

# Bostadsförsörjningsprogram

Program för Gnesta kommun 2021–2025

Beslutsinstans	Kommunfullmäktige
Beslutad	2021-04-26
Senast reviderad	
Giltig till	Tills vidare
Dokumentansvarig	Planeringschef
Diarienummer	KS.2020.116

GNESTA  
KOMMUN 

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning .....	2
Sammanfattning .....	4
Inledning .....	5
Behov av nya bostäder .....	5
Syfte .....	5
Mål och riktlinjer .....	6
Agenda 2030 .....	6
Nationella mål.....	6
Regionala mål.....	7
Kommunala mål.....	8
Befolkning och bostäder .....	9
Befolkningsutveckling.....	9
Befolkningsprognos .....	10
Bostadssammansättning.....	12
Planberedskap .....	16
Analys av marknadsförutsättningar .....	17
Demografi.....	17
Arbetsmarknad .....	17
Flyttmönster.....	17
Statistik nybyggnation .....	19
Prisutveckling för olika bostadstyper.....	20
Hushållsstorlekar och upplåtelseformer i framtiden .....	22
Bostadsförsörjning .....	23
Strategier för olika befolkningsgrupper .....	24
Nyanlända.....	24
Äldre .....	24
Yngre .....	25
Lag om stöd och service (LSS) .....	25
Hemlösa .....	25
Våld i nära relation/andra skyddsbehov.....	25

Missbruk .....	25
Övriga bostadsbehov .....	25
Slutsatser .....	26
Framtida bostadsbehov .....	26
Utökad planberedskap.....	27
Möjliga byggprojekt .....	27
Gnesta tätort .....	29
Björnlunda .....	30
Laxne .....	31
Stjärnhov .....	32
Uppföljning.....	32
Åtgärdslista.....	32
Fördjupad översiktsplan för Gnesta tätort.....	32
Detaljplaneläggning av Vackerby trädgårdsstad.....	33
Ombyggnation av Gnesta centrum .....	33
Detaljplaneläggning Mejerigatan .....	33
Lokalförsörjningsplaner .....	33
Marknadsföring .....	34
Förslag till nya bostadsområden.....	34
Befolkningsprognoser.....	34
Avslut.....	34

## Sammanfattning

Behovet av nya bostäder är stort i Sverige och det behöver tillkomma 592 000 – 664 000 bostäder fram till och med 2029. Befolkningen i Sverige ökar och det finns redan idag ett latent behov av bostäder. En del i arbetet med att tillskapa bostäder är att Sveriges kommuner tar fram bostadsförsörjningsprogram.

Varje kommun som jobbar med bostadsförsörjning ska ta fram riktlinjer för detta. Gnesta kommun växer och har en positiv befolkningsutveckling. Det byggs en blandning av olika bostäder och kommunen har som mål att ha en långsiktig bostadsplanering som möjliggör för en befolkningstillväxt om i genomsnitt 2 procent per år vilket kräver att cirka 90–170 nya bostäder byggs årligen.

Kommunen behöver jobba aktivt med att ta fram detaljplaner för att möta kommande behov av bostäder. Planläggning behöver också samordnas med de olika förvaltningarnas lokalförsörjningsplaner för en bra samverkan mellan bostadsbyggande och övrig kommunal service i hela kommunen.

## Inledning

Bostäder är en del av infrastrukturen och tillgång på bostäder är nödvändigt för att människor ska kunna se möjligheter och känna en grundläggande trygghet. Bostäder är också viktiga för att arbetsmarknaden ska fungera och därmed är bostäder även viktigt för samhällsekonomin i stort.

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet med riktlinjerna är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder kopplat till bostadsförsörjningen genomförs.

Gnesta kommun är en tillväxtkommun med en positiv befolkningsutveckling. Målet är att det ska finnas en långsiktig bostadsplanering som möjliggör för en befolkningstillväxt om i genomsnitt två procent per år. För att kunna göra det krävs att det i genomsnitt byggs mellan 90–170 nya bostäder per år. De tillkommande bostäderna behöver möta det behov och den efterfrågan som finns och kommer finnas framöver.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning bygger bland annat på översiktsplanen samt kommunens framtidsplan. Framtida ändringar i dessa dokument innebär att ändringar även behöver göras i bostadsförsörjningsprogrammet. Bostadsförsörjningsprogrammet ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod och vid behov ska programmet revideras för att vara aktuellt.

## Behov av nya bostäder

Boverket ansvarar för analyser av bostadsmarknaden och den senaste bedömningen är att det nationella behovet av bostäder är 592 000 – 664 000 bostäder fram till och med år 2029, det vill säga cirka 59 000 – 66 000 bostäder per år. För att möta behovet av tillkommande hushåll behöver det tillkomma cirka 41 000 – 43 000 bostäder. Det som byggs utöver dessa bostäder kommer minska det initiala underskottet som finns i landet.

## Syfte

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att fungera som ett stöd i kommunens planerings- och prioriteringsarbete inför varje budgetår. Programmet ska också bidra till att nå upp till de lagkrav som bland annat ställs i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska hjälpa och vägleda bostadsplaneringen med målsättningen att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder.

## Avgränsningar

Bostadsförsörjningsprogrammet inkluderar all bostadsplanering och produktion inom kommunens gränser, både den som initieras från kommunens sida och den som kommer från privata fastighetsägare och/eller byggherrar. Då bostadsförsörjning går hand i hand med antalet boende i kommuner är kommunens byggbaserade befolkningsprognos central. Vid prognoser inträder alltid osäkerhetsfaktorer och olika förutsättningar kan komma att ändra prognosutfallet.

I programmet tas hänsyn till olika befolkningsgrupper. Några av grupperna beskrivs lite extra som exempelvis nyanlända, äldre och unga. Dessa grupper beskrivs extra eftersom grupperna har problem att ta sig in på bostadsmarknaden och/eller hitta en bostad som möter deras behov.

Tidsperspektivet för bostadsprogrammet är fem år.

## Mål och riktlinjer

### Agenda 2030

Det elfte målet i Agenda 2030 handlar om hållbara städer. Målet handlar bland annat om att på lång sikt kunna säkerställa tillgången till säkra och inkluderande grönområden samt en långsiktig hållbar planering och förvaltning av bostäder för att kunna tillskapa fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla.

### Nationella mål

Det övergripande målet för bostadspolitiken i Sverige är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverket har i rapporten *Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering (2015:44)* föreslagit sju mål för hållbar fysisk samhällsplanering:

- *Bostäder efter människors behov*

Människors behov ska styra utbudet av bostäder och alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.

- *Attraktiva livsmiljöer*

Alla inne- och utemiljöer ska utformas och gestaltas så att de främjar jämställdhet, trygghet, hälsa, tillgänglighet, kultur och social sammanhållning.

- *God tillgänglighet i vardagen*

Lokalisering och nyttjande av bebyggelse och infrastruktur ska på ett miljö- och hälsofrämjande sätt bidra till god tillgänglighet i vardagen.

- *Bättre resurshushållning*

I ett livscykelperspektiv ska miljö-, hälso- och klimatpåverkan från byggnader, infrastruktur och energiproduktion samt uttaget av icke förnybara råvaror minska.

- *Långsiktig livsmedelsförsörjning*

Dricksvattenförsörjningen och jordbruksmarken ska långsiktigt tryggas.

- *En funktionell grönstruktur*

Gröna och blå strukturer ska i ökad grad prioriteras efter deras potential att bidra med värden och tjänster för människan och för ekosystemet som helhet.

- *Färre olyckor*

Lokalisering och utformning av bebyggelse, infrastruktur och allmänna platser ska förebygga att människor och egendom drabbas av olyckor.

Gnesta kommun utgår från dessa mål i bostadsförsörjningsprogrammet. De mål som har tagits extra mycket hänsyn till är bostäder för människors behov och attraktiva livsmiljöer.

## Regionala mål

Regionala mål för bostadsförsörjningen hittas i Region Sörmlands Sörmlandsstrategi och från Länsstyrelsen Södermanland.

Länsstyrelsen ansvarar för att analysera och rapportera hur bostadsmarknaden ser ut i länet, de stödjer också kommunerna i framtagandet av riktlinjer för bostadsförsörjningen. De tar även fram en årlig regional bostadsmarknadsanalys för länet utifrån resultat från bostadsmarknadsenkäten. Länsstyrelsen ska också samordna bostadsplaneringen på en kommunövergripande nivå.

### Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse

Länsstyrelsen lämnar minst en gång under varje mandatperiod en sammanfattande redogörelse till kommunen. I den redovisas Länsstyrelsens uppfattning om statliga- och mellankommunala intressen som exempelvis kan vara av betydelse för aktualiteten i kommunens översiktsplan.

