



Diarienummer: 13KS/0269

Kommunstyrelsen

Datum: 2014-09-30

Lars Fladvad, utvecklingschef

Plan för bostadsförsörjning 2014 - 2018

Förslag till beslut

Plan för bostadsförsörjning 2014 – 2018 sänds på samråd till grannkommunerna Nacka och Vaxholm samt till länsstyrelsen.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Bakgrund

Stockholmsregionen växer kraftigt. Värmdö kommuns befolkning ökar med cirka en procent per år (cirka 400 personer). Som mest har kommunen ökat med tre procent eller närmare 1000 personer per år. Utvecklingen leder till efterfrågan på bostäder. I hela regionen är bostadsbyggandet i fokus. Utan ett ökat byggande kan inte den snabba befolkningstillväxt, som sker i regionen fortgå. För att främja ett ökat byggande har regeringen genomfört ändringar i plan- och bygglagen och initierat kontinuerlig dialog med kommunerna genom skärpa kravet på bostadsförsörjningsprogram. Minst en gång per mandatperiod ska en dialog om bostadsförsörjning ske mellan kommunen och länsstyrelsen. Årligen ska kommunen dessutom rapportera in läget på bostadsmarknaden.

Kommunfullmäktige antog 2010 en strategi för bostadsbyggande, som en del i översiktsplaneringen. I översiktsplan 2012 – 2030 beslutade kommunen om en ny utvecklingsstrategi och mål för planering och byggande baserat på Vision 2030.

I och med att staten infört nya regler för bostadsförsörjningsplanering har ett nytt förslag till plan för bostadsförsörjning 2014 – 2018 tagits fram. Planen ska efter samråd med grannkommunerna och länsstyrelsen antas av kommunfullmäktige.

Två utvecklingsnivåer

I överensstämmelse med den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010, innehåller kommunens två utvecklingsalternativ, ett lågt alternativ med en tillväxt med cirka 600 invånare per år och ett högt alternativ med en ökning på cirka 900 invånare per år. Det årliga bostadsbyggandet beräknas till ungefär 50 småhus och 100 lägenheter i lågalternativet samt 100 respektive 200 i högalternativet. Till det kommer permanentning av fritidshus med mellan 150 till 200 hus per år. Mot slutet av perioden beräknas permanentningen minska till 100 till 150 hus per år.



Konsekvenser för miljön

En snabbare tillväxt och ett ökat byggande innebär att mera mark tas i anspråk för bebyggelse. Men eftersom allt mer av samhällsutvecklingen sker i kommunens tätorter är påverkan på mark och vatten rimlig.

Konsekvenser för medborgarna

Ett ökat bostadsbyggande är nödvändigt - många står i kö för en bostad i Gustavsberg. Nyproduktion av bostäder gagnar samhället utveckling genom att det bidrar till förnying och omdaning av infrastruktur. Ökad inflyttning gör också att underlag för offentlig och kommersiell service bibehålls eller förstärks.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Genom att fler bostäder byggs i centrala lägen och en viss prioritering sker av små lägenheter under lättas för unga som vill bosätta sig i Värmdö.

Ekonomiska konsekvenser

En balanserad utveckling är positiv för kommunens och civilsamhällets ekonomi genom att skatteunderlaget stärks och efterfrågan på service bibehålls. En snabb utveckling leder ibland till stor efterfrågan på mer service inom skola, vård och omsorg som i sin tur leder till snabb och kostsam verksamhetsutveckling.

Handlingar i ärendet

Plan för bostadsförsörjning 2014-2018 redovisas i bilaga.

Bedömning

Förslaget till plan för bostadsförsörjning 2014 – 2018 visar på ett behov av ökat bostadsbyggande, men också på att flertalet byggbolag som har projekt i kommunen planerar ett ökat bostadsbyggande.

Förvaltningen bedömer att planen med den nya utformningen jämfört med tidigare plan svarar upp mot kommunens behov av att klarlägga bostadsförsörjningen, men också mot de ökade krav på en redovisning läget som staten ställer.

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Maria Larsson Ajne
Kanslichef

**Plan för
bostadsförsörjning
2014-2018**
med utblick mot 2020, 2030 och 2050

Senast reviderat 140930

Innehåll

Inledning	3
Värmdös utveckling och bostadspolitiska mål	4
Kommunens ansvar och roll för bostadsförsörjning	5
Värmdö i ett nationellt och regionalt perspektiv	6
Värmdös befolkningsutveckling på kort och lång sikt	7
Värmdös bostadsbestånd och upplåtelseformer	10
Analys av bostadsmarknad, bostadsplanering och bostadsbyggande	12
Bostadsförsörjning 2014 – 2018	14
Utblick mot 2020, 2030 och 2050	19
Bilaga 1: Exempel på bostadspolitiska insatser	20
Bilaga 2: Sammanställning av byggprojekt 2014 – 2018	21
Bilaga 3: Karta över bostadsbyggande 2014 -	22

Plan för bostadsförsörjning 2014-2018 är utformad med utgångspunkt från riktlinjerna i bostadsförsörjningslagen, samt Boverkets utredning inför en översyn av bostadsförsörjningslagen. Planen är baserat på Värmdö kommuns Översiktsplan 2012-2030 och Strategi för boendeplanering 2010.

Planen är framtagen av Lars Fladvad, utvecklingschef och Annica Lempke, utredare. I arbetet med planen har uppgifter inhämtats från socialkontoret, samhällsbyggnadskontoret, kundvals- och finansieringsavdelningen samt proVarmdo.

Inledning

Bostadsfrågorna står i fokus i regionen. Behovet av bostäder är stort och måste tillgodoses för fortsatt ekonomisk tillväxt i såväl regionen som landet. Bra boendemiljöer behövs för att kunna attrahera företag och kvalificerad arbetskraft. Närheten till Stockholm, skärgården och naturen gör Värmdö till en attraktiv kommun att bo i.

Staten har genom kompletteringar av lagen om bostadsförsörjning 2013 skärpt kravet på kommunernas arbete med bostadsförsörjning. Varje mandatperiod ska kommunfullmäktige anta riktlinjer. Riktlinjerna ska omfatta kommunens mål och utvecklingen av bostadsbeståndet samt en redovisning av planerade insatser. Samordningen med nationella och regionala planer och insatser ska även belysas. Samråd ska ske med grannkommuner och regionala organ.

Värmdö planerar för en mer samlad utveckling i kollektivtrafiknära lägen i tätorterna samt i väl belägna förändringsområden. Kommunen har planer för en tillväxt på mellan 150-300 bostäder i nyproduktion per år. Utöver detta permanentas mellan 150-200 fritidshus årligen. För att möjliggöra utvecklingen pågår en omfattande detaljplanering i centrumområden och utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Det är viktigt att ny bebyggelse och omvandling av befintlig bebyggelse sker i en takt, på platser och med en inriktning som leder till en hållbar utveckling. Det innebär bland annat att en större andel av framtida bebyggelse bör ske i flerbostadshus centrala och lägen. Detta för att på sikt få en bättre balans i bostadsutbudet i kommunen jämfört med nuläget med 75 procent av bostadsutbudet i småhus. Utvecklingsstrategin i Översiktsplan 2012-2030 speglar denna målsättning.

Det nationella målet för svensk bostadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. För att uppfylla målet krävs en mera långtgående samverkan mellan stat, kommun och bostadsmarknadens parter. Kommunerna ska skapa möjligheter för främst övriga aktörer genom planering, aktiv markpolitik och utbyggnad av vägar samt vatten och avlopp.

För att tydliggöra Värmdö kommuns ambitioner att ta ansvar för bostadsplanering har denna plan tagits fram. Till grund för den ligger Vision Värmdö 2030, Översiktsplan 2012-2030 samt nationella och regionala mål.

Kommunstyrelsen har varit politiskt beredningsorgan. I och med att planen antas av kommunfullmäktige ersätter den Strategi för boendeplanering från 2010.

