



Handläggare
Moa Öhman, Anna Spetz
Kansli- och utredningsavdelningen

Diarienummer
14KS/0269

Kommunstyrelsen

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050

Förslag till beslut

1. Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050 antas
2. Strategi för boendeplanering upphävs

Beslutsnivå

Kommunfullmäktige

Sammanfattning

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050 föreslås antas och tidigare gällande boendeplaneringsstrategi upphävas. Riktlinjerna antar en tillväxt fram till 2020 på cirka 300-600 nyproducerade bostäder per år samt 120-175 permanentade fritidshus. På lång sikt antas ett bostadsbyggande på 350-550 nya enheter per år. På längre sikt finns ett flertal osäkerhetsfaktorer som gör antaganden om bostadsförsörjningen osäker, som exempelvis infrastruktur och konjunkturutveckling.

Bakgrund

Riktlinjer för bostadsförsörjning behandlades av kommunfullmäktige i november 2015. Ärendet minoritetsåterremitterades för att:

- Tydliggöra hur Värmdö har tänkt att använda det kommunala bostadsbolaget i bostadsförsörjningsarbetet
- Ta hänsyn till försäljningen av 49 procent av Värmdö Bostäder
- Ta hänsyn till statliga subventioner av bostadsbyggande
- Eventuellt ta hänsyn till konsekvenser av Sverigeförhandlingen

I den omarbetade versionen av riktlinjer för bostadsförsörjning har de yrkanden som lämnats vid återremitteringen beaktats och i förekommande fall arbetats in i dokumentet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050 behandlas av kommunstyrelsen den 21 september 2016. Då två felskrivningar upptäckts har dokumentet justerats och lämnats för ytterligare beredning av kommunstyrelsen, innan ärendet beslutas av fullmäktige.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige ska, i enlighet med bostadsförsörjningslagen, varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjning. I riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050 bedöms ett årligt tillskott fram till 2020 om 300-600 bostäder i nyproduktion,

Diarienummer
14KS/0269

samt därtill 120-175 permanentade fritidshus. Detta innebär en högre utbyggnadstakt än tidigare, vilket huvudsakligen beror på expansionen i Porslinskvarteren och övriga centrala delar av Gustavsberg.

I enlighet med översiktsplanen, befolkningsprognos och RUFS 2010 utgår riktlinjerna från två alternativa tillväxtalternativ. En lägre nivå, motsvarande cirka en och en halv procents befolkningsökning per år, och en högre på cirka tre procent per år. Det lägre tillväxtalternativet har tidigare angetts som huvudalternativ för den framtida utvecklingen i Värmdö. Inom ramen för Sverigeförhandlingen har Värmdö kommun angett att det är möjligt att planera för ett tillskott på 9-10 000 nya bostäder till år 2035, vilket innebär ett åtagande i linje med det högre tillväxtalternativet.

Antagandena om framtida bostadsbestånd i riktlinjerna för bostadsförsörjning är i linje med andra planer på området. Hänsyn har tagits till översiktsplan och kommunens befolkningsprognos för 2016-2025.

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 har justerats på två ställen sedan dokumentet behandlades av kommunstyrelsen den 21 september 2016. Det som ändrats är följande rubriker:

Översiktsplan

De listade PFO-områdena har strukits och istället hänvisas till den utbyggnadsordning som finns fastlagd i översiktsplanen. Översiktsplanen ska aktualitetsprövas under hösten och de områden som var upptagna i riktlinjerna är inte helt överensstämmande med de förändringar som föreslås i aktualitetsprövningen.¹

Värmdö Bostäder

Stycket har omformulerats utifrån gällande ägardirektiv som fullmäktige beslutat om. De ägardirektiv som togs upp i de tidigare riktlinjerna var från tiden innan 49 procent av Värmdö bostäder såldes till Rikshem.²

I övrigt är dokumentet detsamma som det som behandlades på sammanträdet den 21 september 2016.

Bedömning

Riktlinjer för bostadsförsörjning förslås antas och tidigare gällande strategi för boendeplanering upphävas. Riktlinjerna bedöms uppfylla kommunens behov av att klarlägga bostadsförsörjningen liksom statens utökade krav på redovisning. Vidare krävs det att kommunen har antagna riktlinjer för bostadsförsörjning för att kunna ansöka om statsbidrag för ökat bostadsbyggande.

