Regionledningskontoret
Susanna Evert

TJÄNSTEUTLÅTANDE
2022-10-21

TRN 2022-0126

Tillväxt- och
regionplanenämnden

Yttrande över riktlinjer för bostadsförsörjning i Nacka kommun

Regionledningskontorets förslag till beslut

Tillväxt- och regionplanenämnden beslutar följande.

1. Regiondirektörens tjänsteutlåtande utgör Region Stockholms yttrande till Nacka kommun över förslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning.

2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Nacka kommun har remitterat ärendet riktlinjer för bostadsförsörjning i Nacka kommun till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar på Region Stockholms vägnar.

Region Stockholm är positiv till Nacka kommuns uttalade ambition att ta ansvar för nybyggnationen av bostäder i regionen. Region Stockholm anser också att det är bra att kommunen har ambition att öka andelen hyresrätter i nyproduktion till en tredjedel, och att uppnå ett blandat bestånd med olika upplåtelseformer.

Region Stockholm och kommunerna behöver tillsammans med staten verka gemensamt för en bättre fungerande bostadsförsörjning och bostadsmarknad i regionen. Region Stockholm ser positivt på en fortsatt samverkan med Nacka kommun i bostadsfrågan.

Bakgrund

Nacka kommun har remitterat riktlinjer för bostadsförsörjning i Nacka kommun till Region Stockholm för yttrande. Tillväxt- och regionplanenämnden svarar på Region Stockholms vägnar.

Alla kommuner har enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjnings-ansvar (2000:1383) ansvar att planera för bostadsförsörjningen. Detta innebär bland annat att kommunerna ska ta fram riktlinjer för

bostadsförsörjning. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna ska samrådas med berörda kommuner, länsstyrelsen och berörd region.

Nacka kommuns riktlinjer innehåller följande övergripande mål för bostadsförsörjningen:

- 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.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning avses gälla under mandatperioden 2022 till 2026.

Region Stockholms yttrande

Kommunens bostadsmål
Nacka kommuns befolkningsprognos till år 2030 och 2040 ligger nära alternativ "hög" i *Framskrivningar av befolkning och sysselsättning i östra Mellansverige, 2017* (TRN 2016-0042). Kommunen redovisar dock inte det planerade årliga tillskottet av nybyggda bostäder eller anger något mål för detta, vilket gör det svårt att avgöra vad befolkningsprognosen baseras på och om det beräknade bostadsbyggnadsbehovet per kommun som pekas ut i RUFS 2050 uppfylls. Region Stockholm anser att riktlinjerna behöver kompletteras med kommunens mål för antal tillkomna bostäder per år.

Situationen på bostadsmarknaden
Nacka kommun har ett avtal med staten (2013 års Stockholmsförhandling) om att skapa 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön, som bidrag till att tunnelbanans blå linje förlängs ut till Nacka med tre stationer. Region Stockholm är positiv till kommunens uttalade ambition att ta ett stort ansvar för nybyggnationen av bostäder i regionen. Region Stockholm tycker också att det är bra att kommunen har ambition att öka andelen hyresrätter

i nyproduktion till en tredjedel, och att uppnå ett blandat bestånd med olika upplåtelseformer. I RUFS 2050 finns ett regionalt ställningstagande om att planera och bygga varierat för människors olika bostadsbehov.

Nacka kommun skriver i underlaget till riktlinjerna att bostadsmarknaden behöver reformeras för att framtida generationer ska ha en större möjlighet att har råd med en bostad. Region Stockholm instämmer i kommunens beskrivning och anser att det behövs statliga åtgärder för att förbättra situationen på bostadsmarknaden, framför allt i storstäderna. Men Region Stockholm vill samtidigt understryka att bostadsförsörjningsansvaret är delat mellan flera aktörer, där inte minst kommunerna spelar en viktig roll. I och med Nackas betydande del av bostadstillskottet i länet under de kommande åren är det viktigt att en del av de nyproducerade bostäderna blir tillgängliga för personer med lägre inkomster. Som kommunen själva skriver har nyproducerade lägenheter ofta för höga hyror för att unga ska ha råd att bo där. Region Stockholm ser därför gärna ett resonemang i kommunens riktlinjer om möjligheten att tillgängliggöra fler bostäder för invånare med lägre inkomster, både i nyproduktion och i kommunens befintliga bostadsbestånd.

För att nå målet i RUFS 2050 om en öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region behöver bostadsförsörjningsansvaret för särskilt utsatta grupper på bostadsmarknaden delas mellan länets samtliga kommuner.

Fortsatt samverkan i bostadsfrågorna
Region Stockholm har tillsammans med länets kommuner genom kommunförbundet Storsthlm enats om ett gemensamt positionspapper, *Gemensamma positioner för ett ökat bostadsbyggande och en tryggad bostadsförsörjning i Stockholmsregionen (TRN 2021-0147)*. Region Stockholm och kommunerna behöver tillsammans med staten verka gemensamt för en bättre fungerande bostadsförsörjning och bostadsmarknad i regionen. Region Stockholm ser positivt på en fortsatt samverkan med Nacka kommun i bostadsfrågan.

Ekonomiska konsekvenser
Beslutet bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

Carina Lundberg Uudelepp
Regiondirektör

Anton Västberg
Utvecklingsdirektör

Beslutsunderlag

1. Riktlinjer för bostadsförsörjning i Nacka kommun
2. Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning i Nacka kommun

Beslutsexpediering

1. Nacka kommun

Godkänd av Carina Lundberg Uudelepp, 2022-10-21

REMISSVERSION

Riktlinjer för bostadsförsörjning

2022-08-30
Enheten för strategisk stadsutveckling
KFKS 2022/347

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

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

2 Kommunens mål och strategier 4
2.1 Övergripande mål 4
2.2 Bostadsbyggandet kopplas till översiktsplanens strategier 4
2.3 Skapa blandade miljöer 5
2.4 Utveckling av befintligt bostadsbestånd 5
2.5 Fortsatt förnyelseplanering 5
2.6 Mer nybyggnad av hyresrätter 6
2.7 Bostäder för särskilda behov 6
2.7.1 Äldre 6
2.7.2 Personer med funktionsnedsättning 6
2.7.3 Nyanlända och ensamkommande unga 7
2.7.4 Personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad 7
2.7.5 Ungdomar och studenter 7

3 Genomförande av riktlinjerna 8
3.1 Bostäder i stadsbyggnadsprojekt 8
3.2 Bostadslösningar för vissa särskilda behov 8
3.3 Uppföljning av riktlinjerna 9

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 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 (RUFS 2050) som delmål för år 2030, att minst 22 000 bostäder behöver tillkomma per år i Stockholmsregionen.

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

Befolkningsstatistiken är en viktig källa för att beräkna behovet av olika typer av bostäder. I Nacka kommuns befolkningsprognos antas en ökning av i stort sett alla åldersgrupper. Den största ökningen förväntas i åldersgruppen 35–49 år, men det är ökningen i två andra åldersgrupper som troligtvis är av större betydelse för bostadsförsörjningen. Nacka har idag många barn och ungdomar upp till 18 år och en förhållandevis liten befolkning mellan 20 och 30 år. En relativt kraftig ökning av åldersgruppen 19–24 år förväntas under perioden 2022–2030. Detta är den period i livet när många skaffar sig sin första bostad. Cirka 1000 ungdomar per år kan förväntas söka sin första bostad. Även om många ungdomar flyttar till andra orter för att studera så bedöms behovet av bostäder för unga öka i Nacka. Nacka står också inför en kraftig ökning av befolkningen som är över 70 år vilket kan leda till ett ökat behov av olika typer av bostäder även för den åldersgruppen.

2 Kommunens mål och strategier

2.1 Övergripande mål

Nedanstående mål utgör den grundläggande inriktningen för Nackas bostadsbyggande.

- Allt bostadsbyggande ska vara långsiktigt hållbart. Ekologisk hållbarhet innebär bland annat energieffektivt byggande och miljömässigt hållbara byggnadsmaterial.
- Bostadsbyggandet ska samordnas med utbyggnad av service som förskolor, skolor och idrottsanläggningar samt med utvecklingen av transportinfrastrukturen.
- Nacka ska erbjuda goda boendemiljöer med levande stadsdelar och ett varierat utbud av funktioner. Nacka ska vara en bra kommun att leva och bo i.
- I Nacka ska det finnas en blandning av upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Samtliga upplåtelseformer ska finnas i nyproduktionen.

