

2016-04-06

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/248

Kommunstyrelsen

## Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen för åren 2016-2030

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen om rapportering av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen för år 2016-2030 till protokollet. Ekonomiska konsekvenser och prioriteringar behandlas i samband med beslut om mål och budget 2017-2019.

### Sammanfattning

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

Försörjningsplaneringen för år 2016-2030 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 och underhåll av befintliga anläggningar som framgår i försörjningsplaneringen uppgår investeringsmängden till cirka 11 (8,6) miljarder kronor för åren 2016-2030.

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 %, +/-10 % av detta, vilket i genomsnitt skulle motsvara 300 mnkr/år. Volymen bygger på befolkningsprognos augusti månad 2015, 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 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 15-årsperioden. Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen ska hållas uppdaterad och ge underlag till ekonomisk långtidsprognos, input till fördjupad strukturplan och genomförande-planering av Nacka stad.

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

## Bakgrund

Berörda nämnder tar årligen fram redogörelse över sina mark-, bostad- och lokalbehov. Behoven bygger på Nacka kommuns befolkningsprognos som uppdateras årligen under april månad samt augusti månad. Befolkningsprognosen har en koppling till planerat bostadsbyggande. Under 2015 har i Nacka kommun fler detaljplaner blivit beslutade än prognostiserats och en del projekt tidigare lagts, vilket har medfört att befolkningsprognosen för april månad har skruvats upp och tidigare lagts. Viss förändring bland ökad kapacitet skola och förskola berörs men i skrivande stund har ingen beaktning tagits i och med ny prognos. Underlaget i den här rapporten bygger på befolkningsprognosen augusti månad 2015 med vissa justering under 2016.

Befolkningsprognosen för april visar på en tillväxt från dagens 98 000 (96 000) invånare till 144 000 (140 400) invånare år 2030.

## Mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering 2016-2030

Rapporteringen av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering 2016-2030 redogör översiktligt för kapacitets- och investeringsbehovet av lokaler och bostäder under perioden 2016-2030.

Se ”Bilaga 1) Prognos kapacitet 2016 – 2030” och ”Bilaga 2) Prognos investeringsvolym mnkr, 2016 – 2030”.

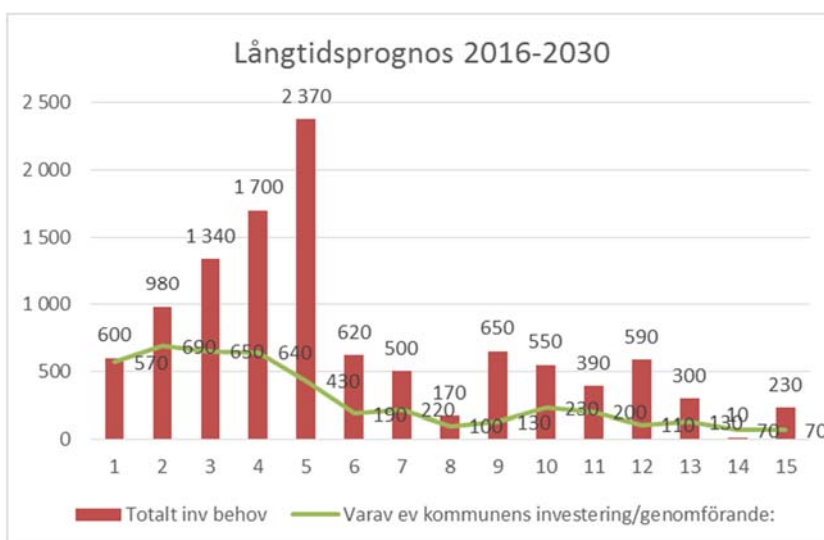
Av försörjningsplaneringen framgår översiktligt:

1. Kapacitetstillskott under perioden för:
  - a. Förskolor
  - b. Skolor
  - c. Särskilda boenden för äldre
  - d. Gruppboendestäder, serviceboendestäder och särskilt anpassade boendestäder
  - e. Gruppboendestäder psykiatri
  - f. Boendestäder för nyanlända
  - g. Objekt från fritids- och kulturnämnden, med sport-, fritids- och kulturanläggningar

2. Indikativa investeringsvolymen kopplat till kapacitetstillskottet enligt punkt 1, med tillägg för investeringar relaterade till:
  - a. Investeringsdel av underhåll av fastigheter och anläggningar
  - b. Om- och tillbyggnad av befintliga fastigheter och anläggningar för utökad respektive bibehållen kapacitet
  - c. Om- och nybyggnad av anläggningar vid exploatering av centrala Nacka (bland annat flytt av förskola, brandstation och Nacka gymnasium, samt ett nytt kulturhus)

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 riktkostnader. 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 2016-2030 är cirka 11 (8,6) miljarder kronor.