Värmdös utveckling och bostadspolitiska mål

Värmdö kommuns bostadspolitiska målsättning är att trygga möjligheten till ett bra boende för alla invånare. Målet ska förverkligas genom en utvecklingsorienterad planering och en aktiv markpolitik med fokus på att skapa nya attraktiva boendemiljöer i främst kollektivtrafiknära lägen i tätorterna.

Värmdö har utvecklats till ett efterfrågat boendeområde i regionen. Man väljer Värmdö för närheten till både Stockholm och skärgården. Med 20 minuter eller 20 km till Stockholm är kommunen ett bra alternativ för människor som prioriterar ett naturnära boende. Under 1980- och 90-talet växte befolkningen med tre procent per år. På senare år har ökningen legat på en procent per år, det motsvarar en nettoinflyttning med cirka 400 personer per år. För att kommunen ska utvecklas i en takt som innebär att Värmdö svarar för ett bostadsbyggande i paritet med kommunens del av regionens sammanlagda tillväxt bör den årliga tillväxten i kommunen vara cirka 600 personer.

Med utgångspunkt från regionens och kommunens utveckling har Värmdö i samband med att Översiktsplan 2012 – 2030 antogs lagt fast en utvecklingsstrategi med en låg respektive en hög tillväxttakt. Det innebär att kommunen planerar för en årlig tillväxt på mellan 500 och 800 personer. Omsatt till bostadsbyggande innebär det ett tillskott på mellan 150 och 300 bostäder i nyproduktion och permanentning av 150 till 200 hus per år.

Kommunens **vision** ur ett boendeperspektiv är:

Värmdös befolkning har nära till förskola, skola och jobb. Butiker, bibliotek och närservice finns i välmående lokalsamhällen som spirar i kommunens olika delar. Här finns en tätare bebyggelse där bostäder blandas med arbetsplatser, service och gröna ytor samt möjlighet till rekreation, sport och kultur. Den blandade väl belysta bebyggelsen skapar trygghet dygnet runt. Det finns hållbara bostäder för alla åldrar. Källa Vision 2030.

I Översiktsplanen 2012-2030 finns mera operativt orienterade ställningstaganden:

Utvecklingsstrategi

Värmdös utveckling ska baseras på närhet till storstaden och naturen. Bra boendemiljöer och kommunikationer ska underlätta utvecklingen av en hållbar livsstil. I kommunens centrala delar ska ett tätare och mera stadsligt boende utvecklas. I övriga delar ska ett naturnära boende i förändringsområden som omdanas till trädgårds-samhällen ske stegvis. Utvecklingen ska främst ske i centrala Gustavsberg samt i Brunn, Hemmesta, Björkås och Stavnäs. En successiv omdaning av förändringsområden planeras också efter principen inifrån och ut. Genom att vara restriktiv med nya avstyckningar ökar inte andelen boende i spridd bebyggelse. På landsbygd och i skärgården bör bebyggelse tillkomma med försiktighet för att främja en livskraftig skärgård och de areella näringarna.

Bebyggelsestruktur

Värmdö ska utvecklas efter närsamhällets principer. Det ska vara lätt att skapa gemenskap och nätverk. Närhet till skolor, affärer, bussar, natur och lekplatser är viktigt. Genom blandade boendeformer kombinerade med service och verksamheter ska allas vardagsliv underlättas. Särskilda boenden ska i ökad omfattning integreras i annan bebyggelse. Bebyggelsen ska tillgänglighetsanpassas och lokaliseras så att man kan gå eller cykla i ökad utsträckning. Det kommunala och regionala gång- och cykelnätet ska utvecklas. Trygga miljöer skapas genom att trygghet och säkerhet beaktas i planering. Service bör utvecklas genom samverkan mellan offentligt, privat och socialt företagande. I centralort, serviceorter och på kärnöarna finns olika former av service och mötesplatser/träffpunkter som utvecklas i samverkan mellan kommun, näringsliv och föreningsliv.

Mål för bebyggelseutveckling

- *Bebyggelseutveckling ska ske främst i centrumområden och prioriterade förändringsområden.*
- *Bebyggelse ska samordnas med övrig samhällsutveckling till ett hållbart Värmdö.*
- *Bebyggelsen ska utformas med omsorg och ha god kvalitet. Den ska innehålla bostäder för medborgare i olika åldrar och med olika sociala förhållanden. Samt inrymma ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur med närhet till grönområden och platser för lek och*

rekreation.

- *Utformningen av ny bebyggelse ska berika befintliga miljöer med nya årsringar.*
- *Ny bebyggelse ska i första hand lokaliseras till redan ianspråktagna områden – stora sammanhängande grönområden ska bevaras.*
- *Förändrings- och fritidshusområden ska inte förtätas genom avstyckningar.*
- *Vid bebyggelse nära stränder ska fri passage möjliggöras och strandskydd värnas.*
- *Bebyggelse ska placeras där skred och översvämning inte förekommer.*

Kommunens roll och ansvar för bostadsförsörjning

Kommunens roll

Med utgångspunkt från kommunens roll som lokal myndighet inom plan-, bygg- och miljöområdena med ansvar samhällsbyggande arbetar Värmdö med att skapa en god bebyggd miljö. Det innebär miljöer som är spännande, trivsamma, trygga och som ger goda möjligheter till möten mellan människor. Det handlar också om att förbättra tillgänglighet till byggnader, gator, torg och parker samt inte minst till bra bostäder och goda boendemiljöer.

I kommunens roll som social myndighet ligger att främja möjligheterna till ett bra boende för alla genom att verka för ett bostadsbyggande som svarar upp mot olika gruppers efterfrågan och behov av bostad, Kommunen ska särskilt värna om utsatta gruppers behov och se till att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver. Det inkluderar olika former av boende.

En ambition med planen för bostadsförsörjning är att öka framförhållningen och förutsägbarheten i bostadsplaneringen så att bostadsmarknadens aktörer i god tid ska känna till kommunens planer och ståndpunkter i boendefrågor. Medborgarna får genom planen och den fysiska planeringen information om Värmdös nya bostadsområden. Fastighetsägare, byggbolag och näringsidkare får genom planen klart för sig var, hur och när bostadssektorn förväntas utvecklas i kommunen.

Kommunens ansvar

Staten har år 2013 förtydligat kommunernas ansvar för bostadsförsörjning genom tillägg i lagen om bostadsförsörjning. Med stöd i regeringsformen och kommunallagen anser staten att det åligger en kommun att trygga rätten till bostad genom bland annat arbete med bostadsförsörjning. Genom ansvaret för avvägningar av användning av mark och vatten i fysisk planering har kommunen en roll som samordnare av olika allmänna och enskilda intressen. Samordningsrollen inkluderar samråd med inte bara boende och sakägare utan innefattar även kontakter med grannkommuner och berörda regionala organ.

Kommunerna har enligt lag ett särskilt ansvar för att hjälpa utsatta, bostadslösa, äldre och personer med funktionsnedsättning med boende eller bostad. Genom avtal med staten ska kommunen även ordna boende för nyanlända eller flyktingar.

I och med avregleringen av bostadsmarknaden har bostadsbyggandet blivit allt mer marknadsorienterat. Därmed har möjligheterna för kommunen att styra utvecklingen minskat. Merparten av all bostadsproduktion sker på privat mark och genom privata initiativ. Även svårförutsägbara konjunktursvängningar påverkar bostadsbyggandet. Ingen part är beredd att bygga bostäder utan en säkerställd efterfrågan.

De verktyg kommunen har till sitt förfogande för att främja bostadsbyggande är:

- aktiv markpolitik genom köp och försäljning av fastigheter
- planläggning, bygglov samt exploaterings- och planavtal
- samverkan med byggherrar
- ägardirektiv till kommunens bostadsbolag
- information om bostadsmarknaden i kommunen och regionen på hemsidan samt
- lokal eller regional bostadsförmedling

På detta sätt tar kommunen en aktiv roll i boendeplanering. Kommunens ansvar för bostadsförsörjning innebär dock ingen rätt till bostad för enskilda förutom när det gäller bostadssociala aspekter.

