

*Handläggare:*  
Helena Näsström

Tillväxt- och  
regionplanenämnden

## **Yttrande över Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025**

### **Ärendebeskrivning**

Region Stockholm har genom tillväxt- och regionplanenämnden på remiss av Nynäshamns kommun beretts möjlighet att yttra sig över Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025. Yttrandet utgår från ett samlat regionalt utvecklingsperspektiv utifrån Region Stockholms ansvar för regional fysisk planering och regional utveckling.

### **Beslutsunderlag**

Förvaltningens tjänsteutlåtande  
Förslag till yttrande  
Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025

### **Förslag till beslut**

Tillväxt- och regionplanenämnden föreslås besluta följande:

1. Yttrande över Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025, TRN 2021-0065, godkänns och överlämnas till Nynäshamns kommun.
2. Paragrafen justeras omedelbart

## **Förvaltningens förslag och motivering**

### *Sammanfattning*

Förvaltningen är positiv till att kommunen har tagit fram ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för Nynäshamns kommun. Kommunen visar att de vill bidra till länets bostadsförsörjning genom en målsättning om ett bostadsbyggande som motsvarar det årliga behov som Region Stockholm har beräknat till 2030.

Förvaltningen bedömer att riktlinjerna ligger i linje med RUFSS 2050. Kommunen lyfter fram det regionala perspektivet och utgår i riktlinjerna från nivåerna för planberedskap för bostäder som finns i RUFSS 2050. Vidare återfinns ett delmål om att möjliggöra byggande av 200 bostäder per år över tid, vilket motsvarar basscenariot i RUFSS.

Förvaltningen anser att kommunen med fördel skulle kunna utveckla analysen som ligger till grund för de mål och åtgärder som återfinns i programmet. Det finns generellt ett behov av att utveckla kunskapsunderlagen när det gäller hushållens boendesituation och möjligheter att efterfråga godtagbara bostäder i Stockholmsregionen. Förvaltningen arbetar för närvarande med att ta fram ett kunskapsunderlag kring detta med ambitionen att detta ska kunna utgöra ett underlag för kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning.

### *Bakgrund*

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Riktlinjerna ska innehålla kommunala mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbestånd, kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska vidare bygga på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehov för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar.

### *Överväganden*

Kommunen lyfter fram det regionala perspektivet och hur kommunens bostadsmarknad ska bli en del i regionens bostadsmarknad. Kommunen utgår i bostadsförsörjningsprogrammet från nivåerna för planberedskap för bostäder som finns i RUFSS 2050 och har formulerat ett delmål om att möjliggöra byggande av 200 bostäder per år över tid, vilket motsvarar basscenariot i RUFSS.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning redovisar analyser av demografisk utveckling, efterfrågan på bostäder samt bostadsbehov för särskilda

grupper. Förvaltningen anser att kommunen skulle kunna utveckla analyserna i riktlinjerna för bostadsförsörjning och de slutsatser som kan dras av analyserna samt hur de landar i riktlinjerna för bostadsförsörjnings mål och åtgärder. Riktlinjerna för bostadsförsörjning innehåller framförallt en nulägesbeskrivning av olika grupper. Med undantag av gruppen äldre saknas en analys av hur bostadsbehovet för grupper med särskilda behov kommer att utvecklas. Kommunens ambitioner att möta bostadsbehoven hos särskilda grupper bör återspeglas i riktlinjerna för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Förvaltningen anser bedömer att riktlinjerna för bostadsförsörjning bör innehålla ett djupare resonemang om marknadsförutsättningar och att det ekonomiska perspektivet bör lyftas fram tydligare. Bostadsförsörjning handlar inte bara om att tillräckligt många bostäder byggs, utan också de ekonomiska aspekterna, där befolkningen har råd att efterfråga de bostäder som produceras.

#### **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

Beslutet bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för Region Stockholm.

#### **Miljökonsekvenser av beslutet**

I enlighet med Region Stockholms 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

Helena Näsström  
Regionplanerare

## **Yttrande över Nynäshamn kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025**

### **Inledning**

Region Stockholm har genom tillväxt- och regionplanenämnden på remiss av Nynäshamns kommun beretts möjlighet att yttra sig över Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2021–2025. Yttrandet utgår från ett samlat regionalt utvecklingsperspektiv utifrån Region Stockholms ansvar för regional fysisk planering och regional utveckling. Ärendet har beretts i samråd med Region Stockholms trafikförvaltning samt regionledningskontoret. Trafikförvaltningen har inga synpunkter i ärendet.

Region Stockholm ser positivt på att Nynäshamns kommun har tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna har en tydlig koppling till de regionala målen, den rumsliga inriktningen och den nivå av bostäder som kommunen behöver ha planberedskap för enligt RUFSS 2050.

Riktlinjernas tydliga målstruktur med övergripande mål med uppföljbara delmål och riktlinjer för varje mål, samt utpekade ansvariga nämnder bör öka förutsättningarna för riktlinjernas genomförande.

### **Synpunkter**

Region Stockholm tackar för möjligheten att lämna synpunkter på Nynäshamns kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning. En väl fungerande bostadsförsörjning är av stor betydelse för Stockholmsregionens attraktionskraft och framtida utveckling.