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 2017-2019. En mycket översiktlig och indikativ bedömning är att kommunens egna investeringar kan utgöra i storleksordningen 30 %, +/-10 % av den totala investeringsvolymen om 11 miljarder kronor vilket skulle motsvara cirka 4,4 miljarder kronor (300 mnkr/år) i kommunal regi.



Tabell) Långtidsprognos 2016-2030

### Långsiktig behovsbild

För att möta den ökade befolkningstillväxtens behov fram till 2030 behövs det ca 5 150 (2 400) skolplatser, 3 400 (3 300) förskoleplatser, 890 (500) platser i särskilda boenden för äldre, 150 (150) platser i LSS-boenden, 1 500 (1 800) boende för nyanlända, 2 000 boende för sociala ändamål, ett nytt gymnasium, ett antal 11 (8) sporthallar och 7 (13) idrottsplaner, en ny (1) simhall samt utökning av bibliotek och andra typer av upplevelsecentrum och kulturlokaler som t ex kulturhus, scen, lokaler för utövande av olika konstformer.

Se ”Bilaga 3) Kartvy – Långsiktig behovsbild skola och förskola”.

### Aktuell prioriterad behovsbild

Den aktuella prioriterade behovsbilden visar en differens jämfört med den långsiktiga behovsbilden. Den aktuella prioriterade behovsbilden för skolplatser är 4 545 platser och för förskoleplatser 4 240 platser. Framtagen investeringsvolym miljoner kronor bygger på dessa antaganden.

### Lokalförsörjning de kommande 5 åren

Första 5-årsperioden är som mest investeringsintensiv. Ett antal skolor är i behov av nybyggnationer, utbyggnader samt renoveringar. Under den här perioden har den totala investeringsvolymen prognostiserats till 7 miljarder kronor varav knappt 3 miljarder är prognostiserad och simulerad att kommunen bygger i egen regi och tillförs den befintliga fastighetsportföljen.

Investeringsvolymen i *egen regi* om 3 miljarder kronor (motsvarar 600 mnkr/år) skulle kunna motsvara under kommande 5-års period: 2 nya skolor med tillhörande idrottshallar, 2-3 stycken nya förskolor, utbyggnader av ett antal befintliga skolor samt ett kulturhus.

Investeringsvolymen i *extern regi* om 4 miljarder kronor (motsvarar 800 mnkr/år) skulle kunna motsvara under kommande 5-års period: 2 nya skolor med tillhörande idrottshallar, en idrottshall Myrsjö IP, ett tio-tal nya förskolor belägna i flerbostadshus, ett tio-tal byggnader särskilt boende för äldre, ett tio-tal boendeformer för olika sociala ändamål, utbyggnad av 2 befintliga skolor, en simhall, gymnasium samt en brandstation.

### Bostadsförsörjning

Omfattar försörjning för sociala ändamål, gruppboende för serviceboende och psykiatri samt bostäder för nyanlända. Bostäder för olika ändamål, förutom bostäder för nyanlända, är prognostiserade att en extern investerare genomför.

Under 2017 och 2018 uppskattas antalet nyanlända uppgå till cirka 500 resp 580 personer per år. Enheten för fastighetsutveckling har uppskattat att kommunen behöver medel om 100 mnkr per år under 2017 och 2018 för att möta efterfrågan. Under 2019 uppskattas investeringsvolymen uppgå till 50 mnkr.



### **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 detta har inletts och markgruppen planerar att återkomma med en redovisning av detta under hösten.