Bostadsplaneringens relation till annan planering

Samtidigt som planen för bostadsförsörjning är ett operativt och strategiskt instrument för kommunens utveckling är det också ett av verktygen för att nå en långsiktigt hållbar utveckling med goda livsmiljöer och god folkhälsa. Det handlar om ett arbete där de tre aspekterna på hållbar utveckling; social välfärd, ekonomisk tillväxt och ekologisk resursanvändning integreras med behov att bygga bostäder för en växande befolkning.

Bostadsförsörjningsplanen bygger främst på kommunens vision, översiktsplanen och befolkningsprognosen. Den har även nära koppling till strategisk verksamhetsplanering inom skolans, socialtjänstens samt vård och omsorgens områden. I kommunens fysiska planering beaktas bostadspolitiska mål genom samordning av frågor som rör exempelvis: barn och ungdomar, äldre och personer med funktionsnedsättning, miljömål, trygghet och säkerhet, kulturmiljö, jämställdhet, mångfald, kollektivtrafik, vägnät, vatten- och avloppsförsörjning med mera.

Värmdö i ett nationellt och regionalt perspektiv

Staten tar ett nationellt ansvar genom att hantera de rättsliga och nationella förutsättningarna för svensk bostadspolitik. Men det operativa ansvaret för att förverkliga politiken åvilar kommunerna för att de ska ansvara för allmänna intressen och angelägenheter inom sitt territorium för medborgarna.

Landstinget i Stockholms län har i uppdrag att belysa den regionala utvecklingen inom bland annat samhällsplaneringsområdet. RUF 2010 är resultatet av en flerårig planering i bred samverkan. För regionens tillväxt är byggande av fler bostäder en central fråga. Länsstyrelsen samordnar kommunernas planering med bland annat olika statliga intressen. En del i detta är den årliga sammanställningen av läget på bostadsmarknaden i länet.

Bostadsmarknaden har i likhet med arbetsmarknaden kommit att bli mer regional. Inte minst i Stockholmsområdet som har en väl utbyggd kollektivtrafik. Bostäder är en viktig tillväxtfaktor, utan lämpliga bostäder hämmas utvecklingen. Kommunernas strategiska bostadsplanering är tillsammans med fysisk planering ett medel för att möta efterfrågan på bostäder både lokalt och regionalt.

Landets ekonomiska utveckling hänger samman med utvecklingen inom Stockholmsregionen. Inom en tioårsperiod räknar man med att regionen kommer att växa med cirka 250 000 invånare och inom tjugo år bedöms regionen kunna öka med en halv miljon invånare. Utan ett om-

fattande bostadsbyggande i såväl kärnan som periferin är utvecklingen inte möjlig. Svårigheterna att få igång bostadsbyggandet under rådande lågkonjunktur har gjort att staten uppmanar kommunerna att ta ett tydligare och större ansvar. För att stimulera utvecklingen satsar staten, landstinget och kommunerna på utveckling av storskalig infrastruktur, till exempel tunnelbana till Nacka.

Ett vidgat lokalt ansvarstagande måste inkludera även byggbranschen. En forcerad utveckling ställer inte bara krav på kommunala investeringar i vård, skola och omsorg utöver det vanliga, utan även investeringar i ny infrastruktur. För att det ska vara möjligt på en allt mer marknadsorienterad bostadsmarknad måste byggbranschen samverka med staten och kommunerna om vissa investeringar. Det måste bli möjligt för kommunerna att ta ut exploateringsbidrag. Ett bidrag för att kunna samverka om vissa satsningar på gemensam infrastruktur.

Värmdös befolkningsutveckling på kort och lång sikt

Värmdö har över 40 000 invånare. Folkökningen är till 70 procent ett inflyttningsöverskott och till 30 procent ett födelseöverskott. Det innebär att befolkningsförändringen till största del påverkas av förändringar i in- och utflyttning. Under senare år har ökningen legat kring en procent, vilket också är den mest troliga prognosen framöver.

Befolkningstillväxten har sedan år 1990 varierat mellan 500 och 1 000 personer per år. Runt var femte år har det varit en svacka i befolkningsökningen som främst hänger samman med konjunkturedgångar, senast i samband med finanskrisen år 2008, då befolkningstillväxten sjönk till under 400 personer per år. Topparna i befolkningstillväxten kan hänföras till bra konjunkturläge och större byggprojekt. Exempelvis när Ösbydalen och Holmviksskogen byggdes år 1991-1993, Fågelvik och Hagaberg år 1997-2000 samt Charlottendal år 2004.

De återkommande och svårbedömda fluktuationerna påverkar bostadsplaneringen. Både kommuner och byggbolag är försiktiga med satsningar för att marknaden varierar så pass mycket i regionens ytterkommuner. Utvecklingen och efterfrågan är betydligt mer stabil i regionens mera centrala delar.

Värmdö har valt att basera befolkningsprognosen för perioden 2014 - 2023 på ett lågt respektive ett högt utvecklingsalternativ, som bygger på antaganden i Översiktsplan 2012-2030 och regionens prognoser i RUFSS 2010.

Alternativ låg utvecklingstakt är i nivå med senare års utveckling med en årlig befolkningsökning på i storleksordningen en procent. Det höga alternativet är i nivå med utvecklingen under de år Värmdö växte snabbast i landet med tre procent per år.

