TJÄNSTEUTLÅTANDE
2018-05-07 TRN 2018-0061

Handläggare:
Olof Evers

Tillväxt- och regionplanenämnden

Samråd om riktlinjer för bostadsförsörjning Nacka kommun

Ärendebeskrivning

Stockholms läns landsting har beretts möjlighet att yttra sig över samrådshandlingen till riktlinjer för bostadsförsörjning för Nacka kommun. Samrådstiden sträcker sig fram till 26 april. Landstinget har fått anstånd med svarstid under förutsättning att synpunkter lämnas underhand inom samrådstiden.

Riktlinjerna är uppdelade i en del som utgör själva riktlinjerna och en del utgör den bakomliggande analysen.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteutlåtande Samråd riktlinjer för bostadsförsörjning Nacka kommun, TRN 2018-0061, 2018-05-07
Förslag till yttrande, TRN 2018-05-07
Riktlinjer för bostadsförsörjning Nacka kommun
Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning Nacka kommun

Förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden föreslås besluta:

att avge yttrande över riktlinjer för bostadsförsörjning Nacka kommun i enlighet med bilagt förslag till yttrande

att yttrandet överlämnas till Nacka kommun

att paragrafen förklaras omedelbart justerad

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning
Förvaltningen ställer sig positiv till att kommunen arbetar med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna liknar i flera avseenden de som kommunen redovisar i nu gällande översiktsplan, men har justerats och uppdaterats i väsentliga delar. Riktlinjerna avspeglar i stora drag intentionerna i RUFS2050 men kan också utvecklas, i synnerhet vad gäller tillskapandet av blandade boendemiljöer, utveckling av befintligt bostadsbestånd och säkrandet av bostäder för särskilt utsatta grupper. Kommunen har höga ambitioner vad gäller bostadsbyggande framöver vilket är positivt.

Bakgrund
I enlighet med 2014 års ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjning som ett separat dokument. Detta är de första riktlinjer som kommunen tar fram sedan den nya lagen trädde i kraft. Tidigare riktlinjer antogs 2012 som en del av kommunens översiktsplan.

Riktlinjerna ska enligt lagen innehålla
- kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
- hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av
- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehov för särskilda grupper
- marknadsförutsättningar

Överväganden
Förvaltningen ser positivt på att kommunen nu tar fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna är i flera avseenden desamma som de som redovisas i kommunens nu gällande översiktsplan men har i väsentliga delar uppdaterats och utvecklats. Kommunen har bl.a. lagt till en målsättning vad gäller antalet nya bostäder till 2030. Målsättningen är högre än det av landstinget redovisade bostadsbehovet för kommunen. I flera avseenden avspeglar riktlinjerna de intentioner som redovisas i länets regionala utvecklingsplan men kommunen bör också utveckla hur kommunen avser att

arbeta med blandade boendemiljöer och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet, ur ett helhetsperspektiv.

Riktlinjerna är uppdelade i två där en del utgör riktlinjer, och en del utgör den bakomliggande analysen. Syftet är att kunna uppdatera analysen men låta intentionerna i riktlinjerna ligga fast för en längre tid. Förvaltningen noterar uppdelningen och vill uppmuntra kommunen att arbeta vidare med en kontinuerlig kunskapsuppbyggnad kring behovet av bostäder i kommunen.

Kommunen har gjort ett gediget arbete när det gäller att beskriva särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden. Dock kan riktlinjerna utvecklas vad gäller genomförandet i förhållande till beskrivningen och hur tillgången på bostäder för dessa grupper ska säkerställas. Kommunen skulle också vinna på en tydligare åtskillnad mellan nulägesbeskrivning och ambitioner och arbetssätt framåt.

Förvaltningen noterar att kommunen utgår från landstingets redovisade befolkningstillväxt för länet, men ser också att kommunen gör ett högre antagande vad gäller befolkningstillväxten i den egna kommunen. Följaktligen redovisas också ett högre antagande om behovet av nya bostäder än det som räknats fram inom ramen för arbetet med RUFS 2050. Förvaltningen gör också en annan bedömning vad gäller befolkningstillväxten i olika åldersgrupper, men stödjer kommunens slutsats om att det är ökningen av barn och unga samt äldre som kommer påverka kommunen och arbetet med bostadsförsörjningen mest.

Sedan RUFS 2050 ställdes ut har regionplanen genomgått vissa mindre justeringar. Det demografiska bostadsbehovet för Nacka har i detta arbete justerats upp något och underlagsrapporten bör uppdateras utifrån detta.

Förvaltningen uppmuntrar den höga målsättningen för antalet nya bostäder till 2030 och ser positivt på kommunens ambition om att förtäta kring och i redan befintlig bebyggelse. I takt med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt permanentning av fritidsbebyggelse är det dock angeläget att kommunen arbetar för en så resurseffektiv bebyggelseutveckling som möjligt och att ett ineffektivt resursutnyttjande motverkas. Förvaltningen lyfter detta och uppmuntrar samtidigt kommunen att i sin fortsatta planering planera för en hållbar bebyggelseutveckling i de mest resurseffektiva lägena, och hänvisar i detta avseende till plankartan och förhållningssätten som redovisas i RUFS 2050.

Ekonomiska konsekvenser av beslutet
Beslutet bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för landstinget.

Miljökonsekvenser av beslutet
I enlighet med landstingets miljöpolitiska program, Miljöprogram 2017-2021 har hänsyn till miljön beaktats och det bedöms att en särskild miljökonsekvensbedömning i detta ärende inte är relevant.

Hanna Wiik
Förvaltningschef

Olof Evers
Regionplanerare

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
2018-05-07 TRN 2018-0061

Nacka kommun
Enheten för strategisk stadsutveckling
13181 Nacka
strategiskstadsutveckling@nacka.se

Samråd om riktlinjer för bostadsförsörjning Nacka kommun

Inledning

Landstinget yttrar sig i egenskap av regionplaneorgan för Stockholms län. Landstingets remissvar utgår från RUFS 2010 och den godkända RUFS 2050 (TRN 2015-0015, 2018-02-22), som antas i landstingsfullmäktige i juni, samt under 2017 antagna befolknings- och sysselsättningsframskrivningar (rapport 2017:2).

Landstinget ställer sig positivt till att kommunen tar fram nya och uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjning. Kommunen har gjort ett gediget arbete, men landstinget skulle också välkomna ett stärkt genomförandeperspektiv.

Överväganden

Landstinget ställer sig positivt till det arbete som kommunen gjort och ser att kommunen gjort ett gediget arbete med riktlinjerna. I flera avseenden avspeglar de intentionerna i länets regionplanering, som redovisas i länets regionala utvecklingsplan RUFS2050. Landstinget noterar uppdelningen mellan riktlinjer och bakomliggande analys och ser positivt på syftet med detta samt vill uppmuntra kommunen att arbeta vidare med en kontinuerlig kunskapsuppbyggnad om behovet av bostäder i kommunen.

Riktlinjerna har stora likheter med de som redovisas i nu gällande översiktsplan, antagen 2012. Med fördel kan kommunen vidga perspektivet på hur blandade boendemiljöer kan skapas samt hur kommunen avser att arbeta med att utveckla befintligt bostadsbestånd. Detta är frågor som behöver hanteras i alla kommundelar och i alla delar av bostadsbeståndet för att en hållbar bostadsförsörjning ska kunna säkerställas.

Kommunens beskrivning av särskilt utsatta grupper och deras bostadsbehov är på många sätt bra och omfattande. Dock kan riktlinjerna utvecklas vad gäller genomförandet i förhållande till beskrivningen och hur tillgången

på bostäder för dessa grupper ska kunna säkerställas. Riktlinjerna skulle i detta avseende vinna på en tydligare åtskillnad mellan nulägesbeskrivning och ambitioner och arbetssätt framåt.

Det är positivt att kommunen redovisar det av landstinget antagna befolkningstillskottet fram till 2030. Landstinget noterar att kommunen gör ett högre antagande vad gäller befolkningstillväxten i kommunen. Följaktligen redovisas också ett högre antagande kring behovet av nya bostäder än det som räknats fram inom ramen för arbetet med RUFS 2050. Landstinget gör också en annan bedömning vad gäller befolkningstillväxten i olika åldersgrupper, men stödjer kommunens slutsats att det är ökningen av barn och unga samt äldre som kommer påverka kommunen, och arbetet med bostadsförsörjningen, mest.

RUFS 2050 har genomgått vissa mindre justeringar sedan utställningen hösten 2017. Det demografiska bostadsbehovet för Nacka har i detta arbete justerats upp till 1300 bostäder i det så kallade alternativ hög. Siffran som nu redovisas i underlagsrapporten bör uppdateras därefter.

Landstinget uppmuntrar den höga målsättningen för antalet nya bostäder till 2030 och ser positivt på kommunens ambition om att förtäta omkring och i den befintliga bebyggelsen. I takt med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt permanentning av fritidsbebyggelse är det angeläget att kommunen arbetar för en så resurseffektiv bebyggelseutveckling som möjligt i dessa lägen, och att ett ineffektivt resursutnyttjande motverkas. Landstinget vill samtidigt uppmuntra kommunen att i sin fortsatta planering planera för en hållbar bebyggelseutveckling i de mest resurseffektiva lägena och hänvisar i detta avseende till plankartan och förhållningssätten som redovisas i RUFS 2050.

SAMRÅDSVERSION

Riktlinjer för bostadsförsörjning

2018-03-22
Sven Andersson
KFKS 2017/1070

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

1 Inledning 3
1.1 Bakgrund 3
1.2 Riktlinjernas upplägg 3
1.3 Befolkningsutvecklingen och det regionala bostadsbehovet 3

2 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 6
2.7.4 Personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad 7
2.7.5 Ungdomar och studenter 7

3 Genomförande av riktlinjerna 7
3.1 Bostäder i stadsbyggnadsprojekt 7
3.2 Bostadslösningar för vissa särskilda behov 8

1 Inledning

1.1 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.

1.2 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. Detta 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. Dokumentet med själva riktlinjernas kan då förhoppningsvis gälla under en hel mandatperiod.

1.3 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 lättrörlig. Behovet av bostäder påverkas också av konjunkturen. Vi vet emellertid att Stockholmsregionen som helhet växer. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen inom Stockholms läns landsting räknar i förslaget till ny regional utvecklingsplanen (RUFS 2050) med ett befolkningstillskott i regionen på cirka 600 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på cirka 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 sätt 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 2018–2026. Detta är det 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 ökar säkerligen behovet av bostäder för unga i Nacka. Nacka står också inför en kraftig ökning av befolkningen 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 Mål och strategier

2.1 Övergripande mål

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

- 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
- I Nacka ska finnas 60 000 bostäder år 2030

2.2 Bostadsbyggandet kopplas till översiktsplanens strategier

I enlighet med strategierna i den översiktsplan som antogs 2012, kommer det framtida bostadsbyggandet i Nacka i stor utsträckning att ske på västra Sicklaön och i anslutning till kommunens lokala centra. Genom förtätningen av 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 centra 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 bostadsområden. Planeringen av nya bostäder måste också samordnas med

utbyggnaden av infrastruktur och service. Det innebär att utbyggnaden av bostäder i den centrala delen av 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. 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 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 gynnas på 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 och att flera intressenter och byggherrar blandas i ett område. Blandning är lättare att få till stånd i tätt bebyggda 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.

2.4 Utveckling av befintligt bostadsbestånd

Det totala bostadsbeståndet i Nacka kommun uppgick 2016 till cirka 40 000 bostadslägenheter, varav drygt en tredjedel i småhus. Av flerbostadshusens cirka 22 000 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. Samarbetet kommer att koncentreras på de relativt omfattande områdena med hyresrätter som finns i Fisksätra, centrala Älta(Stensö) och Orminge.