Region Stockholm ser gärna ett utökat samarbete med länets kommuner, däribland Nynäshamns kommun, om hur vi utifrån våra olika roller och ansvar tillsammans kan möta bostadsutmaningarna. Även om Nynäshamns kommun utgör en ganska liten del av Stockholmsregionens totala bostadsmarknad och är en ganska lokal bostadsmarknad (hänvisning till Rapport 2018:11 Lokala bostadsmarknader i Stockholms län) så är det viktigt att kommunen ser sig som en del av den regionala bostadsmarknaden.

Region Stockholm ser positivt på den tydliga koppling som riktlinjerna för bostadsförsörjning gör till såväl nationella mål som regionala mål. Riktlinjerna för bostadsförsörjning utgår från den rumsliga utvecklingen enligt RUFSS 2050, där regionens och varje kommuns mest tillgängliga lägen lyfts fram. Riktlinjerna utgår också ifrån de nivåer för bostadsbyggande som kommunen bör ha planberedskap för.

Region Stockholm vill lyfta fram den tydliga målstruktur som finns i riktlinjerna för bostadsförsörjning med tre övergripande mål som bryts ned i uppföljningsbara delmål och riktlinjer. För varje delmål och riktlinje finns en ansvarig nämnd och förvaltning/avdelning utpekad, vilket Region Stockholm bedömer kommer att bidra till riktlinjernas genomförbarhet.

Region Stockholm ser att det vore önskvärt om kommunen kunde utveckla analyserna av olika gruppers behov av bostäder på längre sikt. Region Stockholm har dessutom tagit fram flera kunskapsunderlag om bostäder som skulle kunna användas som underlag för kommunens analys.

# Förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning

2021-2025

## Om dokumentet

Varje kommun ska, enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, anta riktlinjer för bostadsförsörjning varje mandatperiod. Riktlinjerna ska innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå dessa mål, samt en beskrivning av hur kommunen tar hänsyn till relevanta nationella och regionala mål i arbetet med bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska *"grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar."*

Kommunfullmäktige antog riktlinjer den 2018-02-14. Antagandehandlingen var uppdelad i två delar, en med underlag och analys och en med riktlinjer. Under den tid som passerat sedan dess har förutsättningarna förändrats på flera sätt. Riktlinjerna var indelade efter målen i kommunens mål och budget, som har förändrats i och med det nya politiska styret. Flera av aktiviteterna är redan avklarade och andra inte längre relevanta, andra var upprepningar av riktlinjer från andra styrdokument som sedan dess har förändrats. Ytterligare andra var mycket svåra att följa upp.

I denna revidering har vi därför försökt korta ner dokumentet och behålla bara de riktlinjer som är relevanta för bostadsförsörjningen, samt där kommunen har möjlighet att påverka utvecklingen. Dessa kopplas till tre övergripande mål. I texterna beskrivs också kopplingen till relevanta nationella och regionala målsättningar. Under varje mål finns ett antal riktlinjer samt ansvarig nämnd och förvaltning. Dokumentet är inte längre uppdelat i två, utan innehåller både riktlinjer och analys.

En analys av läget på bostadsmarknaden finns i den promemoria som presenterades för kommunstyrelsen i augusti och som finns bilagd detta dokument. Promemorian innehåller fördjupningar i några områden där det kommit ny statistik eller annan kunskap om bostadsmarknaden. Där finns uppdaterad statistik om kommunens bostadsbestånd, hushållens förmåga att efterfråga nyproducerade bostäder med mera.

## Innehåll

Bakgrund och statistik .....	1
Trender och omvärld.....	1
Kommunens bostadsbestånd .....	1
Demografi .....	1
Arbetsmarknad, pendling.....	2
Tidigare ställningstaganden i kommunen.....	2
Nationella och regionala mål, lagar och planer.....	3
Nationella mål .....	3
Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Lag 2000:1383) .....	3
Sveriges miljömål .....	3
Agenda 2030 .....	3
RUFSS 2050 .....	3
Barn .....	4
Ungdomar (19-25 år).....	4
Nyanlända och ensamkommande barn.....	4
Äldre (65+) .....	4
Personer med funktionsnedsättningar .....	5
Studenter .....	5
Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	6
1. En tillräcklig produktion av nya bostäder .....	7
2. Ett varierat och attraktivt bostadsbestånd med goda boendemiljöer .....	10
3. Hållbara och trygga boendemiljöer .....	12



## Bakgrund och statistik

### Trender och omvärld

Den globala trenden med ökad urbanisering fortsätter och storstadsregionerna växer. Städernas attraktionskraft beror till stor del på deras stora arbetsmarknader. Flyttmönstren har dock förändrats och Stockholms län har idag ingen nettoinflyttning från övriga Sverige. Istället beror befolkningstillväxten framför allt på naturlig folkökning och invandring.

Länets planering handlar till stor del om att utveckla de regionala stadskärnorna och annan förtätning i goda kollektivtrafiklägen. Kommuner i regionens yttre delar kan bli mer attraktiva i takt med att priserna fortsätter att stiga i regionkärnan, men det kräver god infrastruktur för att ge tillgång till arbetsplatserna.