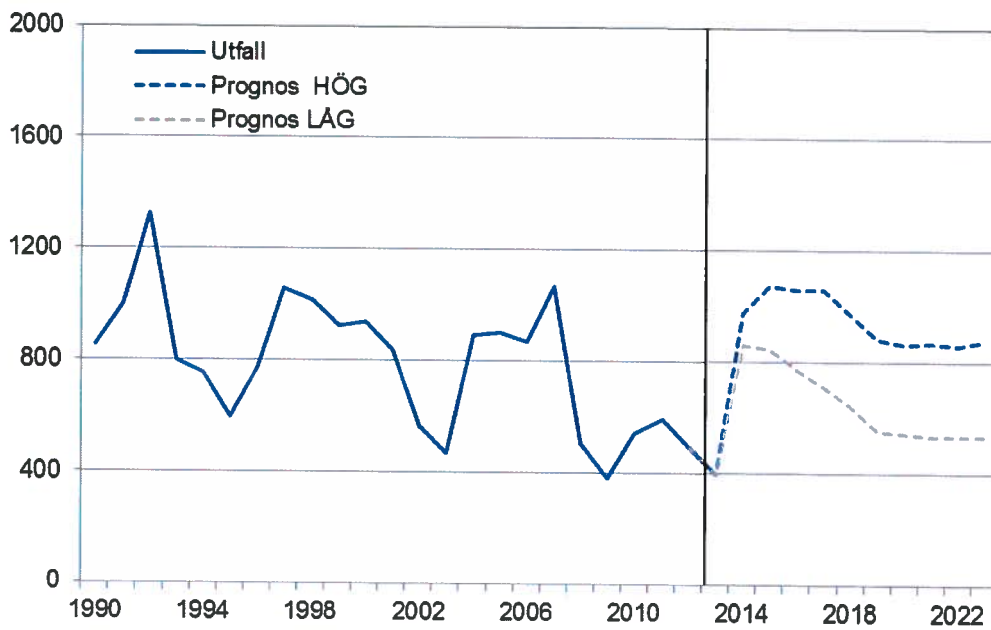


Diagram 1 Årlig befolkningsförändring i antal personer

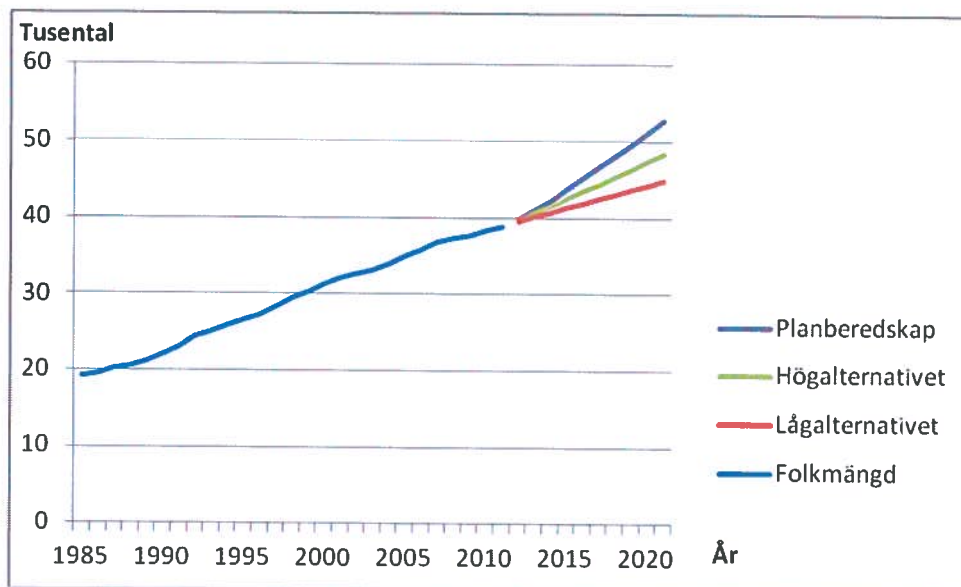


Diagram 2 Folkmängden i Värmdö 1985-2023

Befolkningsprognos 1980–2030, redovisad i Översiktsplan 2012-2030					
1980	1990	2000	2010	2020	2030
18 000	22 000	31 000	38 300	50 000	65 000
				45 000	55 000

Källa: SCB, RUFSS 2010 och kommunens översiktsplan

Prognosen visar att Värmdö vid en snabb tillväxt i princip fördubblar invånarantalet vart 20:e år. De senaste årens utveckling har visat att en mer trolig ökning ligger på runt en procent. Utvecklingen i centrala Gustavsberg och då främst i Porslins kvarteren gör att det de närmaste åren kan komma att byggas mer och därmed ökar tillväxten något.

I perioder med låg tillväxt har permanentningen fortgått i ungefär samma takt, cirka 200 hus per år. Det innebär i sig att nya boendemöjligheter för ungefär 300-500 invånare tillskapats årligen.

Sysselsättning

84 procent av invånarna i Värmdö kommun är i arbetsför ålder förvärvsarbetar. Det kan jämföras med 78 procent i länet. Det finns ett samband mellan bostadsbeståndet och sysselsättningsgraden i en kommun. Till förortskommuner med villabebyggelse flyttar generellt personer med god förmåga att försörja sig. Värmdö har 75 procent småhusbebyggelse.

Hushålls- och åldersstruktur

Var tredje invånare i Värmdö är under 25 år. Kommuner med en snabb befolkningstillväxt får en extrem åldersfördelning eftersom migration i stort sett sker under en tjugoårsperiod. Den börjar när unga flyttar hemifrån och slutar när man har blivit en etablerad barnfamilj.

Det som utmärker Värmdös befolkningssammansättning är den höga andelen barnfamiljer och den låga andelen ungdomar i åldrarna 20-30 år samt en allt snabbare växande andel äldre i åldrarna 65 till 75 år. En anledning till Värmdös höga andel barnfamiljer kan vara att bostadsbeståndet med stor andel småhus passar dem. En hög andel barnfamiljer har även en kumulativ effekt då de successivt skaffar fler barn. Den låga andelen unga vuxna beror på att unga flyttar från kommunen. De söker sig ofta närmare innerstaden. Men för de som vill bo kvar i kommunen kan en flytt hemifrån inom kommunen bli svår på grund av bristande utbud på små billiga lägenheter. I och med satsningen på smålägenheter i Gustavsberg kan en ändring komma till stånd.

Det finns stora skillnader i befolkningssammansättningen mellan olika områden i kommunen. I skärgården finns fler äldre, i Djurö/Stavsnäs finns fler medelålders, på Ingarö färre ungdomar men fler barnfamiljer medan Gustavsberg har färre personer i medelålder jämfört med kommunen som helhet. Värmdölandet har inga större avvikelser.

Prognoser och analyser visar att Värmdö bedöms fortsätta attrahera aktiva barnfamiljer. Det innebär att befolkningssammansättningen framöver förmodligen kommer att likna dagens. Det kommer successivt att ske en ökning av gruppen över 65 år. Det är den stora inflyttningen på 1960- och 70-talet som leder till att andelen över 65 ökar från dagens nivå på 13 procent till omkring 17 procent som är i nivå med rikssnittet.

Även kommuners bostadsbestånd påverkar befolkningssammansättningen. Det är naturligt att Värmdö med stort bestånd av småhus attraherar barnfamiljer. Genom att mera aktivt fysisk planering går det att påverka vilken typ av bostäder som byggs. På sikt skapas en viss möjlighet att kunna påverka den demografiska utvecklingen. Fler bostäder som unga har råd att efterfråga kan exempelvis minska underskottet i gruppen 19-34 år. Det finns dock en viss osäkerhet i denna typ av antaganden.

Flera invånare i övre medelåldern, +55, i kommunen vill byta villaboende mot centralt placerade lägenheter. Därför finns en marknad för både senior- och trygghetsboenden i Gustavsberg och Brunn.

I snitt beräknas att det bor 1,35 invånare per lägenhet, 2,95 i småhus samt 1,95 invånare i permanentade fritidshus. I nyproduktion bör man räkna med fler i främst flerbostadshus, 1,8.

Värmdös bostadsbestånd och upplåtelseformer

Hur människor väljer att flytta påverkas till största del av tillgången på lämpliga bostäder, men också på tillgång till service, skola, omsorg och kommunikationer. Tillgången på bostäder påverkas av byggmarknaden, kommunens planberedskap och det allmänna konjunkturläget. Under senare år har bankernas villkor för utlåning fått en allt större betydelse tillsammans med bostadsbolagens krav på teckning av lägenhetskontrakt för att initiera byggstart.

Kommunens planberedskap har förbättrats radikalt i och med planeringen av Framtidens Gustavsberg. I Värmdö finns en bostadspotential i form av cirka 12 500 fritidshus som ännu är fritidshus, men som efter om- eller tillbyggnad kan bli bra bostäder för permanent boende. Lämpligheten som permanent bostad påverkas främst av möjligheterna att lösa vatten- och avloppsfrågan och möjligheter att bygga om och till husen. Under senare år har också närheten till service och kommunikationer i högre grad börjat inverka på människors val av bostadsform och bostadsort.

Bostadsbestånd

I Värmdö kommun finns drygt 30 000 bostäder. Nästan 20 000 av dem används för permanent boende. Jämfört med övriga länets kommuner har Värmdö en hög andel marknära bostäder. I kommunen bor 75 procent av alla permanent bosatta i småhus eller permanentade fritidshus. I länet är det de omvända med 27 procent i småhus.

Totalt sett finns det i kommunen 19 500 bostäder som bebos permanent och 12 500 bostäder för fritidsbruk. Fritidshus för fritidsbruk utgör 40 procent av kommunens samlade bostadsbestånd. De utgör en betydande potential för fortsatt utveckling av ett naturnära småhusboende i regionen genom den permanentning som sker i takt med att kommunen planlägger och bygger ut kommunalt vatten och avlopp.

Permanentningen av fritidshus är också störst i Värmdö i länet med omvandling av 1550 hus de senaste tio åren. Det är nästan dubbelt så många som i den andra fritidshusdominerade kommunen, Norrtälje. En stor andel av kommunens kvarvarande fritidshus ligger i förändringsområden, som när kommunalt VA är utbyggt förmodligen kommer att omvandlas till åretruntbostäder. Planeringen av omvandlingen redovisas i översiktsplanen.

Permanentbostäder i Värmdö, källa SCB

Typ av bostad	Antal	Andel
Lägenhet i hyres- eller bostadsrätt	4 500	28 %
Småhus	11 300	70 %
Specialbostäder	300	2 %
Summa permanentbostäder (exklusive fritidshus)	16 100	100 %

Fritidsbostäder i Värmdö, källa Skatteverket

Typ av bostad	Antal	Andel
Fritidshus utan folkbokförda boende	12 500	77 %
Fritidshus med folkbokförda boende	3 400	21 %
Fritidshus utan uppgift om folkbokföring	400	2 %
Summa fritidshus	16 300	100 %

Under senare år har årligen mellan 150 och 200 fritidshus permanentats. Det betyder att omvandlingen av fritidshus svarade för cirka hälften av nytillskottet av bostäder. Den utvecklingen bedöms avta på sikt i och med att allt fler väl belägna hus har permanentats. Permanentningen av fritidshus är inte lika konjunkturkänslig som nybyggnation och verkar pågå oavsett konjunkturcykel.