2.5 Fortsatt förnyelseplanering

I Nacka har det funnits ett stort antal fritidsområden som successivt omvandlas till permanentbebyggelse. Dessa områden finns framförallt i Boo och på Älgö. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, samt att fritidshusen ersätts med byggrätter för permanenta bostäder. För många områden finns detaljplaner som vunnit laga kraft och utbyggnad pågår. För andra områden pågår planläggning och där har utbyggnaden ännu inte startat. Vatten- och avloppsförsörjningen är ur miljösynpunkt mycket viktig i dessa områden. Planeringen av förnyelseområdena fortsätter och kommunens målsättning är att alla förnyelseområden ska ha antagna detaljplaner 2018. Utbyggnaden väntas därefter fortsätta till 2022.

2.6 Mer nybyggnad av hyresrätter

Ett viktigt motiv för att bygga hyresrätter till rimliga kostnader är att Nackas egna ungdomar ska kunna flytta hemifrån utan att lämna kommunen. Ett större utbud av hyresrätter gynnar dessutom många andra grupper i samhället och underlättar rörligheten på bostadsmarknaden. För att få en nödvändig produktion av hyresrätter krävs ett samarbete mellan kommunen och bostadsmarknadens aktörer. När det är fråga om privata markägare kan kommunen förhandla med exploatörer i inledningen av ett projekt. Där kommunen äger marken finns möjligheter att från början styra upplåtelseformen och kommunen har möjlighet att upplåta mark med tomträtt.

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 t o m 2030. I nuläget bor 10 % av alla personer mellan 80–89 år och 30 % procent av de som är 90 år och äldre på särskilt boende. Om tendensen består kommer ytterligare cirka 500 personer ha behov av bostäder med omvårdnad.

En planering för att tillgodose av bostäder för seniorer har påbörjats. 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 150 personer kan komma att behöva bostäder med tillgång till gemensamhets- och personalutrymmen till och med 2030.

2.7.3 Nyanlända och ensamkommande unga

Nyanlända Nackabor som anvisas från Migrationsverket och ensamkommande unga som 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 ska skaffa ett eget fast boende. Om tiden till egen bostad blir längre ökar behovet av bostäder i motsvarande mån.

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 19–25 år kommer att ske, särskilt under åren 2022–2026. Detta är en period i livet när många skaffar sin första egna bostad och även en period då de flesta har 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.

3 Genomförande av riktlinjerna

3.1 Bostäder i stadsbyggnadsprojekt

I beslut om mål och budget 2014 antog kommunfullmäktige målet 20 000 nya bostäder i kommunen till 2030. Av dessa ska 13 500 byggas på västra Sicklaön i enlighet med avtalet om utbyggd tunnelbana. På västra Sicklaön finns detaljplaneprogram för Kvarnholmen, Nacka strand, Centrala Nacka och Planiaområdet och Henriksdal. I övriga delar av kommunen har detaljplaneprogram antagits för Fisksätra, Orminge centrum och Älta centrum.

Inom programområdena pågår ett stort antal stadsbyggnadsprojekt och nya startas hela tiden upp i enlighet med kommunens genomförandeplanering. Cirka 45% av bostäderna kommer att byggas på mark som anvisas av Nacka kommun. Av dessa kommer en tredjedel, dvs cirka 3000 vara hyresrätter. Andelen hyresrätter på privat mark är svårare att beräkna, men ytterligare 1000–2000 hyresrätter skulle kunna tillkomma inom dessa projekt. Inom stadsbyggnadsprojekten ram kommer behovet av särskilt boende för äldre och behovet av bostäder enligt LSS att täckas. Speciella stadsbyggnadsprojekt genomförs 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, dvs 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 på kort sikt, arbetar kommunen idag 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.
- Förvärv av bostadsrätter

På längre sikt planeras behovet av bostäder för personer med särskilda behov mötas genom inhyrning av hyresrätter som byggs inom den planerade utvecklingen av bostäder i Nacka. Dock innebär kostnaderna för nybyggda hyresrätter ofta att dessa bostäder blir dyrare, än bostäder inom det befintliga beståndet.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167

SAMRÅDSVERSION

Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

2018-03-22
Sven Andersson
KFKS 2017/1070

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

1 Inledning och bakgrund 4
1.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar 4
1.2 Nationella och regionala mål 4
1.3 Översiktsplan och andra kommunala beslut 4

2 Nackas befolkning 5
2.1 Folkökning 5
2.2 Folkmängd 6
2.3 Åldersförändringar 7
2.4 Kommundelarna 8
2.4.1 Folkökning 8
2.4.2 Åldersgruppernas förändring 9

3 Bostadsbestånd och hushåll i Nacka 9
3.1 Bostäder och hushåll efter boendeform 9
3.2 Hushåll efter storlek 10

4 Olika gruppers bostadsbehov 11
4.1 Äldre 11
4.1.1 Bakgrund och begrepp 11
4.1.2 Demografiskt tryck på boenden för äldre personer 12
4.1.3 Prognos och kartor per delområde 14
4.1.4 Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden 18
4.1.5 Trygghetsboende 19
4.1.6 Framtidens boende för äldre 20
4.2 Personer med funktionsnedsättning 21
4.2.1 Målgrupper 21
4.2.2 Boende enligt lagen om stöd och service 22
4.2.3 Behovsprognos 22
4.2.4 Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS 24
4.2.5 Bostäder enligt SoI för psykiskt funktionsnedsatta 26
4.3 Nyanlända, ensamkommande unga och andra som står utanför den öppna bostadsmarknaden 27
4.3.1 Målgrupper för bostadsförsörjning 27
4.3.2 Bostäder för målgrupperna under 2017 ... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

4.3.3 Behovsbedömning av bostäder för 2018 27
4.3.4 Bedömning av antalet personer med behov av bostad 2018-2020 29
4.3.5 Behovsbedömning 2021-2030 29
4.4 Ungdomar och unga vuxna 30
4.5 Studenter 30

5 Marknadsförutsättningar 31
5.1 Läget på bostadsmarknaden 31
5.2 Nyproduktion de närmsta åren 32

1 Inledning och bakgrund

1.1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas nav kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjerna grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Detta underlagsdokument innehåller kommunens analys av dessa frågor. Underlagsdokumentet innehåller även aktuella uppgifter om det planerade bostadsbyggandet. Då detaljerade siffror ständigt ändras över tiden, är det olämpligt att redovisa dessa i de politiskt antagna riktlinjerna.

1.2 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.

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder. 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.

Stockholms läns landsting har i förslaget till ny regional utvecklingsplanen (RUFS 2050) som delmål för 2030 att minst 22 000 behöver tillkomma per år i Stockholmsregionen. Målet är inte uppdelat per kommun, men i ”Beräkning av demografiskt bostadsbehov i Stockholms län” (underlag till RUFS 2050) anges siffran 1200 bostäder per år för Nacka kommun i alternativ hög.

1.3 Översiktsplan och andra kommunala beslut

Nackas gällande översiktsplan som antogs i juni 2012, innehåller två strategier som direkt berör bostadsbyggandet:

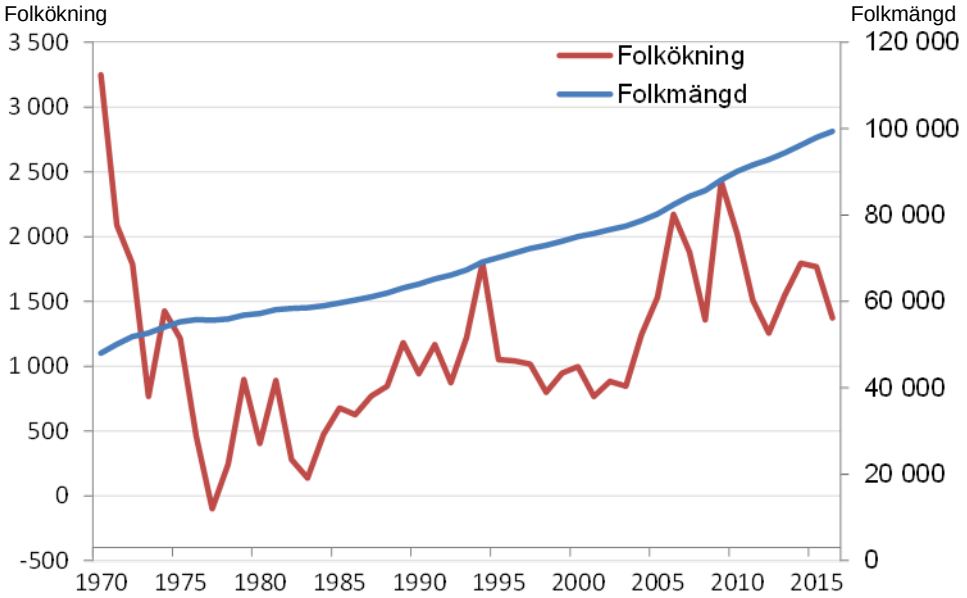
- En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön
- Utveckla nackas lokala centra och deras omgivning

Översiktsplanen anger ungefärliga tillskott av bostäder för olika områden. I den revidering som tagits fram under 2017 har dessa siffror uppdaterats. Ett antagande av den reviderade översiktsplanen förväntas under våren 2018.
I samband med budgeten 2014 antog kommunfullmäktige målet 20 000 bostäder till 2030 i hela kommunen. För västra Sicklaön är kommunen bunden av det åtagande om 13 500 som följer med avtalet om utbyggs tunnelbana, vilket innebär att cirka 6500 bostäder planeras i övriga delar av kommunen

2 Nackas befolkning

Nackas befolkning har fördubblats under de senaste 50 åren. 1970 hade kommunen en befolkning på cirka 50 000 personer. I mitten av 2017 passerade invånarantalet 100 000. Under denna period har kommunen hela tiden haft en befolkningsökning, även om själva ökningen har varierat stort över åren, se diagram 1. Den statistik som redovisas nedan är hämtad ur den befolkningsprognos som togs fram på våren 2017. Prognosen pekar på att befolkningen kommer att uppgå till drygt 140 000 personer år 2030. Prognosens uppgifter om befintlig befolkning gäller den 31 december 2016.

Diagram 1 Folkökning och folkmängd i Nacka kommun perioden 1970–2016



2.1 Folkökning

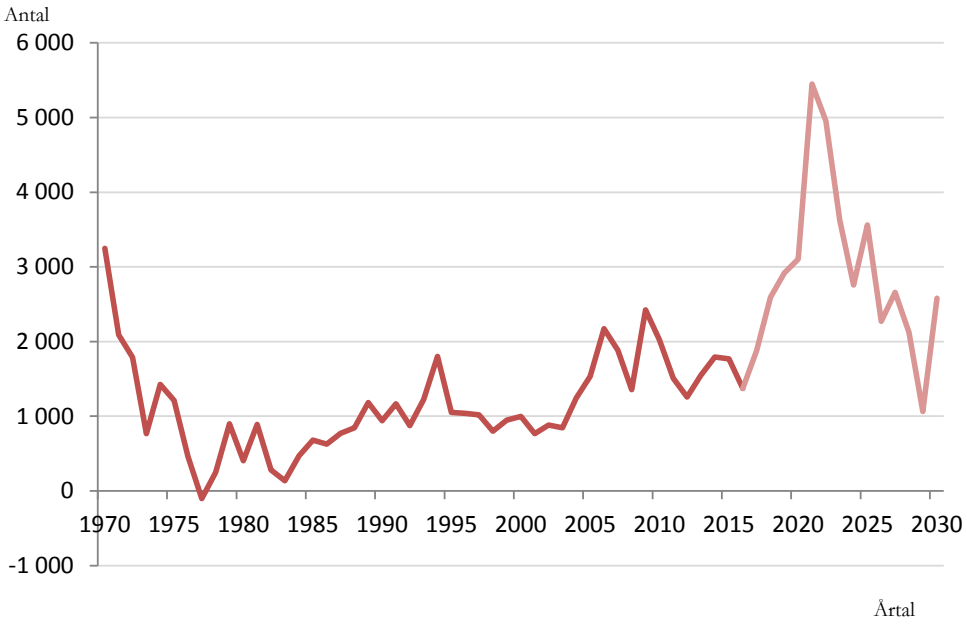
Under år 2016 ökade Nacka kommuns befolkning med 1 373 personer, vilket motsvarar 1,4 procent. Det är den lägsta folkökningen sedan år 2012 och en lägre folkökningstakt än den i länet och i riket. År 2016 ökade folkmängden i Stockholms län med 1,7 procent och i riket med 1,5 procent. Sista december 2016 hade kommunen 99 359 invånare. Det var inflyttningen som låg bakom största delen av folkökningen. Antalet personer som flyttade in var 8 471 och antalet som flyttade ut var 7 609 och flyttnettot var därmed 862 personer. Nacka har en stor andel unga personer och sedan kommunen bildades 1971 har det årligen fötts fler barn i kommunen än det avlidit personer. Under år 2016 föddes 1 154 barn och 642 personer avled, vilket ger ett födelseöverskott på 511 personer.