Klimatförändringarna är fortsatt ett stort och växande problem och samhällsbyggandet kommer att behöva förändras, både för att minska utsläppen och för att anpassa den byggda miljön till ett varmare klimat med nya risker.

### Kommunens bostadsbestånd

I Nynäshamns kommun fanns den 1 januari 2020 6195 bostäder i småhus och 6533 bostäder i flerbostadshus. Bland bostäderna i kommunen är 43% äganderätter, 35% hyresrätter och 22% bostadsrätter. Äganderätterna utgör nästan samtliga småhus. Bland lägenheter i flerbostadshus är 60% hyresrätter och 40% bostadsrätter.

Hyresrätter i kommunen har en medelhyra på 1 206 kr/m<sup>2</sup>/år. För en trerumslägenhet på 70 kvadratmeter innebär det en månadshyra på 7 035 kronor. Under 2019 såldes 236 småhus i kommunen till ett genomsnittspris på 3,4 miljoner kronor. Nynäshamn har därmed bland länets lägsta priser för bostadsrätter och småhus. Även för nyproducerade hyresrätter ligger priserna i Nynäshamn relativt lågt, med en snitthyra i nyproduktion på 1800 till 1900 kr/kvm/år. Kötiden för att få hyra en nyproducerad lägenhet är däremot relativt lång.

### Demografi

Nynäshamns kommun är på många sätt en genomsnittlig svensk kommun, vars befolkning liknar riket vad gäller bland annat könsfördelning, medelålder, inkomster, andel som har arbete och andel utlandsfödda. Kommunen har en högre andel boende utanför tätort, 18% jämfört med 12,6% för riket i stort. Jämfört med Stockholms län ligger kommunens inkomst- och utbildningsnivåer relativt lågt, bland annat beroende på avstånden till högskolor. Regionens arbetsplatser är till stor del lokaliserade i den norra länshalvan, vilket påverkar möjligheterna till pendling.

Den 1 januari 2000 hade kommunen 23 408 invånare. Sedan dess har befolkningen växt med 22% till 28 575 den första januari 2020. Det är en högre takt än riket (16%) men lägre än Stockholms län (30%).

Tidigare bostadsplanering har utgått från ett högt satt mål om att kommunen ska växa till 35 000 invånare år 2030. Det målet finns i den gällande översiktsplanen som antogs 2012 och ligger till grund för det mål om 4250 nya bostäder mellan 2012 och 2030 som de tidigare riktlinjerna utgick ifrån. Den senaste befolkningsprognosen ligger betydligt lägre, med ett antagande om 31 220 invånare år 2028. Det motsvarar ungefär det mål om en ökning med 1,2% per år som finns i mål och budget.

Under kommande år sker en förskjutning av åldersstrukturen och när den stora gruppen 40-talister närmar sig 80-årsåldern ökar behovet av särskilda bostäder för äldre. Till slutet av årtiondet räknar befolkningsprognosen med att gruppen 80+ växer med 60% jämfört med idag.

### Arbetsmarknad, pendling

Nynäshamn är en pendlingskommun, där ungefär hälften av de invånare som har arbete pendlar ut från kommunen. En betydligt mindre grupp pendlar till kommunen för att arbeta. Majoriteten av regionens arbetsplatser ligger i den norra länshalvan, vilket påverkar pendlingsavståndet. Utvecklingen av de regionala stadskärnorna i Haninge och Flemingsberg kan innebära fler arbetsplatser inom rimligt avstånd.

Det har under lång tid pågått en diskussion om hur framtidens arbetsmarknad kommer att påverkas av digitala verktyg och snabbt informationsutbyte över internet. Visioner om det digitala kontoret och den decentraliserade arbetsplatsen har dock till stor del kommit på skam och de flesta anställda befinner sig precis som tidigare på arbetsplatser som till stor del finns i storstädernas centrala delar. I och med årets pandemi och de rekommendationer om hemarbete som följt med den kan detta dock förändras. Även om kontoren knappast kommer att försvinna så är det lätt att tänka sig en framtid där många kan arbeta hemifrån åtminstone några dagar i veckan. Det kan göra det mer attraktivt att flytta till kommuner lite längre från regionkärnan.

### Tidigare ställningstaganden i kommunen

Översiktsplanen som antogs 2012 är under revidering, men till dess att en ny översiktsplan har antagits är den fortfarande ett viktigt styrdokument för hur samhällsbyggandet ska styras fram till 2030. ÖP har en utvecklingsstrategi som går ut på att framför allt samla ny bebyggelse i de befintliga tätorterna, med särskilt fokus på de bästa kollektivtrafiklägena. Den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad som antogs 2017 visar på möjligheter till förtätning och pekar ut platser för bostadsbyggande i småstadsmiljö.

Kommunens lokalförsljningsplan visar hur kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas över tid, med bland annat äldreboenden och gruppboendestäder. Även planeringen av till exempel skolor är relevant för bostadsplaneringen.