### Sörmlandsstrategin

Sörmlandsstrategin beskriver hur länet ska utvecklas långsiktigt. I Sörmlandsstrategin är social hållbarhet målet, ekonomin medlet med ekologin som ramverk. De tre dimensionerna är således ömsesidigt beroende av varandra. Sörmlandsstrategin har också några prioriterade inriktningar där bostadsförsörjningsprogrammet framförallt tar hänsyn till den övergripande inriktningen: *en växande befolkning, där bostadsmarknaden fungerar och utbudet av bostäder möter efterfrågan.*

### RUFS 2050

Gnesta kommun ligger i direkt anslutning till Stockholms län och kommunen är integrerad i Stockholms arbetsmarknadsregion. Gnesta kommun är därmed också beroende av målen i Stockholmsregionens strategiska plan RUFS 2050. Stockholmregionens vision är att vara Europas mest attraktiva storstadsregion att leva verka och bo i. Några av de mål och regionala prioriteringar som lyfts i RUFS 2050 som

har bäring på Gnesta kommuns bostadsförsörjningsprogram är: *Öka bostadsbyggandet och skapa attraktiva livsmiljöer samt nå en jämlik och förbättrad folkhälsa och bidra till att sluta hälsogapet.*

## Kommunala mål

Gnesta kommun befinner sig i en expansiv fas med ett mål om att möjliggöra för en befolkningsutveckling om två procent per år. Det finns goda förutsättningar att växa då det finns goda kommunikationer samt en välfungerande och diversifierad arbetsmarknad bland annat i och med att Gnesta kommun är en del av Stockholms arbetsmarknadsregion.

## Översiktsplan Gnesta kommun 2050

En av de sex huvudsakliga inriktningarna i översiktsplanen är *bostäder för framtiden*. Inriktningen fastslår kommunens målsättning för bostadsbyggandet på lång sikt. Det är viktigt att planera för en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer för att möta olika behov och önskemål. Bebyggelsen i ett område ska vara blandad för att förebygga segregation. För att nå mål om ökad andel resor med kollektivtrafik i förhållande till bil bör bostäderna byggas i kollektivtrafknära lägen. Bedömningen är att 70 procent av de nya bostäderna fram till 2050 kommer byggas i centralorten Gnesta och 30 procent i övriga tätorter samt på landsbygden. Totalt handlar det om cirka 2800 – 4300 tillkommande bostäder fram till år 2050.

## Framtidsplan

Gnesta kommuns plan för de nästkommande tre verksamhetsåren benämns framtidsplan. Det är kommunens samlade styrdokument och en ny framtidsplan tas fram och beslutas inför varje nytt år. Framtidsplaner görs för varje nämnd och ska beakta kommunens nio inriktningsmål samt hur respektive nämnd och förvaltning ska arbeta för att nå de övergripande inriktningsmålen. Två av de nio målområdena har bäring på bostadsförsörjningsprogrammet. Det är dels målet om en attraktiv kommun dels målet om en hållbar kommun. Målen handlar bland annat om att kommunen ska erbjuda goda boendemöjligheter samt att långsiktigt utveckla goda förutsättningar för människor, miljö och natur. Kommunen har också som mål att möjliggöra för att antalet invånare ökar med i genomsnitt två procent per år vilket detta bostadsförsörjningsprogram tar höjd för.

Nedan presenteras ett urval av de mål som finns i kommunens framtidsplaner som bostadsförsörjningsprogrammet tar hänsyn till:

- Gnesta kommun ska ha en planberedskap som möjliggör för att 80–100 bostäder kan byggas årligen
- Inga barn ska behöva vrakas från sina hem
- Årligen revidera lokalresursplaneringen på socialförvaltningen
- Ha en aktuell planlista för bostadsförsörjning som behandlas av nämnd två gånger per år



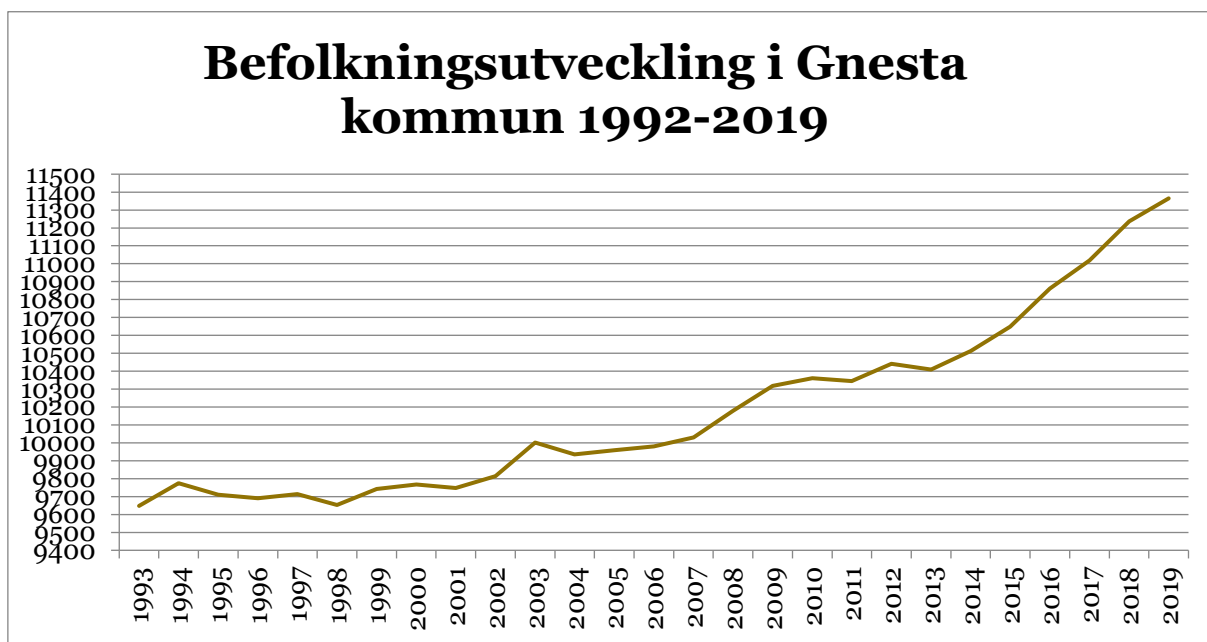
- Planera långsiktigt för att kunna tillhandahålla bostäder anpassade för äldre invånare, exempelvis genom trygghetsboenden

## Befolkning och bostäder

Nedan kommer statistik för kommunen att presenteras. De uppgifter som presenteras är det senaste uppgifterna som funnits att tillgå. Då det råder viss eftersläpning kring statistik är de flesta siffror från 2019 och tidigare.

### Befolkningsutveckling

Gnesta kommun har ökat sin befolkning från 9481 invånare år 1992 till 11 365 invånare år 2019. Kommunen har i stort sett ökat i antalet invånare varje år sen 1992 men de senaste fem åren har ökningen varit kraftigare än tidigare. Befolkningsutvecklingen beror framförallt på inrikes nettoinflyttning.