Befolkningen antas fortsätta öka under hela prognosperioden som följd av ett kraftigt bostadsbyggande och ökat antal kommunmottagna. Inflyttningen beräknas vara den demografiska komponent som främst bidrar till folkökningen under hela prognosperioden. Kommunen har omfattande bostadsbyggnadsplaner och ett stort antal bostäder väntas bli färdigställda under prognosperioden. Enligt byggprognosen väntas särskilt många bostäder färdigställas åren 2021 och 2022.

För mer om bostadsplanerna se avsnitt 6.4.2. Hur antalet kommunmottagna beräknas beskrivs i avsnitt 5.2.

Mot slutet av perioden bidrar barnafödandet allt mer till kommunens befolkningstillväxt. Det stora bostadsbyggandet medför en inflyttning av personer i barnafödande ålder. Till det kommer även att de stora barnkullarna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet kommer upp i åldrar där barnafödandet är högt.

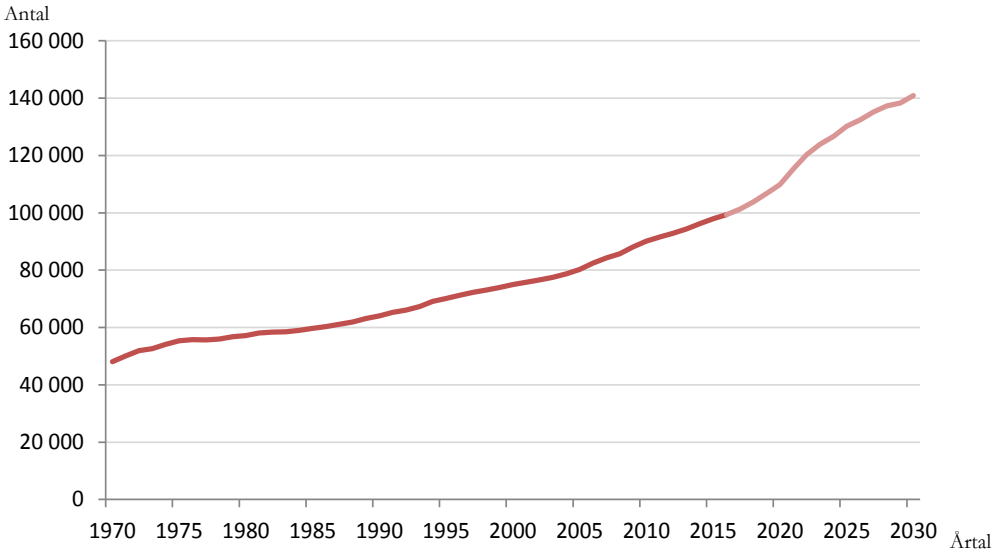
Diagram 2 Folkökningen i Nacka kommun, observerad åren 1970–2016 och prognos för åren 2017–2030



2.2 Folkmängd

Kommunens folkmängd var 99 359 personer vid utgången av år 2016. Under 2017 beräknas folkmängden i Nacka kommun att överstiga 100 000 invånare. Vid utgången av år 2030 pekar prognosen på att folkmängden i Nacka kommun kommer uppgå till drygt 140 000 personer.

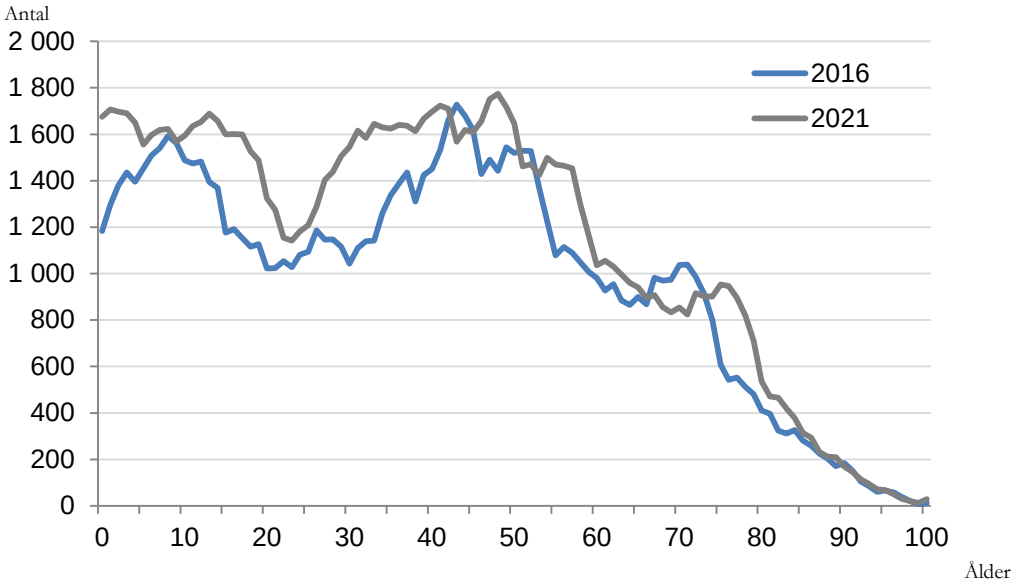
Diagram 3 Folkmängden i Nacka kommun, observerad åren 1970–2016 och prognos för åren 2017–2030



2.3 Åldersförändringar

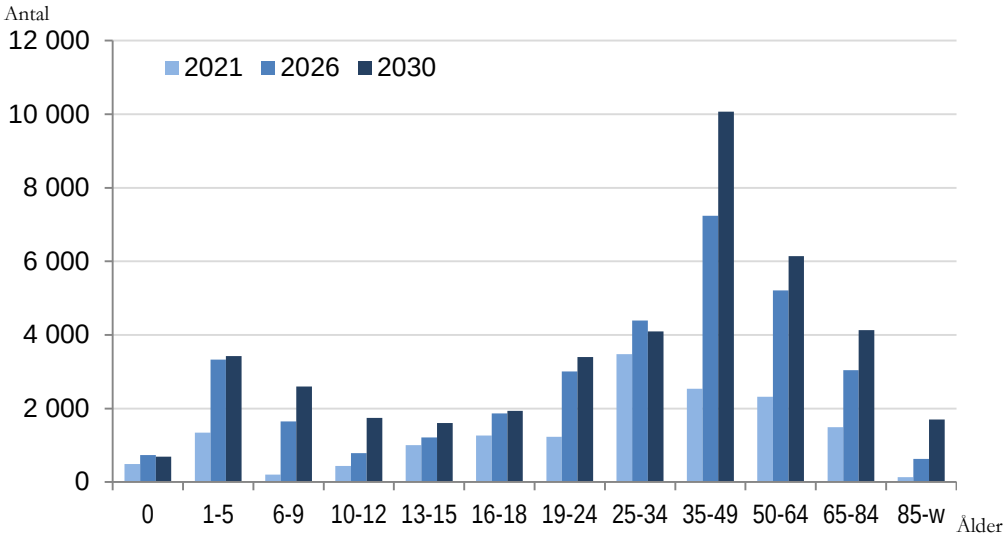
I Diagram 4 visas den observerade åldersfördelningen vid slutet av 2016 i jämförelse med prognosen för slutet av 2021. Den femåriga förskjutningen av födelsekohorterna syns tydligt utom för personer i åldrarna 25 till 40 år. Denna grupp ökar markant då många av inflyttarna kommer till kommunen i denna ålder. Antalet personer i ålder 25 till 40 beräknas öka kraftigt vilket är främsta förklaringen till att antalet barn ökar. Antalet personer kring 70 års ålder minskar i takt med att de stora födelsekullarna från 1940-talet åldras. Vi ser även trotts inflyttningen en viss minskning av personer kring 50 års ålder, vilket är ett resultat av att 60-talisterna utgör en stor grupp. I Sverige föddes det färre barn på 1960-talet än på 1940-talet, men invandringen medförde att 60-talisterna blev fler än 40-talisterna redan år 1993.

Diagram 4 Folkmängden i Nacka kommun efter ålder, observerad 2016 och prognos för 2021



Det stora bostadsbyggandet beräknas ge en ökad folkmängd i samtliga åldersgrupper fram till år 2021. Folkmängden beräknas öka kraftigt i förskoleåldrar och lågstadieåldrar. Redan år 2021 väntas antalet förskolebarn vara drygt 1 300 fler än år 2016 och drygt 3 300 fler år 2026. Antal barn i åldern 6–9 år ökar något långsammare fram till 2021 för att därefter öka kraftigare. År 2026 beräknas antalet 6–9-åringar vara drygt 1 600 fler än år 2016. Barn i åldern 10–12 år väntas öka som mest under den senare delen av prognosperioden. Barn i åldern 13–15 år beräknas öka med cirka 1 000 fram till 2021 för att därefter öka något långsammare. Som tidigare nämnts beror ökningen av barn i skolåldrar främst på att personer i åldern i 25 till 40 år antas öka kraftigt under prognosperioden. Personer i åldersgruppen 85 år eller äldre ökar under hela prognosperioden. Fram till år 2021 antas antalet personer som är 85 år eller äldre att ha ökat med drygt 130 personer och fram till 2026 är ökningen drygt 600 personer jämfört med år 2016. Den kraftigaste ökningen för denna grupp väntas mot slutet av prognosperioden då 40-talisterna har kommit upp i åldersgruppen. År 2030 antas antalet personer i åldern 85 år eller äldre vara 1 700 fler än år 2016.

Diagram 5 Förändring jämfört med folkmängd 2016-12-31.



2.4 Kommundelarna

I detta avsnitt redovisas befolkningsförändringen i de fyra kommundelarna Sicklaön, Boo, Fisksätra/Saltsjöbaden och Älta. I Tabellbilaga 2 redovisas folkmängden per kommundel efter åldersgrupper. Förutom kommundelar finns prognosen även som Excel-fil med folkmängd efter kön och ålder i ettårsklasser uppdelat på kommundel respektive nyckelkodsområde (NYKO).

2.4.1 Folkökning

Folkökningen beräknas vara som störst på Sicklaön och i Boo. I dessa kommundelar planeras ett stort antal bostäder att byggas. Under åren 2017 till 2021 beräknas folkmängden på Sicklaön öka med 9 000 personer och under åren 2022 till 2026 väntas folkmängden öka med ytterligare 12 800 personer. I Boo beräknas folkmängden öka med 4 000 personer under åren 2017 till 2022 och med ytterligare 2 000 personer åren 2022 till 2026. I Fisksätra-Saltsjöbaden och i Älta beräknas folkmängden öka med 1 200 respektive 1 600 personer under åren 2017 till 2022 och med 800 respektive 1 300 ytterligare under åren 2022 till 2026. År 2016 var 185 personer på kommunen skrivna. De personer som saknar adress redovisas som

en restpost på kommunen. Det är personer med skyddad adress, är i utlandstjänst för offentliga och privata arbetsgivare eller av annan anledning saknar känd hemvist. Då ingen information finns kring dessa personer är det svårt att göra antaganden om hur denna grupp kommer att förändras. Därför hålls antalet personer på kommunen skrivna konstant under prognosperioden.