Miljö- och klimatmålen berör samhällsplanering på flera sätt. Bland annat finns mål om att all planering ska ske utifrån målbilden om en klimatneutral kommun, att ekosystemtjänster ska vara del av all planering samt att kommunen inte ska tillåta någon byggnation på odlingsbar mark.

## Nationella och regionala mål, lagar och planer

### Nationella mål

I statens budget för 2020 anges att: *"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. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."*

### Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (Lag 2000:1383)

Bostadsförsörjningen i kommunen ska planeras och det ska antas riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunen har inte krav på sig att varje enskild person ska erbjudas bostad.

Kommunen kan vid behov anordna bostadsförmedling. Den kan också anordnas tillsammans med andra kommuner. Om det är behövligt kan kommunen inrätta ett förturssystem, även om kön i första hand ska gå efter kötid.

### Sveriges miljömål

Miljömålen kopplar på flera sätt till bostadsbyggandet. Dels rör det målen om minskad klimatpåverkan, vilket kräver en minskning av biltrafiken och utbyggd infrastruktur för cykel- och kollektivtrafik. Miljökvalitetsmålet god bebyggd miljö är förstås också nära knutet till bostadsbyggandet. Målet uttrycks såhär: *"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."*

### Agenda 2030

Precis som med Sveriges miljömål finns det flera mål i Agenda 2030 som berör samhällsbyggande och bostadsförsörjning. Mål 11, *hållbara städer och samhällen*, är tydligt knutet till bostadsbyggandet, men även mål 13, *bekämpa klimatförändringen*, är relevant.

### RUFS 2050

RUFS, regional utvecklingsplan för Stockholm, innehåller ett antal mål som berör bostadsbyggandet. Bland annat anger planen att minst 22 000 bostäder per år behöver tillkomma, samt att minst 95% av ny bebyggelse ska samlas i regionens mest tillgängliga lägen. För Nynäshamns kommun handlar det om ett behov av mellan 150 och 220 bostäder per år fram till 2030, beroende på vilket befolkningsscenario man utgår ifrån. Bostadsbyggandet ska samtidigt användas för att öka kvaliteterna i de befintliga boendemiljöerna genom att tillföra stadsmässiga kvaliteter och attraktiva miljöer. Byggandet ska också bidra till en region med högre andel resor med gång, cykel och kollektivtrafik och möjliggöra en fossilfri region.

## Grupper med särskilda behov

### Barn

Cirka 20% av kommunens befolkning är under 18 år gamla. Barn är en grupp som har särskilda behov i samhällsplaneringen. Då barn inte kan röra sig några längre sträckor ensamma blir de särskilt beroende av en väl utformad boendemiljö. Skolor och förskolor bör lokaliseras i anslutning till bostadsområden och skolvägar behöver vara säkra. Tillgången till lekmiljöer och grönområden i närheten av bostaden är viktiga, vilket också regleras i den översiktliga planeringen. Den fördjupade översiktsplanen för Nynäshamns stad anger exempelvis att ingen ska ha längre än 300 meter till park/grönområde. I de mindre orterna kan det finnas behov av lekparker. Planeringen av skolor och förskolor utgår från lokalförsörjningsplanen.

### Ungdomar (19-25 år)

Unga människor har det svårt på bostadsmarknaden i Stockholms län. Ökande priser och lägre andel hyresrätter leder till svårigheter att komma in på bostadsmarknaden och många bor kvar hemma betydligt längre än de vill. Det råder särskild brist på små hyreslägenheter med lägre hyror.

Unga människor är också den grupp som i störst omfattning flyttar ifrån kommunen. Delvis beror det på att man flyttar närmare högskola eller arbete, men för de ungdomar som vill stanna kvar i kommunen behövs det lämpliga bostäder.

### Nyanlända och ensamkommande barn

Antalet nyanlända flyktingar som anvisas till kommunen har minskat kraftigt sedan rekordåret 2015. Kommunen har sedan dess utvecklat en organisation för att förenkla processen med att hitta bostäder åt nyanlända som anvisas till kommunen. Genom ett samarbetsforum där planeringsavdelningen samordnar mellan mark- och exploatering, bygglov och Nynäshamnsbostäder ska arbetet kunna skötas snabbare.

Det kan finnas behov av insatser för att de flyktingar som redan bor i kommunen ska kunna behålla sina bostäder och etablera sig på bostadsmarknaden.

### Äldre (65+)

Gruppen över 65 år är stor och behoven skiljer sig kraftigt. Majoriteten i den här gruppen är väl etablerade på den reguljära bostadsmarknaden och har inga behov av särskilda boenden eller bostadsinsatser.

Nynäshamns äldreomsorg består främst av fyra vård- och omsorgsboenden: Rosengården, Tallåsen, Lotsen och Sunnerbo. Den kommunala hemtjänsten har lokaler i Balder samt i Kvastbindaren (Vansta industriområde). Därutöver finns hemtjänst som delvis sköts av fristående aktörer. Äldreomsorgens huvudsakliga målgrupp är invånarna över 80 år. Även i gruppen 65-79 finns i vissa

fall behov av hemtjänst eller en vård- och omsorgsplats men inte i alls i samma omfattning. Åldersgruppen 80+ förväntas växa kraftigt under 2020-talet, vilket medför att kommunen kommer att behöva fler platser i vård- och omsorgsboenden. Ökningen i åldersgruppen sker i hela kommunen men det största antalet är i Nynäshamns tätort. Planering för utbyggd kapacitet i vård- och omsorgsboenden finns i kommunens lokalförsörjningsplan.