Nacka ska kunna erbjuda bostäder för alla oavsett kön, ålder, kulturell bakgrund, funktionsnedsättning, och sociala förutsättningar

2.2 Bostadsbyggandet kopplas till översiktsplanens strategier

Nackas översiktsplan innehåller två strategier som direkt berör bostadsbyggandet:

- En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön
- Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning

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

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

Bostadsbyggande i anslutning till lokala centrum skapar bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning. Nya bostäder ska i första hand byggas på redan ianspråktagen mark och i form av försiktig komplettering i äldre, befintliga bostadsområden. Planeringen av nya bostäder måste också samordnas med utbyggnaden av infrastruktur och service. Bostadsbyggandet måste också gå hand i hand med utbyggnaden av skolor och förskolor samt idrott- och fritidsanläggningar.

2.3 Skapa blandade miljöer

En blandning av bostäder, arbetsplatser och service är en naturlig del i den hållbara staden. Vid förtätning och nyexploatering är det viktigt att eftersträva blandade miljöer och undvika alltför homogena bostadsområden. Det är även önskvärt att få till stånd en blandning av olika typer av bostäder, både vad gäller storlekar och upplåtelseformer. Blandning är lättare att åstadkomma i tätbebyggda områden. Men även i småhusområden med gles bebyggelse är det önskvärt med olika upplåtelseformer och inslag av verksamheter. I alla projekt är det viktigt att om möjligt öka mångfalden så att fler har möjlighet att bo kvar i sitt bostadsområde även vid ändrade livsförutsättningar.

2.4 Utveckling av befintligt bostadsbestånd

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

2.5 Fortsatt förnyelseplanering

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

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

2.6 Mer nybyggnad av hyresrätter

Nacka kommuns ambition är att en tredjedel av de tillkommande bostäderna fram till 2030 ska vara hyresrätter. Ett större utbud av hyresrätter skapar en mångfald som gynnar samhället som helhet och dessutom underlättar rörligheten på bostadsmarknaden. Det är viktigt att Nackas ungdomar ska kunna flytta hemifrån utan att behöva lämna kommunen. Nyproducerade hyresrätter innebär oftast för höga kostnader för att kunna vara ett rimligt alternativ som första bostad, men de hjälper till att skapa flyttkedjor, som i sin tur kan göra hyresrätter med lägre kostnader tillgängliga. De hyresrätter som på detta sätt blir lediga kommer även andra grupper med lägre betalningsförmåga tillgodo.

2.7 Bostäder för särskilda behov

Den starka befolkningstillväxten som kommunen står inför innebär även att behovet av bostäder för särskilda behov ökar. Tillgång till en egen bostad är en förutsättning för goda levnadsvillkor. Det är därför viktigt att hitta innovativa bostadslösningar för äldre, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och ensamkommande unga, grupper som står utanför den öppna bostadsmarknaden, nyutflugna ungdomar samt för dem som vill bo mindre, smartare eller helt enkelt annorlunda än tidigare.

2.7.1 Äldre

Nacka kommun har en fortlöpande planering av särskilda boenden för äldre. Den demografiska utvecklingen visar på en markant ökning av platsbehovet till och med 2040. I nuläget bor 9 % av alla personer mellan 80–89 år och 33 % procent av de som är 90 år och äldre på särskilt boende. Om trenden består kommer ytterligare cirka 700 personer ha behov av bostäder med omvårdnad år 2040.

Planeringen för att tillgodose behovet av bostäder för seniorer sker löpande. Intresset från bostadsmarknadens aktörer är stort och en mångfald med olika förslag av utformning på bostadslösningar har presenterats. Ett utbud av bostäder för seniorer med olika upplåtelseformer skulle med största sannolikhet underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av platser på särskilt boende.

2.7.2 Personer med funktionsnedsättning

Enligt Lagen om stöd och service till personer med funktionsnedsättning (LSS) har kommunen ett ansvar att tillgodose behovet av grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning. Bostäderna kan med fördel integreras i

flerbostadshus och till en rimlig hyreskostnad. Cirka 110 personer kan komma att behöva bostäder med tillgång till gemensamhets- och personalutrymmen till och med 2040.

2.7.3 Nyanlända och ensamkommande unga

Nyanlända Nackabor som anvisas från Migrationsverket och ensamkommande unga har behov av en så kallad egen bostad eller ett så kallat stödboende. Varje hushåll beräknas bo i bostaden under en begränsad tid, ofta men långt ifrån alltid under två års tid. Målet är att den enskilde därefter ska skaffa ett eget fast boende. Nyanlända som själva söker sig till Nacka, har som alla andra tillgång till den öppna bostadsmarknaden.

2.7.4 Personer som står utanför ordinarie bostadsmarknad

Det finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sitt eget boende och som beviljas tillfälligt kontrakt till bostad. Inom verksamheten för social omsorg finns hushåll som av olika skäl inte blir godkända hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden och som beviljas ett tidsbegränsat kontrakt, så kallat socialt hyreskontrakt.

2.7.5 Ungdomar och studenter

En markant ökning av åldersgruppen 19–24 år kommer att ske under åren 2021–2040. Anledningen till det är att den gruppen är relativt få eftersom barnafödandet var lågt runt år 2000. Under den här perioden i livet är det många som vill skaffa sin första egna bostad ofta med begränsade ekonomiska resurser. Många kommer också till Stockholmsregionen från andra orter för att studera. Tillgången på små hyresrätter är betydelsefull men även speciella ungdoms- eller studentlägenheter kan behöva byggas. Även små, prisvärda bostadsrätter underlättar för ungdomar och andra små hushåll att få ett boende. Senaste åren har ett flertal bostadsutvecklare utvecklat olika former av hyr-köp-modeller, för att minska tröskeln in på ägda bostadsmarknaden, det kan vara en lösning för unga.

3 Genomförande av riktlinjerna

3.1 Bostäder i stadsbyggnadsprojekt

På västra Sicklaön finns detaljplaneprogram för Kvarnholmen, Nacka strand, Centrala Nacka, Planiaområdet och Henriksdal. I övriga delar av kommunen har detaljplaneprogram antagits för Fisksätra, Orminge centrum, Älta centrum och Sydöstra Boo.

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

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

Inom stadsbyggnadsprojekten ram kommer behovet av särskilt boende för äldre och behovet av bostäder enligt LSS att täckas. Dessa typer av boenden är föremål för en noggrann planering på kommundelsnivå. Speciella stadsbyggnadsprojekt genomförs också för studentboende och seniorboende i enlighet med det behov och den efterfrågan som finns.

Cirka 1 500 småhus beräknas tillkomma under perioden. De utgörs framförallt av friliggande hus i förnyelseområden, det vill säga fritidsfastigheter som omvandlas till permanentboende, i enlighet med framtagna detaljplaner.

3.2 Bostadslösningar för vissa särskilda behov

När det gäller kommunens skyldighet att lösa bostadsbehovet för nyanlända, ensamkommande unga och de personer som på grund av ekonomiska eller sociala skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden krävs särskilda åtgärder. Kommunen ska tillgodose behovet av tillfälliga bostäder och lägenheter, och det behövs ett nära samarbete med fastighetsägarna för att skapa möjlighet för hyresgästerna att kunna få ta över hyreskontrakten.

För att uppfylla behovet av bostäder har kommunen arbetat på flera olika sätt, till exempel:

- Inhyrning från kommersiella aktörer, såsom bostadsbolag med befintliga bostäder, fastighetsägare som bygger nya bostäder och fastighetsägare som ställer om lokaler till bostäder.
- Inhyrning från privatpersoner som hyr ut del eller hel bostad, såsom villa, Attefallshus eller lägenhet.
- Nybyggnation på egen fastighet med permanent bygglov för bostäder.
- Nybyggnation på egen fastighet med tidsbegränsat bygglov för bostäder.