Tabell 4 Folkmängd i kommundelarna, observerad 2016 och prognos till 2026

	SCB	Prognos											
							2017-						*2022-*
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	*2021*	2022	2023	2024	2025	2026	*2026*
Sicklaön	36 483	37 264	38 616	40 190	42 475	45 527	***9 044***	48 380	50 834	53 022	56 102	58 300	***12 773***
Boo	31 844	32 548	33 552	34 559	34 988	35 899	***4 055***	37 038	37 802	37 907	38 005	38 073	***2 173***
Fisksätra-Saltsjöbaden	18 737	18 859	18 894	18 928	19 147	19 981	***1 244***	20 482	20 645	20 805	20 833	20 853	***872***
Älta	12 110	12 381	12 583	12 888	13 058	13 708	***1 598***	14 169	14 414	14 718	15 073	15 058	***1 349***
På kommunen skrivna	185	185	185	185	185	185	***0***	185	185	185	185	185	***0***
Totalt	99 359	101 237	103 830	106 750	109 853	115 300	15 941	120 254	123 880	126 637	130 197	132 468	17 168

2.4.2 Åldersgruppernas förändring

I Sicklaön där bostadsbyggandet väntas bli stort ökar antalet barn i alla skolåldrar under hela prognosperioden. I de övriga tre kommundelarna beräknas antalet skolbarn öka i alla åldrar utom i lågstadieåldrar, som minska under åren 2017 till 2021. Störst blir minskningen i Älta där antalet barn i åldern 6–9 år beräknas minska med nära 100 barn. Under åren 2022 till 2026 beräknas antalet förskolebarn och barn i lågstadieåldrar att öka i Älta, medan skolbarnen i kommundelen ökar i de äldre åldrarna. I Boo och Fisksätra-Saltsjöbaden minskar antalet skolbarn i åldern 13–15 år under åren 2022 till 2026 men ökar i övriga skolåldrar.

Tabell 5 Folkökning i kommundelarna åren 2017–2021 efter ålder

	0	1-5	6-9	10-12	13-15	16-18	19-24	25-34	35-49	50-64	65-84	85-w	Totalt
Sicklaön	263	857	364	244	362	471	993	1 909	1 770	990	903	-82	9 044
Boo	135	291	-42	48	385	446	67	884	430	939	363	109	4 055
Fisksätra-Saltsjöbaden	60	117	-19	56	74	134	122	259	77	122	166	77	1 244
Älta	34	74	-96	92	184	214	47	427	264	264	62	31	1 598
Totalt	492	1 340	206	439	1 005	1 266	1 230	3 480	2 540	2 315	1 494	135	15 941

Tabell 6 Folkökning i kommundelarna åren 2022–2026 efter ålder

Radetiketter	0	1-5	6-9	10-12	13-15	16-18	19-24	25-34	35-49	50-64	65-84	85-w	Totalt
Sicklaön	193	1 159	798	342	316	390	1 218	1 214	3 189	1 895	1 802	257	12 773
Boo	20	441	335	35	-89	100	304	-153	661	529	-94	84	2 173
Fisksätra-Saltsjöbaden	8	217	185	21	-9	18	80	-144	457	138	-192	93	872
Älta	17	172	126	-51	-11	88	180	-2	395	337	33	65	1 349
Totalt	238	1 989	1 444	347	208	597	1 782	915	4 702	2 899	1 549	499	17 168

3 Bostadsbestånd och hushåll i Nacka

3.1 Bostäder och hushåll efter boendeform

Nacka kommun hade 31/12 2016 drygt 40 000 hushåll i olika typer av bostäder. Nedanstående tabell redovisar dessa uppdelade på boendeformer och upplåtelseformer. Av kommunens bostäder är en dryg tredjedel småhus i äganderätt. Av kommunens cirka 22 000 lägenheter i flerbostadshus är cirka tre fjärdedelar bostadsrätt och cirka en fjärdedel hyresrätter. Nacka har inget kommunalt bostadsbolag, utan hyresrätterna fördelas på ett antal privata

hyresvärdar. De största är Stena och Wallenstam med bostadsbestånd framförallt i Fisksätra respektive Älta. På Sicklaön och i Boo finns ett antal mindre hyresvärdar.

Andel hushåll efter boendeform i Nacka kommun den 31 december 2016

Bostadstyp	Upplåtelse	% av hushållen
småhus	äganderätt	36,5
	bostadsrätt	1,6
	hyresrätt	0,4
flerbostadshus	bostadsrätt	41,4
	hyresrätt	13,5
specialbostad		2,1
övrigt		0,6

3.2 Hushåll efter storlek

I nedanstående tabell redovisas kommunens hushåll efter storlek. I Nacka finns en betydligt mindre andel enpersonshushåll än i riket som helhet. I snitt bor det 2,48 personer per hushåll, jämfört med 2,20 personer per hushåll, som är snittet för riket. Detta beror troligtvis på det relativt stora antalet småhus i kommunen. Eftersom den befolkningsökning som förväntas i Nacka, till så stor del kommer att bestå av personer som flyttar in i kommunen, är det tveksamt om den befintliga hushållsstrukturen har någon större betydelse för bostadsbehovet. En tätare bebyggelse på framförallt västra Sicklaön, torde dock leda till ett större antal en- och tvåpersonshushåll.

Antal hushåll i Nacka kommun efter hushållsstorlek år 2016

Hushållsstorlek	Antal hushåll	% av hushållen
1 person	13 189	32,94
2 personer	10 669	26,64
3 personer	5669	14,16
4 personer	6900	17,23
5 personer	2561	6,40
6 personer	621	1,55
7+ personer	433	1,08
Totalt	**40 042**	**100,00**

4 Olika gruppers bostadsbehov

4.1 Äldre

4.1.1 Bakgrund och begrepp

Äldrenämnden ska verka för att äldre personer får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden samt ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra.

Särskilt boende är ett biståndsbedömt boende som prövas enligt Socialtjänstlagen (SoL). Det är en boendeform för äldre människor med omfattande behov av vård och omsorg.

Kundvalet för särskilt boende innebär att de privata anordnarna inte garanteras ett visst antal platser av Nacka kommun utan beläggningen är helt baserad på de val kunden gör. Det innebär att anordnarna även säljer platser till andra kommuner.

Platstillgången för Nackas kunder på de privata boendena kan påverkas av kommunernas olika ersättningsnivåer. Det är därför viktigt att Nackas ersättning ligger i nivå med eller över närliggande kommuners för att fortsatt få tillgång till lika många, eller fler platser på de privata boendena.

Trygghetsboenden är hyresrätter med gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostäderna. Personal ska finnas tillgänglig och bostäderna ska innehas av personer som fyllt 65 år. Trygghetsboende är inte en biståndsbedömd insats.

Seniorbostäder är ett boende som vänder sig till personer som är 55 år eller äldre och finns som både hyres- och bostadsrätter. Det finns ingen bestämd definition om vad en seniorbostad är, det är helt vanliga bostäder som ofta har gemensamma lokaler för social samvaro. Tanken är att det ska vara ett boende att åldras i och lägenheterna har ofta hög tillgänglighet.

Eftersom det finns seniorboenden, som i likhet med trygghetsboende är funktionellt utformade och har gemensamhetslokaler och bovärd är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende.

Bostäder för äldre kan med fördel placeras nära kommunikationer, service, handel, eller i anslutning till en park, ett torg, eller ett grönområde. Boenden kan lokaliseras tillsammans med ungdomsbostäder, förskolor eller kulturverksamheter. Ett samnyttjande av lokaler främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

4.1.2 Demografiskt tryck på boenden för äldre personer

Befolkningsprognosen visar att antalet äldre personer kommer att öka markant till och med 2030. Ökningen beror i huvudsak inte på en hög inflyttning utan på att den stora gruppen födda på 40-talet kan komma att behöva särskilda boendeformer.

Den procentuella fördelningen i tabellen nedan är beräknad utifrån att 683 personer bor i särskilda boenden. I november bodde 656 Nackabor i särskilda boenden i kommunen och cirka 40 i så kallade profilboenden. Behovet av platser varierar mycket över tid och har i perioder varit både större och mindre under året.

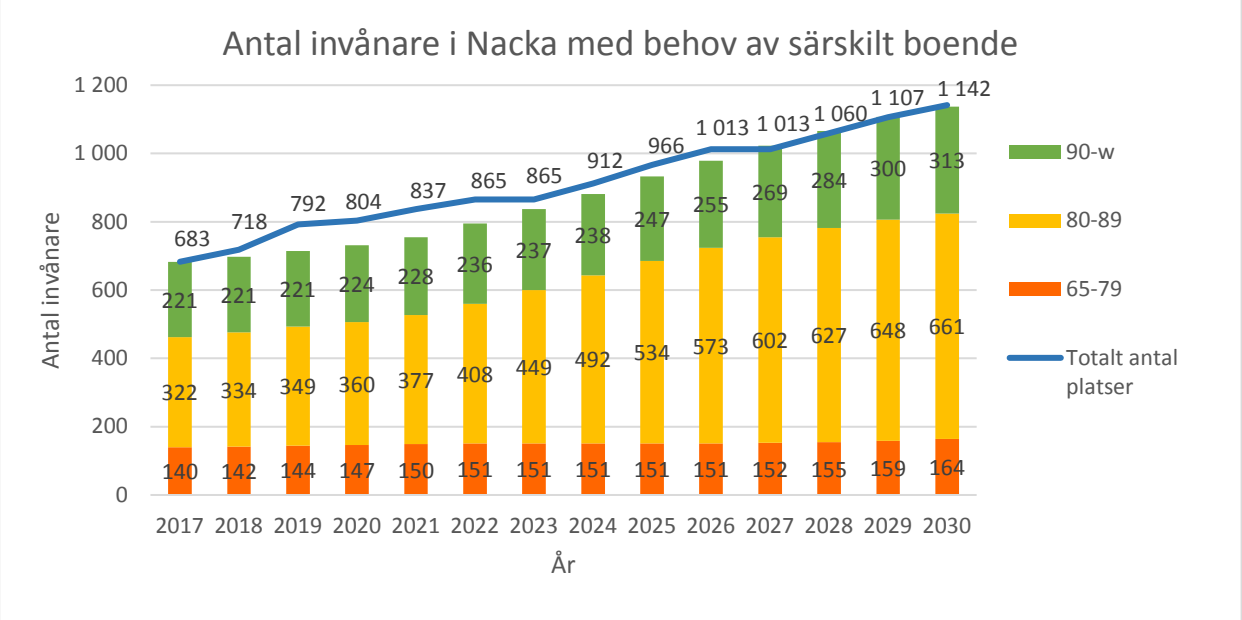
	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65–79 år	140	1 %
80–89 år	322	11 %
90 + år	221	28 %

Används fördelningen ovan, som visar andelen personer i särskilt boende per åldersgrupp, kan behovet av antal platser i särskilt boende framöver uppskattas. Det finns dock en mängd faktorer såsom utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, flyttmönster, tillgång till trygghets- och seniorbostäder som kan komma att påverka behovsutvecklingen.

Prognos

För att uppskatta det kommande behovet av antalet platser har tabellen med procentsatser kopplats till befolkningsprognosen för åldersgrupperna ovan.

”Teoretisk framskrivning” utifrån andelen personer i Nacka kommun med behov av särskilt boende i de olika åldersgrupperna



Utifrån den teoretiska framskrivningen över antalet personer i olika åldersgrupper med behov av särskilt boende kommer ytterligare cirka 500 personer ha behov av särskilt boende 2030.