¹ Ändringen avser sidan 8 i dokumentet. Det som strukits är den lista med PFO-områden som avslutade stycket om översiktsplanen. Ändringen är markerad med gult.

² Ändringen avser sidan 12 i dokumentet. Det som ändrats är andra delen av sista stycket under rubriken Värmdö bostäder som behandlar ägardirektiven. Ändringen är markerad med gult.

Diarienummer
14KS/0269

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 kommunens åtaganden i nationella och regionala sammanhang.

Fram till år 2020 grundar sig antaganden om bostadsbyggande på uppgifter från de i kommunen aktiva byggföretagen samt pågående detaljplanearbete. Tillförlitligheten bedöms vara högre för dessa antaganden än de som gjorts för den senare delen av prognosperioden. Då Värmdö kommun äger lite egen mark och därmed till större del måste förlita sig på byggföretag finns en större konjunktürkänslighet i det planerade bostadsbyggandet, framförallt på längre sikt. Det är även oklart i vilken omfattning det senaste årets migrationsströmmar kommer att påverka bostadsbehoven i kommunen. En generell utmaning i förutsägbarheten i bostadsbyggnadstakten finns i att Värmdö kommun inte är någon större markägare, utan till stora delar har att styra bostadsbyggandet genom planeringsinsatser snarare än byggande.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att anta riktlinjer för bostadsförsörjning uppfyller kommunen kraven för att kunna ansöka om statsbidrag för ökat bostadsbyggande. De kommuner som uppfyller villkoren kommer, utifrån fastställda kriterier, få dela på cirka 1,85 miljarder kronor per år under 2016-2017, därefter beräknas det årliga stödet uppgå till cirka 1,3 miljarder årligen.

Vidare medför ett ökat bostadsbyggande, och därmed fler invånare, till en ökad efterfrågan på kommunal service och stärkt skatteunderlag.

Konsekvenser för miljön

Förslaget till riktlinjer innebär en snabbare utbyggnads- och tillväxttakt än tidigare planer, vilket medför att mer mark tas i anspråk för bostadsbyggande. Huvudinriktningen är dock fortsatt expansion i kommunens tätorter och väl belägna fritidshusområden, kopplat till en fortsatt utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Påverkan på mark och vatten kopplat till bostadsbyggande bedöms därmed vara rimlig i förhållande till utbyggnadstakten.

Konsekvenser för medborgarna

Ett ökat bostadsbyggande har positiva konsekvenser för medborgarna, då det generellt sett råder bostadsbrist i kommunen. En ökad inflyttning gör vidare att underlag för offentlig och kommersiell service bibehålls eller förstärks. Riktlinjerna lyfter särskilt fram bedömt bostadsbehov för vissa grupper, som exempelvis äldre och personer i behov av förtur, vilket bedöms vara positivt för att synliggöra behoven av bostadstillskott av specialbostäder.

Konsekvenser för barn

Riktlinjerna bedöms inte medföra några särskilda konsekvenser för barn, utöver vad som identifierats ovan för medborgare i övrigt. Barn gynnas, liksom övriga medborgare, av en utbyggnad av bostäder för att avhjälpa bostadsbristen i kommunen.

Ärendets beredning

Ärendet är beretts av kansli- och utredningsavdelningen i samverkan med omsorg- och välfärdssektorn samt samhällsbyggnads- och tillväxtsektorn. Samråd har skett med länsstyrelsen samt Nacka och Vaxholms kommuner.

Diarienummer
14KS/0269

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2015-11-25 § 210	Bilaggs
2	Riktlinjer för bostadsförsörjning 2016-2020 med utblick mot 2030 och 2050	Bilaggs
3	Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2016-09-21 § 170	Bilaggs

Sändlista för beslutsexpediering

Författningssamling
Plan- och exploateringsavdelningen
Vård- och omsorgsnämnden
Socialnämnden

Stellan Folkesson
Kommundirektör

Frida Nilsson
Sektorchef administration