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

3.3 Uppföljning av riktlinjerna

Riktlinjerna för bostadsförsörjning kommer att följas upp årligen, dels genom en analys av statistiken för nybyggda bostäder, dels genom en uppdatering av de prognoser som finns i underlaget för riktlinjerna. Underlaget till riktlinjerna kommer att revideras fortlöpande utifrån denna uppföljning. Om uppföljningen leder till att även riktlinjernas huvuddokument måste ändras, kommer det tas upp för revidering i kommunfullmäktige. I annat fall avses riktlinjerna för bostadsförsörjning gälla under mandatperioden 2022 till 2026.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

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

REMISSVERSION

Underlag till riktlinjer för bostadsförsörjning

2022-08-30
Enheten för strategisk stadsutveckling
KFKS 2022/347

Innehållsförteckning

1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar 4

2 Nackas befolkning 4

2.1 Folkökning 4

2.2 Folkmängd 5

2.3 Åldersförändringar 6

2.4 Kommundelarna 8

2.4.1 Folkökning 8

2.4.2 Åldersgruppernas förändring 9

3 Bostadsbestånd och hushåll i Nacka 10

3.1 Bostäder och hushåll efter boendeform 10

3.2 Hushåll efter storlek 10

3.3 Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus 11

4 Olika gruppers bostadsbehov 12

4.1 Äldre 12

4.1.1 Bakgrund och begrepp 12

4.1.2 Demografiskt tryck på boenden för äldre personer 12

4.1.3 Prognos och kartor per delområde **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

4.1.4 Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden 15

4.1.5 Trygghetsboende 16

4.1.6 Framtidens boende för äldre 17

4.2 Personer med funktionsnedsättning 18

4.2.1 Målgrupper 18

4.2.2 Boendeformer för personer med funktionsnedsättning 19

4.2.3 Behovsprognos 19

4.2.4 Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS 21

4.2.5 Bostäder enligt Sol för psykiskt funktionsnedsatta 22

4.3 Nyanlända, ensamkommande unga och andra som står utanför den öppna bostadsmarknaden 22

4.3.1 Målgrupper 22

4.3.2 Behovsbedömning av bostäder för 2018 23

4.3.3 Personer med behov av bostad 2018–2020 **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

4.3.4 Behovsbedömning 2021–2030 24

4.4 Ungdomar och unga vuxna 25

4.5 Studenter 25

5 Marknadsförutsättningar 26
5.1 Läget på bostadsmarknaden 26
5.2 Nyproduktion de närmsta åren 27

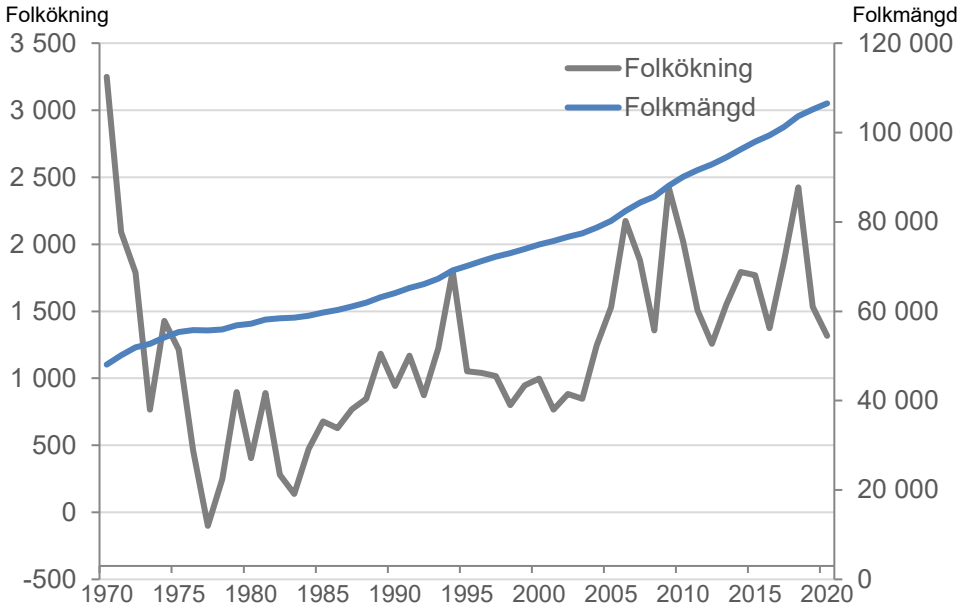
1 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

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.

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 2021. Prognosen pekar på att befolkningen kommer att uppgå till drygt 133 000 personer år 2030 och nästan 157 000 år 2040. Prognosens uppgifter om befintlig befolkning gäller den 31 december 2020.

Diagram 1 Folkökning och folkmängd i Nacka kommun perioden 1970–2020



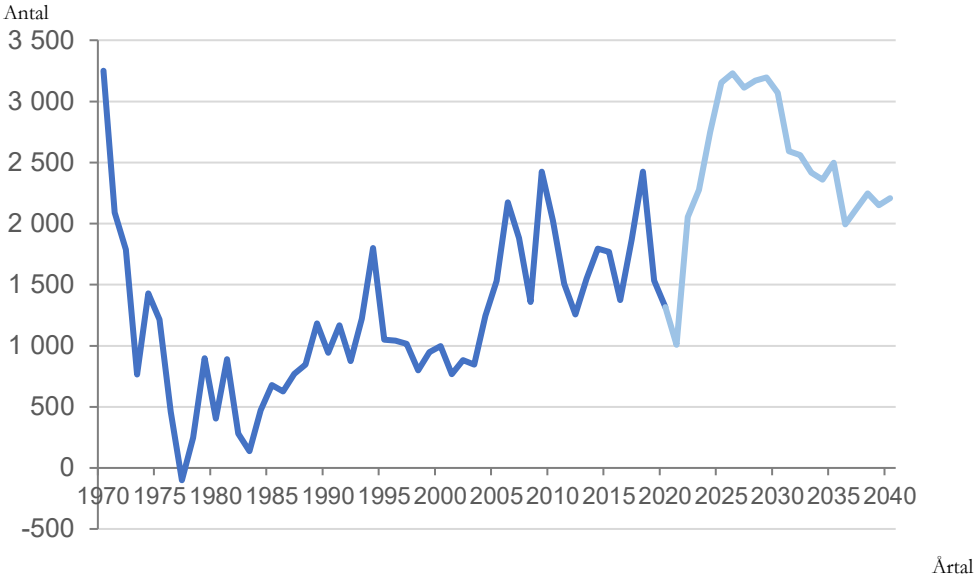
2.1 Folkökning

Befolkningen i Nacka kommun antas fortsätta öka under hela prognosperioden till följd av ett kraftigt bostadsbyggande. Under prognosen första prognosår beräknas folkmängden dock växa i något lägre takt, med cirka 1 000 personer, jämfört med de senaste åren. Det innebär att folkmängden år 2021 beräknas uppgå till drygt 107 500 personer. Därefter förväntas befolkningsutvecklingen på sikt hålla en högre takt och öka med mer än 3 000 personer årligen under perioden 2024–2030. I slutet av prognosperioden väntas folkökningen vara omkring 2 000 personer per år. År 2030 beräknas folkmängden till cirka 134 000 personer och år 2040 väntas folkmängden uppgå till nära 157 000 personer.

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 fram till år 2040. Från mitten av 2030 och framåt bidrar barnafödandet allt mer till kommunens befolkningstillväxt. Det beror främst på bostadsbyggandet som bidrar till en inflyttning av personer i barnafödande åldrar och därmed ett ökat barnafödande, men även antagandet om ökad fruktsamhet bidrar.

Inflyttningen medför att folkmängden förväntas öka i samtliga åldersgrupper under prognosperioden. Antalet barn i förskoleåldrar väntas öka med 9 procent under prognosens fem första år, med 32 procent fram till år 2030 och 49 procent till år 2040. Även antalet barn i låg-och mellanstadieåldrarna väntas öka, om än inte i lika hög grad som förskoleåldrarna. I gymnasieåldrarna beräknas också en stor ökning, med 14 procent fram till år 2025 och nästan 38 procent fram till år 2040. Ökningen av barn i förskole- och skolåldrar beror främst på att personer i åldern 25 till 40 år antas öka kraftigt under prognosperioden. En stor ökning av personer åldrarna 65–84 år väntas mot slutet av prognosperioden då 60- och tidiga 70-talisterna har kommit upp i åldersgruppen. Personer i åldersgruppen 85 år eller äldre är dock den grupp som procentuellt väntas öka som mest genom hela prognosperioden.

