



ANTAGANDEVERSION

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2022 - 2026

2023-04-03, reviderad i enlighet med kommunstyrelsens förslag till beslut
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	4
2	Kommunens mål och strategier	4
2.1	Övergripande mål	4
2.2	Bostadsbyggandet kopplas till översiktsplanens strategier	5
2.3	Skapa blandade miljöer	5
2.4	Utveckling av befintligt bostadsbestånd	6
2.5	Fortsatt förnyelseplanering.....	6
2.6	Nybyggnad av hyresrätter	6
2.7	Bostäder för särskilda behov	6
2.7.1	Äldre.....	7
2.7.2	Personer med funktionsnedsättning.....	7
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	9
3.1	Bostäder i stadsbyggnadsprojekt.....	9
3.2	Bostadslösningar för vissa särskilda behov	10
3.3	Uppföljning av riktlinjerna.....	10

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 lantmäteriverksamhet 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. Målet är inte uppdelat per kommun, men i ”Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län” (underlag till RUF 2050) anges siffran 1100 bostäder per år för Nacka kommun i ”alternativ bas”. Detta alternativ motsvarar en medelstor ökning av länets befolkning och utgår ifrån SCB:s Långtidsutredning.

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.

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. Region Stockholm räknar i RUF5 2050 med ett befolkningstillskott i regionen på cirka 600 000 personer fram till år 2030. I Nacka kommun bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 40 000 - 45 000 personer under samma period, vilket motsvarar ett behov av cirka 20 000 nya bostäder.

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 2022–2030. 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 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 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**

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. 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

Översiktsplanen anger ungefärliga tillskott av bostäder för olika områden. Den reviderade översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i maj 2018. För västra Sicklaön är kommunen bunden av det åtagande om 13 500 bostäder, som följer med avtalet om utbyggd tunnelbana. I samband med tilläggsavtal för tunnelbanan är utbyggnadstakten lägre vilket medför en justering av målet fram till cirka 2035 - 2040. I övrigt ska kommunen utvecklas i linje med översiktsplanen, det vill säga kommunens lokala centrum med omnejd, och i takt med Nackaborna.

Genom förtätningen av västra 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 för att minska påverkan på grönområden och bevara värdefull natur samt i form av försiktig komplettering i äldre, befintliga 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 byggtid. 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 kollektivtrafikförsörjning. Samma sak gäller för Älta, där många nya bostäder också ska byggas. Bostadsbyggandet måste också gå hand i hand med utbyggnaden av skolor och förskolor samt idrott- och fritidsanläggningar, liksom närhet till grönområden som är nära och tillgängliga för de omkringboende.

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 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 i

huvudsak två sätt, dels genom att enskilda bostadsprojekt innehåller lokaler för verksamheter i bottenvåningen och en viss andel hyresrätter, dels genom att projekten begränsas i storlek, så att flera intressenter och byggaktörer blandas i ett område. Blandning är lättare att åstadkomma i tätbebyggda områden. Det är samtidigt viktigt att de uppvuxna småhusområdena får behålla sin karaktär.

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 framför allt 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 fortsätter och alla förnyelseområden har antagna detaljplaner, dock är tre av dem överklagade och har således inte vunnit laga kraft ännu. Utbyggnaden kommer fortsätta i fem till tio år, efter att de vunnit laga kraft.

2.6 Nybyggnad av hyresrätter

Nacka kommuns ambition är att en tredjedel av de tillkommande bostäderna fram till 2030 ska vara hyresrätter. 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. 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. Hittills har större andel av kommunens mark anvisats för hyresrätter varför fokus närmsta tiden kommer vara bostadsrätter och äganderätter.

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 att öka utbudet för seniorer är stort. Nacka ska eftersträva en bredd i utbudet av lägenheter för seniorer, till exempel trygghetsboende, 55 + lägenheter, seniorboende och med olika upplåtelseformer. Detta skulle sannolikt både öka rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av plats 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 ett genomgångsboende eller stödboende. Dessa hushåll erbjuds bostad under en begränsad tid, för att därefter ordna ett eget 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 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 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, förminska 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. 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 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. 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. 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 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 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.

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 en mandatperiod.

Öppenhet och mångfald

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