För de som inte har behov av plats på vård- och omsorgsboende, men ändå behöver tillgängliga bostäder, finns möjligheten till så kallade seniorboenden eller 65+-bostäder. Det finns efterfrågan på fler sådana bostäder i kommunen.

### Personer med funktionsnedsättningar

Även denna grupp är stor och har varierande behov. För många räcker det med mindre tillgänglighetsanpassningar i bostäder i det reguljära utbudet. Nynäshamnsbostäder arbetar med att tillgängliga bostäder i beståndet ska förmedlas till de som är i behov.

Kommunen har i dagsläget sju LSS-boenden i kommunal regi. Samtliga boenden är inhyrda i externa lokaler. Det framtida behovet är svårt att prognostisera. Det finns en förstudie som pekar på behov av en ny servicebostad. Planering sker i kommunens lokalförsörjningsplan.

### Studenter

Studenter har som grupp låga inkomster. Därtill är de ofta nyinflyttade till studieorten och saknar både kontaktnät och kötid som förenklar sökandet efter bostad. I regionen finns flera universitet, högskolor och folkhögskolor, där Stockholms Universitet, Kungliga Tekniska Högskolan och Södertörns Högskola är de tre största. Antalet studenter är långt större än antalet studentlägenheter.

Det finns idag inga studentbostäder i kommunen och med tanke på det stora avståndet till högskolorna bedöms behovet vara begränsat.

## Mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

De tre målen för kommunens bostadsplanering är följande:

1. En nyproduktion som täcker behovet
2. Ett varierat och attraktivt bostadsbestånd med goda boendemiljöer för alla
3. Ett hållbart bostadsbyggande

Under varje mål anges delmål och åtgärder i en tabell. Tabellen anger också vilken nämnd som är ansvarig för att samordna arbetet samt hur det ska följas upp. Därefter följer en beskrivning av målet och av nuläget, samt en lista på viktiga verktyg för att nå målet.

## 1. En tillräcklig produktion av nya bostäder

Delmål	Riktlinje	Nämnd	Förvaltning/avdelning	Uppföljning/mått
<b>Möjliggör byggande av 200 bostäder per år över tid</b>	Säkra planberedskap som medger byggande av minst 200 bostäder per år.	KS/MSN	Planeringsavdelningen KSF/ Plan, stab och bygglov MSF	Planberedskap, pågående detaljplaner
	Översiktsplanen ska peka ut platser för bostadsbyggande som motsvarar behovet under planperioden.	KS	Planeringsavdelningen KSF	
	Kommunen söker relevanta bidrag för att stimulera bostadsbyggandet	KS	Planeringsavdelningen KSF	
<b>Skapa förutsättningar för Nynäshamnsbostäder att uppnå nyproduktionsmålen i ägardirektivet</b>	Kommunen har regelbundna möten med Nynäshamnsbostäder för att samordna arbetet.	KS/MSN	Planeringsavdelningen KSF/Plan, stab och bygglov MSF	Ja/nej
	I prioriteringslistan över samhällsbyggnadsprojekt finns alltid ett NYBO-projekt med högsta prioriteringsnivå.	KS	Planeringsavdelningen KSF	Ja/nej
<b>Analysera kontinuerligt bostadsmarknaden och behovet av bostäder</b>	Förvaltningen ska årligen följa upp riktlinjerna och sammanställa en kortfattad rapport om läget på bostadsmarknaden som presenteras för kommunstyrelsen.	KS	Planeringsavdelningen KSF	Ja/nej
	Förvaltningen har regelbundna möten med fastighetsägare och exploatörer som är intresserade av att bygga i kommunen.	KS	Planeringsavdelningen KSF	Sammanställning av årets möten med intresserade exploatörer samt byggaktörsträff