Diagram 2 Folkökningen i Nacka kommun, observerad åren 1970–2017 och prognos för åren 2021–2040

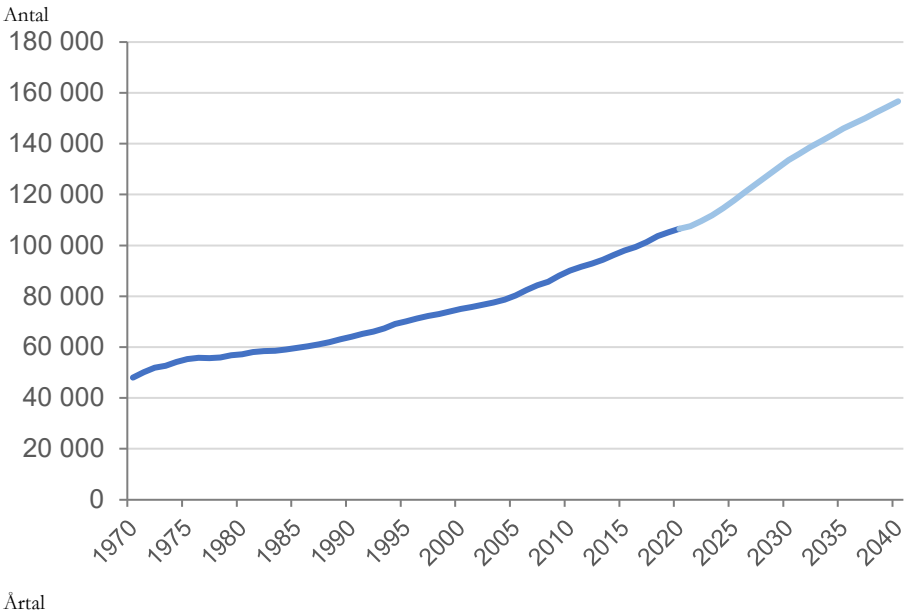


2.2 Folkmängd

Kommunens folkmängd var 106 505 personer vid utgången av år 2020. Kommunen har haft en stadig befolkningsutveckling de senaste åren, år 2010 var de 90 000 personer och sedan dess har kommunen i genomsnitt vuxit med 1 600 personer per år. I prognosen förväntas befolkningsutvecklingen hålla en ännu högre takt. Under första prognosåret beräknas kommunen växa något mindre, med cirka 1000 personer. Därefter förväntas befolkningsutvecklingen på sikt hålla en högre takt och öka med cirka 3000 personer årligen från 2024 fram till 2030.

År 2030 förväntas folkmängden överstiga 133 500 personer och år 2040 väntas folkmängden uppgå till nästan 156 700 personer.

Diagram 3 Folkmängden i Nacka kommun, observerad åren 1970–2020 och prognos för åren 2021–2040

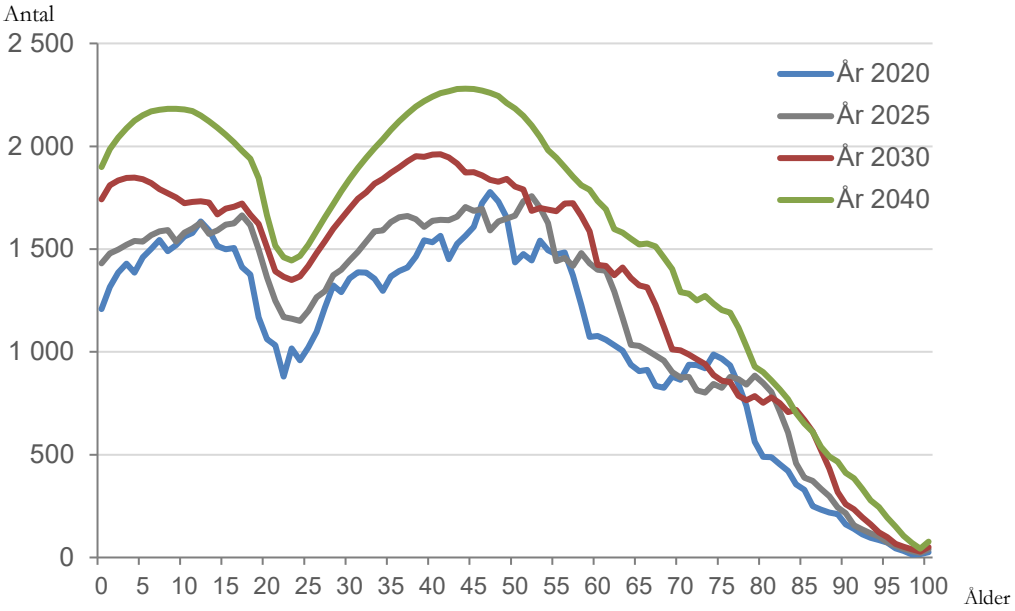


2.3 Åldersförändringar

I Diagram 4 visas den observerade åldersfördelningen vid slutet av år 2020 i jämförelse med prognosen för slutet av år 2025, 2030 och vid prognosperiodens slut år 2040. Den femåriga förskjutningen av födelsekohorterna syns fram till år 2025, framför allt för personer i åldrarna 50 år och uppåt. För personer i åldrarna 25 till 40 år är förskjutningen av fördelsekohorterna inte lika tydlig, vilket förklaras av att denna grupp ökar markant då många av inflyttarna kommer till kommunen i denna ålder. Det ökade antalet personer i åldern 25 till 40 är den främsta förklaringen till att antalet barn ökar. Antalet personer kring 70 års ålder minskar under prognosperiodens första halva i takt med att de stora födelsekullarna från 1940-talet åldras.

För år 2040 är åldersfördelningen jämnt fördelad i åldrarna 0-60 år vilket beror på att det är i de åldrarna som den nya befolkningen väntas tillkomma. Det är bostadsbyggandet som väntas ge en stort tillskott av barn och personer i familjebildande åldrar. En stor andel av inflyttarna är i åldern 19-24 år men här är även utflyttingen stor, vilket gör att denna grupp förblir färre än antalet barn och föräldrar.

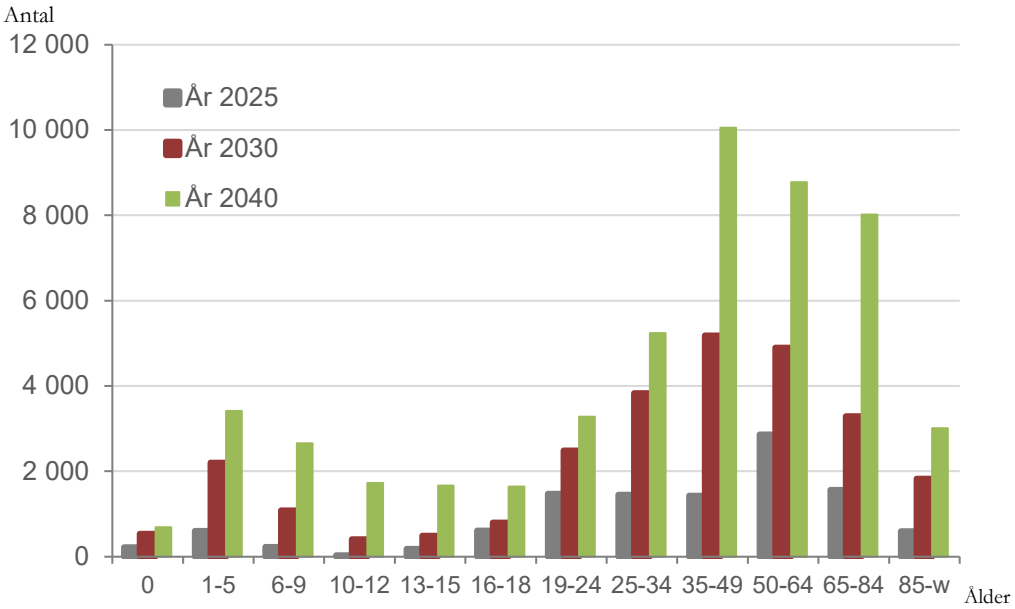
Diagram 4 Folkmängden i Nacka kommun efter ålder, observerad 2020 och prognos för 2021 och för 2040



Bostadsbyggandet beräknas ge en ökad folkmängd i samtliga åldersgrupper fram till år 2025, men utvecklingen fram till år 2030 och år 2040 väntas bli betydligt högre. Antalet barn i förskoleåldrar väntas öka med 9 procent under prognosens fem första år, med 32 procent fram till år 2030 och 49 procent till år 2040. Det innebär en ökning med cirka 2 200 barn till år 2030 och 3 400 barn till år 2040 jämfört med år 2020. Även antalet barn i låg- och mellanstadieåldrarna väntas öka, om än inte i lika hög grad som förskoleåldrarna. I gymnasieåldrarna beräknas också en stor ökning, med 14 procent fram till år 2025 och nästan 38 procent fram till år 2040. Som tidigare nämnts beror ökningen av barn i förskole- och skolåldrar främst på att personer i åldern i 25–40 antas öka kraftigt under prognosperioden.