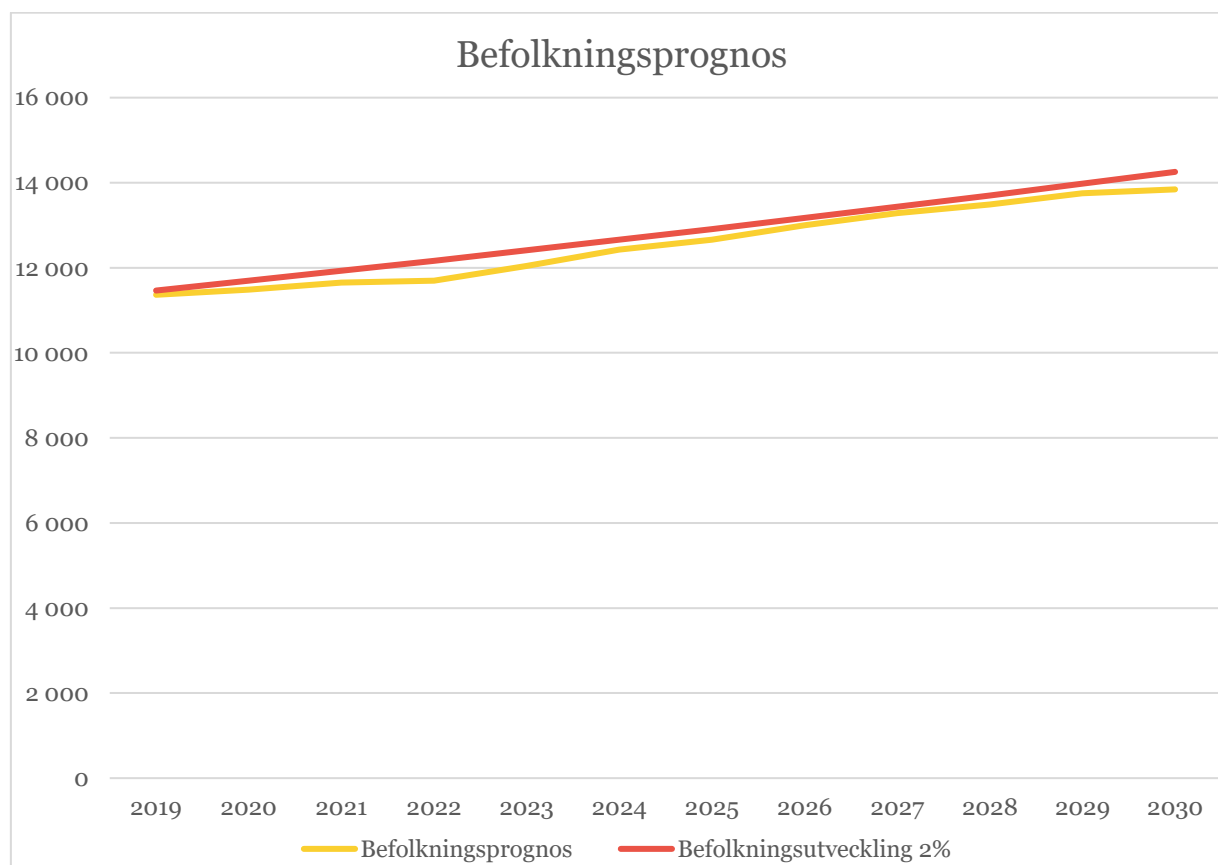
Figur 1. Befolkningsutveckling i Gnesta kommun. Källa SCB

År	Antal invånare	Befolkningsökning	Befolkningsökning i %
2015	10 649	136	1,3
2016	10 861	212	2,0
2017	11 019	158	1,4
2018	11 237	218	2,0
2019	11 365	128	1,1

Tabell 1. Befolkningsstatistik de senaste fyra åren. Källa SCB

Det bor färre kommuninvånare i åldrarna 20–30 år jämfört med riket och det är många i ålderskategorin som väljer att flytta från kommunen. Det är också fler kommuninvånare i åldrarna 60–80 år jämfört med riket.

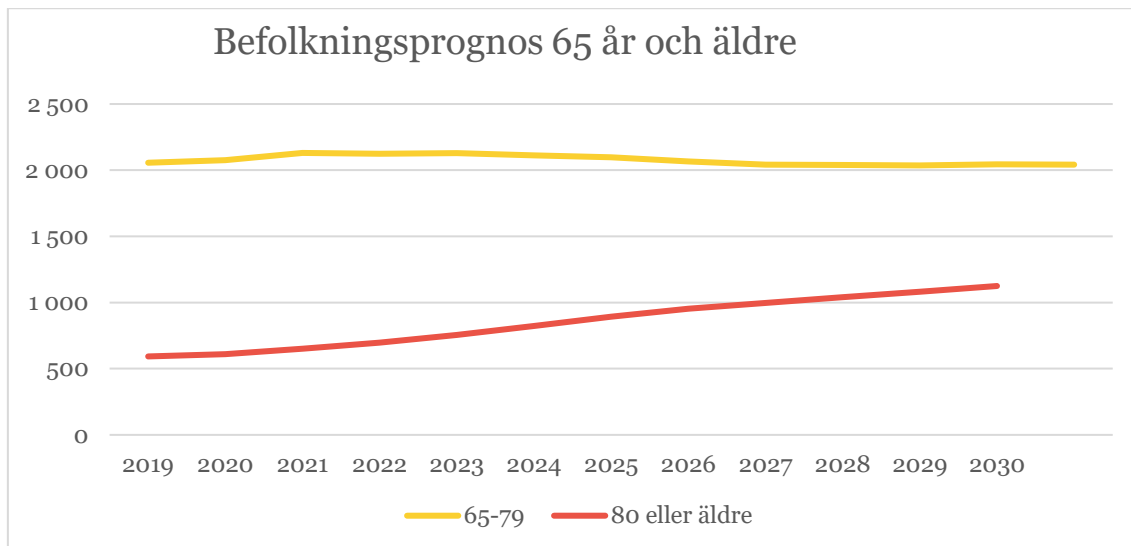
## Befolkningsprognos



Figur 2. Befolkningsprognos samt befolkningsutveckling om 2 %

Gnesta kommun tar årligen fram befolkningsprognoser utifrån kommunens demografi och kommande byggplaner. Bilden ovan visar den totala befolkningsutvecklingen enligt den senast framtagna prognosen i relation till en befolkningsutveckling om två procent fram till och med år 2030. Befolkningsprognosen ligger något lägre än två procents befolkningsutveckling.

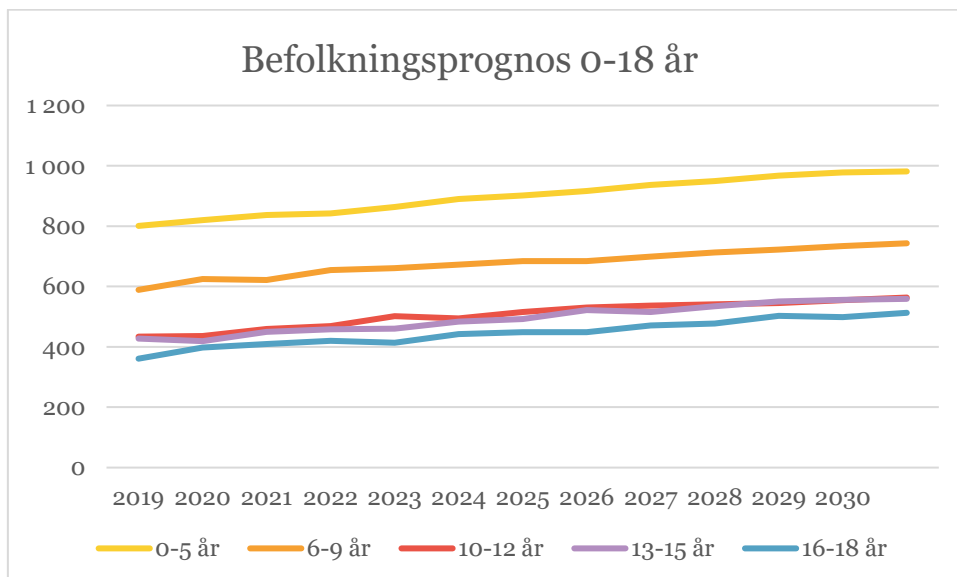
### Befolkningsprognos äldre



Figur 3. Befolkningsprognos för 65 åringar och äldre.

Fram till och med 2030 kommer antalet kommuninvånare som är mellan 65–79 år ligga jämnt och knappt öka eller minska. Antalet som är 80 år eller äldre kommer öka och det kommer ske en fördubbling av antalet kommuninvånare i denna åldersgrupp. Ökningen kan förklaras av att den stora ålderskullen född på 40-talet blir allt äldre samt att vi beräknas leva längre.

### Befolkningsprognos barn och unga

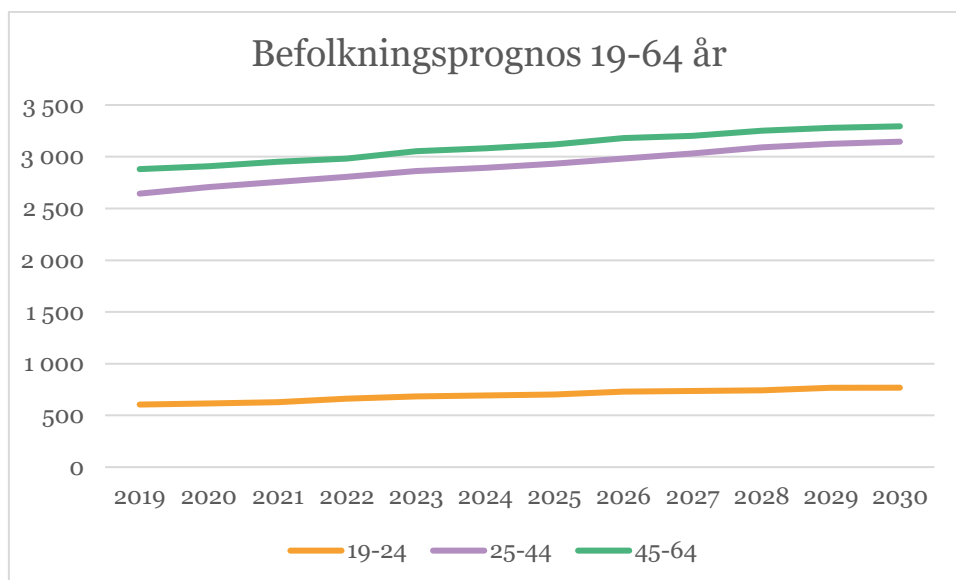


Figur 4. Befolkningsprognos för barn och unga

Ökning av antalet invånare sker i samtliga åldersgrupper i den yngre delen av befolkningen (observera att åldersintervallen inte är lika stora i figuren ovan). 16–18 åringarna ökar mest uttryckt i procent fram till 2030 jämfört med 2018 (de ökar med

cirka 42 procent) och 0–5 åringarna ökar minst uttryckt i procent (beräknas öka med knappt 23 procent).