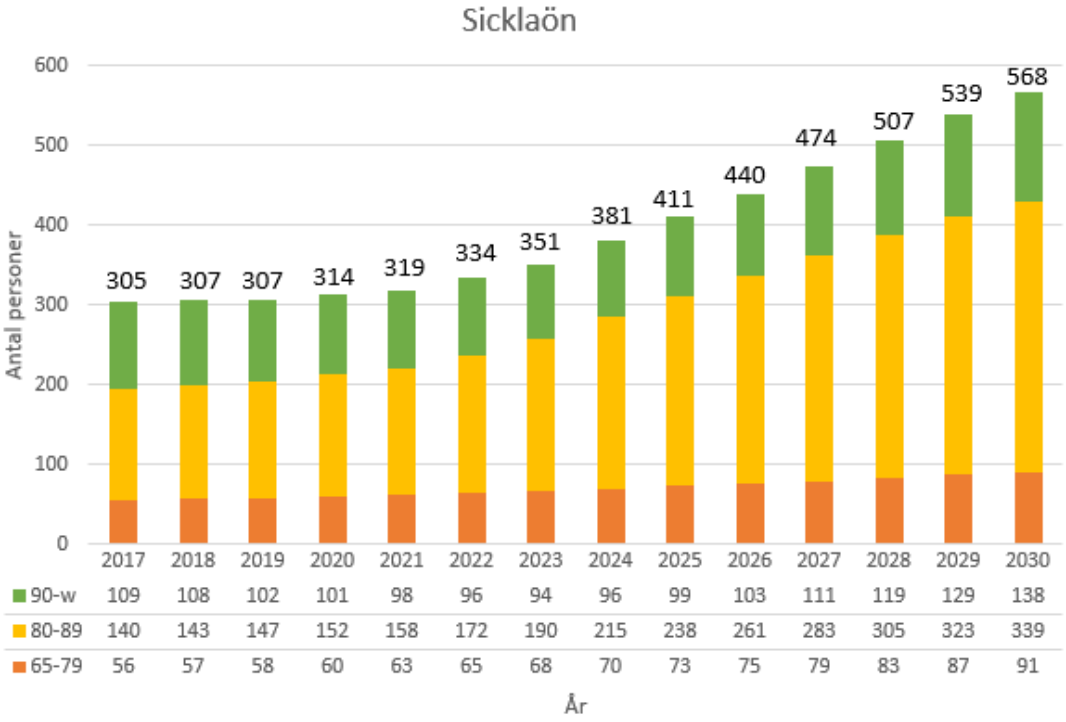
Inflyttning från andra kommuner

Det är inte möjligt att förutspå hur inflyttningen från andra kommuner kommer att påverka behovet av platser de kommande åren. Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljas särskilt boende i andra kommuner. En sammanställning som KSL genomfört i länet visar dock att inflyttningen till Nacka kommun från andra kommuner är väsentligt mycket större än utflyttningen till särskilt boende från personer bosatta i kommunen.

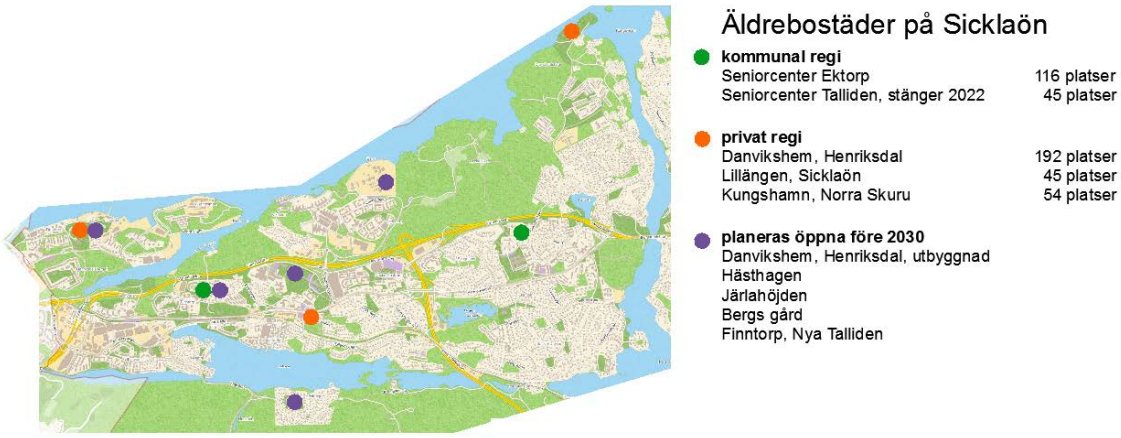
4.1.3 Prognos och kartor per delområde

" Teoretisk framskrivning" utifrån andelen personer i Nacka kommun med behov av särskilt boende i de olika åldersspannen per kommundel

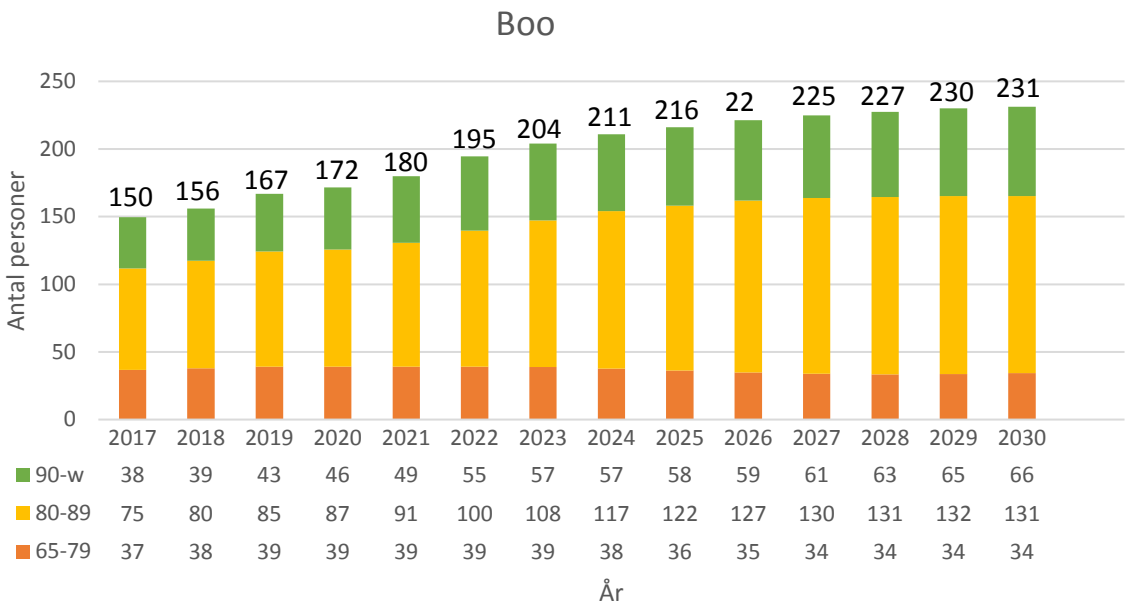
Sicklaön



Nuvarande platsantal: 452
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 718



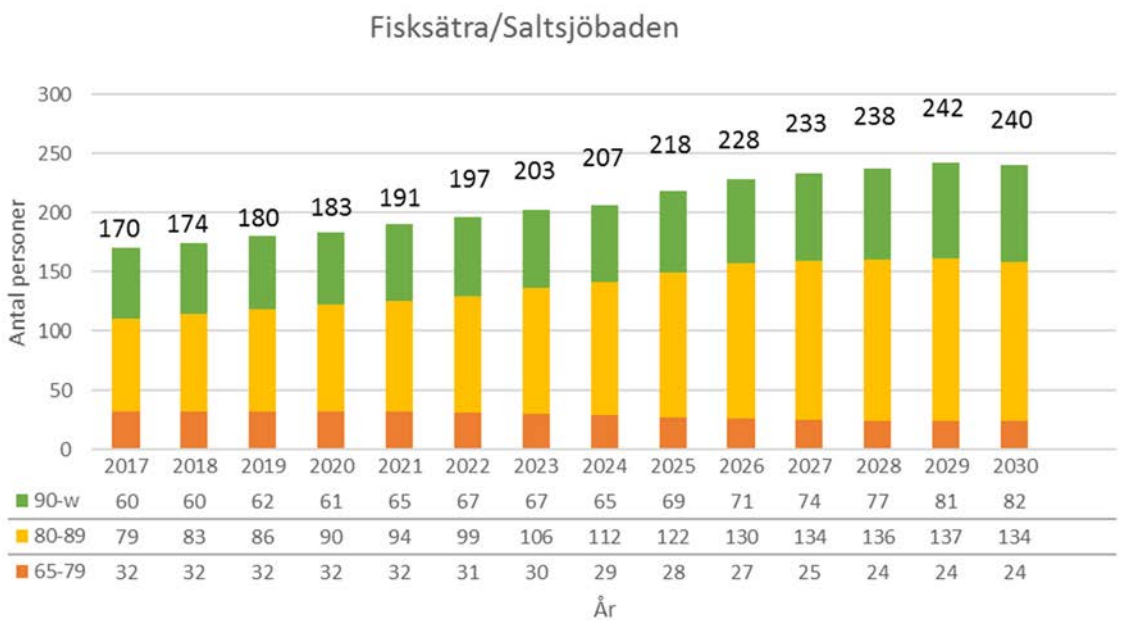
Saltsjö-Boo



Nuvarande platsantal: 180
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 384



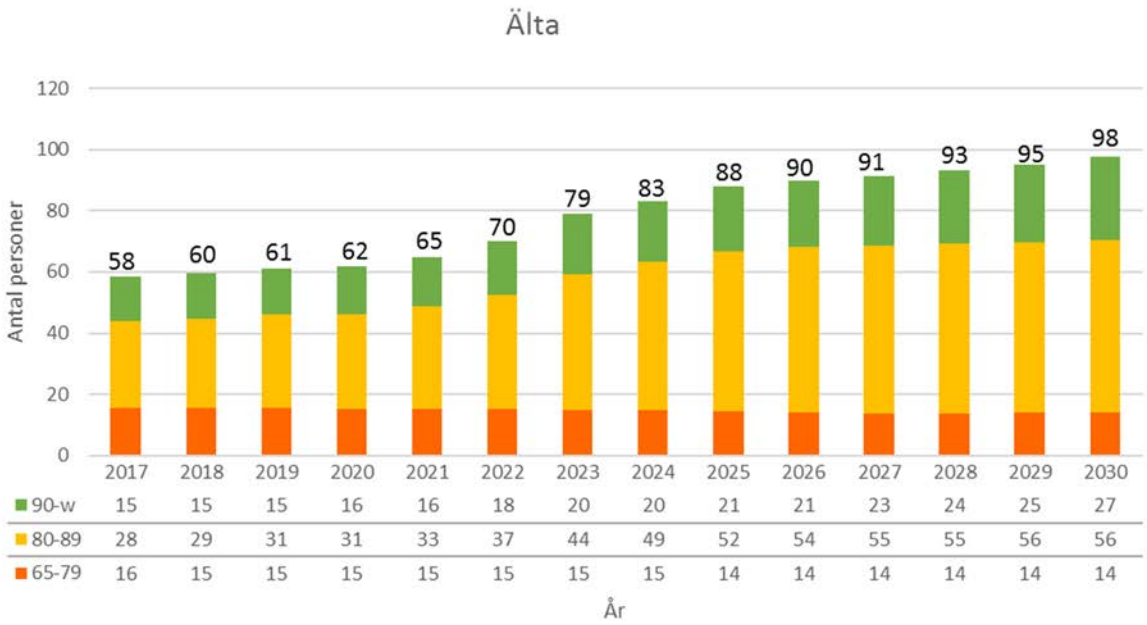
Fisksätra/Saltsjöbaden



Nuvarande platsantal: 177
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 321



