt bostadsbolag. Vi har också föreslagit kommunal hyresgaranti som en möjlighet för fler till bostad. Vi saknar ett resonemang om båda dessa delar i riktlinjerna.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Bilaga 2 till protokoll för KS 2023-04-03 § 118 Riktlinjer för bostadsförsörjning (Dnr. KFKS 2022-00347)

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Johan Krogh (C), Gunilla Grudevall-Steen (L) och Karin Teljstedt (KD) yrkade bifall till förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 från enheten för strategisk stadsutveckling med följande ändringar (överstruket) och tillägg i förslaget (markerat i rött):

Punkt 2.2, tredje stycket, rad 7:

...ianspråktagen mark ~~för att minska påverkan på grönområden och bevara värdefull natur samt i form...~~

S 5, punkt 2.2, tredje stycket, rad 8:

...bostadsområden. Planeringen av nya bostäder måste också ~~i tidigt skede~~ samordnas med utbyggnaden av infrastruktur och service ~~samt tillse att det är god framkomlighet under byggtiden.~~ ~~Det innebär att~~ Utbyggnaden av bostäder på västra Sicklaön...

S 5, punkt 2.2, tredje stycket, rad 12:

...Skurubro men även av framtida kollektivtrafikförsörjning. ~~Samma sak gäller för Älta, där många nya bostäder också byggs.~~

S 5, punkt 2.2, tredje stycket, rad 14 (sist):

...idrotts- och fritidsanläggningar, ~~liksom närhet till grönområden som är nära och tillgängliga för de omkringboende.~~

S 6, punkt 2.3, första stycket på sidan:

...område. 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 stadens mångfald. Det är samtidigt viktigt att de uppvuxna småhusområdena får behålla sin karaktär.~~

S 6, punkt 2.6, rad 2:

...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.~~ Även om de flesta vill kunna äga sitt boende så är det viktigt att det finns hyresrätter eftersom det underlättar rörligheten på bostadsmarknaden och alla vare sig vill eller har råd att köpa en bostad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

PROTOKOLLSBILAGA 2
Kommunstyrelsen
2023-04-03

S 7, punkt 2.7.1, andra stycket, rad 2:

...Intresset från bostadsmarknadens aktörer att öka utbudet av bostäder för seniorer 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 särskild boende.~~ Nacka ska eftersträva en bredd i utbudet av lägenheter för seniorer, t ex trygghetsbostäder, 55+-lägenheter, seniorboenden och med olika upplåtelseformer. Detta skulle sannolikt både öka rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av plats på särskild boende.

S 7, punkt 2.7.3, rad

Nyanlända Nackabor som anvisas från Migrationsverket och ensamkommande unga har behov av ~~en så kallad egen bostad~~ ett genomgångsboende eller ett ~~sa kallat~~ stödboende. Dessa hushåll erbjuds bostad under en begränsad tid, för att därefter ordna ett eget boende. ~~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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Bilaga 3 till protokoll för KS 2023-04-03 § 118 Riktlinjer för bostadsförsörjning (Dnr. KFKS 2022-00347)

Johanna Kvist (S) yrkade, med instämmande av Mikael Carlsson (NL) och Tomas Ottosson (V), bifall till förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 från enheten för strategisk stadsutveckling med följande ändringar (överstruket) och tillägg (i rött och blått) i förslaget:

Under punkt 2.2 Bostadsbyggandet kopplas till översiktsplanens strategier ändra det tredje stycket till följande:

Genom förtätningen av västra Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande **där kommunen säkerställer att strategisk mark bibehålls i värdefull miljö samt och i form av försiktig komplettering kommunal ägo för att fortsatt ha kvar rådigheten.** 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 för att minska påverkan på grönområden och bevara äldre, befintliga bostadsområden. **Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas efter befintlig bebyggelse vad det gäller storlek och utformning.**

Planeringen av nya bostäder måste också i ett tidigt skede samordnas med utbyggnaden av infrastruktur och service. Det innebär att utbyggnaden av bostäder på västra Sicklaön har en stark koppling till utbyggnaden av tunnelbanan. Bostadsbyggande i Björknäs och Orminge är beroende av en ny Skurubro men även av framtida **utbyggd kollektivtrafikförsörjning. Det är också viktigt att tillse god infrastruktur under byggtiden. Samma sak gäller för Älta, där det också kommer att byggas många nya bostäder.** Det är viktigt att man gör en sammanhållen planering så att det blir en **bra helhet och en samsyn med boende kring hur områden ska utvecklas.** Bostadsbyggandet måste också gå hand i hand med utbyggnaden av skolor och förskolor samt idrott- kultur- och fritidsanläggningar **liksom närhet till grönområden, parker och lekplatser som går att nå direkt för de som bor i området.**

Under punkt 2.4 Utveckling av befintligt bostadsbestånd ändra stycket till följande:

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. **Målet är att en tredjedel av det totala beståndet av lägenheter ska vara hyresrätter.** Nacka kommun har inget kommunalt bostadsbolag och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet bygger därför på ett nära, långsiktigt och strategiskt samarbete mellan kommunen och de privata fastighetsägarna som har hyresbostäder i sitt bestånd. **Det är viktigt för att säkerställa att det framöver finns ett tillräckligt bestånd av hyresrätter med rimlig hyra.**

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

PROTOKOLLSBILAGA 3
Kommunstyrelsen
2023-04-03

Samarbetet kommer att koncentreras till de större områdena med hyresbostäder i Fisksätra, centrala Älta (Stensö) och Orminge men det är viktigt att hyresrätter finns i alla kommundelar för att uppnå målet med blandade bebyggelse och upplåtelseformer. I förlängningen behöver Nacka kommun ett eget bostadsbolag så att det går att långsiktigt åstadkomma bostäder med rimliga hyror. Detta är särskilt viktigt om kommunen ska kunna nå det egna övergripande målet att kunna erbjuda bostäder för alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund, funktionsnedsättning, och sociala förutsättningar.