### Befolkningsprognos arbetsför befolkning



Figur 5. Befolkningsprognos 19 - 64 åringar.

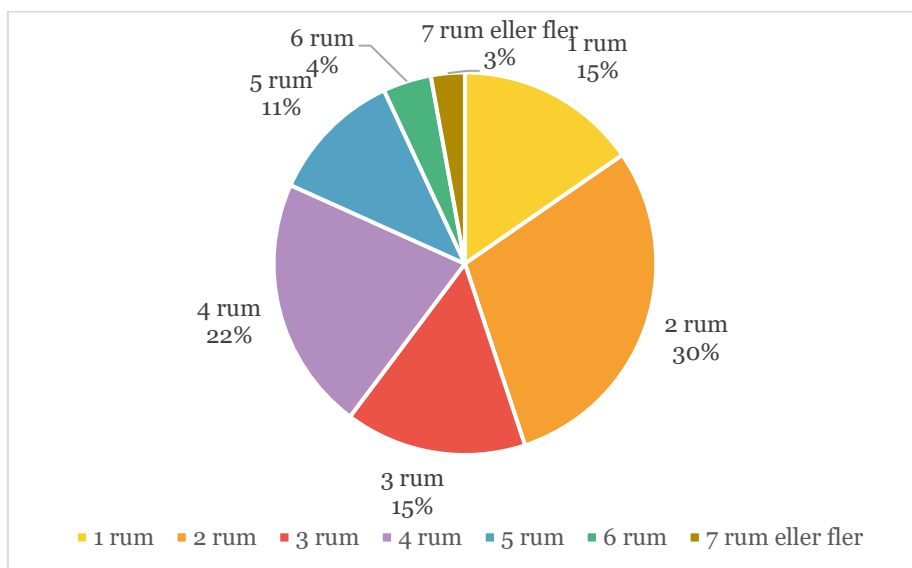
Ökning i samtliga åldersgrupper (observera att åldersintervallen inte är lika stora i figuren ovan). 19 - 24 åringarna ökar minst i antal men mest uttryckt i procent. Totalt ökar 19–64 åringarna av befolkningen med cirka 20 procent.

### Bostadssammansättning

I Gnesta kommun finns knappt 5000 registrerade hushåll, flera av dessa är permanentboende i fritidsbostäder. I kommunen finns det i huvudsak småhus och de flesta bostäderna klassas som äganderätter. Nedan presenteras det nuvarande bostadsbeståndet i kommunen.

#### Storlek på bostäder

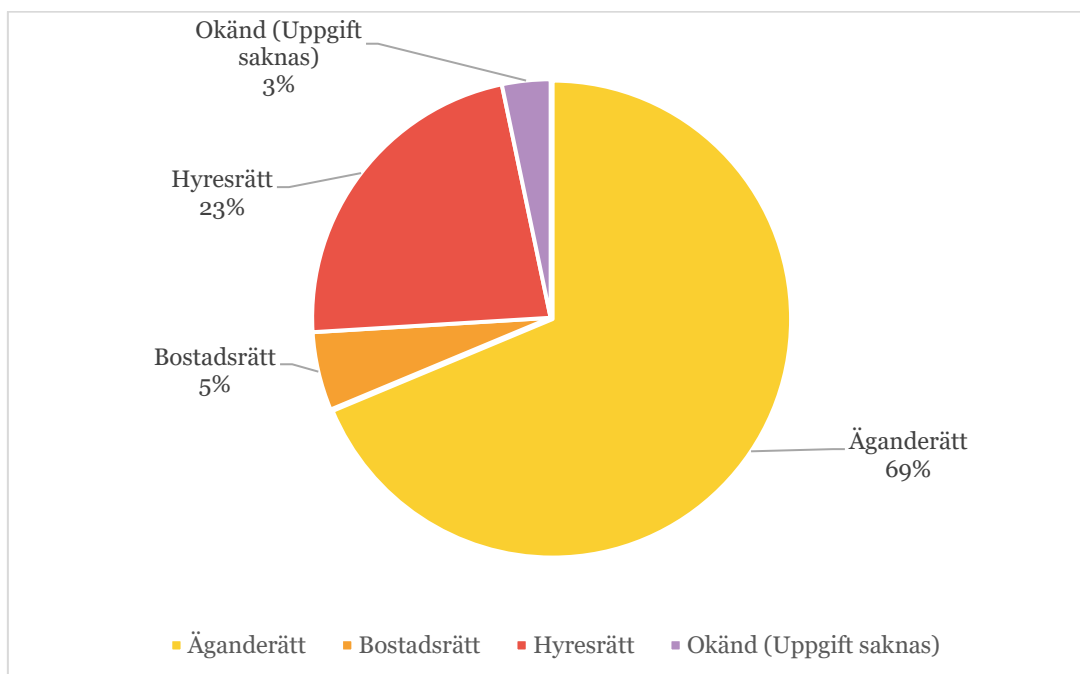
Den vanligaste storleken på en bostad är en bostad om två rum och kök. Näst vanligast är bostäder om fyra rum och kök. Antalet hushåll med två, tre eller fyra rum och kök utgör 67 procent av det totala hushållsbeståndet i kommunen.



Figur 6. Hushållsstorlekar i Gnesta kommun år 2019. Källa SCB

### Upplåtelseformer

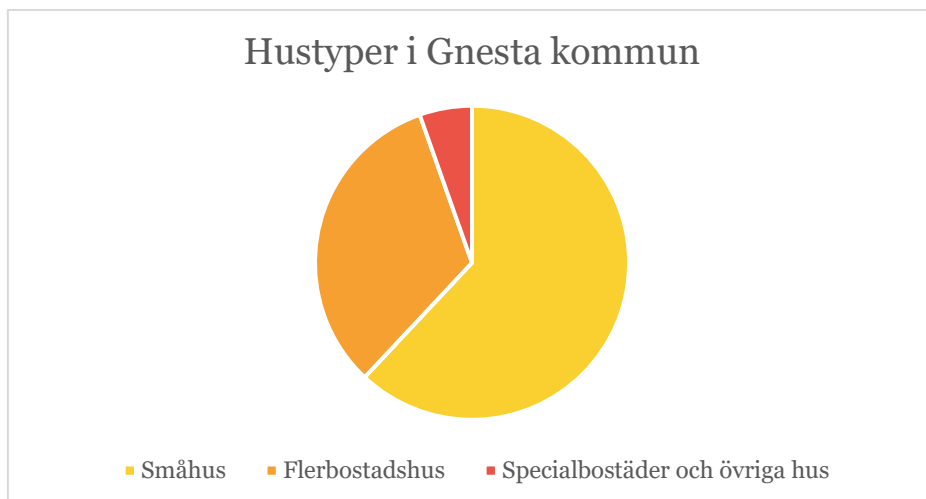
Majoriteten av bostäderna är äganderätter och av lägenhetsbeståndet är de flesta lägenheter hyresrätter. De senaste åren har dock antalet lägenheter som klassas som bostadsrätter ökat i kommunen då majoriteten av de nybyggda bostäderna byggts med upplåtelseformen bostadsrätt.



Figur 7. Upplåtelseformer i Gnesta kommun år 2019. Källa SCB

## Hustyper

I Gnesta kommun är småhus<sup>1</sup> den vanligaste bostadstypen (75 % av samtliga bostäder). I kommunen finns drygt 3200 registrerade småhus. Med tanke på den statistik som presenterats ovan går det också att dra slutsatsen att de flesta av småhusen har upplåtelseformen äganderätt. Näst vanligaste hustypen är flerbostadshus. I kommunen finns också knappt 200 specialbostäder<sup>2</sup>.