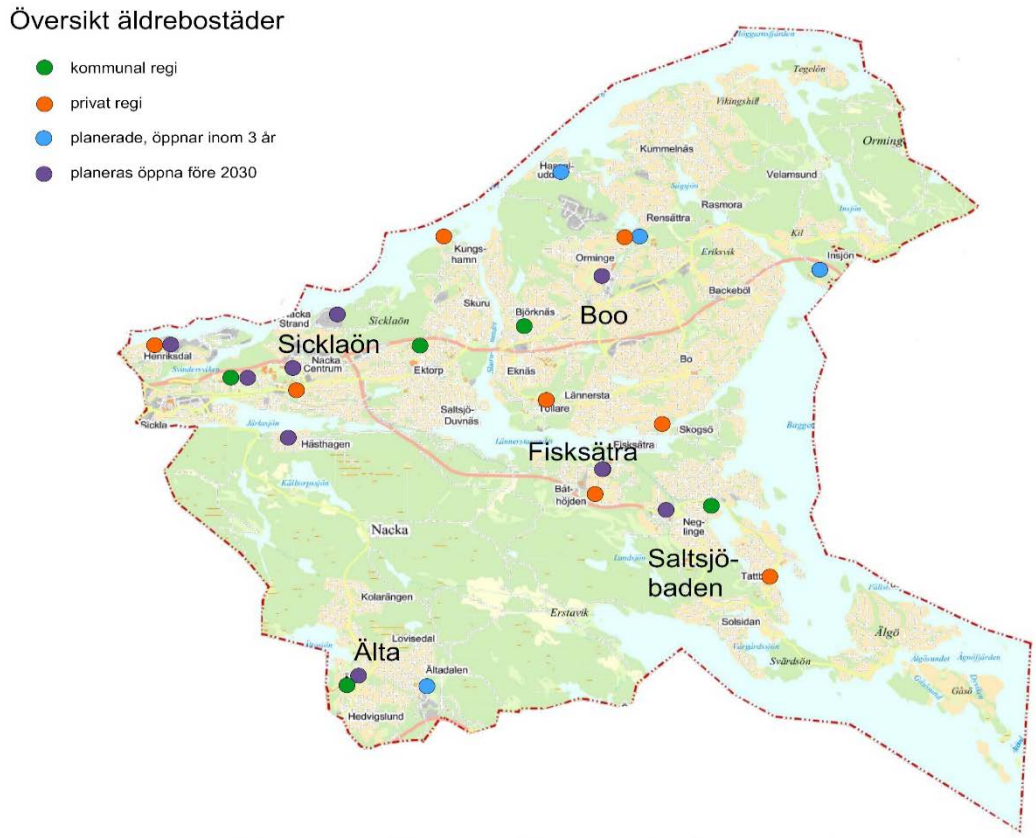
Älta



Nuvarande platsantal: 21
Totalt antal platser utifrån kommande planering: 108 (Om det nuvarande boendet i Älta centrum med 21 platser flyttar till de nya lokalerna.)



4.1.4 Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden



Befintliga särskilda boenden i kommunen

I kommunal regi;

Nacka Seniorcenter, Ektorp	116 platser
Nacka Seniorcenter Sofiero, Björknäs	41 platser
Nacka Seniorcenter Talliden, Finntorp	45 platser
Nacka Seniorcenter Älta	21 platser
Nacka Seniorcenter Sjötäppan, Saltsjöbaden	62 platser
Totalt antal	**285 platser**

I privat regi;

Danvikshem, Sicklaön	192 platser, Stiftelsen Danviks hospital
Saltsjöbadens Sjukhus, Saltsjöbaden	68 platser, Vardaga Graniten AB
Lillängen, Sicklaön	45 platser, Vardaga Opalen AB
Sarvträsk äldreboende, Orminge	36 platser, Aleris Omsorg AB
Gammeluddshemmet, Lännersta	31 platser, Familjeägt AB
Båthöjden Plaza, Fisksätra	47 platser, Aleris Omsorg AB
Kungshamn, Norra Skuru	54 platser, Attendo Sverige AB
Villa Tollare	72 platser, Stiftelsen Stora Sköndal
Totalt antal	**545 platser**

Totalt antal i kommunen	**830 platser**

Pågående planering av särskilda boenden
Under den närmsta treårsperioden kommer fyra särskilda boenden att vara klara för inflyttning.

• Ältadalen	54 platser	2018
• Graninge	54 platser	2019

Pågående planer t o m 2030;

• Hasseludden	60 platser
• Sarvträsk	18 platser, utbyggnad
• Danvikshem	59 platser, utbyggnad
• Älta centrum	54 platser
• Fisksätra	72 platser
• Orminge centrum	72 platser
• Finntorp	54 platser,
• Saltsjöbadens centrum	72 platser
• Järlahöjden	72 platser
• Bergs Gård	72 platser
• Hästhagen	54 platser
Totalt antal nya platser	**767 platser**

Befintliga boenden som stänger

• Älta centrum	21 platser, flyttar till nya lokaler
• Finntorp	45 platser, byggs nytt, 54 platser
Tillskott antal platser	**701 platser**

Nuvarande platsantal
Av de 830 platserna i kommunen var 656 av kunderna Nackabor under november. De övriga platserna på de privata boendena var belagda av personer från andra kommuner. Behovet av platser kan variera mycket över tid. Under mars bodde 30 Nackabor färre på särskilt boende än i november. Nacka kommun upphandlar också cirka 40 platser i andra kommuner, så kallade profilplatser. En profilplats upphandlas när den enskildes behov inte kan tillgodoses i något av de särskilda boendena i Nacka. Det är boenden för personer med någon form av gemensam sjukdomsdiagnos eller funktionsnedsättning alternativt med inriktning på en specifik religion eller ett språk.

4.1.5 Trygghetsboende

I beslutet för äldrenämndens mål och budget för 2016–2018 föreslår nämnden att kommunstyrelsen ”uppdrar åt äldrenämnden, i samverkan med planprocessen och fastighetsprocessen, att under 2016 ta fram en strategi som leder till att det byggs och utvecklas trygghetsboenden med olika upplåtelseformer i flera delar av Nacka”.

Trygghetsboenden är hyresrätter eller bostadsrätter med gemensamma utrymmen i eller i anslutning till bostäderna. Personal ska finnas tillgänglig och bostäderna

ska innehas av personer som fyllt 65 år. För att flytta till en trygghetsbostad krävs inget biståndsbeslut.

Seniorbostäder är ett boende som vänder sig till personer som är 55 år eller äldre och finns som både hyres- och bostadsrätter. Det finns ingen bestämd definition om vad en seniorbostad är, det är helt vanliga bostäder som ofta har gemensamma lokaler för social samvaro. Tanken är att det ska vara ett boende att åldras i och lägenheterna har ofta hög tillgänglighet.

Eftersom det finns seniorboenden, som i likhet med trygghetsboende är funktionellt utformade och har gemensamhetslokaler och bovärd är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende.

Pågående planering
Under året har en planering för byggande av trygghetsbostäder för seniorer påbörjats. Vid markanvisningar kommer trygghetsbostäder planeras i Centrala Nacka, Orminge Centrum, Saltsjöbadens Centrum och Älta Centrum, alla med närhet till handel, service och kommunikationer.

Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med förslag på olika 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.

4.1.6 Framtidens boende för äldre

I maj 2016 arrangerade Nacka kommun i samverkan med Nacka Seniorråd en halvdag med fokus på hur framtidens bostäder för äldre kan komma att utformas. Tolv fastighetsutvecklare/utställare presenterade innovativa och unika förslag på bostäder anpassade för seniorer med olika upplåtelseformer.

I samband med dagen svarade 100 personer på enkäten - Hur skulle du vilja bo i framtiden? Här presenteras svaren på några av frågorna.

Hur vill Nackas seniorer bo?

- Bostadsrätt 46 %
- Hyresrätt 34 %
- Villa 9 %
- Kooperativ, trygghetsboende, gemensamhetsboende, radhus 11 %

Det är viktigt eller mycket viktigt att:

Ha nära till handel, kultur och service	88%
Ha nära till kommunikationer	87 %
Ha rätt prisläge	70 %
Ha tillgång till service i boendet	58%
Ha tillgång till gemensamma lokaler	48 %

I enkäten fanns ett antal öppna frågor, bilden nedan visar ord som ofta förkom, ju större text desto fler gånger förekom orden i svaren.



4.2 Personer med funktionsnedsättning

4.2.1 Målgrupper

En funktionsnedsättning är en nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. Personer med funktionsnedsättning kan få olika former av stöd av socialtjänstlagen om de själva inte kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt (4 kap. 1 § Sol).

Stöd till personer med funktionsnedsättning kan ges genom LSS. LSS är en rättighetslag som innehåller bestämmelser om tio olika insatser. Dessa insatser är personlig assistans, ledsagarservice, kontaktperson, avlösarservice, korttidsvistelse, korttidstillsyn för skolungdom över 12 år, bostad med särskild service för barn och ungdomar, bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna och daglig verksamhet.
För att få rätt till LSS ska man tillhöra någon av lagens tre personkretsar:

1. Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
2. Personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder till följd av skada eller sjukdom.
3. Personer med varaktiga eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen.

4.2.2 Boendeformer för personer med funktionsnedsättning

LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bland annat att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Ett syfte med lagen är rätten till en egen bostad.

Boendealternativ
Det finns tre alternativa boendeformer, för samtliga gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är personens privata och permanenta hem och att den inte har en institutionell prägel.

Gruppbostad
En gruppbostad är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppbostad består av ett mindre antal lägenheter (max sex) i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen.

Servicebostad
En servicebostad består av ett antal lägenheter, cirka 10–12 som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp. Lägenheterna kan ligga i samma eller kringliggande hus.

Annan särskilt anpassad bostad
Med ”annan särskilt anpassad bostad för vuxna” avses en bostad med viss grundanpassning till funktionshindrade personers behov, men utan fast bemanning. Stöd och service kan ges med insatser enligt LSS, t ex personlig assistans eller ledsagarservice alternativt i form av boendestöd eller hemtjänst enligt socialtjänstlagen.

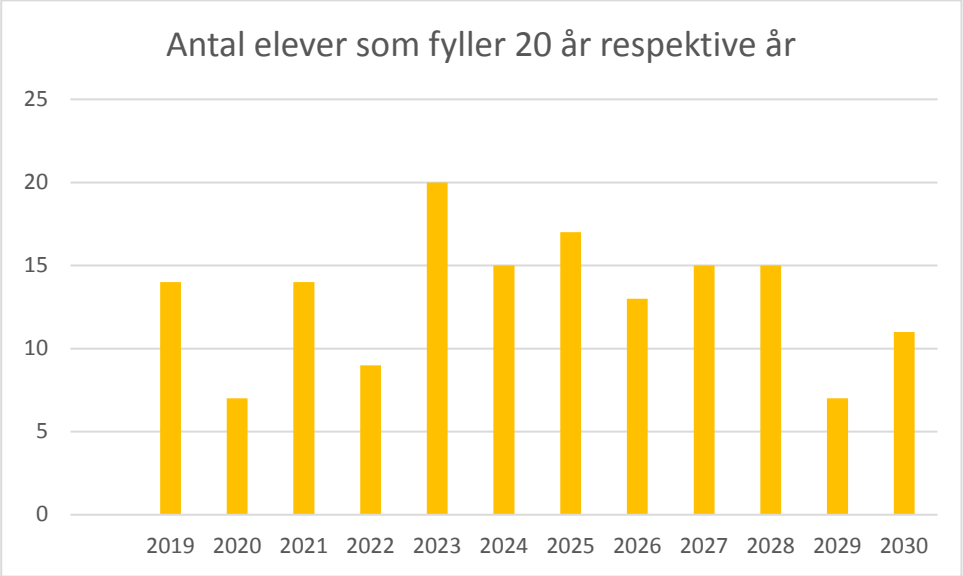
Ordinärt boende
Ett ordinärt boende är en bostad som man själv äger eller hyr. Ägaren eller hyresgästen som tillhör målgruppen kan vid behov ansöka om boendestöd i den egna bostaden. Boendestöd är ett bistånd i form av stöd i den dagliga livsföringen i eget boende.

4.2.3 Behovsprognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste tioårsperioden. År 2006 hade 331 personer LSS-insatser och i oktober 2017 var siffran 587, en ökning med cirka 77 procent. Detta har inneburit att ytterligare 23 personer varje år beviljats en eller flera LSS-insatser.

Av personerna med LSS-insatser bodde 151 i grupp- eller servicebostad och 17 i annan särskilt anpassad bostad, sammanlagt 168 personer vilket är cirka tio fler än förra året.

Årets beräkning av det framtida bostadsbehovet är baserad på information från utbildningsenheten och från omsorgsenheten i Nacka kommun. 133 elever i särskolan och 44 vuxna personer bedöms under perioden ha behov av en grupp- eller servicebostad. Utbildningsenheten räknar dessutom med ett tillskott av två elever varje år vilket innebär totalt 157 elever.