För de äldre åldersgrupperna väntas också stora ökningar. Åldersgruppen 65–84 år beräknas öka med 10 procent de fem första prognosåren och med 22 procent fram till år 2030, jämfört med år 2020. Vid år 2040 prognosticeras ökningen vara ännu större då alla 60-talister och tidiga 70-talister nått pensionsålder. Personer i åldersgruppen 85 år eller äldre är dock den grupp som procentuellt väntas öka som mest genom hela prognosperioden. Fram till år 2025 antas antalet personer som är 85 år eller äldre att ha ökat med cirka 600 personer. Fram till år 2030 är ökningen för de allra äldsta drygt 1 800 personer och fram till år 2040 beräknas de vara nästan 3 000 fler jämfört med år 2020.

Diagram 5 Förändring jämfört med folkmängd 2020-12-31.



2.4 Kommundelarna

I detta avsnitt redovisas befolkningsförändringen i de fyra kommundelarna Sicklaön, Boo, Fisksätra/Saltsjöbaden och Älta.

2.4.1 Folkökning

Folkökningen beräknas vara som störst på Sicklaön, vilket kan förklaras av att ett stort antal bostäder planeras att byggas här. Under 2021 - 2025 beräknas folkmängden på Sicklaön öka med 6 221 personer och under nästa femårsperiod 2026 - 2030 väntas folkmängden öka med ytterligare 9 086 personer. Även under prognosens sista tio år, 2030 - 2040, sker den största befolkningstillväxt på Sicklaön, då befolkningen ökar med ytterligare cirka 20 217 personer. Totalt uppnår Sicklaöns befolkning cirka 75 541 personer år 2040. Detta innebär att år 2040 bor nästan hälften av Nackas befolkning på Sicklaön, vilket kan jämföras med 38 procent år 2020.

Näst störst folkökning sker i Boo. Här beräknas folkmängden öka med cirka 3 200 personer under åren 2021- 2025 och med ytterligare cirka 3 200 personer under 2026 - 2030. I Fisksätra-Saltsjöbaden och i Älta beräknas folkmängden öka med drygt 400 respektive 1 360 personer under åren 2021-2025 och med ca 1 070 respektive 2 400 ytterligare under åren 2026 - 2030.

År 2020 var 195 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.

Folkmängd i kommundelarna, observerad 2020 och prognos till 2040

	SCB	Prognos														
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	*2021-2025*	2026	2027	2028	2029	2030	*2026-2030*	2030	2040	*2031 2040*
Sicklaön	40 016	40 628	41 791	42 984	44 474	46 237	***6 221***	48 044	49 777	51 542	53 399	55 323	***9 086***	55 323	75 541	***20 217***
Boo	34 639	34 888	35 618	36 279	36 909	37 861	***3 222***	38 848	39 770	40 357	40 785	41 088	***3 227***	41 088	42 896	***1 808***
Fisksätra-Saltsjöbaden	18 699	18 709	18 705	18 811	19 024	19 137	***438***	19 342	19 423	19 537	19 760	20 207	***1 070***	20 207	21 065	***858***
Älta	12 956	13 094	13 260	13 574	13 991	14 316	***1 360***	14 546	14 923	15 628	16 316	16 712	***2 396***	16 712	16 978	***266***
På kommunen skrivna	195	195	195	195	195	195	***0***	195	195	195	195	195	***0***	195	195	***0***
Totalt	106 505	107 514	109 569	111 844	114 593	117 746	**11 241**	120 975	124 088	127 259	130 456	133 525	**15 779**	133 525	156 674	**35 699**

2.4.2 Åldersgruppernas förändring

På Sicklaön där bostadsbyggandet väntas bli stort ökar antalet barn i alla skolåldrar under hela prognosperioden. Även i Boo väntas en ökning av barn i skolåldrarna under stora delar av prognosperioden. Framförallt sker en ökning i gymnasie- och förskoleåldrarna under 2021–2025 och därefter en ökning av barn i förskole- och lågstadieåldrar under åren 2026–2030. I Älta sker istället en minskning av antalet barn i förskoleålder och 6–12 år fram till år 2025. Detta vänder sedan till en ökning av barn i förskoleålder och 6–9 år 2026–2030. I Fisksätra-Saltsjöbaden sker en minskning av antalet barn i förskoleålder, mellan- och högstadieålder under perioden 2021–2025. Senare under 2026–2030 sker en ökning i Fisksätra-Saltsjöbaden av barn i samtliga åldersgrupper från förskole- till högstadieålder.

Folkökning i kommundelarna åren 2021–2025 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	113	592	371	113	150	189	665	832	1 474	856	713	153	6 221
Boo	60	104	-74	-11	-35	237	379	350	119	1 331	596	165	3 222
Fisksätra-Saltsjöbaden	12	-62	0	-34	-33	28	174	-1	-244	189	201	207	438
Älta	37	-36	-68	-34	97	157	254	269	79	486	52	67	1 360
Totalt	222	599	228	34	179	611	1 473	1 450	1 428	2 862	1 562	593	11 241

Folkökning i kommundelarna åren 2026–2030 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	191	912	505	319	223	151	474	1 393	2 241	1 088	1 164	425	9 086
Boo	44	341	228	26	58	5	180	284	840	458	449	314	3 227
Fisksätra-Saltsjöbaden	21	129	57	37	38	-15	84	145	269	46	-74	332	1 070
Älta	55	224	62	-6	-11	48	276	559	403	441	188	158	2 396
Totalt	311	1 606	852	375	307	188	1 014	2 381	3 753	2 033	1 727	1 230	15 779

Folkökning i kommundelarna åren 2031–2040 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	281	1 388	1 116	791	717	606	983	2 590	4 264	3 204	3 574	704	20 217
Boo	-62	-138	216	285	288	151	-22	-562	310	328	771	240	1 808
Fisksätra-Saltsjöbaden	-22	12	144	131	108	88	-36	-244	201	178	116	183	858
Älta	-39	-50	101	109	63	-3	-132	-380	98	169	269	60	266
Totalt	159	1 213	1 578	1 316	1 176	842	792	1 404	4 873	3 880	4 730	1 187	23 149

3 Bostadsbestånd och hushåll i Nacka

3.1 Bostäder och hushåll efter boendeform

Nacka kommun hade 31/12 2020 drygt 45 000 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 27 000 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 2020

Bostadstyp	Upplåtelse	% av hushållen
småhus	äganderätt	32,7
	bostadsrätt	2,1
	hyresrätt	0,5
flerbostadshus	bostadsrätt	46,0
	hyresrätt	13,2
specialbostad		4,5
övrigt		0,9

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 en stor del av den befolkningsökning som förväntas i Nacka kommer att bestå av personer som flyttar in i kommunen, är den befintliga hushållsstrukturen av begränsad 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 2020

Hushållsstorlek	Antal hushåll	% av hushållen
1 person	14 671	33,55
2 personer	11 981	27,40
3 personer	6 077	13,90
4 personer	7 376	16,87
5 personer	2 597	5,94
6 personer	604	1,38
7+ personer	419	0,96
Totalt	**43 725**	**100,00**

3.3 Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus

Flerbostadshusbeståndet i Nacka kommun har i förhållande till länet och riket, något färre riktigt små lägenheter. Skillnaden är marginell, men kan ändå vara värd att beakta, med tanke på ett förmodat stort behov av en första bostad för många ungdomar.

Lägenhetsstorlekar i Nacka kommun jämfört med länet och riket

Lägenhetsstorlek	Antal lgh. I Nacka	% av lgh. i Nacka	% av lgh I länet	% av lgh i riket
lägenheter utan kök	8	0,03	0,06	0,07
1 rum och kök	2 767	10,34	13,26	11,7
1 rum och kokvrå/kokskåp	636	2,38	4,98	4,52
2 rum och kök	8 920	33,34	33,14	36,51
2 eller flera rum och kokvrå/kokskåp	475	1,78	2,01	1,79
3 rum och kök	8 692	32,49	29,68	31,32
4 rum och kök	4 207	15,73	12,99	11,03
5 rum och kök	865	3,23	2,93	2,15
6 eller flera rum och kök	157	0,59	0,74	0,44
uppgift saknas	25	0,09	0,21	0,47
Totalt	**24 621**	**100,00**	**100,00**	**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.