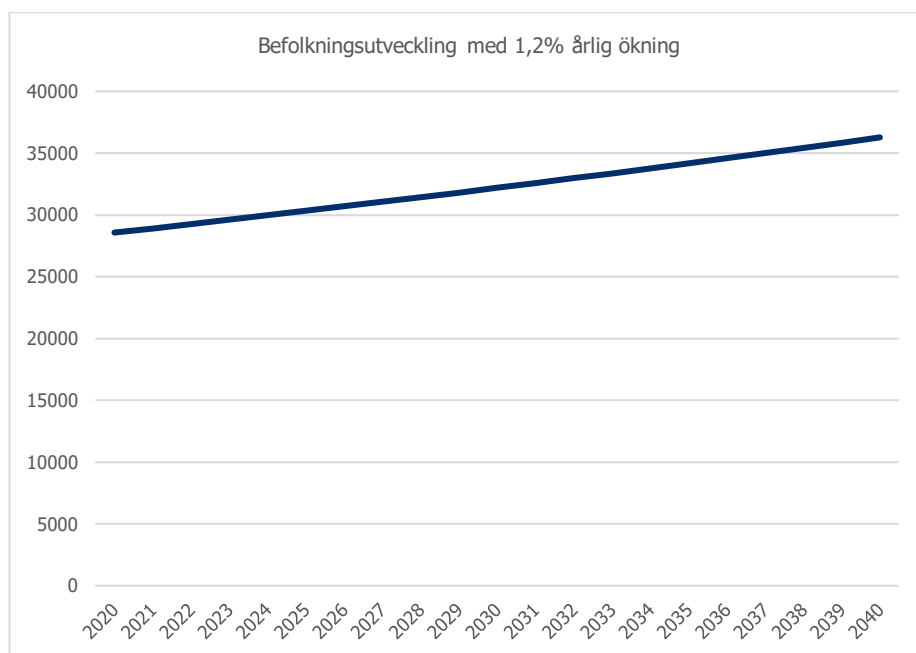
**Nationella mål**

Det nationella målet för bostadsmarknaden *"Långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven"*

**Regionala mål**

RUFS 2050 mål 1 "En tillgänglig region med god livsmiljö" och delmål 1 "Minst 22000 bostäder per år behöver tillkomma".

I mål och budget 2021-2028 anges ett långsiktigt mål om en befolkningsökning på 1,2% årligen över tid. Det innebär cirka 32 000 invånare år 2030 och drygt 36 000 invånare år 2040 och ligger i linje med befolkningsprognosen.



För att klara en sådan befolkningsökning behöver kommunen se till att tillskottet av nya bostäder räcker till. Hur stora hushållen blir varierar beroende på vilken typ av bostäder som byggs. I nya småhus räknar vi med att 3,4 personer flyttar in, medan samma siffra för nya lägenheter i flerbostadshus ligger på 2,1 personer. I det befintliga beståndet finns ungefär lika många småhus och lägenheter, men med ett ökat bebyggelsetryck i de mest centrala lägena kan vi räkna med att tillskottet av lägenheter blir större under kommande år. Lågt räknat kan vi anta att 2,5 personer flyttar in i varje nybyggd bostad. Det innebär att kommunen för att klara befolkningsökningen behöver ett byggande av knappt 150 bostäder om året under de första åren, en siffra som därefter ökar långsamt i takt med befolkningen. Detta ligger i linje med det låga scenariot i RUF5 2050.

År	Folkökning	Bostadsbehov
2020	343	143
2021	347	145
2022	351	146
2023	355	148
2024	360	150
2025	364	152
2026	368	153
2027	373	155
2028	377	157
2029	382	159
2030	386	161



Det antalet räcker dock bara för att möta det så kallade demografiska bostadsbehovet, det vill säga att det bara tar hänsyn till hur mycket befolkningen växer. För att möjliggöra utveckling av beståndet och kunna möta ett redan uppbyggt behov (bostadsbrist) bör målet vara något högre. Kommunen ska därför se till att det kan byggas minst 200 bostäder per år över tid. Det ligger i linje med basscenariot i RUFSS 2050.

För att kunna uppnå detta mål behövs för det första en tillräcklig planberedskap. Här har det skett en tydlig förändring sedan riktlinjerna antogs 2018. Under 2018 och 2019 antogs detaljplaner innehållande ett stort antal bostäder och i dagsläget finns planberedskap för nästan 2 000 nya bostäder, vilket alltså täcker behovet för en tioårsperiod under förutsättning att alla planerade bostäder verkligen byggs.

Planberedskap är ett delvis trubbigt mått. I många kommuner ligger ett stort antal bostäder i gamla detaljplaner som kanske aldrig kommer att byggas, vilket gör att en stor planberedskap inte nödvändigtvis innebär många byggda bostäder. I Nynäshamn finns merparten av bostäderna i nya detaljplaner som sannolikt kommer att genomföras. Det finns således inget behov av nya detaljplaner för att öka mängden planerade bostäder på kort sikt, utan nya planer bör snarare riktas in på att öka kvaliteten och variationen i beståndet, samt på att öka utbudet för grupper med särskilda behov.

För att även på sikt kunna möta behovet är det viktigt att den översiktliga planeringen pekar ut lämpliga platser för bostadsbyggande. Genom en tydlig och sammanhållen utbyggnadsstrategi kan kommunen skapa tillräckligt med bostäder i goda lägen och förenkla efterföljande arbete med detaljplanering.

Förutom planberedskapen är det kommunala bostadsbolaget ett viktigt verktyg för att kunna möta bostadsbehovet. Nynäshamnsbostäder kan skapa bostäder med relativt låga hyror och med särskild hänsyn till de grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. De är dessutom en långsiktig förvaltare och mindre konjunkturkänsliga än många andra aktörer på marknaden. Bolaget har ett mål för antal nya bostäder i ägardirektivet. För nuvarande mandatperiod gäller det 300 bostäder. För att kunna nå målet behöver bolaget tillgång till byggbar mark. Genom regelbundna möten mellan NYBO och kommunen skapas en samsyn om behov och möjligheter. Vidare ska alltid ett detaljplaneprojekt för bolaget ligga på högsta prioriteringsnivå i kommunens lista över samhällsbyggnadsprojekt.