I kommunen finns cirka 4 500 lägenheter i flerbostadshus. Värmdö Bostäder AB har drygt 2 000 hyresrätter i sitt bestånd och är den dominerande hyresvärden i kommunen. Uthyrda småhus är inte inräknade. Äganderätt av lägenheter har ännu inte fått genomslag i kommunen/länet.

Värmdö Bostäder AB:s hyresrätter finns främst i Gustavsberg, Hemmesta och Stavsnäs. 60 procent av lägenhetsbeståndet saknar hiss och renoveringsbehovet ökar successivt. Så länge kommunen hade en egen bostadskö var det cirka 4 500 personer i kö till en lägenhet i Värmdö. Hälften av de köande var redan bosatta i kommunen. Flera anser sitt behov av bostad vara akut. Längst är kötiden till 4 rum och kök.

Permanentning av fritidshus

I Värmdö kommun finns drygt 16 000 hus som är noterade som fritidshus. Av dem är 12 500 hus utan folkbokförd befolkning, alltså fritidshus. Det innebär att ungefär 3 500 fritidshus i kommunen permanentats. Flertalet fritidshus ligger i kustnära områden med upp till 200-300 hus i varje område. Merparten har byggts under 1950-, 60- och 70-talen. I många områden är byggrätten begränsad, ibland ända ned till 60 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad.

När områdena permanentas (folk väljer att bosätta sig och normalt också skriva sig i fritidshuset) ökar efterfrågan på kommunal service, främst i form av förskola samt vatten och avlopp. Periodvis har fritidshusen svarat för över hälften av bostadstillskottet i kommunen.

Detta innebär att mellan 200 och 400 personer flyttar in permanent i ett fritidshus i Värmdö årligen. Av dem är en tredjedel redan bosatta i kommun. Till fritidshus flyttar barnfamiljer, familjer med utflugna barn och ensamstående personer, framförallt män. Inflyttarna till fritidshus har i allmänhet god försörjningsförmåga, men lägre utbildningsnivå än inflyttarna till småhus. Den genomsnittliga hushållsstorleken för de nyinflyttade ligger nära 2 personer.

Värmdöbor som bosätter sig i fritidshus kan ha barn både i förskoleåldern och i skolåldern. Som regel undviker föräldrar att flytta när barnen nått skolåldern. Det påståendet gäller i första hand när man flyttar över längre avstånd. Både barn och föräldrar från Värmdö kommun som bosätter sig i fritidshus är något äldre än de inflyttade barnfamiljerna från andra kommuner.

Hyresrätt

Värmdö kommun äger drygt 2 000 lägenheter som hyrs ut av det kommunala bostadsbolaget, Värmdö Bostäder AB. Det finns få andra hyresrätter. Hyra av bostadslägenhet avser när bostaden upplåts mot ersättning. Till hyresrätt flyttar ofta unga människor med sämre försörjningsförmåga än inflyttare till småhus och bostadsrätt. Drygt var 10:e av de inflyttade bosatte sig i bostadsrätt och knappt var 10:e i hyresrätt.

Bostadsrätt

I Värmdö kommun finns drygt 2 000 bostadsrätter. JM har uppfört flertalet av dem. I en bostadsrätt äger man bara rätten att bo, men inte själva lägenheten. Fastigheten med lägenheterna ägs tillsammans med övriga medlemmar i en bostadsrättsförening där var och en har sin andel. Till bostadsrätt flyttar personer som är något yngre än inflyttarna till småhus och har följaktligen färre barn. Deras försörjningsförmåga är god. Drygt var 10:e av de inflyttade till kommunen väljer att bosätta sig i bostadsrätt.

Enskilt ägande

I Värmdö finns sammanlagt cirka 30 000 enskilt ägda småhus och fritidshus. Enskilt ägande innebär att småhus med tomt avstyckats och utgör en egen fastighet. Till småhus flyttar oftast familjer med barn i förskoleåldern med god försörjningsförmåga.

Flyttmönster och flyttkedjor

För att bedöma efterfrågan på bostäder är det viktigt att inkludera en bedömning av flytt- rörelser. I snitt flyttar en svensk tio gånger i livet. Oftast flyttar man i unga år innan man fyllt 35 år till allt större lägenheter. Personer över 40 år flyttar mindre, i synnerhet över kommungräns. Folk flyttar på grund av arbete, men också för att attraktiva orter och bostäder lockar. Byggs det nytt så lockar det också folk att flytta. Äldre kring pensionsåldern flyttar till bekvämare och centralare boenden.

Nyproduktion har stor betydelse för dynamiken på bostadsmarknaden genom att rörligheten ökar och flyttkedjor skapas som frigör bostäder även till andra grupper än dem som nyproduktionen primärt vänder sig till. Olika flyttstudier visar att det är främst stora och attraktivt lokaliserade bostäder (särskilt småhus) som ger upphov till de längsta flyttkedjorna och i slutändan skapar möjligheter för ungdomar och andra grupper att komma in på bostadsmarknaden. Den som flyttar in i den nya bostaden lämnar en annan som blir ledig för ett nytt hushåll, som i sin tur lämnar plats för ytterligare hushåll. En typisk flyttkedja kan vara ett äldre par som flyttar till en nybyggd, större bostadsrätt och säljer villan till en barnfamilj. Familjen har tidigare bott i en mindre bostadsrätt som nu säljs till ett yngre par som flyttar ihop. De lämnar var sin hyresrätt, som leder till att flyttkedjan omsätter fem bostäder och att två små hyresrätter frigörs på marknaden.

Den höga andelen separationer i unga familjer gör det något svårare för unga att komma in på den existerande marknaden. Detta är ett fenomen som påverkar bildandet av långa flyttkedjor i Värmdö något.

Analys av bostadsmarknad, bostadsplanering och bostadsbyggande

Läget i regionen och närheten till skärgården gör att kommunen bedömer att det kommer att finnas en stor efterfrågan på nya bostäder, men utvecklingen kommer troligen att ligga närmre det låga utvecklingsalternativet ännu några år. Hösten 2013 och våren 2014 påbörjades ett

antal projekt som pekar på en ökad efterfrågan, men också utbud för att flera nya aktörer dykt upp på Värmdös bostadsmarknad.

I och med att planering och projektering av flera nya objekt i Gustavsberg blir klara kommer marknadsföringen att intensifieras och efterfrågan på bostäder förmodligen att öka. Fler aktörer kommer i och med detta att delta i jakten på marknadsandelar, vilket leder till ökad konkurrens. Detta i sin tur leder till ett ökat byggande.

Traditionellt har Värmdö Bostäder byggt hyresbostäder och JM bostadsrätter. I framtiden kommer flera aktörer att medverka. Stena Fastigheter, Riksbyggen, PEAB, IKANO, Frentab, Järntorget, Besqab samt Blå Eken tillhör de företag som nu också har projekt i kommunen.

Kommunen planerar att upplåta planlagd mark ämnad för hyresrätter inom Fabriksstaden som kan medföra att ytterligare aktörer med byggplaner etablerar sig som bostadsproducenter i Värmdö.

Bedömningen är att efterfrågan på lägenheter i perioder med låg tillväxt kommer att vara 150 per år och vid hög tillväxttakt upp mot 300 bostäder per år. Till det kommer permanentningen på mellan 150 och 200 fritidshus per år. Satsningarna i centrala Gustavsberg kan komma att förändra utvecklingen snabbt om det visar sig att efterfrågan på bostäder är stor. Redan nu noteras att många tecknat sig för de bostäder som bjudits ut under våren 2014.