Länsöverenskommelsen innebär att när en person ansöker om plats i en annan kommun fattar utflyttningskommunen beslut samt behåller ansvaret för både kostnad och myndighetsutövning. Femton av länets kommuner ingår i denna överenskommelse gällande bibehållet kostnadsansvar vid flytt till särskilt boende för äldre från och med den 1 juli 2019.

I Nacka finns särskilt boende för äldre som kundval. Detta innebär att den enskilde väljer vilket boende han/hon vill flytta till efter att ha fått ett biståndsbeslut om särskilt boende. Om den enskilde väljer ett boende som för tillfället inte har någon ledig plats kan han/hon bo kvar i det egna hemmet, eller välja ett annat boende där det finns plats i avvaktan på att få förstahandsvalet tillgodosett.

Nacka kommun tecknar inga avtal om att få tillgång till ett visst antal platser på varken de kommunala eller de privata boendena som ingår i kundvalet. Antalet platser som nyttjas beror därför helt på de val som kunderna gör.

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 2040. 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 de 677 personer som bodde i särskilda boenden när prognosen gjordes. Behovet av platser varierar mycket över tid och har i perioder varit både större och mindre under året.

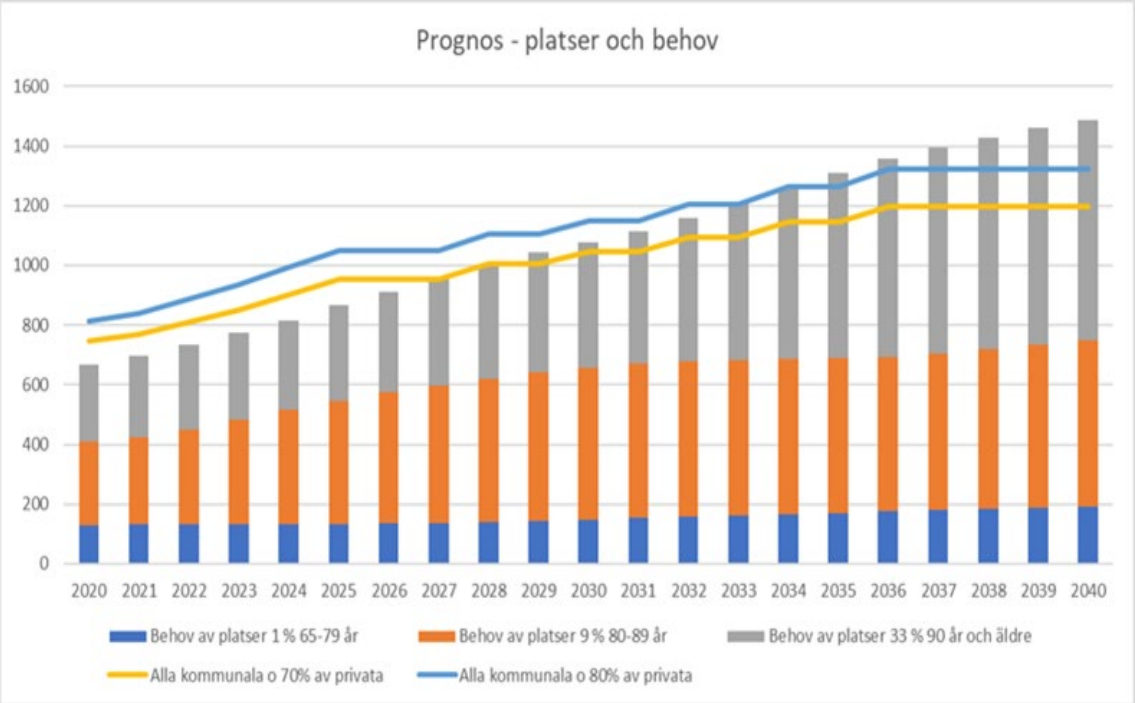
	Antal personer på särskilt boende	Procent i åldersgruppen som bor på särskilt boende
65–79 år	148	1 %
80–89 år	279	8 %
90 + år	250	32 %

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 680 personer ha behov av särskilt boende 2040.

Flytt mellan kommuner

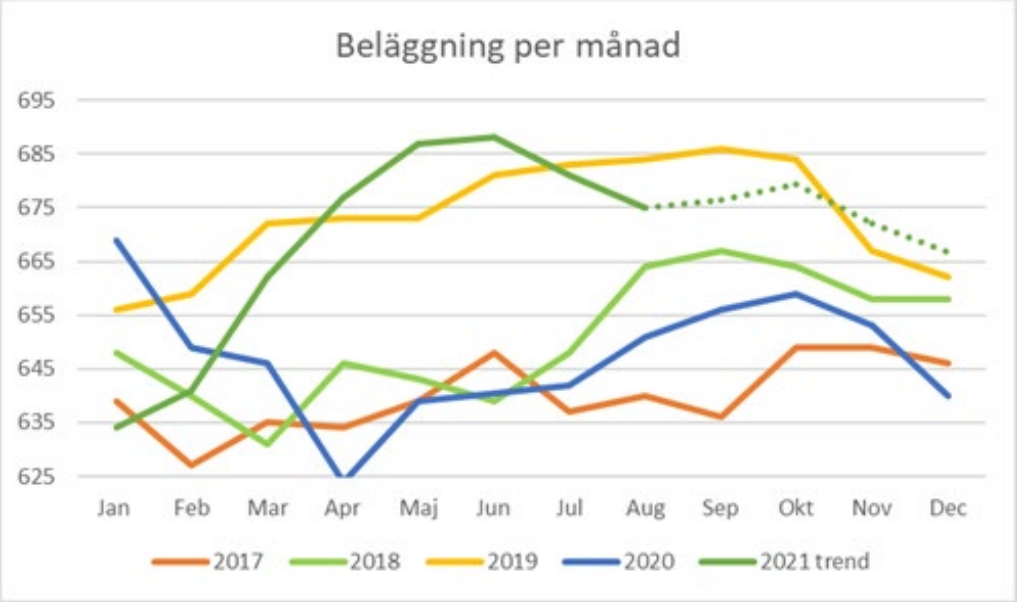
Befolkningsprognosen som ligger till grund för behovet av platser i särskilt boende tar hänsyn till att även personer från andra kommuner, efter att ha ansökt och beviljats plats på särskilt boende flyttar

till Nacka. Hittills under 2022 har 60 personer från kommuner som inte är med i länsöverrenskommelsen ansökt om särskilt boende i Nacka. Av dessa har nio fått bifall, två har fått avslag och övriga har antingen återtagit ansökan eller är under handläggning. Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljats särskilt boende i andra kommuner (som inte är med i länsöverrenskommelsen) då dessa ansökningar går direkt till respektive inflyttningskommun.

I november 2021 bor 20 kunder från Nacka kommun på särskilt boende i annan kommun via länsöverrenskommelsen. Samtidigt bor 21 kunder från andra kommuner i Nacka i enlighet med länsöverrenskommelsen och ytterligare fyra står i kö.

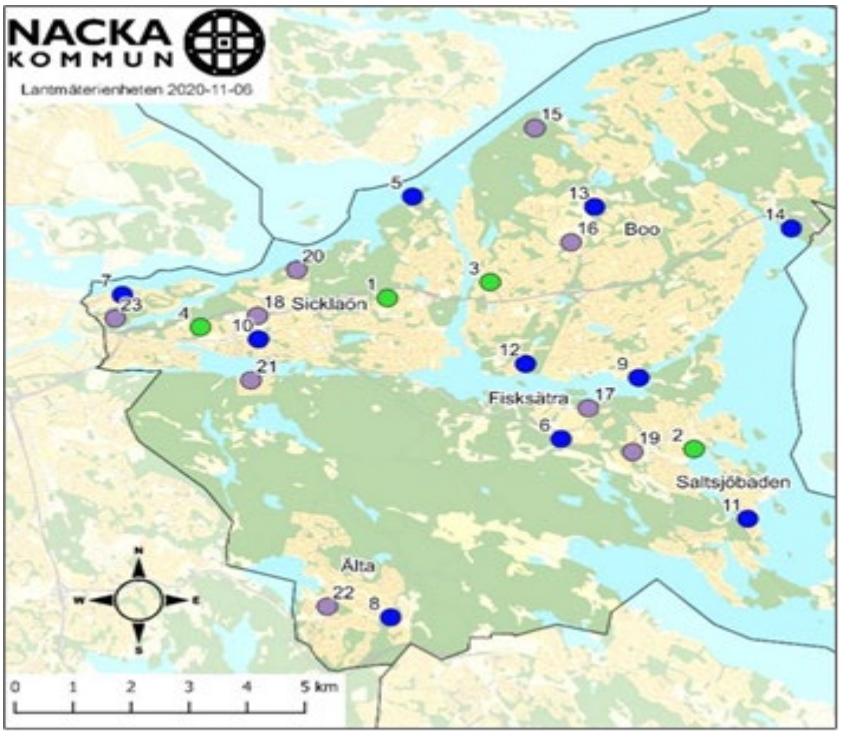
Det saknas uppgifter om hur många Nackabor som beviljas särskilt boende för äldre i andra kommuner utanför Stockholms län eftersom dessa ansökningar går direkt till respektive inflyttningskommun.