### **Ekonomiska konsekvenser**

För de lösningar av nya anläggningar, bostäder och lokaler som framgår i försörjningsplaneringen uppgår investeringsmängden till cirka 11 miljarder kronor för åren 2016-2030. Investeringsmängden är indikativ och bygger på befolkningsprognos från augusti 2015, 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**

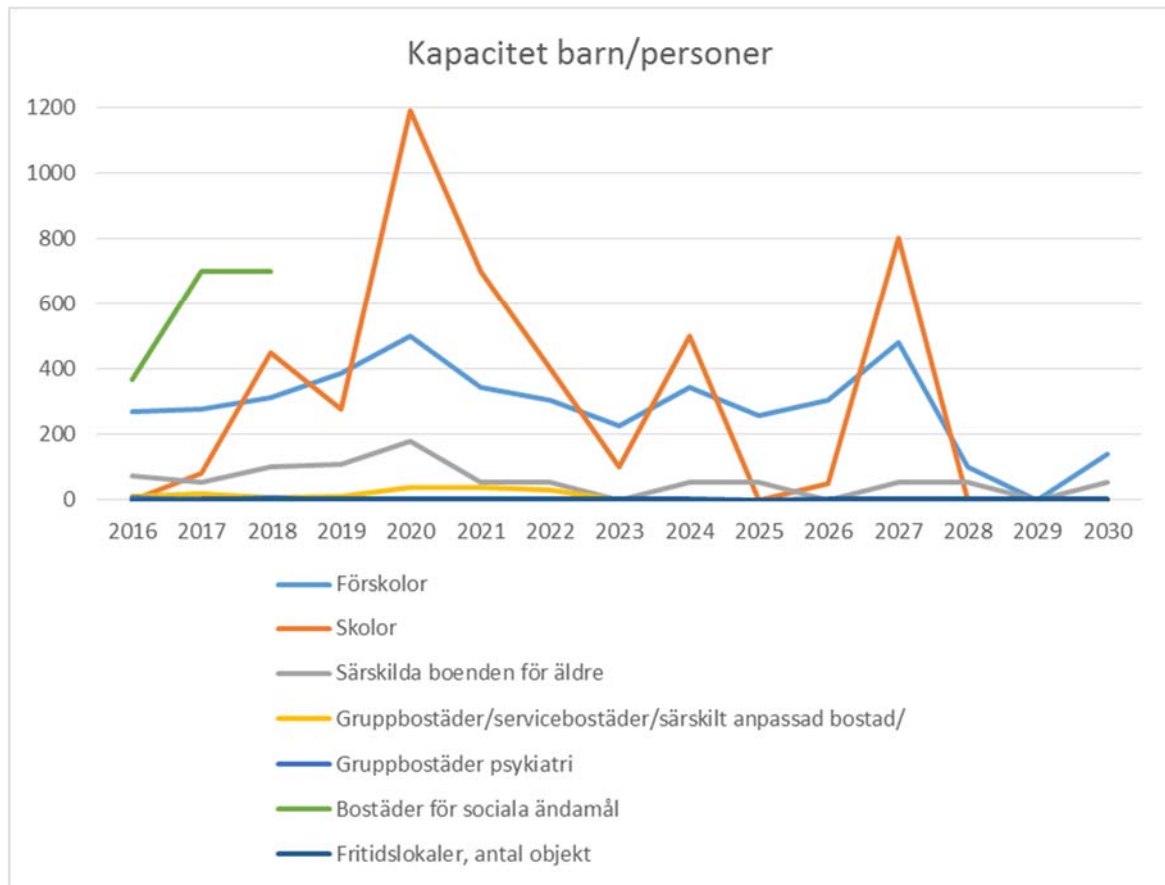
Försörjningsplaneringen syftar till att ge goda förutsättningar för prioritering av och planering för kommunala investeringar. Det i sin tur förväntas långsiktigt ge barn och övriga medborgare en enklare vardag med inspirerande, välkomnande och trygga välfärdsfastigheter som bidrar till att ge alla barn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

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman  
Fastighets controller  
Controllerenheten