I samverkan med alla uppräknade aktörer har kommunen tagit fram detaljplaner och exploateringsavtal. En ytterligare insats kommunen kan göra är att ge det egna bostadsbolaget i uppdrag att bygga fler hyresrätter. I övrigt är det upp till marknaden och finanssektorn att inleda genomförandet. I kommunen pågår en omfattande kommunal utbyggnad av vatten och avlopp. Inom tätortsområden som är aktuella för byggande projekterar och bygger kommunen vägar med mera. Genom exploateringsbidrag mellan kommunen och byggbolag samverkar man om finansiering av ny infrastruktur.

Aktörerna på marknaden bedömer att projekt på mellan 50 och 100 bostäder är lämpliga produktionsstapper. Bolagen verkar vilja genomföra en årsproduktion på upp till 50 lägenheter inom ett projekt. Nya förvaltningsenheter vill man helst ska omfatta ungefär 100 lägenheter.

Med tanke på kommunens läge mellan storstad och skärgård finns förmodligen en stor efterfrågan på gruppbebyggda småhus, sådana projekt är få i kommunen. Förberedande planer finns för ett område med cirka 100 hus i Kulla Karby samt ett område för cirka 250 hus i Charlottendal.

Boende per bostadsenhet

Med utgångspunkt från nationella och regionala bedömningar av antal invånare per lägenhet i olika bostadstyper föreslås att man som utgångspunkt för bedömning av boende i olika områden räknar med att det i flerbostadshusområden bor 1,8 personer per enhet, i småhus 2,95 personer per hus och i permanentade fritidshus 1,95 personer per enhet.

Över tiden sker en utglesning i boendet som leder till att man kan räkna med till exempel 1,35 personer per lägenhet. I småhus och permanentade fritidshus sker också viss utglesning.

Bostadsbehov för särskilda grupper

Kommunen har ett ansvar för att ordna boende eller bostad för särskilt utsatta grupper. Ökningen av gruppen äldre samt behovet av att ge fler med särskilda bostadsbehov möjlighet till en egen bostad i kommunen gör att det årligen behöver byggas 15 - 20 lägenheter i form av särskilda boenden och gruppboendestäder. I regel sker produktionen i projektform med några års mellanrum med enheter på 5 – 10 lägenheter i gruppboende och 50 till 80 lägenheter i särskilt boende för äldre.

Aktuella bostadsbyggnadsprojekt i kommunen

Genom kontakter med kända lokala byggare har antal bostadsenheter som beräknas produceras under de närmaste åren sammanställts. Bostäderna tas upp i redovisningen de år de beräknas stå färdiga, se bilaga 2.

Byggbolagens redovisningar pekar på att en omfattande bostadsproduktion inleds om något år. Redan innevarande år kommer betydligt fler bostadsenheter ut på marknaden än på många år. För år 2016 kan det röra sig om cirka 750 enheter. Till det ska läggas den ständigt pågående permanentningen med mellan 150 och 200 hus per år. Det kan bli problem med avsättning av så många lägenheter samtidigt inte minst för att det samtidigt pågår stora infrastrukturprojekt i regiondelen som kan påverka möjligheterna att pendla. Det är också vanligt med förseningar i produktionen vid en snabb omställning till ett markant ökat byggande. Till bilden hör också att Nacka årligen ska bygga cirka 1000 lägenheter som en del i överenskommelsen om tunnelbana till Nacka.

Bostadsförsörjning 2014 – 2018

Med utgångspunkt från Vision 2030, översiktsplanens utvecklingsstrategi, befolkningsprognos och bedömd bostadsmarknad har kommunen gjort en bostadsbyggnadsprognos med två utvecklingsscenarier, se sid 4 Värmdös utveckling och bostadspolitiska mål. I rådande marknadsläge bedöms det låga alternativet med ett visst ökat byggande de närmaste åren som mest troligt.

Ytterst är det hushållens efterfrågan på bostäder och priset på marknaden samt möjligheterna till bra finansieringsvillkor som styr bostadsmarknaden. Stat och kommun kan bidra genom reglering, planering och markförvärvsinsatser. Bostadspolitiska målsättningar och uttalanden har ringa effekt på en avreglerad och marknadsorienterad sektor.

Bostadsbyggnadsprognos 2014-2018

I det korta perspektivet är det planerade bostadsbyggandet, som uppgivits av bostadsföretagen den mest sannolika utvecklingen, se sid 14. Aktuella bostadsbyggnadsprojekt i kommunen. På sikt beräknas byggandet även med utgångspunkt från förväntad befolkningstillväxt och tidigare erfarenheter av bostadsbyggandet i kommunen. Den mest sannolika utvecklingen är ett något högre byggande än i alternativ lågt till följd av den väntade utvecklingen i centrala Gustavsberg.

Beräknat årligt byggande

Tillväxttakt	Lägenheter	Småhus	Permanentningar
Låg	100	50	150
Hög	200	100	200

I kommunen pågår en omfattande detaljplanering som gör att det på sikt kommer att finnas stora expansionsmöjligheter främst i kommunens tätorter. Denna utveckling är i linje med den utvecklingsstrategi som lagts fast i samband med att översiktsplanen antog 2011.

Mer omfattande detaljplanering har genomförts eller pågår i:

- Gustavsberg C 2 300 bostäder
- Gustavsberg övrigt 450 bostäder
- Ingarö, Brunn C 500 bostäder
- Värmdö, Hemmesta 700 bostäder
- Stavnäs 150 bostäder
- Skärgården 50 bostäder

Utöver detta sker en utveckling i de prioriterade förändringsområdena, PFO. Planeringen pågår parallellt i flera områden enligt den ordning som fastställdes i översiktsplanen:

PFO fram till 2015

Mörtnäs och Korpholmen
Kolvik
Torsby
Brunn och Lövhämra
Värmdövik, Herrviksnäs och Strömma
Norra Kopparmora
Näverängsvägen och Torshällsvägen
Ingaröstrand

PFO fram till 2025

Enkäret och Återvall
Koviksudde och Skeviksstrand
Värmdö-Evlinge
Saltarö och del av Skärmarö
Älvsala, Fagerdala och Bullandö
Stora Barnvik, Barnviksnäs o Tranarö
Skälsmaraområdet och Hanskroka
Norra Lagnö

I bilaga 2 och 3 redovisas i tabellform var kommande års nyproduktion av bostäder i tätorter planeras ske.

Inriktning på planerat bostadsbyggande - mer bebyggelse i centrala lägen

Ny permanent bebyggelse ska i första hand tillkomma i eller nära kommunens centrumområden i anslutning till VA-nät, service och kollektivtrafik i Gustavsberg, Hemmesta och Brunn, samt i mindre omfattning även i Björkås och Stavnäs. Stora sammanhängande grönområden ska lämnas orörda. Permanent boende kommer att öka i väl belägna förändringsområden. Genom att undvika förtätning i form av nya avstyckningar i förändringsområden undviks en ökning av andelen boende i spridd bebyggelse.

Skälen till förslaget att öka koncentration av bebyggelse är flera. Det är ekonomiskt hållbart att utnyttja redan gjorda investeringar i vägar, VA-system och kommunal service. Ur ett miljöperspektiv är det bra att bevara oexploaterad mark och i ökad utsträckning förtäta befintliga områden samt att bygga fler bostäder i service- och kollektivtrafiknära lägen så att bilberoendet minskar genom att fler kan åka kollektivt. Även den mer hållbara livsstil som förslaget till ny översiktsplan beskriver är enklare att utveckla i tätare boendemiljöer med nära till allt.

Miljövänligt byggande och energisnåla hus

Kommunen ska verka för att det byggs moderna bostäder med hög kvalitet och med kretsloppsanpassade, energieffektiva material. Bebyggelsen ska utformas resurseffektivt och miljövänligt utifrån gällande energinorm. Kretsloppstänkande och låg energiförbrukning ska präglade all ny- och ombyggnation. Detta gäller även fritidshus. För Framtidens Gustavsberg finns ett utförligt miljöprogram, antaget av fullmäktige i december 2011, som ska följas vid planering,

projektering, byggande och drift av nya bostäder. I det har kommunen och byggherrarna kommit överens om att nya lägenheter ska ha ett energibehov som är 60 procent av behovet till en normal lägenhet i regionen 2011. Byggbolagen kan sen lagstiftningen ändrats 2014 inte tvingas bygga hus med bättre energiprestanda än vad byggreglerna föreskriver. Kommunens samlade energi- och klimatmål redovisas i den energi- och klimatpolicy som antogs i kommunfullmäktige i april år 2010.