Under punkt 2.6 Nybyggnad av hyresrätter ändra stycket till följande:

Nacka kommuns mål 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, men också för att Nackas företag ska kunna rekrytera den kompetens de eftersöker. 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. Kommunen kan därför inte förlita sig på de eventuella flyttkedjor som uppstår när nyproducerade hyresrätter tillkommer utan ska aktivt se över de verktyg som finns för att stödja grupper med lägre betalningsförmåga. Hitills har större andel av kommunens mark anvisats för hyresrätter varför fokus närmsta tiden kommer vara bostadsrätter och äganderätter. Ett eget bostadsbolag, eller samverkan i regionen, kan se till att de koncept som finns som till exempel SABO-husen, kan byggas till en rimligare kostnad vilket avspeglar sig i nybyggnadshyror.

Under punkt 2.7. Bostäder för särskilda behov ändra stycket till följande:

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 kommunen löpande tillgodoser det behov av sociala bostäder som finns samt hittar 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.

Under punkt 2.7.3 Nyanlända och ensamkommande unga ändra stycket till följande:

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, men ska sedan erbjudas möjlighet att få en permanent bostad i Nacka för fortsatt goda chanser till lyckad etablering. 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.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Bilaga 4 till protokoll för KS 2023-04-03 § 118 Riktlinjer för bostadsförsörjning (Dnr. KFKS 2022-00347)

Desha Svenneborg (MP) yrkade bifall till förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning 2022–2026 från enheten för strategisk stadsutveckling med följande ändringar och tillägg i förslaget (grönt är tillägg och genomstruket utgår):

2. Kommunens mål och strategier

2.1 Övergripande mål

Nedanstående mål utgör den grundläggande inriktningen för Nackas bostadsbyggande. Dessa mål finns även i Nacka kommuns översiktsplan från 2018.

- Allt bostadsbyggande ska vara långsiktigt hållbart, både socialt och ekologiskt. Social hållbarhet innebär att planera för olika typer av bostäder i kommunen men också att arbeta för att sänka de ekonomiska trösklarna till bostäder. Ekologisk hållbarhet innebär bland annat energieffektivt byggande och miljömässigt hållbara byggnadsmaterial.

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 i dagsläget 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.

2.6 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 kan hjälpa till att skapa flyttkedjor, som i sin

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

tur kan göra hyresrätter med lägre kostnader tillgängliga. De hyresrätter som på detta sätt blir lediga kommer även andra grupper med lägre betalningsförmåga tillgodo. ~~Hittills har större andel av kommunens mark anvisats för hyresrätter varför fokus närmsta tiden kommer vara bostadsrätter och äganderätter.~~ Vad gäller andel mark som anvisas kommer en balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter fortsatt eftersträvas. Vad gäller utmaningen med billigare bostäder i form av hyresrätter med lägre hyra kan mark komma att anvisas med detta uttalade mål.

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, **men i egenskap av debutanter på bostadsmarknaden större svårigheter.**

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. **En annan lösning är tillämpandet av kommunala hyresgarantier, där sådana kan ställas ut för personer som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, på så vis att kommunen går in som borgensman för hyresgästen och garanterar att hyran blir betald i sex månader.**

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. Efter omförhandling av tunnelbaneavtalet med staten planeras för en varsammare förnyelse och lägre byggtakt. I Nacka pågår ett stort antal stadsbyggnadsprojekt och nya startas upp i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

PROTOKOLLSBILAGA 4
Kommunstyrelsen
2023-04-03

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. I huvudsak koncentreras nybyggnation till områdena runt de kommande tunnelbanestationerna på västra Sicklaön samt Henriksdal, Kvarnholmen, runt de lokala centrumanläggningarna i Orminge, Fisksätra och Älta samt till förnyelseområdena i sydöstra Boo.

Rådande läge på bostadsmarknaden gör att det är svårt att förutse bostadsutvecklingen de närmaste åren. Utbyggnadstakten kommer att vara beroende av situationen på bostadsmarknaden med väsentligt högre ränteläge och högre byggkostnader. Knappt hälften av bostäderna kommer att byggas på mark som anvisas av Nacka kommun. Även av dessa kommer cirka en tredjedel vara hyresrätter. Den mark som anvisas för hyresrätter kan komma 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, i linje med målet om att en tredjedel av de tillkommande bostäderna i Nacka ska vara hyresrätter. De senaste åren har intresset att utveckla hyresrätter varit stort. 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 kommunalsnivå. 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 fram till år 2035. De utgörs framför allt av friliggande hus i förnyelseområden, det vill säga fritidsfastigheter som omvandlas till permanentboende, i enlighet med framtagna detaljplaner.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------