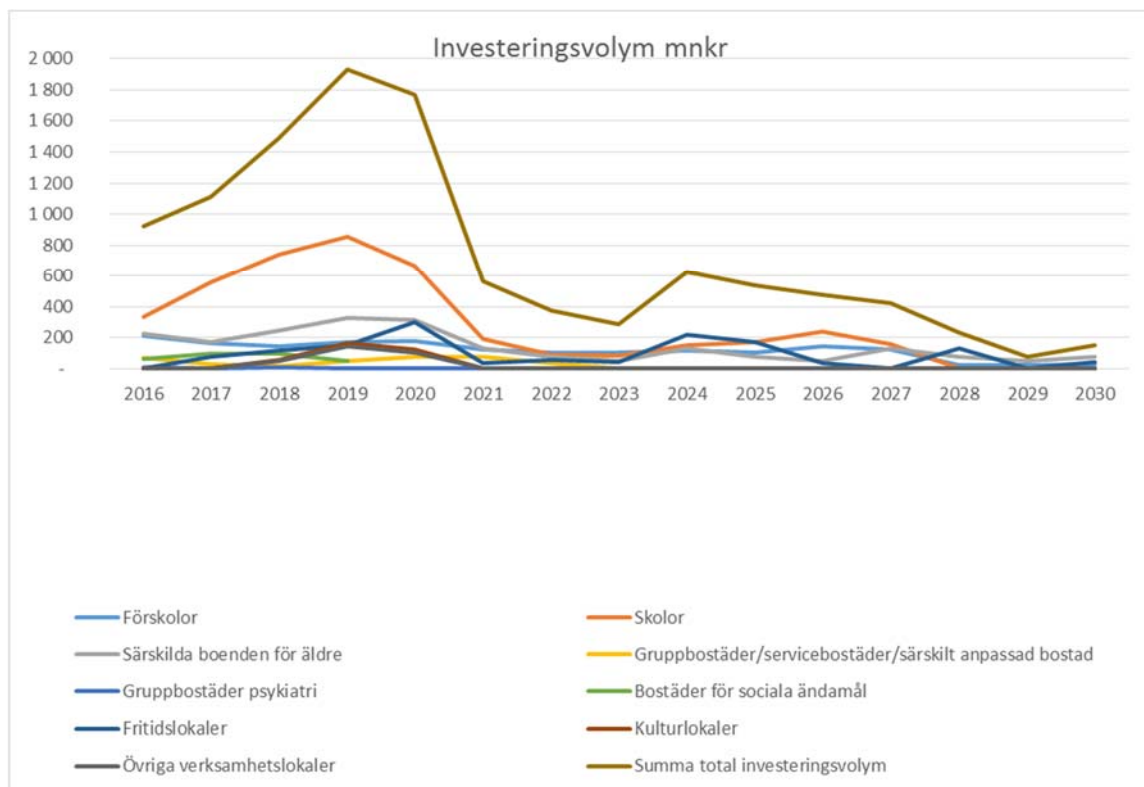
## Bilaga 1) Prognos kapacitet 2016 - 2030

Uppskattad kapacitet, antal personer	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Förskolor</b>	270	275	310	385	500	345	305	225	345	255	305	480	100	0	140
<b>Skolor</b>	0	80	450	275	1190	700	400	100	500	0	50	800	0	0	0
<b>Särskilda boenden för äldre</b>	72	54	99	108	180	54	54	0	54	54	0	54	54	0	54
<b>Gruppboendestäder/serviceboendestäder/särskilt</b>	12	18	6	12	36	36	30	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gruppboendestäder psykiatri</b>	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Bostäder för sociala ändamål</b>	366	700	700												
<b>Fritidslokaler, antal objekt</b>	0	1	2	2	1	1	2	2	3	0	1	1	3	2	2