Känslighetsanalys
Behovet av platser varierar vanligtvis mycket under årets månader. Under pandemin har variationerna varit större än tidigare och under våren 2021 varökningen extremt stor.



Mycket kan hända som påverkar tillkomsten av nya särskilda boenden; bland annat projekt som av olika anledningar inte blir av eller försenas på grund av att de överklagas. Det finns därmed ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör att denna prognos ska användas med stor försiktighet. Dessutom kan behovet komma att öka eller minska bland annat beroende på utvecklingen av äldres hälsa, ändrad lagstiftning, medicinsk och teknisk utveckling.

4.1.3 Sammanställning av befintliga och idag planerade särskilda boenden



Befintliga boenden

Boende nr	Befintliga särskilda boenden	Platser
1	Nacka seniorcenter Ektorp	116
2	Nacka seniorcenter Sjötäppan	62
3	Nacka seniorcenter Sofiero	41
4	Nacka seniorcenter Talliden	45
5	Attendo Kungshamn	54
6	Båthöjden Plaza, Vardaga	56
7	Danvikshem särskilt boende	238
8	Ersta diakoni Sarahemmet	54
9	Gammeluddshemme tavauktoriseras 2021-12-16	0
10	Lillängen, Vardaga	45
11	Saltsjöbadens sjukhus, Vardaga	68
12	Tollare, Stiftelsen Stora Sköndal	36
13	Villa Sarvträsk, Vardaga	54
14	Silver Life, Graninge Strand	54

Planerade boenden

Boende nr	Boende	Platser	Preliminär inflyttning år
21	Hästhagen	59	Hösten 2022
15	Hasseludden	60	2023/2024
17	Fisksätra	72	2024
16	Orminge centrum	72	2025
22	Älta centrum	54	2028
19	Saltsjöbadens centrum	72	2030 - 2040
18	Järlahöjden	72	2030 - 2040
23	Henriksdal	72	2030 - 2040
20	Bergs Gård	72	2030 - 2040
13	Sarvträsk	Preliminär utbyggnad	
	Summa nya platser	***666***	

Nuvarande platsantal
Av de 923 platserna i kommunen bodde i snitt 667 personer från Nacka under 2021. De övriga platserna på de privata boendena var belagda av personer från andra kommuner eller var för tillfälligt outhyrda. 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.

4.1.4 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
Strategin som togs fram under 2016 har lett till att trygghetsbostäder finns inkluderat i ett antal stadsbyggnadsprojekt. Under 2022 färdigställs 42 bostäder i Graninge och 24 i Centrala Nacka. I Orminge Centrum planeras cirka 50 bostäder med inflyttning 2025 och i Älta Centrum finns trygghetsbostäder också med. Intresset för dessa bostäder kommer följas upp för att utvärdera fortsatt planering av trygghetsbostäder.

Intresset från bostadsmarknadens aktörer är bra men kunskapen om bostadsformen och hur det statliga stödet är utformat variera väldigt mycket mellan bostadsutvecklarna. Men det är ett väldigt bra sätt att kunna blanda boendeformer inom samma kvarter. 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.

4.1.5 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.

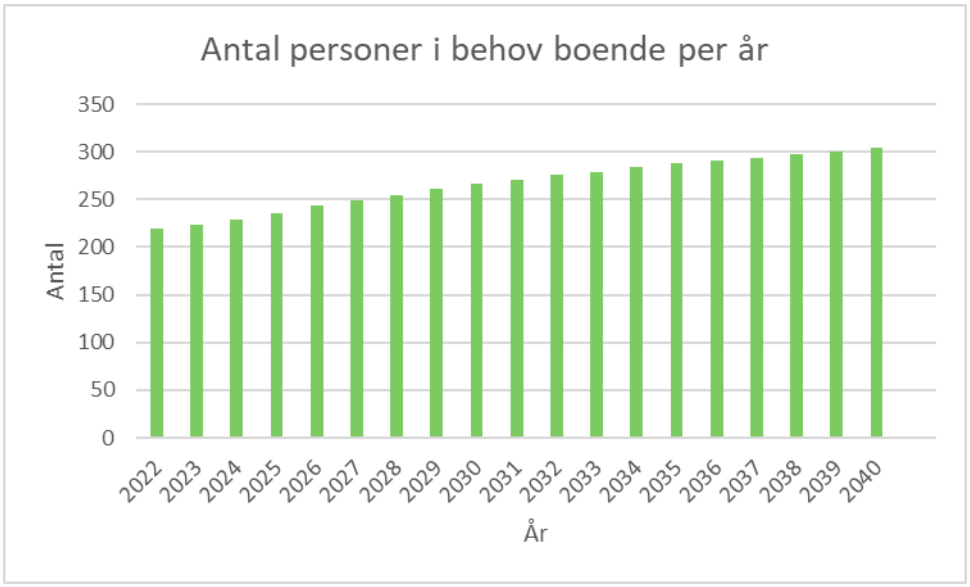
4.2.3 Behovsprognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under de senaste 15 åren. År 2006 hade 331 personer LSS-insatser och i oktober 2021 var siffran 670, en ökning med cirka 100 procent. Detta har inneburit att ytterligare 13 personer varje år beviljats en eller flera LSS-insatser. 670 personer motsvarar 0,6% av kommunens totala befolkning.

Av personerna med LSS-insatser bodde 194, cirka 30 procent, i grupp- eller servicebostad.

Årets prognos utgår från en kombination av de personer som omsorgsenheten uppgivit kommer att vilja flytta till antingen en grupp- eller servicebostad fram till 2040 och det prognosticerade behovet utifrån befolkningsökningen.

Prognos för kommande behov av bostäder



Enligt befolkningsprognosen kommer Nacka att ha cirka 158 000 invånare år 2040. Om en lika stor andel av befolkningen då som nu kommer att ha behov av en grupp- eller servicebostad kommer ytterligare cirka 110 personer att behöva ett LSS-boende. Det går inte att i nuläget förutsäga om det är grupp- eller servicebostäder som kommer att behövas. Under prognosperioden är ytterligare cirka 108 lägenheter inplanerade.

Behovet av bostäder kan påverkas av yttre förändringar såsom lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik. Prognosen ska därför användas med stor försiktighet eftersom behovet kan komma att förändras beroende på bland annat dessa faktorer.

4.2.4 Befintliga och idag planerade grupp- och servicebostäder LSS

Befintliga grupp- och servicebostäder LSS

Kommunal regi	Antal platser
Gamla Värmdövägen	9
Fidravägen	7
Lakegatan	6
Skymningsvägen	6
Kvarnvägen	6
Vattenverksvägen	6
Sockenvägen	12
Solsidevägen	6
Kantatvägen	6
Rudsjövägen	6
Skogalundsklippan	13
Antal platser	**83**

Privat regi (kundval i parantes)	Antal platser
Ametisten södra	4
Ametisten norra	6
Kompassen	5
Rodret	5
Tellusvägen	6
Hedvigslund	14
Björknäs (kundval)	6
Björnvägen	6
Braxen	**9**
Antal platser	**61**
Henriksdal	3
Externa platser	47
Totalt antal platser	**194**

Planerade grupp- och servicebostäder LSS

Boende	Gruppbostad	Servicebostad	Preliminärt inflyttningsår
Duvnäsvägen	6		2022
Nya Gatan		12	2022
Orminge Sarvträsk		12	2023
Älta Centrumkvarter	6		2024
Henriksdal	6		2026
Orminge Knutpunkten	6		2026
Ryssbergen	6		2027
Ryssbergen		12	2029
Kvarnholmen	6		2030 – 2040
Henriksdal		12	2030 – 2040
Bergs gård	6		2030 – 2040
Järlahöjden	6		2030 – 2040
Järlahöjden		12	2030 – 2040
Totalt antal platser	**48**	**60**	

Säkerheten för prognostiserat inflyttningsår minskar ju längre fram prognosen sträcker sig.