Figur 8. Hustyper i Gnesta kommun år 2019. Källa SCB

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Småhus	3 025	3 028	3 053	3 163	3 172	3 202	3 211
Flerbostadshus	1 396	1 427	1 483	1 486	1 494	1 614	1 689
Övriga hus	88	89	92	92	92	92	93
Specialbostäder	143	143	143	143	143	187	187

Tabell 2: Statistik över registrerade hustyper i Gnesta kommun. Källa SCB

## Bostadsrätter

Av den totala mängden bostäder finns det minst antal bostadsrätter och i dagsläget finns det knappt 600 bostadsrätter totalt. På senare tid har det byggts fler bostadsrätter än tidigare och det kommer även framöver byggas ytterligare en del bostadsrätter. De bostadsrätter som byggts har byggts i Gnesta tätort och framförallt i de nya bostadsområdena Frösjö strand och på Frönäs gårde.

<sup>1</sup> Med småhus menas enbostadshus, tvåbostadshus (parhus) samt fristående fritidshus.

<sup>2</sup> En specialbostad kan exempelvis vara en bostad särskilt anpassad för äldre.

## Småhus

Byggnationen av småhus har ökat de senaste åren, de flesta nya småhus har de senaste åren byggts utanför detaljplanelagt område. Med småhus räknas både en- och tvåbostadshus för permanent bruk och fritidshus. Det finns drygt 3000 småhus i kommunen och cirka 1700 av dessa räknas som fritidshus<sup>3</sup>

År	2015	2016	2017	2018	2019
Statistik på antalet fritidshus beräknade utifrån fastighetstaxeringsregistret.	1 688	1 713	1 699	1 701	1719

Tabell 3: Antalet registrerade fritidshus de senaste fem åren i kommunen. Källa SCB

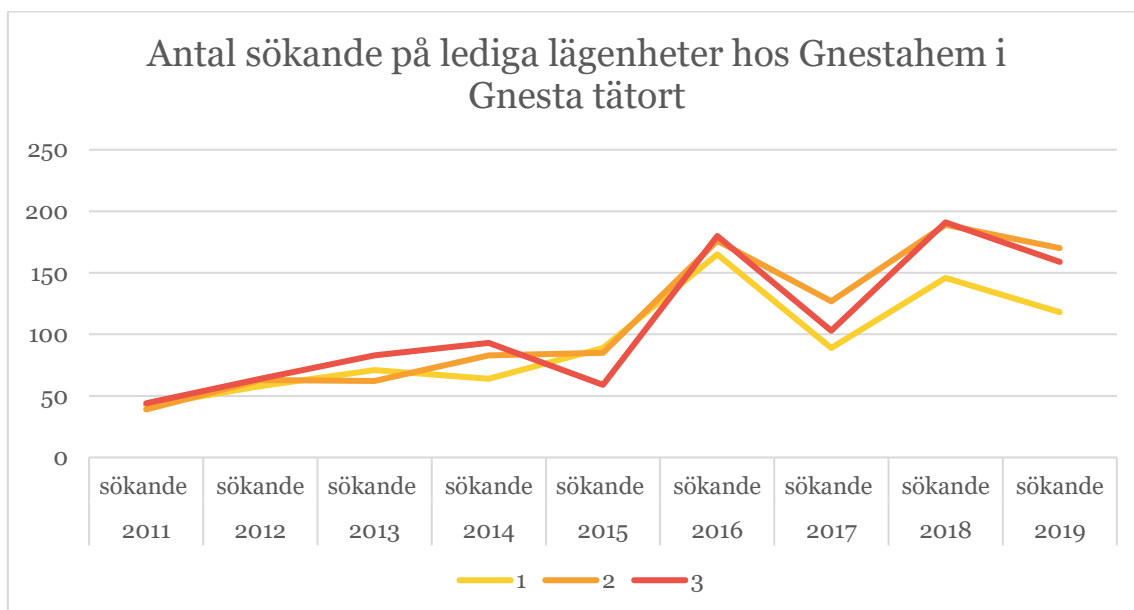
## Specialbostäder

Det finns ingen allmängiltig definition för vad en specialbostad är men det handlar om olika särskilda boenden och kan exempelvis vara bostäder avsedda för äldre, lägenheter i gruppboendestäder för personer med en funktionsvariation eller liknande. För att få bo i en särskild bostad krävs ofta beslut enligt LSS (lag om stöd och service) eller SoL (socialtjänstlagen). I kommunen finns drygt 200 specialbostäder och av dessa är majoriteten särskilda boenden för äldre.

## Gnestahem

Gnestahem är ett kommunägt bolag som äger och förvaltar cirka 890 lägenheter samt ett 20-tal kommersiella lokaler i Gnesta kommun. I november 2020 var över 5000 personer inskrivna i Gnestahems intressebank. Av dessa är bedömningen att cirka två tredjedelar enbart samlar poäng och inte aktivt söker bostad. Av de i intressebanken som angett önskemål om bostadsstorlek anger 79 % att de som minimum vill ha en etta eller tvåa (44 % minst en etta och 54 % minst en tvåa). Antalet personer i intressebanken har ökat kraftigt de senaste åren och under de senaste tre åren har antalet personer i intressebanken konstant varit över 4000 personer.

<sup>3</sup> Fritidshus definieras som värderingsenheter/taxeringsenheter som saknar folkbokförd befolkning och är taxerade som Lantbruksenhet, bebyggd (typkod 120), Småhusenhet, bebyggd (typkod 220), Småhusenhet, småhus på ofri grund (typkod 225) eller Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr (typkod 213). Bara fritidshus som ägs av fysiska personer (inklusive utländska personer utan svenskt personnummer) eller dödsbon ingår. För lantbruksenheter krävs också att lantbruket inte är aktivt samt att det finns en bostadsbyggnad på taxeringsenheten.



Figur 9. Antal sökande i genomsnitt på lägenheter i storlekarna 1, 2 respektive 3 rum och kök i Gnesta tätort. Källa Gnestahem AB.

Antalet sökande per lägenhet ökade kraftigt under 2016. Detta kan delvis förklaras av att kommunen tog emot fler nyanlända och skrev därmed färre kontrakt med personer i intressebanken. Antal sökanden är även under 2018 högt vilket visar att efterfrågan på hyresbostäder ökar i kommunen. Under 2019 har det minskat något men ligger fortfarande på en hög nivå.

## Planberedskap

Samhällsbyggnadsnämndens mål i nuvarande framtidsplan är att ha en planberedskap med möjlighet att uppnå ett bostadsbyggande på 80 – 100 bostäder per år.

Planberedskapen ska möjliggöra för ett bostadsbyggande med ett varierat utbud av bostäder, både flerbostadshus och småhus för att passa många olika kommuninvånare med varierande önskemål i olika skeden i livet. I kommunstyrelsens framtidsplan anges att kommunen ska arbeta med strategiska markköp för att klara av målsättningar om befolkningsökning och därmed även bostadsbyggande på längre sikt.

De senaste åren har det byggts fler bostäder än de byggrätter som tillkommit i nya detaljplaner. Det finns dock fortfarande en god planberedskap i framförallt Stjärnhovs tätort. Nya detaljplaner behöver framförallt tas fram för Gnesta tätort dels för att det har byggts mest där på sistone samt dels att kommunen planerar att de flesta tillkommande bostäder (70 procent) framöver också kommer tillkomma i Gnesta tätort. Detaljplanearbete pågår för närvarande för cirka 800 bostäder i Gnesta tätort.



## Analys av marknadsförutsättningar

Närheten till Södertälje och Stockholms arbetsmarknadsregioner tillsammans med goda kommunikationer ger Gnesta kommun goda förutsättningar att vara en attraktiv boendeort för olika skeden i livet. Det geografiska läget har en märkbart positiv effekt på inflyttningen. Det lägre priset på bostäder i Gnesta kommun i förhållande till kommuner närmare Stockholm bidrar också till kommunens attraktivitet.

### Demografi

Gnesta kommun står precis som många andra kommuner inför att fler ska försörja färre och kommunen kommer bland annat se en fördubbling av antalet kommuninvånare som är 80 år eller äldre. Detta ställer krav på bostadsmarknaden och att bostadsmarknaden matchar de behov och efterfrågan som finns hos kommunens invånare.

### Arbetsmarknad

I en rapport från Kairos Future beskrivs Gnesta som en oas. De kommuner som klassas som oaser har ett litet småskaligt arbetsliv eftersom många arbetar i större städer intill. Markexploateringsgraden är hög och fler än normalt jobbar inom byggsektorn och andelen egenföretagare är hög. Denna bild stämmer väl överens med den bild som Gnesta kommun har. Kommunen är en del av Stockholms arbetsmarknadsregion och det finns goda förutsättningar för arbetspendling. Andelen egenföretagare är också hög och arbetslösheten är låg i förhållande till både länet och riket.