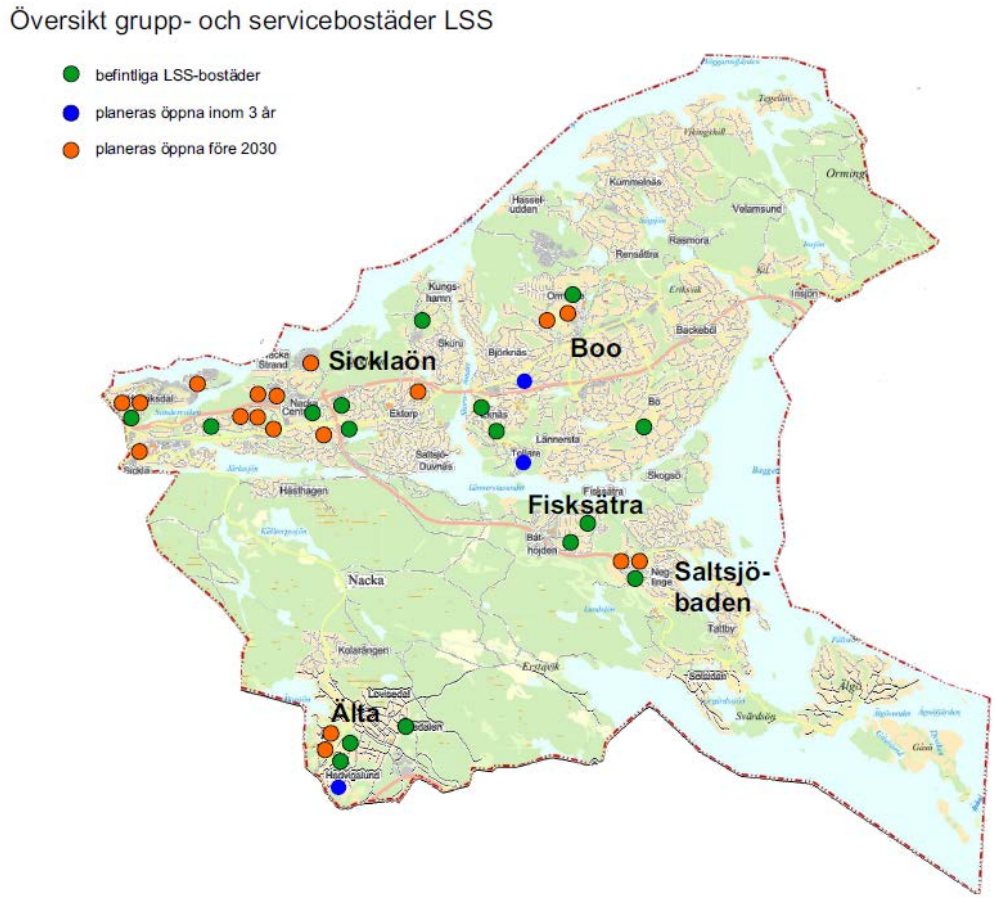
Antalet elever i respektive årskurs det år de fyller 20

Det är stor variation mellan antalet elever i respektive årskurs. Diagrammet visar inte hur många av eleverna, eller vilket år, de eventuellt önskar flytta hemifrån.

Årets prognos utgår från de personer som sannolikt kommer att behöva eget boende fram till 2030, vilket är elever i särskolan och de personer som omsorgsenheten uppgivit visat intresse. Det är dock svårt att bedöma om det är gruppbostad, servicebostad, annan särskilt anpassad bostad eller en egen bostad med stöd som kommer att behövas.

Det finns inte några tydliga samband mellan demografiska faktorer och den ökning av antalet personer som beviljas LSS-insatser då dessa ökar kontinuerligt. En orsak kan vara att flera personer får neuropsykiatriska diagnoser. Bedömning av behov och rätt till olika insatser påverkas även av yttre förändringar så som lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognoserna i behovsplanen ska därför användas med stor försiktighet då behovet kan öka eller minska beroende på dessa faktorer. I tabellen för planerade bostäder är 171 lägenheter inplanerade. Det går i nuläget inte att veta om personer har behov av grupp- eller servicebostäder. Därför finns det i planen möjlighet att bygga båda alternativen eller endast det ena beroende på de kommande behoven.

4.2.4 Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS



Befintliga grupp- och servicebostäder LSS

I kommunal regi:

• Bergåsen	10 platser
• Draken	8 platser
• Laken	8 platser
• Skymningsvägen	6 platser
• Kvarnvägen	6 platser
• Vattenverksvägen	6 platser
Totalt antal platser	**44 platser**

I privat regi, entreprenadupphandlade:

• Ametisten södra	4 platser
• Ametisten norra	6 platser
• Kompassen	4 platser
• Rodret	5 platser
• Rudsjövägen	6 platser
• Skogalundsklippan	15 platser

- Kantatvägen 6 platser
- Solsidevägen 6 platser
- Tellusvägen 6 platser
- Hedvigslund 1 7 platser
- Hedvigslund 2 7 platser

Totalt antal platser **72 platser**

I privat regi, ej upphandlade

Henriksdal 3 platser
Braxen 7 platser
Platser i andra kommuner 23 platser
Totalt antal platser **33 platser**

Platser totalt alla kategorier 2016 **149 platser**

Planerade grupp- och servicebostäder LSS

Totalt antal platser 171

Placering	Gruppbostad	Servicebostad
Tollare Port		10
Björnvägen	6	
Kocktorpsvägen	6	
Nya Gatan		12
Nobelberget	6	
Älta centrum	6	12
Järlahöjden	6	12
Orminge centrum	6	12
Ryssberget	6	12
Kvarnholmen	6	
Saltsjöbadens centrum	6	12
Henriksdal	6	12
Storängen	5	
Bergs Gård		12

4.2.5 Bostäder enligt SoI för psykiskt funktionsnedsatta

Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Befintliga bostäder med särskild service för personer med psykisk funktionsnedsättning

I kommunal regi:

- 197:an 7 platser
- Måsen 8 platser

Totalt antal platser 15 platser

I privat regi, entreprenadupphandlade:

- Ektorp 6 platser
- Skogalundsklippan 5 platser

Totalt antal platser 11 platser

Gruppbostäderna i Ektorp och på Skogalundsklippan saknar fullvärdiga lägenheter. De boende delar toalett, dusch och kök. Det är av största vikt att denna målgrupp prioriteras och erbjuds fullvärdiga lägenheter. Ett boende planeras därför att byggas i Skuruområdet inom de närmsta åren.

4.3 Nyanlända, ensamkommande unga och andra som står utanför den öppna bostadsmarknaden

4.3.1 Målgrupper

I detta avsnitt redovisas behovet av bostäder för nyanlända som anvisas enligt bosättningslagen av Migrationsverket, ensamkommande unga som har behov av en träningslägenhet samt hushåll som erhåller tillfälligt boende med stöd av socialtjänstlagen.

4.3.2 Behovsbedömning av bostäder för 2018

Behov av bostäder för nyanlända

Nacka kommun ska enligt bosättningslagen ta emot 304 personer under 2018. Migrationsverkets nya årscykel för bosättningen, som börjar gälla från och med 2018, innebär att anvisningarna för 2018 börjar tas emot i kommunerna först i mars 2018. Därmed blir det en förskjutning av mottagandet och de 304 personer som anvisas under 2018 kommer att tas emot under perioden 1 mars 2018 – 28 februari 2019, under förutsättning att Migrationsverkets nya årscykel genomförs enligt plan. Med en jämn fördelning av anvisningarna under året innebär det ett mottagande på 254 personer under 2018. Detta kan jämföras med mottagandet under 2017, som blir totalt 453 personer, förutsatt att inga anvisningar avbryts i november eller december.

Behov av bostäder för ensamkommande unga

För gruppen ensamkommande unga är bedömningen att det finns behov av bostäder för 40 personer under år 2018. Dessa bostäder är avsedda för ansvarstagande unga som bedöms vara mogna nog för ett mer självständigt boende med visst stöd av till exempel en kontaktperson genom kommunen.

Behov av bostäder för tillfälligt boende

Inom verksamheten ekonomiskt bistånd finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera ett eget boende. I dagsläget är vissa lösningar relativt dyra, bland annat hotellboenden. Kommunen arbetar intensivt med att dessa hushåll ska kunna ordna ett egen boende, utan bistånd från kommunen. Parallellt med detta pågår ett arbete för att minimera behovet av dyra lösningar genom att använda bostäder som är mindre kostnadskrävande. Under 2018 beräknas ett behov av bostäder för 58 personer fördelat på 19 hushåll. Fyra hushåll beräknas vara större familjer och 15 hushåll små familjer om 2–3 personer.

Dessutom beräknas ytterligare 154 personer behöva tillfälligt boende under året. I denna siffra ingår anvisade familjer som bott i genomgångsbostad i mer än två år, anhöriga som beviljas tillfälligt boende och övriga. Enligt bosättningslagen omfattas inte anhöriga av kommunens skyldighet att erbjuda bostad. Även om de

inte omfattas av bosättningslagen kan tillfälligt boende i vissa fall komma att beviljas enligt socialtjänstlagen.

Anhöriga efter ansökan kan i vissa fall beviljas tillfälligt boende på grund av familjeåterförening med minderåriga, tidigare ensamkommande barn eller familjeåterförening med nyanlända som tagits emot i kommunen. Detta sker då utifrån ett barnperspektiv för att undvika en akut nödsituation och för att tillförsäkra att barn har någonstans att bo.

Anvisade familjer som inte hittat en egen bostad inom två år kan komma beviljas ekonomiskt bistånd för tillfälligt boende i avvaktan på att hitta en egen hållbar boendelösning.

Sociala hyreskontrakt
Ett socialt hyreskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i de fall personer av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Alla kontrakt benämns sociala kontrakt oavsett om det är bostadsrätter som kommunen äger eller hyr, blockförhyrda fastigheter eller bostäder som socialtjänsten hyr av privata hyresvärdar.

En kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostäder till alla invånare men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. För att komma ifråga för att socialt kontrakt ska ett antal kriterier vara uppfyllda.

Antal sociala kontrakt
Socialtjänsten hyr cirka 200 lägenheter, ett antal som har hållit sig konstant under ett flertal år. Sociala hyreskontrakt är tidsbegränsade till fyra år. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget permanent boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Stöd kan, om det finns behov, erbjudas till den enskilde för att söka bostad på egen hand. Utredning om ett socialt hyreskontrakt görs av socialsekreterare från antingen socialnämnden (SOCN), äldrenämnden (ÄLN) eller arbets- och företagsnämnden (AFN).

Sociala kontrakt	Antal lägenheter	Antal vuxna	Antal barn	Totalt antal personer
Ensamhushåll	103	103		
Hushåll 2 personer	23	46		
Hushåll med barn	86	136	243	
Summa	212	285	243	528

Sociala kontrakt uppdelat på antal hushåll, vuxna och barn

Kontraktsperioder
I denna behovsbedömning har ett antagande om genomsnittlig kontraktsperiod för behov av bostaden gjorts. För hushåll som ingår i målgruppen nyanlända Nackabor med anvisning från Migrationsverket antas kontraktsperioder om två år. För gruppen ensamkommande unga antas en kontraktsperiod på tre år. För bostäder till målgruppen hushåll tillfälliga kontrakt antas den genomsnittliga kontraktsperioden vara sex månader.

4.3.3 Personer med behov av bostad 2018–2020

För perioden 2018 till 2020 görs bedömningen att det finns ett behov av bostäder för totalt 1 620 personer. Den stora andelen barnfamiljer som tas emot under 2017 beräknas påverka behovet av bostäder för tillfälligt boende under 2018 för att sedan minska. Kontraktsperioden för dessa personer varierar enligt vad som beskrivs i avsnittet ovan. År 2020 beräknas antalet nyanlända minska eftersom Migrationsverkets prognoser pekar på ett minskat antal anvisningar under kommande år jämfört med åren 2016–2018.

Under 2017 beviljades 12 personer sociala kontrakt. När kommunens ansvar för nyanlända upphör efter två år är det sannolikt att fler personer kan komma att ansöka om socialt kontrakt. Av de 12 hyreskontrakt som har beviljats hittills i år har alla utom tre hanterats inom det befintliga bostadsbeståndet.