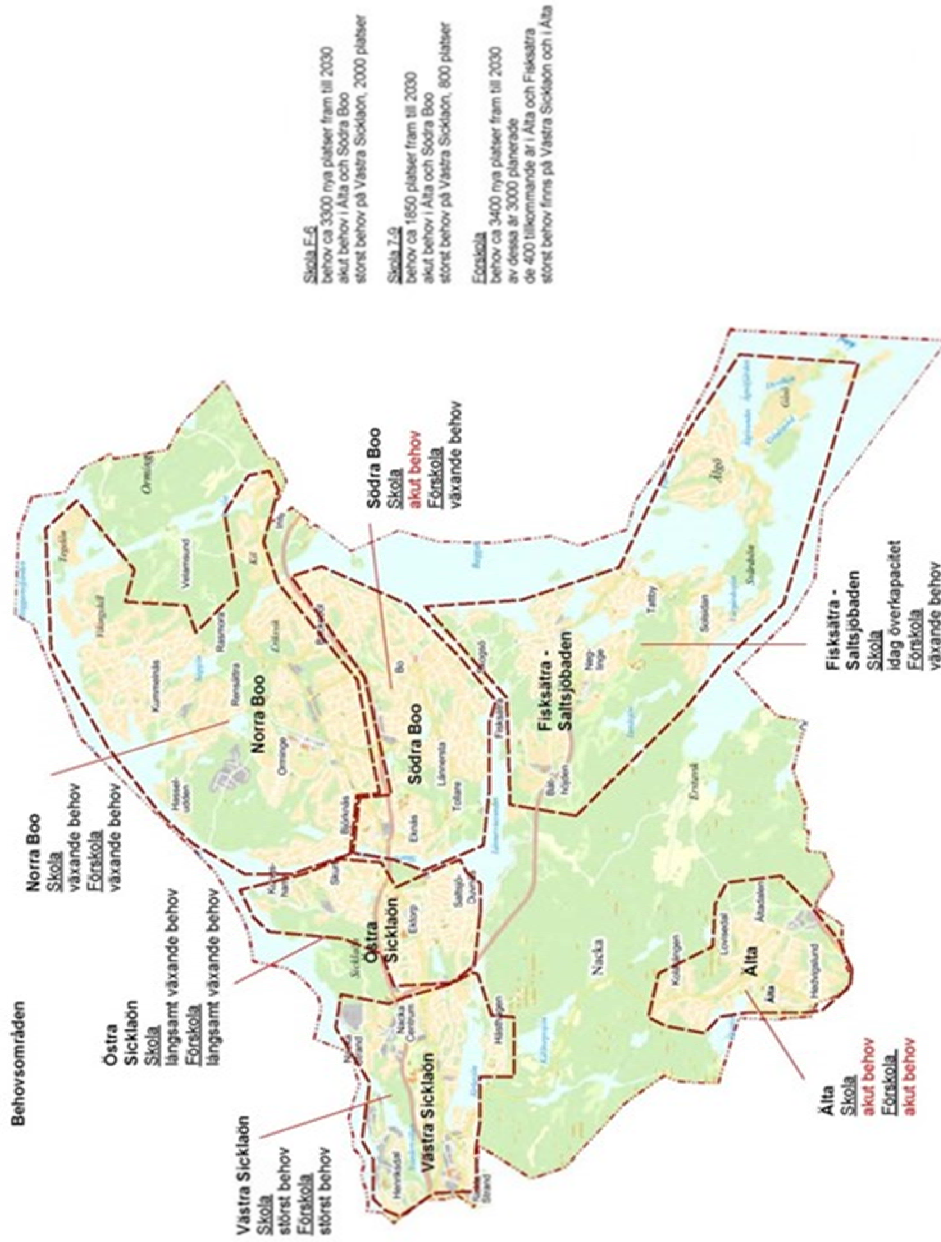


Bilaga 2) Prognos investeringsvolym mnkr, 2016 - 2030

Uppskattad investeringsvolym, mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Förskolor</b>	212	164	148	174	179	128	106	106	121	107	146	128	23	22	33
<b>Skolor</b>	337	560	743	859	664	191	92	86	155	175	242	158	-	-	-
<b>Särskilda boenden för äldre</b>	226	174	248	331	313	131	78	52	131	78	52	131	78	52	78
<b>Gruppboendestäder/serviceboendestäder/särskilt anpassad bostad</b>	69	29	19	48	80	74	40	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gruppboendestäder psykiatri</b>	13	5	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bostäder för sociala ändamål</b>	65	100	100	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fritidslokaler</b>	1	77	120	155	300	40	55	45	220	175	40	5	130	7	41
<b>Kulturlokaler</b>	-	-	56	168	126	-	0	1	-	-	-	-	-	-	-
<b>Övriga verksamhetslokaler</b>	-	-	48	144	108	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa total investeringsvolym</b>	<b>923</b>	<b>1 109</b>	<b>1 490</b>	<b>1 928</b>	<b>1 770</b>	<b>565</b>	<b>372</b>	<b>290</b>	<b>626</b>	<b>535</b>	<b>480</b>	<b>422</b>	<b>232</b>	<b>81</b>	<b>152</b>



Bilaga 3) Kartvy - Långsiktig behovsbild skola och förskola



**Skola E:6**  
behov ca 3300 nya platser fram till 2030  
akut behov i Älta och Södra Boo  
stort behov på Västra Sicklaön, 2000 platser

**Skola 7:9**  
behov ca 1850 platser fram till 2030  
akut behov i Älta och Södra Boo  
stort behov på Västra Sicklaön, 800 platser

**Förskola**  
behov ca 3400 nya platser fram till 2030  
av dessa är 3000 planerade  
de 400 tillkommande är i Älta och Fisksätra  
stort behov finns på Västra Sicklaön och i Älta