### Flyttningsmönster

#### Generella flyttningsmönster

Varje år görs cirka 1,3 miljoner flyttningar inom landet. I genomsnitt flyttar vi tio gånger under en livstid och flyttar sker i genomsnitt vart sjunde år. Generellt bor man längst i villa och kortast i hyresrätt. Cirka 1/3 av flyttningarna sker över en kommungräns resterande 2/3 av flyttningarna sker inom samma kommun.

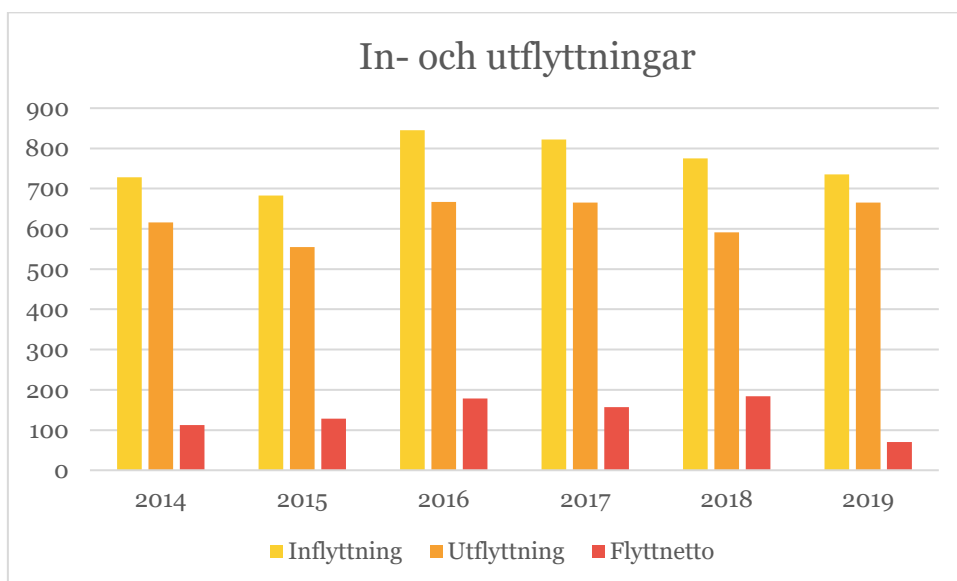
Exempelmålgrupper på bostadsmarknaden är exempelvis målgruppen som flyttar hemifrån, de har generellt lägre betalningsförmåga och letar efter en mindre bostad. En annan målgrupp är de som väljer att flytta ihop. Denna målgrupp har oftast något högre betalningsförmåga än de som flyttar hemifrån. När denna målgrupp väljer att bilda familj söker de efter en större bostad där även barn får plats, ofta en fristående villa eller dylikt. När barnen börjar bli äldre och flyttar hemifrån kan bostaden kännas för stor. Den målgruppen söker då en mindre mer tillgänglighetsanpassad bostad med mindre drifts- och underhållsbehov.

## Flyttningsmönster i Gnesta kommun

Gnesta kommun har störst inflyttning från Södertälje och Stockholm. Utflyttningen från kommunen är stor i åldrarna 18–25 år. Bedömningen är att denna åldersgrupp flyttar från kommunen för arbete eller studier på annan ort. Kommunen har större inflyttning i åldrarna 30 år och uppåt. I denna ålderskategori hittas flera som kanske precis har eller ska bilda familj. Vissa av dessa kan tänkas vara personer som tidigare valt att flytta från kommunen för studier eller arbete på annan ort för att nu komma tillbaka i samband med att det är dags att skaffa barn/bilda familj eller dylikt. Bland kommuninvånare som är cirka 40–50 år gamla och äldre minskar antalet flyttar linjärt och kommuninvånare över 80 år flyttar knappast alls.

Vad gäller barn och unga är in- och utflyttningen högre för barn som är 0–6 år och lägre för barn som är i skolålder. Detta hänger ihop med inflyttningen bland åldrarna 30 år och uppåt. När barnen börjar skolan blir föräldrarna generellt mer restriktiva med att flytta mellan kommuner då det oftast innebär att barnen måste byta skola.

## In- och utflyttning



Figur 10. In- och utflyttningar från Gnesta kommun, observera att inomkommunala flyttningar inte redovisas.

Flyttnettot<sup>4</sup> har de senaste fem åren varit positivt. Siffrorna för in- respektive utflyttning visar också att det finns hög rörlighet på bostadsmarknaden i Gnesta kommun.

En hög rörlighet på bostadsmarknaden innebär dels goda förutsättningar för en bättre matchning på arbetsmarknaden samt dels förutsättningar för ett effektivare nyttjande av bostadsbeståndet. Rörligheten är generellt större inom det hyrda bostadsbeståndet

<sup>4</sup> Med flyttnetto menas antalet inflyttare minus antalet utflyttare

än inom det ägda. Rörligheten är också högre bland den yngre delen av befolkningen än den äldre.

### Flyttningsmönster i nybyggnadsprojekt

I de nybyggnadsprojekt (bostadsrätter) som byggts i Gnesta de senaste åren har en stor andel av de inflyttande varit par i 50–55 års ålder men även en del barnfamiljer.

Ungefär hälften av de som flyttar till nybyggnadsprojekten flyttar inom Gnesta kommun och övriga inflyttare kommer från andra kommuner i Sverige och då framförallt från södra Stockholmsregionen samt Stockholms stad.

I det nyligen färdigställda bostadsprojektet Åkervägen som Gnestahem byggt har fler mindre bostäder byggts med fokus på att försöka hålla nere hyrorna. Dessa lägenheter har haft fler inflyttare i lägre åldrar och 29 av de 43 som står skrivna på hyreskontrakten är under 30 år.

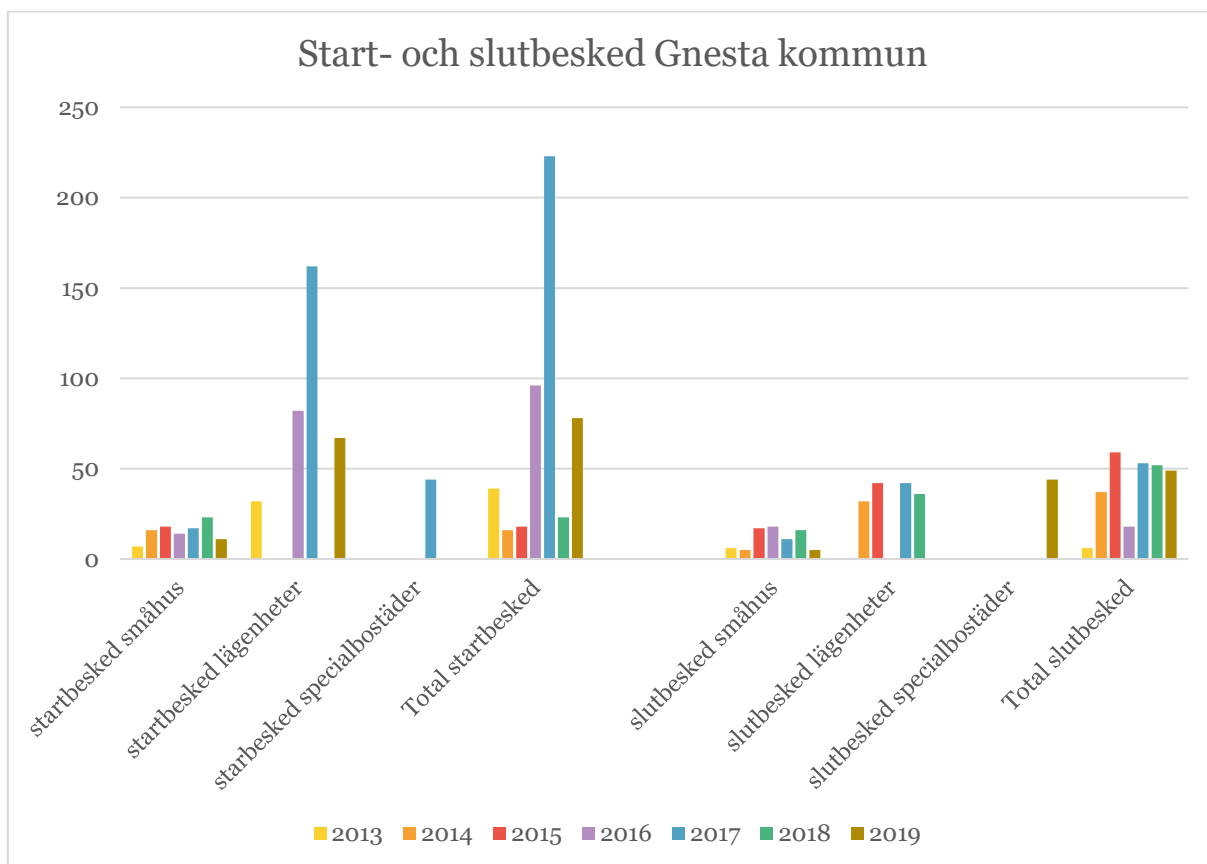
### Statistik nybyggnation

Antalet startbesked (påbörjade bostäder) för småhus har ökat de senaste åren. Under år 2017 hade kommunen många startbesked generellt då många bostadsrättsprojekt startades upp. En del av bostäderna som under 2017 fick startbesked färdigställdes under åren 2018 och 2019. Statistiken som presenteras nedan kommer från kommunens ärendehanteringssystem.