Blanda bostäder och arbetsplatser

I de centrala delarna av kommunen ska lokaler för handel, kontor och annan verksamhet blandas med boende. Genom att skapa förutsättningar för fler lokala arbetsplatser skapas möjligheter för invånare att både bo och arbeta i kommunen. Det skapar liv och rörelse under flera timmar på dygnet som även bidrar till trivsel och trygghet i Värmdö samtidigt som behovet att pendla till arbete i regionen minskar på sikt.

Varierat bostadsbestånd för att svara mot olika gruppers behov

När tätorterna utvecklas och förtätas ska en mångfald av upplåtelseformer och storlekar på bostäder eftersträvas för att matcha olika hushålls sammansättning, levnadsvanor och individuella önskemål. Då skapas förutsättningar för social integration och motverkan av boendesegregation. En målsättning är att bygga mer tät bebyggelse med främst lägenheter i centrala lägen. Andelen hyresrätter ska ökas genom att kommunen upplåter väl belägen mark till byggare och förvaltare av hyresrätt. I centrala Gustavsberg är en gemensamt fastställd målsättning att 20 procent av tillkommande lägenheterna ska vara hyresrätt.

Den höga andelen småhus, 75 procent, gör att äganderätt är den vanligaste ägarformen i kommunen. Andelen bostadsrätter och hyresrätter är ungefär lika.

Med en medveten satsning på nyproduktion kan bostadsbeståndet på sikt förändras. Det ger uppkomst till flyttkedjor, som bland annat leder till att små lägenheter frigörs. Det är positivt - fler ungdomar har möjlighet att välja att bosätta sig i kommunen. Men för att inte helt behöva förlita sig på effekten av flyttkedjor är det viktigt att fler kostnadseffektiva lägenheter i olika storlekar produceras, inte minst med hänvisning till att flera tusen köar till bostad i Värmdö. I nuläget nyttjas en allt större del av Värmdö Bostäder AB:s bestånd för specifika grupper samtidigt som det är stor efterfrågan på lediga lägenheter. Det gör att kön för dem som söker hyresrätt i normal ordning blir längre. Värmdö Bostäder har därför planer att förtäta i befintliga bostadsområden, till exempel Munkmora, för att snabbare få fram lägenheter.

Vid planeringen för ett varierat bostadsbestånd är det viktigt att ta hänsyn till olika gruppers behov och förutsättningar. Nedan anges en uppskattning av olika gruppers behov av bostäder. Den baseras på underlag och erfarenheter från olika kommunala verksamheter.

Bostäder för barnfamiljer och personer i medelåldern

Majoriteten av de familjer och medelålders som flyttar till Värmdö är relativt resursstarka och löser sin boendesituation på egen hand. Vanligtvis efterfrågar de bostadsrätter, småhus eller fritidshus som kan permanentas. Dessa grupper står för en stor del av den samlade efterfrågan på bostäder.

Fram till år 2018 beräknas det finnas behov av cirka 1500 bostäder. Det bör årligt byggas minst 300 bostäder i nyproduktion för att täcka beräknad lokal efterfrågan och bidra till att täcka det regionala behovet av bostäder.

Bostäder för äldre

Allmänt är trenden att personer över 65 år har allt bättre hälsa och därför bor kvar längre i sin ordinarie bostad. För att möjliggöra kvarboende i hög ålder bör alla nya flerbostadshus byggas med hiss och hiss installeras i Värmdö Bostäders befintliga bestånd i samband med ombyggnad och renovering. Äldre bostäder och småhus kan anpassas med hjälp av bostadsanpassningsbidrag.

Ett alternativ till kvarboende är *seniorbostäder*. Det är i grunden en vanlig lägenhet, ofta i ett flerbostadshus med gemensamma lokaler. Kraven för boende är ofta att någon i hushållet ska vara över 55 år samt att man inte har hemmavarande barn. I Värmdö finns cirka 140 seniorbostäder i form av bostadsrätter. På Mariaterrassen byggs ett 50-tal lägenheter som beräknas vara klara för inflyttning årsskiftet 2014/15. Ytterligare cirka 150 planeras i Strandvik och Vargbacken.

Fram till år 2018 beräknas de planerade 150 seniorbostäder, främst i form av bostadsrätter, svara upp mot behovet.

En annan form av boende för äldre är *trygghetsboende*. Det är en relativt ny boendeform som kan ses som ett förstärkt seniorboende. De boende klarar sig funktionellt i sin lägenhet, men vill kanske av trygghetsskäl flytta till ett gemensamt boende. Formerna för service i ett trygghetsboende beslutas av respektive förvaltare, privat som kommunal. I Värmdö finns ett trygghetsboende med 20 platser på Hemmestahöjden som Värmdö Bostäder AB förvaltar. Cirka 230 står i kö för dessa bostäder. Värmdö Bostäder har fått i uppdrag att planera trygghetsbostäder och kommunen utreder om 40 bostäder kan byggas vid Gustavsgården.

Fram till år 2018 beräknas det finnas behov av cirka 100 trygghetsbostäder, i form av både hyresrätter och bostadsrätter.

Särskilt boende för äldre, även kallat vård- och omsorgsboende, finns för dem som behöver mer stöd än vad som kan erbjudas i hemmet. För att få plats på ett särskilt boende krävs ett biståndsbeslut från kommunen. I Värmdö finns fyra särskilda boenden med sammanlagt 238 lägenheter för äldre, men behovet växer med en åldrande befolkning. Man kan räkna med att i snitt var femte äldre över 80 år behöver särskilt boende. I centrala Gustavsberg och i Brunn planeras för sammanlagt ett par hundra lägenheter. I Pilhamn i Brunn förbereds för ett boende med cirka 50 lägenheter till 2016.

Fram till år 2018 beräknas det finnas behov av sammanlagt cirka 150 lägenheter i särskilt boende i kommunen.

Bostäder för personer med fysisk- och psykisk funktionsnedsättning samt social förtur

För personer med funktionsnedsättning finns vissa rättigheter till anpassade bostäder. Kommunen ska verka för att personer som av fysiska eller psykiska skäl behöver boende anpassat till sin livssituation får särskilt stöd. Bostad med särskild service är en biståndsbedömd insats som personer under 65 kan ansöka om hos kommunen. Värmdö kommun har ett 30 tal sådana rehabiliteringslägenheter och behovet av ytterligare sådana bostäder är ca 5 nya bostäder per år.

Förtur till bostad i Värmdö kommun kan beviljas den som har starka medicinska och eller sociala behov av en viss bostad och eller ett starkt skyddsbehov på grund av hotbild. Med en växande befolkning i kommunen ökar behovet av sociala förturer. Drygt ett 30 tal lägenheter har varit aktuellt behov under 2013.

Fram till år 2018 finns ett behov av cirka 5 nya rehabiliteringsbostäder per år samt minst ett 30-tal platser per år för boende med rätt till social eller medicinsk förtur.

I övrigt har personer med funktionsnedsättning liksom äldre möjlighet till kvarboende genom att ansöka om bostadsanpassningsbidrag för ombyggnad av befintlig bostad.

Bostäder för nyanlända flyktingar

Värmdö har i avtal med Migrationsverket kommit överens om att ta emot flyktingar och ensamkommande flyktingbarn. Enligt avtalet ska Värmdö ta emot mellan 7 och 22 nyanlända invandrare per år och ordna plats för 40 ensamkommande barn per år.

Fram till år 2018 beräknas det finnas ett behov ca 20 lägenheter (bostäder) per år för att Värmdö ska kunna ta emot hela den flyktingkvot som avtalats om.