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.

Det planerade särskilda boendet för socialpsykiatrins målgrupp, på Östra Gräsvägen kommer erbjudas till personer som idag bor på dessa två boenden. Inflyttning beräknas ske i början av 2023 på Östra Gräsvägen. De två andra boenden; Måsen och 197an har omfattande renoveringsbehov. En översyn av dessa verksamheter pågår. I samband med att ett nytt boende färdigställs kommer driften på samtliga gruppbostäder enligt SoL upphandlas.

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 2022

Behov av bostäder för nyanlända
Nacka kommun erbjuder genomgångsbostäder till de hushåll som anvisas enligt bosättningslagen i två år. Nacka kommun ska ta emot 110 personer under 2022. Migrationsverkets årscykel innebär att anvisningarna för varje månad, innebär ett faktiskt mottagande i kommunerna först två månader senare. Det vill säga att anvisningar som meddelas från Migrationsverket i november och december ett år innebär ett faktiskt mottagande i kommunen först i januari och februari. De senaste två åren har både det faktiska mottagandet och kommunens ledtid från anvisning till mottagande varierat kraftigt. Det beror dels på den långvariga pandemin och dels på det akuta mottagandet från Afghanistan.

Behov av bostäder för tillfälligt boende
Inom ramen för ekonomiskt bistånd beviljas hushåll, som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera ett eget boende, efter en individuell prövning tillfälligt boende. Vid akut bostadslöshet är denna målgrupp primärt hänvisade till vandrarhem eller enklare hotellösningar, eller det mer kostnadseffektiva alternativet rum i ett korridorsboende.
Baserat på de senaste årens erfarenhet görs en prognos om ett fortsatt årligt behov för denna typ av tillfälliga bostäder med cirka 20-30 personer.

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 150 lägenheter. 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 socialnämnden.

Nacka kommun arbetar aktivt för att förebygga vräkningar. Arbetet består i att ta emot information från hyresvärdar gällande uppsägningar av hyresgäster/bostadsrättsinnehavare på grund av hyresskuld, störningar eller sanitär olägenhet. Uppdraget är tydligt samverkansinriktat, bland annat med budget – och skuldrådgivningen. I arbetet ingår att via telefon, besök eller hembesök ta kontakt med de personer som riskerar att förlora sin bostad och i samverkan med andra enheter inom kommunen, hyresvärden eller bostadsrättsföreningen planera hur det kan undvikas.

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 är kontraktsperioden två år. För bostäder till målgruppen hushåll tillfälliga kontrakt antas den genomsnittliga kontraktsperioden vara sex månade

Antalet sociala hyreskontrakt bedöms ligga kvar kring samma nivå som tidigare år, cirka 150.

4.3.3 Behovsbedömning 2023–2040

I behovsbedömning för åren 2023 till 2040 finns även fortsatt stora osäkerheter i prognosen vilket till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända och därmed svårbedömda. Långsiktiga prognoser av dels, antalet asylsökande som beviljas uppehållstillstånd och därmed anvisas till kommunen via bosättningslagen och dels Sveriges flyktingkvot är svåra att förutse kopplat till ett mycket osäkert säkerhetsläge både i Europa och världen. Ett antagandet görs därför att de nivåer som prognostiseras för år 2022 kan komma att öka i spåret av kriget i Ukraina. I alla fall i ett kortare perspektiv på ett par års sikt.

Antalet asylsökande ensamkommande i Sverige har de senaste åren drastiskt. Nacka kommun ansvarade 2017 för cirka 350 ensamkommande barn och unga, i mars 2022 är motsvarande summa 30. Inget behov av träningslägenheter för målgruppen föreligger längre då detta behov istället tillgodoses av ramupphandlade leverantörer.

Prognosen visar ett behov av bostäder för 110 nyanlända, 20-30 personer i tillfälligt boende och 150 i sociala hyreskontrakt 2022, vilket innebär bostäder för totalt 280-290 personer per år.

En schablonsiffra på 10 personer per år för antalet beviljade sociala kontrakt har lagt in i prognosen. 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.

4.4 Ungdomar och unga vuxna

Enligt den redovisade befolkningsprognosen för Nacka kommun kommer invånarantalet öka för i stort sett alla åldersgrupper under den kommande 10-årsperioden. Den allra störta ökningen gäller åldersgrupperna 19–25 år. Det har sin förklaring i att den åldersgruppen är relativt liten idag. Vilket beror på att födseltalen var lägre än normalt för cirka 20 år sedan. Åldersgruppen kommer öka med cirka 41% närmsta 10 åren, vilket motsvarar cirka 1500 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. När projektet avslutades 2018 hade totalt 6000 nya studentbostäder byggts i Stockholmsregionen, vilket innebar att antalet ökat med 48 procent. Nacka kommun deltog i projektet från start och byggde under perioden cirka 400 nya studentbostäder, vilket innebär en fördubbling av studentbostäder 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.

I pågående planer finns för närvarande inga studentbostäder och vi får därför planera för tiden efter 2022. En rimlig ambition för Nacka kommun kan vara 750–1000 studentbostäder under perioden 2020–2040. Utifrån storleken på de pågående projekten skulle det innebära tre till fyra nya studentbostadsprojekt till 2040.

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 bra 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.

Utvecklingen av hyresrätter har de senaste åren ökat i förhållande till den totala nyproduktionen av bostäder. Dels har investeringsstöden påverkat positivt, dessvärre inte i centralare lägen, utan främst på mindre orter runt om i Sverige. I Nacka kommun har inte några bostäder byggts med investeringsstödet. Dels har en annan form av kapital sökt sig till hyresrättsmarknaden, pensionsfonder och annat långsiktigt förvaltat kapital. Detta har ökat produktionen av hyresrätter. Värdet på byggrätterna för hyresrätter har närmat sig värdet för bostadsrätter och vi har till och med sett att projekt ändras från bostadsrätter till hyresrätter.

Det är givetvis en positiv trend för rörligheten på bostadsmarknaden. Men det är inte samtidigt positivt för hyresnivåerna som stiger. Det är svårt för en medelinkomsttagare att klara av inkomstkraven för en nyproducerad hyresrätt idag. Verktygen för kommunerna att skapa hyresrätter med rimlig hyresnivå är oerhört begränsade då vi inte kan gynna enskild exploatör. Möjligheterna är i stort sett att utveckla bostäder på mindre attraktiva platser för att nå lägre hyresnivåer. Framförallt nu när investeringsstödet dragits in.

Bostadsmarknaden behöver reformeras för att framtida generationer skall ha en större möjlighet att har råd med en bostad som är skälig för situationen man befinner sig i. Idag är många av våra unga vuxna i en situation med trångboddhet, lång pendling eller otrygg andrahandshyra.

5.2 Nyproduktion de närmsta åren

Nacka kommun arbetar dels med en utveckling kopplat till avtalet med stat och landsting (Stockholmförhandlingen 2013) 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 med 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.

Kommunens målsättning rimmar även med de regionala målen i RUFS 2050. Att vi utvecklar bostäder brett över hela kommunen, en variation mellan hyresrätter, bostadsrätter och småhus, torde innebära att vi skapar bostäder för olika människor som befinner sig på olika platser i livet.

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 planerade bostäderna är fördelade jämnt mellan kommunal och privat mark. Det innebär att vi har rådighet över att hälften av bostäderna blir uppförda, de på kommunal mark, genom avtal och viten. Övriga bostäder på privat mark är avhängigt att marknadsläget är gynnsamt, att exploatörerna lyckas sälja lägenheterna.

De senaste årens prisökning på bostäder och det faktum att i stort sett 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.

Med start under hösten 2021 så deltar Nacka kommun i ”Region Stockholms arbete med kunskapsunderlag kring verktyg för bostadsförsörjning”. Detta för att kunna skapa ett underlag för att kunna påverka en förändring kring de verktyg kommunerna har för att kunna arbeta med bostäder för alla.

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