Startbesked	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
startbesked småhus	7	16	18	14	17	23	11
startbesked lägenheter	32	0	0	82	162	0	67
starbesked specialbostäder	0	0	0	0	44	0	0
Totalt antal startbesked	39	16	18	96	223	23	78

Slutbesked	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
slutbesked småhus	6	5	17	18	11	16	5
slutbesked lägenheter	0	32	42	0	42	36	0
slutbesked specialbostäder	0	0	0	0	0	0	44
Totalt antal slutbesked	6	37	59	18	53	52	49

Tabell 4: Start- och slutbesked för bostäder i Gnesta kommun. Källa Gnesta kommun



Figur 12. Start- och slutbesked på bostäder i Gnesta kommun

## Prisutveckling för olika bostadstyper

Nedan redovisas prisutveckling för olika typer av bostäder. Generellt så har bostadspriserna ökat de senaste fem åren i kommunen, priset på småhus har dock gått ner något från 2017 till 2018.

### Prisutveckling småhus

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Permanentbostad (ej tomträtt)	2 101	2 163	2 353	2 589	2 524	2 841
Fritidshus	1 348	1 392	1 520	1 741	1 822	2 016

Tabell 5: Prisutveckling småhus (medelpris i tusen kronor) Källa SCB.

Prisutvecklingen på småhus har ökat sen 2014 för att minska något under 2018 och sedan öka kraftigt igen. Prisutvecklingen på fritidshus har fortsatt öka även 2018.

Antalet sålda villor har senaste 12 månaderna varit 67 stycken och antalet sålda fritidshus har varit 37 stycken (6 november 2019 – 6 november 2020). Antalet försäljningar ligger på liknande nivå för de tidigare åren vilket gör att medelpriserna kan användas som en kvalificerad indikation på prisutvecklingen i kommunen.

### Prisutveckling bostadsrätt

Prisutvecklingen på bostadsrätter finns redovisad på länsnivå. Då kommunen gränsar till Stockholms län och är integrerad i Stockholms arbetsmarknadsnivå redovisas bostadspriser på bostadsrätter både för Södermanlands och Stockholms län för att ge en så rättvis bild av marknaden som möjligt.

#### *Medelpris i tusen kronor*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stockholms län	2 724	3 247	3 527	3 661	3 459	3 548
Södermanlands län	745	910	1 099	1 311	1 288	1 325

Tabell 6: Medelpriser på bostadsrätter. Källa SCB.

#### *Medianpris i tusen kronor*

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stockholms län	2 300	2 750	3 000	3 100	2 900	2 950
Södermanlands län	650	795	990	1 200	1 200	1 200

Tabell 7: Medianpriser på bostadsrätter. Källa SCB.

Prisutvecklingen på bostadsrätter både i Södermanlands län och Stockholms län har ökat de senaste fem åren. Procentuellt har prisutvecklingen varit störst i Södermanlands län. Medelpriset på bostadsrätter har under 2018 sjunkit både i Stockholms och Södermanlands län. Medianvärdet i Södermanland påverkas inte av att medelvärdet sjunker.

I Gnesta kommun har det under det senaste året (5 juli 2018 – 5 juli 2019) sålts 66 bostadsrätter de flesta av dessa är nyproducerade bostadsrätter.

### Hyresutveckling

Medelhyrorna i kommunen har ökat något de senaste tre åren. Hyreshöjningarna baseras på bruksvärdessystemet. Hyror bestäms i årliga hyresförhandlingar där de förhandlande parterna tar hänsyn till läge, standard och förvaltningskostnader. Hyreshöjningarna i Gnesta kommun har de senaste året varit något högre än det nationella genomsnittet. Medelhyra anges i kronor per kvadratmeter och år. Nyproduktionshyra ligger på cirka 1600-1700 kr per kvm.

#### *Medelhyra i hyreslägenhet*

	2016	2017	2018	2019
Årshyra per kvm	1 059	1 071	1 081	1078

#### *± Felmarginal, medelhyra*

	2016	2017	2018	2019
Årshyra per kvm	75	68	65	70

Tabell 8. Medelhyra i hyreslägenheter i Gnesta kommun. Källa SCB.

## Hushållsstorlekar och upplåtelseformer i framtiden

Det är svårt att göra analyser av behovet av bostäder och hushållsstorlekar i framtiden. Tittar man på statistiken från Gnestahem blir det tydligt att det framförallt är de små bostäderna (ett rum och kök samt två rum och kök) som efterfrågas.

Det är viktigt att det finns ett perspektiv av flexibilitet vid planeringen av nya bostäder. Det vill säga till exempel möjlighet att förändra planlösning när nya behov kring hushållsstorlekar uppstår.

Statistiken ovan visar att antalet kommuninvånare som är 80 år eller äldre kommer fördubblas fram till år 2030. Tittar man på statistik på hur hushållen ser ut hos de som är 80 år eller äldre är det vanligt med ensamhushåll och därmed finns ett behov av mindre lägenheter. Detta är något som kommunen behöver planera för.

Utflyttningen bland 20–30 åringar kommer troligtvis att fortsätta framöver då det är en trend som funnits länge i kommunen. Dock måste det finnas möjlighet att bo kvar om man önskar och då är det oftast en mindre lägenhet som efterfrågas. Projektet på Åkervägen är ett tydligt och viktigt exempel på hur man kan tillskapa lägenheter som passar även för unga.

## Befintligt bostadsbestånd i framtiden

Det befintliga bostadsbeståndet och framförallt beståndet av hyresrätter kommer spela en viktig roll i bostadsförsörjningen framöver. Det är viktigt att behålla den större delen av hyresbeståndet i kommunalägd regi för att ha god styrning och på så sätt undvika utköp och omvandling av hyresrätter till bostadsrätter till exempel. Hyror sätts efter bruksvärdessystemet och hyror i nybyggnadsprojekt blir därmed höga då bostäderna har hög standard när de är precis nybyggda. Det är i det befintliga beståndet som hyror kan hållas lägre.

I bostadsmarknadsenkäten som Sveriges kommuner svarar på årligen anges att det framförallt är svårt med bostadsförsörjningen för nyanlända, unga samt äldre som vill flytta till en mindre bostad. Flera av dessa grupper har lägre betalningsförmåga och därmed inte samma möjlighet att flytta till nybyggda bostäder som generellt kräver en god ekonomi.

Givetvis måste även befintligt bostadsbestånd kunna renoveras men det bör göras med hänsyn till påverkan på hyresnivå då det är viktigt att kunna erbjuda bostäder med lägre hyror även i framtiden.

## Upplåtelseformer

I kommunen finns en blandning av de tre upplåtelseformerna äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt. Upplåtelseformen äganderätt är vanligast på landsbygden och Gnesta tätort är den plats i kommunen som visar upp störst blandning av upplåtelseformer. I kommunens övriga orter finns främst äganderätter och hyresrätter. I en av kommunens sex övergripande inriktningar i översiktsplanen, Bostäder för framtiden anges att kommunen ska planera för en blandad bebyggelse både vad gäller bostadstyp och

upplåtelseform. En bra riktlinje för kommunen kan således vara att göra en analys av platsen och dess behov och planera exempelvis upplåtelseform utifrån det.