Bostäder för hemlösa, internt stödboende

Utöver efterfrågan på lägenheter i form av rehablägenheter, förturer och lägenheter till flyktingar ska kommunerna bidra till att personer får insatser i form av boende på grund av till exempel missbruk. De har behov av bostad och särskilt stöd kan erbjudas stödboenden. I Värmdö kommun finns ett internt stödboende i disponentvillan i Strandvik, i Ängsvik, i Älvsby gård samt i Länkhuset. Totalt har kommunen 34 platser i internt stödboende.

Fram till år 2018 beräknas det finnas ett behov på cirka 5 platser per år i internt stödboende.

Bostäder för personer som har särskilt svårt på marknadens villkor

De som har svårt att på marknadens villkor klara sin boendesituation är personer eller familjer med låg inkomst. Det kan vara ensamstående eller ungdomar som studerar eller är utan arbete. Bostadsrätter är för flertalet av dessa inte ett alternativ och kön för att få en hyresrätt med rimlig hyresnivå är lång i kommunen.

För de som får tag på en bostad och har betalningsförmåga, men inte uppfyller kraven på till exempel fast anställning för ett hyreskontrakt finns en kommunal hyresgaranti. Det innebär ett borgensåtagande från kommunens sida. Hyresgaranti gäller inte för personer med försörjningsstöd.

Ungdomar är en grupp som har allt svårare att ta sig in på bostadsmarknaden för att de inte kan hitta en bostad till ett pris som de har råd med. Värmdö Bostäder AB har därför på försök en särskild förmedling till ungdomar som innebär att alla lägenheter som är 30 kvm eller mindre, 49 stycken, lämnas till personer mellan 18-25 år. Genom denna insats får ungdomar tillgång till den del av kommunens befintliga bestånd som har lägre hyror än nyproducerade hyresrätter. Hitintills har endast fyra lägenheter förmedlats.

Värmdö Bostäder ska bygga ett hundratal smålägenheter för bland annat studenter i Charlottendal och Blå Eken planerar att bygga lika många små bostadsrätter genom ombyggnad av Sanitetsporslinsfabriken.

Fram till år 2018 beräknas det finnas behov av cirka 30 små bostäder, främst i form av hyresrätter med låg hyra.

Utblick mot 2020, 2030 och 2050

Kommunens tillväxt beräknas även långsiktigt ligga på mellan 500 och 800 invånare per år. Med en låg utvecklingstakt beräknas den årliga bostadsproduktionen till sammanlagt cirka 300 bostäder och vid en hög tillväxttakt till 500 bostäder. Med översiktsplanen som grund planeras i kommunens fem tätorter för centralt belägna bostäder i en omfattning som bedöms täcka behovet av bostäder fram mot år 2030 om efterfrågan på sikt ligger på ungefär dagens nivå. En betydande del av Värmdös 14 000 fritidshus bedöms i och med att kommunalt vatten och avlopp byggs ut till övervägande delen av fastlandsområdet kunna permanentas på sikt.

I jämförelse med Nacka och Stockholm som kommer att få en allt mer stadslig bebyggelse även i ytterområden så bedöms Värmdö ha kvar karaktären med en omfattande spridd men områdesvis tät bebyggelse. Endast i tätorternas centrala delar kommer en mera stadslig bebyggelse att utvecklas.

Till 2050 bedöms att det finns efterfrågan på ytterligare upp mot 7 000 lägenheter och omvandling av upp mot 3000 fritidshus. Tabellen nedan visar den ungefärliga produktionen per period med utgångspunkt från antagandet om en genomsnittlig utveckling på 400 enheter per år och en fördelning med cirka 40 procent lägenheter 20 procent småhus samt 40 procent permanentade fritidshus.

Bostadsutbyggnad	2014-2020	2021-2030	2031-2050
Lägenhet	560	2 900	5 000
Småhus	1 120	1 400	2 000
Permanentning	1 120	1 700	3 000
Invånarantal	48 000	60 000	80 000

Trycket på skärgården som rekreationsområde kommer att öka i och med att regionen växer och förtätas. Natur- och vattenkontakt är högt prioriterade aspekter vid mångas val av plats för vistelse under sin fria tid. Det kan innebära att man väljer att pendla allt längre för att kunna bo i miljöer som ger möjlighet till en aktiv fritid i direkt anslutning till bostaden.

Värmdös bostadsmarknad med en stor andel i mark- och naturnära boende har framtiden för sig!

Exempel på bostadspolitiska insatser

Årliga bostadsbyggnads- och befolkningsprognoser

För att få en tydligare bild av behov och förutsättningarna i olika delar av kommunen görs inför budgetarbetet bedömningar av utvecklingen på basis av bland annat byggbolagens planer och antalet laga kraftvunna detaljplaner. Prognoserna stäms av mot regionala bedömningar och prognoser från SCB, länsstyrelsen och TMR.

Markpolitik och ägardirektiv

Kommunen underlättar genom strategiska markförvärv ett allsidigt bostadsbyggande i enlighet med översiktsplan, plan för bostadsförsörjning med mera. Kommunen kan genom ägardirektiv och markpolitik skapa förutsättningar för Värmdö Bostäder AB att bidra till ett varierat bostadsbestånd och att flyktingar, ungdomar och andra som har svårt på bostadsmarknaden får större möjlighet till bostad. Värmdö Bostäder bör kunna genomföra flera punkt visa förtätningar i anslutning till befintlig bebyggelse.

För att bredda marknaden och få in fler aktörer, som till exempel bygger hyresrätter, kan kommunen sälja kommunal mark inom bland annat fabriksstaden.

Planberedskap

Med en bra planberedskap stärks möjligheterna till bostadsproduktion när bostäder efterfrågas. Detaljplaner håller på att tas fram för utvecklingen i centrumområden och i prioriterande förändringsområden. Detta ger exploitörer/byggherrar möjlighet att verka proaktivt för att skapa nya marknadsandelar samt bygga baserat på efterfrågan.

Samverkan

Samverkan mellan kommunen, markägare och andra aktörer på bostadsmarknaden bör intensifieras för att identifiera behov hos olika grupper och samtidigt hitta nya kreativa boendelösningar.

Bostäder till ungdomar och unga vuxna

Värmdö Bostäder har uppdrag att bygga bostäder för unga i form av bland annat studentlägenheter. Blå Eken planerar att bygga cirka 100 små lägenheter inom Fabriksstaden.

Sekundär bostadsmarknad

Det finns en sekundär bostadsmarknad baserade på bland annat sociala kontrakt som växer i kommunen. Hur den ska hanteras och utvecklas framöver bör ses över.

Sammanställning av byggprojekt 2014 -2018

Objekt	2014	2015	2016	2017	2018
Mörtnäs, Frentab, parhus	13				
Mörtnäs, Frentab, lgh, br	20	20	12		
Mörtnäs, VBAB, lgh, hr	17				
Mörtnäs, VBAB, LSS-lgh	5				
Mörtnäs, Hökerum, radhus	12	20	20	20	
Mariaterassen, RB, trygg-bo	32				
Mariaterassen, RB, lgh, br	24	40	30	10	
Kolviksterrassen, Frentab, villor		15			
Charlottendal, VBAB, lgh, hr			80	52	
Porslinskv, JM, lgh, br		43	74	65	65
Porslinskv, Ikano, lgh, br			75	85	70
Porslinskv, Blå Eken, lgh, br		95	115		
Porslinskv, Järntorget, lgh, br			60	60	60
Porslinskv, Stena, lgh, hr			120	80	40
Porslinskv, V&B, lgh, hr				75	35
Strandvik, JM, lgh, br			30	30	
Kulla Karby, villor			50	50	
Brunn C, VBAB, lgh, hr			50	60	
Kvarnbergst, PEAB, lgh, br		30	30	30	30
Munkmora, VBAB, lgh, hr					60
Vattentorns b, Kn, lgh, hr					50
Vattentorns b, JM, lgh, br					50
Summa	127	263	746	617	460

Källa: Byggbolagen har lämnat uppgifter till kommunen våren 2014

Bostadsbyggande 2014 -