En långsiktig planering för bostadsförsörjningen kräver uppdaterade kunskaper om läget på bostadsmarknaden. Förvaltningen ska därför i samband med uppföljning av riktlinjerna ta fram en kortfattad analys av läget på bostadsmarknaden, där en sammanställning av befintlig planberedskap och pågående projekt ingår.

### **Viktiga verktyg för att nå målet:**

Översiktlig planering | Detaljplanering | Nynäshamnsbostäders ägardirektiv | Kontakt med privata exploatörer

## 2. Ett varierat och attraktivt bostadsbestånd med goda boendemiljöer

Delmål	Riktlinje	Nämnd	Förvaltning/avdelning	Uppföljning/mått
<b>Kommunen ska skapa ett varierat utbud av bostäder som motsvarar olika behov.</b>	Med utgångspunkt i lokalförsörjningsplanen se till att det långsiktigt finns tillräckligt med bostäder i vård- och omsorgsboende, gruppboende m.m.	KS	Planeringsavdelningen	Följs upp i arbetet med lokalförsörjningsplanen
	Prioritera projekt som ger tillskott av specialbostäder (seniorbostäder, ungdomsbostäder etc) där behov finns.	KS/MSN	Planeringsavdelningen KSF, Plan, stab och bygglov MSF	Pågående och antagna planer
	Prioritera projekt som ger tillskott av bostadstyper, upplåtelseformer och prishöjningar som saknas i kommunen/kommundelen.	KS	Planeringsavdelningen KSF	Prioriteringslistan
<b>Nya bostadsområden integreras med andra funktioner som arbetsplatser, handel, service och kultur.</b>	I nya detaljplaner ska det i planbeskrivningen redovisas hur målet har beaktats.	KS/MSN	Planeringsavdelningen KSF, Plan, stab och bygglov MSF	Uppföljning av antagna planer
	Närhet till service ska utgöra en viktig faktor vid bedömning av planbesked för nya bostäder.	KS	Planeringsavdelningen KSF	Uppföljning av planbesked
	Dagligvaruhandel ska finnas där det finns bostäder. Externa handelscentra undviks.	KS	Planeringsavdelningen KSF	Uppföljning av planbesked och antagna planer
<b>Kommunen ska utveckla goda boendemiljöer för barn med plats för rekreation, lek och aktivitet.</b>	I detaljplaner för bostäder ska det i planbeskrivningen redovisas hur målet har beaktats.	MSN	Plan, stab och bygglov MSF	Uppföljning av antagna planer

### Nationella mål

Det nationella målet för bostadsmarknaden *”Långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud som svarar mot behoven”*

### Regionala mål

RUFS 2050 mål 1, *En tillgänglig region med god livsmiljö* och mål 2, *En öppen, jämställd, jämlik och inkluderande region.*

Nynäshamn är en kommun med ett speciellt läge i regionen. Här finns både småstad och landsbygd, med vacker natur och en lång kustlinje. Med närheten till storstadens arbetsmarknad och utbud kan kommunens bostadsmarknad erbjuda kvaliteter som saknas på andra håll i länet. Bostadspriserna är dessutom lägre än i länets mer centrala delar, vilket kan ge möjligheter till bostadsköp för grupper som annars inte har råd.

I kommunen finns idag 6195 bostäder i småhus och 6533 bostäder i flerbostadshus. Det byggdes som allra mest under 1960- och 1970-talens miljonprogramsår. Därefter har byggandet saktat ner betydligt. Hur många bostäder i småhus respektive flerbostadshus som har byggts varierar också med tiden. Bland bostäderna i kommunen är 43% äganderätter, 35% hyresrätter och 22% bostadsrätter. Äganderätterna utgör nästan samtliga småhus. Bland lägenheter i flerbostadshus är 60% hyresrätter och 40% bostadsrätter. Hyresrätter i kommunen har en medelhyra på 1 206 kr/m<sup>2</sup>/år. För en trerumslägenhet på 70 kvadratmeter innebär det en månadshyra på 7 035 kronor. Under 2019 såldes 236 småhus i kommunen till ett genomsnittspris på 3,4 miljoner kronor. Nynäshamn har bland länets lägsta priser för bostadsrätter och småhus. Även för nyproducerade hyresrätter ligger priserna Nynäshamn relativt lågt, med en snitthyra i nyproduktion på 1800 till 1900 kr/kvm/år. Kötiden för att få hyra en nyproducerad lägenhet ligger däremot högt jämfört med övriga länet.

Kommunen ska verka för att behovet av bostäder för alla tillgodoses genom att säkerställa att det finns bostäder i olika storlekar, hustyper, upplåtelseformer och priser. Det innebär att bostadsprojekt ska prioriteras om de ger tillskott av bostadstyper som behövs i kommunen eller kommundelen. Särskild hänsyn ska tas till särskilda grupper som funktionsnedsatta, personer i behov av skyddat boende, nyanlända, hemlösa och ekonomiskt svaga hushåll.

För de grupper som bor på särskilt boende, till exempel LSS eller vård- och omsorgsboende utgår kommunens planering från lokalförsörjningsplanen.