Antal tillkommande personer med behov av bostad år 2018 till 2020

Behovsbedömning	2018	2019	2020
Nyanlända, anvisade	250	200	200
Ensamkommande barn	40	40	40
Tillfälligt boende	210	410	220
Sociala kontrakt	10	10	10
Summa personer	**510**	**660**	**470**

4.3.4 Behovsbedömning 2021–2030

I behovsbedömning för åren 2021 till 2030 finns mycket stora osäkerheter i prognosen eftersom det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända, framför allt antalet asylsökande som beviljas uppehållstillstånd och Sveriges flyktingkvot. Antagandet är att de nivåer som prognostiseras för år 2020 kommer att sjunka något i takt med att mottagandet av nyanlända och därmed tillfälliga kontrakt kommer att minska. Även om antalet asylsökande ensamkommande i Sverige har minskat generellt har antalet anvisade till kommunen ökat markant under andra halvåret 2017 vilket gör en längre prognos för antalet träningslägenheter mycket svår. Även det faktum att Migrationsverkets långa handläggningstider kvarstår i pågående asylutredningar avseende ensamkommande barn försvårar en mer långsiktig prognos avseende målgruppen.

Prognosen visar ett behov av bostäder för 200 nyanlända, 30 ensamkommande unga och 150 personer i tillfälligt boende 2021 och 2022 vilket innebär bostäder för totalt 380 personer per år. Därefter beräknas behovet för samtliga målgrupper att minska något men ligga stabilt.

En schablonsiffra på 10 personer per år för antalet beviljade sociala kontrakt har lagt in i tabellen. Målet är att ytterligare bostäder inte ska behöva hyras in utan att personer med besittningsskydd ska kunna erbjudas ett eget kontrakt vilket innebär att ett antal bostäder kommer att kunna användas som genomgångs-bostäder. Det sammanlagda antalet sociala kontrakt ska då inte behöva öka även om nya personer beviljas sociala kontrakt.

Beräknat antal tillkommande personer med behov av bostad 2021–2030

Behovsbedömning	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Nyanlända, anvisade	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Ensamkommande unga	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Tillfälligt boende	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
Sociala kontrakt	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Summa Personer	**390**	**380**	**380**	**380**	**380**	**380**	**380**	**380**	**380**	**380**

4.4 Ungdomar och unga vuxna

Enligt den redovisade befolkningsprognosen för Nacka kommun kommer invånarantalet öka för i stort sätt alla åldersgrupper under den kommande 10-årsperioden. Den allra störta ökningen gäller åldersgrupperna 25–34 år och 34–49 år, men även i gruppen 19–25 år sker en markant ökning. Detta gäller särskilt den senare delen av perioden (2022–2026), då denna åldersgrupp kommer att öka med närmare 1800 personer.

Detta är en period i livet när många skaffar sin första egna bostad och även en period då de flesta har begränsade ekonomiska resurser. Det är därför viktigt att det finns tillgång till bostäder för denna grupp till rimliga kostnader, men även att det finns en mångfald i utbudet. Det är omöjligt att försöka beräkna något exakt behov för denna grupp, men vi kan förmoda att drygt 1000 unga nackabor varje år söker sin första bostad, i eller utanför kommunen, ensam eller tillsammans med någon annan. Det är viktigt med olika upplåtelseformer i det som byggs, men nybyggnationen kan inte täcka detta behov. Dels kommer knappast nyproduktionen av smålägenheter vara så stor, dels är kostnaden för såväl bostadsrätter som hyresrätter alltför höga för avsevärda delar av denna grupp. Detta innebär att en stor del av behovet måste täckas inom befintligt bostadsbestånd genom att bostadsbyggandet i kommunen genererar flyttkedjor.

4.5 Studenter

Stockholmsregionen har till stor del en gemensam bostadsmarknad för alla åldrar och alla grupper i samhället, men särskilt tydligt gäller detta för studenter. Oavsett

om studenterna vuxit upp i Stockholmsregionen eller kommer från andra delar av landet, så torde de viktigaste kriterierna för val av bostad vara kostnaden för bostaden och restiden till den aktuella högskolan. Vilken kommun det är frågan om är troligtvis av mindre betydelse för de flesta. Detta innebär att det knappast finns något specifikt ”nackabehov” för studentboende. Det är mer en fråga om att Nacka tar sitt ansvar för regionens studenter, genom att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen och till rimliga kostnader.

Under 2013 startade projektet Sthlm6000+ för att råda bot på den då akuta bristen på studentbostäder. Målet var att 6000 studentbostäder skulle vara inflyttningsklara till 2017. Hittills har 2200 studentbostäder färdigställts och knappt 3400 är påbörjade. Nacka kommun deltog i projektet från start och för närvarande är cirka 400 studentbostäder under byggande i Nacka.

Som tidigare nämnts är det svårt att fastställa något specifikt behov för studentbostäder i just Nacka. Det innebär att Nackas ambition vad gäller framtida studentbostadsbyggande snarare måste ses utifrån en rimlig proportion till det totala bostadsbyggandet i kommunen och tillgången på lämplig mark. De platser som väljs bör ha goda kollektiva kommunikationer och inte vara förknippade med sådana kostnader som gör studentbostäder omöjliga.

De studentbostäder som nu byggs kommer att vara inflyttningsklara under 2018–2019. I pågående planer finns för närvarande inga studentbostäder och vi får därför planera för tiden efter 2020. En rimlig ambition för Nacka kommun kan vara 500–750 studentbostäder under perioden 2020–2030. Utifrån storleken på de pågående projekten skulle det innebära två till tre nya studentbostadsprojekt till 2030. För närvarande pågår ett projekt för framtida högskoleutbildning i Nacka benämnt ”Vercity”. Projektets utveckling kan påverka behovet av studentbostäder i Nacka.

5 Marknadsförutsättningar

5.1 Läget på bostadsmarknaden

Nacka kommun är geografiskt placerat i direkt anslutning till Stockholms stad och bostadsmarknaden kan inte endast bedömas lokalt utan måste bedömas utifrån hela Stockholmsregionens situation. Stockholmsregionen räknas som den överlägset största arbetsmarknaden i Sverige och har befunnit sig i en lång högkonjunktur sedan finanskrisen 2008. Övriga delar av landet har haft fler svackor men tack vare att Stockholmsregionen till största delen består av tjänstedrivna företag så har nedgången varit ytterst kortvarig.

Högkonjunktur och tillväxt i företagandet har genererat en stor inflyttning till Stockholmsregionen. Idag finns inga statliga stöd för bostadsbyggande och ansvaret för finansiering ligger hos privata bostadsutvecklare och hos medborgarna själva. Bostadsutvecklare har som uppdrag att generera vinst, vilket gör att de inte bygger mer än att de kan sälja lägenheterna till ett gott pris. Detta

har resulterat i en byggtakt som bibehållit en hög efterfrågan och en kontinuerlig bostadsbrist. En konsekvens har även varit att det till övervägande del byggts bostäder för det köpstarkare segmentet, då det generellt sett ger en högre vinst. Detta har gjort det allt svårare för sämre bemedlade och unga, att ta sig in på bostadsmarknaden.

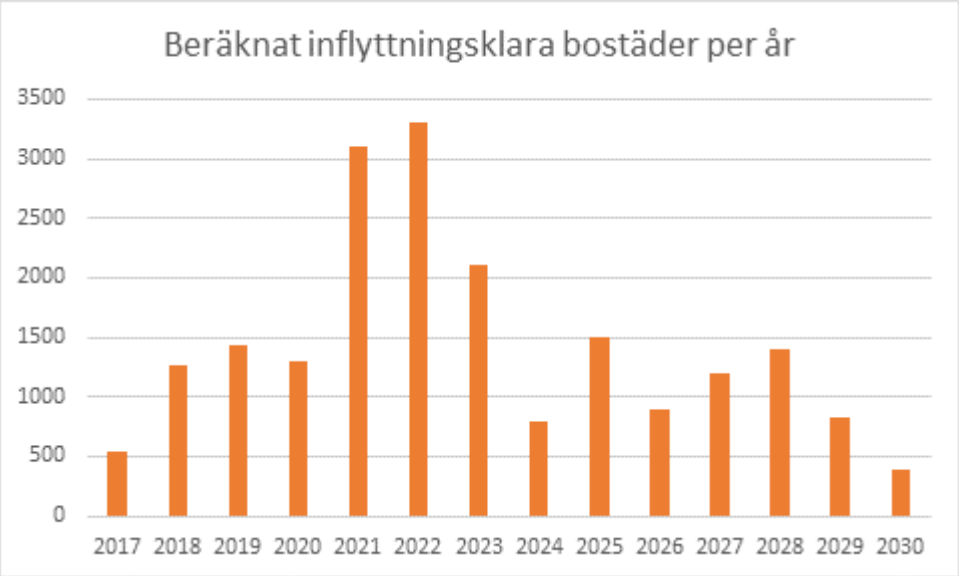
Hyresrättens förutsättningar har inte varit gynnsam de senaste åren. Stora delar av beståndet har ombildats till bostadsrätter för att realisera värdeökningar. När det tidigare investeringsstödet för hyresrätter drogs in byggdes det under en tid i stort sätt inte några hyresrätter alls, det var helt enkelt inte lönsamt med bruksvärdesprincipen. Det föranledde framtagandet av presumtionshyressystemet vilket fick fart på byggandet av hyresrätter, med baksidan att hyresnivåerna är relativt höga. En medelinkomsttagare har väldigt svårt att klara inkomstprövningen för en nyproducerad hyresrätt.

Detta sammantaget har lett till en obalans på bostadsmarknaden i Stockholmsregionen och så även i Nacka kommun. Nyproduktionen riktas till bemedlade oavsett om det är hyresrätter eller bostadsrätter.

5.2 Nyproduktion de närmsta åren

Nacka kommun har fastställt en målsättning om 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser inom kommunen till och med år 2030. Dessa mål är dels en konsekvens av att Nacka kommun 2014 ingick avtal, Stockholmsförhandlingen 2014, med stat och landsting om att skapa 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön som bidrag till att tunnelbanans blå linje förlängs ut till Nacka med tre stationer. Dels en ambition att utveckla kommunens lokala centrum med bostäder för att öka attraktivitet och utbud. Detta för att alla kommunens medborgare skall erbjudas en högre kvalitet i alla led i sitt leverne.

Den målsättningen motsvarar ungefär en fördubbling av produktionen av nya bostäder vid jämförelse med vad kommunen historiskt producerat. Det innebär att produktionen av nya bostäder kommer att vara väldigt hög de närmsta 10–15 åren. Målsättningen innebär även att Nacka kommun tar sitt ansvar för bostadsförsörjningen, vilket även framgår av Länsstyrelsens rapport



Detaljplanerna för de 20 000 planerade bostäderna är fördelade jämt mellan kommunal och privat mark. Det innebär att vi har rådighet över att 10 000 bostäder blir uppförda, de på kommunal mark, genom avtal och viten. Övriga 10 000 bostäder på privat mark är avhängigt att marknadsläget är gynnsamt, att exploatörerna lyckas sälja lägenheterna.

De senaste årens extrema prisökning på bostäder och det faktum att i stort sätt alla Stockholmsregionens kommuner har höga bostadsmål, gör att konkurrensen om köparna är väldigt hög, kanske orealistiskt hög. Detta i kombination med att marknaden oftast väljer att bygga det mest lönsamma, gör att risken är stor att även om kommunen planlägger mark för bostäder, så förblir marken obebyggd tills det finns en marknad för dyra lägenheter.

Oavsett marknadsläge så är kommunens verktyg för att arbeta mot uppsatta bostadsmål att planlägga mark, privat som kommunal, för bostäder. Samt att utveckla välfärdsfastigheter, allmän platsmark och infrastruktur för att stadsutvecklingen skall ske på ett så hållbart sätt som möjligt samt att skapa attraktiva miljöer för nuvarande och framtida medborgare.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167