#### **Viktiga verktyg för att nå målet:**

Planbesked och projektprioritering | Detaljplanering | Strategisk lokalförsörjning | Markpolitik | Demografisk analys | Samverkan och informationsutbyte mellan SOF, KSF, MSF

### 3. Hållbara och trygga boendemiljöer

Delmål	Riktlinje	Nämnd	Förvaltning/avdelning	Uppföljning/mått
<b>Bostäder ska planeras i goda kollektivtrafiklägen.</b>	Närhet till kollektivtrafik är en viktig bedömningsgrund vid planbesked för bostäder.	KS	Planeringsavdelningen	Uppföljning av planbesked
	Översiktsplanen pekar ut utvecklingsområden i goda kollektivtrafiklägen där nya bostäder kan utnyttja befintlig infrastruktur.	KS	Planeringsavdelningen KSF	
<b>All planering ska ta hänsyn till ekosystemtjänster och bevarande av bostadsnära natur.</b>	Kommunen använder vägledning för ekosystemtjänster i all planering. Värden som försvinner ska redovisas i planbeskrivningen och om möjligt kompenseras.	KS/MSN	Planeringsavdelningen KS/Plan, stab och bygglov MSN	Uppföljning av antagna planer
	Nya bostadsområden ska vara belägna inom 300 meter från park eller grönområde.	KS/MSN	Planeringsavdelningen KS/Plan, stab och bygglov MSN	Uppföljning av planer
<b>Den strategiska planeringen ska utgå ifrån hushållning med mark och planera för bostäder i hållbara lägen.</b>	Förvaltningen ska ta fram data om markanvändningen och dess förändringar som presenteras i samband med att riktlinjerna ska revideras.	KS	Planeringsavdelningen	
<b>Kommunen ska verka för hållbart och energieffektivt byggande</b>	Förvaltningen arbetar fram nya riktlinjer för hållbart byggande som ska användas i dialog med exploitörer.	KS	Planeringsavdelningen	
	Nybyggda kommunala fastigheter ska silverklassas enligt standard Miljöbyggnad.	KS	Fastighetsavdelningen	Färdigställda och pågående projekt.
<b>Boendemiljöer ska vara trygga och säkra</b>	Trygghetsfrågor ska beaktas i varje detaljplan samt vid bedömning av planbesked.	KS/MSN	Planeringsavdelningen KSF/Plan, stab och bygglov MSF	Uppföljning antagna planer och planbesked.

#### Nationella mål

Miljömål: *Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö*

#### Regionala mål

RUFS 2050 mål 1, delmål 4 *"Minst 95% av ny bebyggelse bör tillkomma i regionens relativt sett mest tillgängliga lägen"*, mål 4 *En resurseffektiv och resilient region utan klimatpåverkande utsläpp.*

Kommunen ska verka för ett bostadsbyggande som är socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart. Det innebär att närhet till kollektivtrafik ska vara en viktig utgångspunkt vid placering av nya bostäder och att hushållning med mark är en övergripande princip i samhällsplaneringen. Markområden ska användas *för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov* (Plan- och bygglagen 2 kap. § 2).

Omställningen till en klimatneutral kommun kräver insatser i samhällsplaneringen. Utgångspunkten ska vara att nya invånare i kommunen inte är beroende av bil för att klara av vardagen och att nya bostäder ska planeras med hänsyn till det förändrade klimatet. Brukningsvärd jordbruksmark är en viktig resurs för framtiden och ska bevaras i enlighet med miljöbalkens tredje kapitel.

Kommunens arbete med hållbarhet förtydligas i riktlinjer för hållbart byggande samt hållbarhetsstrategin, som är under framtagande.

Det är viktigt att alla kommunens medborgare känner sig trygga i sin närmiljö. I samhällsplaneringen kan det handla om enkla insatser som förbättrad utomhusbelysning eller rensning av buskage på platser där människor upplever otrygghet. Men det kan också gälla mer övergripande frågor, som en stadsplanering där det hela tiden finns "ögon på gatan" och där kopplingen mellan husen och rummen mellan husen bidrar till trygghet.

**Viktiga verktyg för att nå målet:**

Översiktlig planering och planbesked | Detaljplanering | Riktlinjer för hållbart byggande | Hållbarhetsstrategi (under framtagande) | Trafik- och mobilitetsstrategi (under framtagande) | Markstrategi och riktlinjer för markanvisningar | Klimat- och miljömål | Fastighetsavdelningens produktion

**Diarienummer**

XXX

**Datum**

2020-11-13

**Upprättad av**

Albin Törnberg, Översiktsplanerare

**Granskad/beslutad av**

Namn, titel

**Version**

XXX

**Postadress**  
149 81 Nynäshamn**Besöksadress**  
Stadshusplatsen 1  
Nynäshamn**Telefon/Fax**  
kontaktcenter  
08-520 680 00  
08-520 140 08 fax**E-post/Webb**  
kontaktcenter@nynashamn.se  
www.nynashamn.se**Bankgiro/Plusgiro**  
620-0216 Bankgiro  
63 45-3 Plusgiro**Organisationsnummer**  
212000-0233