Ett sätt att reglera upplåtelseform kan vara ett marköverlåtelse- eller exploateringsavtal. Det är avtal som tecknas mellan kommunen och byggherren. Det kan tecknas om kommunen hyr ut eller säljer mark. I ett markanvisningsavtal kan kommunen precisera vad som får byggas vilket är en möjlighet att styra över till exempel upplåtelseformer och storlek på bostäder. När kommunen inte äger marken är det svårare att styra till exempel upplåtelseform men med tydlig dialog kring behov och efterfrågan finns viss möjlighet att påverka byggherren. Via ägardirektiv mot kommunala bostadsbolag kan kommunen styra möjligheten att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Upplåtelseform eller ägandeskap av fastigheter kan inte regleras i en detaljplan.

## Bostadsförsörjning

Gnesta kommun arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra interna processer för att bland annat arbetet med bostadsförsörjningen ska bli effektivare.

Planeringsutskottet där ledande politiker från majoritet och opposition samt tjänstepersoner samlas är ett exempel på ett forum där frågor behandlas löpande för att underlätta och effektivisera det interna arbetet.

På planeringsenheten hanteras den långsiktig strategiska samhällsplaneringen och exploateringen. I planeringsprocessen samråder enheten med berörda förvaltningar och kommunala bolag.

Socialförvaltningen ansvarar för att söka upp bostäder både i allmännyttan och hos privata hyresvärdar till nyanlända.

Det finns även en funktion på kommunstyrelseförvaltningen som samordnar de kommunala verksamheternas behov i frågan om lokaler och bostäder och som agerar brygga till de kommunala bolagen Gnestahem och Gnesta förvaltnings AB.

Socialförvaltningen analyserar behoven av bostäder för deras brukare och tar kontinuerligt fram lokalförsörjningsplaner. Förvaltningen agerar också beställare gentemot Gnestahem och Gnesta förvaltnings AB.

Det kommunala bostadsbolagets ska eftersträva ett varierat utbud av hyresbostäder för att tillgodose olika bostadsbehov. Bolaget ska verka för att ta ett särskilt ansvar för det bostadsbehov som uppstår inom socialförvaltningens verksamhet samt bostäder för äldres behov. Bolaget ska också verka för att lokaler och yttre miljö som bolaget ansvarar för är tillgängliga för alla oavsett funktionsvariation eller inte. Bolaget ska efter samråd med Gnesta kommun ta initiativ till uppförande av nya bostäder.

## Strategier för olika befolkningsgrupper

### Nyanlända

Enligt gällande lagstiftning (Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning) är kommunen ålagd att ta emot en kvot anvisade personer som fått uppehållstillstånd i Sverige. Det har blivit svårare att matcha bostadsbehovet med lediga bostäder. En anledning till detta är att de familjer som kommer är större än tidigare vilket kräver större boenden vilket är svårt att möta. Migrationsverket visar en nedåtgående prognos över andel individer som kommer beviljas uppehållstillstånd. Bedömningen är (trots prognosen från Migrationsverket) att behovet av bostäder för denna målgrupp är stor då kommunen även fortsättningsvis kommer vara ålagd att bereda för ett mottagande av anvisade till kommunen.

### Äldre

Det kommer krävas fler lämpliga bostäder för denna ålderskategori. I juni 2019 genomförde socialförvaltningen en inventering bland brukare som är 90 år eller äldre som har hemtjänst oavsett omfattning. Inventeringen visar att brukare som är 90 år eller äldre ofta har 0–50 timmar hemtjänst per månad. Därmed påvisar inventeringen att hög ålder inte behöver betyda omfattande hemtjänstinsatser och i längden behov av en plats på särskilt boende.

Dock finns det många osäkerhetsfaktorer och beteenden som kan göra att behoven av insatser och i sin tur platser på särskilt boende är svåra att prognosticera. Exempelvis väger trygghet- och ensamhetsaspekter tungt i bedömningen av behov av plats på särskilt boende. Det är också svårt att förutse hur hälsan kommer att vara för äldre generationer framöver och hur teknisk utveckling kommer påverka möjligheten till kvarboende.

Behovet av bostäder för äldre bedöms vara fortsatt högt med tanke på befolkningsprognos och demografiska situationen som finns i kommunen. I dagsläget är det inte aktuellt att öppna fler äldreboendeplatser och om behov av fler platser skulle uppstå kan befintliga lokaler i kommunen användas

Bostäder anpassade för äldre behöver inte enbart handla om platser på särskilda boenden utan det kan även vara vanliga bostäder med hög tillgänglighet och närhet till service av olika slag. Denna typ av bostäder kan också öronmärkas särskilt till äldre i form av seniorboenden (sker ofta i form av 55+ boenden).



## Yngre <sup>5</sup>

I Gnesta kommun är utflyttningen förhållandevis hög för kommuninvånare mellan 18–25 år. Detta kan förklaras av att individerna börjar jobba eller studera på annan ort. För de kommuninvånare som flyttar hemifrån men vill bo kvar i kommunen bör det finnas mindre och inte allt för dyra bostäder och som därmed är lämpade som en första bostad. Även här kan hyresbostadsprojektet på Åkervägen nämnas som ett bra exempel på nybyggnadsprojekt.

## Lag om stöd och service (LSS)

Just nu anses utbudet av bostäder med särskild service enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade som tillräckligt. Dock kan behovet av en bostad med särskild service för den enskilde individen växla över tid. Framtida utveckling med digitala hjälpmedel för tillsyn och stöd kan också komma att påverka behovet av boende med särskild service. I och med att det är många parametrar som påverkar behovet av boende med särskild service bör prognosen för framtiden ses över årligen och bostadsförsörjningsprogrammet revideras om prognosen ändras.

## Hemlösa

I kommunen kan det uppstå hemlöshet vilket är viktigt att ha i åtanke i verksamhetsplaneringen. Kommunen har som mål att inga barn ska bli vräkta från sina hem. Hemlöshet kan bero på flera saker men det finns ett samband mellan missbruk och hemlöshet. I dagsläget finns det hemlösa som inte vill ta emot missbruksbehandling vilket innebär att de inte erbjuds någon bostad även om det skulle finnas en bostad.

## Våld i nära relation/andra skyddsbehov

Det finns ett behov av bostäder som kan erbjudas till personer med eller utan barn som har behov av skydd på grund av våld i nära relation eller dylikt. För att lösa denna typ av behov är samverkan mellan kommuner central.

## Missbruk

Det finns behov att kunna erbjuda personer som samtycker till missbruksbehandling någon form av boende. Detta eftersom det är en förutsättning för att kunna tillgodogöra sig behandling och motverka hemlöshet.

## Övriga bostadsbehov

För övriga gäller det att nu och på lång sikt säkra behovet av bostäder. Det handlar bland annat om att möta de huvudsakliga intentionerna i översiktsplanen med mål om

---

<sup>5</sup> Med yngre menas **inte** barn och unga utan de yngsta av den arbetsföra befolkningen det vill säga 18-25 åringar.

en blandad bebyggelse med olika upplåtelseformer. Det gäller också att på ett bra sätt tajma nyproduktionen så att olika nybyggda bostäder kommer in på bostadsmarknaden med ett bra flöde för att minska risken att marknaden blir mättad på en viss bostadstyp.

I planeringen är det viktigt att beakta att olika skeden i livet skapar efterfrågan på olika typer av bostäder. I kommunen behöver det finnas allt från billiga små bostäder för de med lägre betalningsförmåga till stora bostäder för större familjer med högre betalningsförmåga. Bostäder behöver framförallt planeras i kollektivtrafiknära lägen för att underlätta för hållbart resande.

## Slutsatser

Nedan redovisas de slutsatser som analyserna i detta bostadsförsörjningsprogram mynnat ut i.

### Framtida bostadsbehov

- Det behövs fler bostäder anpassade för äldre, med tanke på befolkningsprognoser och kommunens generella demografiska utveckling. Dessa bostäder behöver inte enbart vara särskilt boende enligt socialtjänstlagen men de behöver vara väl anpassade för äldre vad gäller tillgänglighet och närhet till service som vid till exempel senior-/trygghetsboende.
- Det behövs fler mindre lägenheter med tanke på stadiga köer på över 4000 intressenter hos Gnestahem och att efterfrågan på mindre lägenheter är högt och kommer troligtvis att öka. Antalet sökanden per lägenhet har också ökat vilket tyder på en ökad efterfrågan på hyresrätter.
- Vad gäller nyanlända ökar anhöriginvandringen vilket ställer krav på att planera även för större bostäder för att underlätta flyttkedjor. Hur stor efterfrågan det handlar om är svårt att säga och behovet beräknas vara olika år till år.
- Det finns en efterfrågan på villatomter, kommunen måste ha en god planering för ett hållbart byggande av enstaka småhus med tydliga ställningstaganden kring nybyggnationer utanför kommunens tätorter.
- Det är svårt att ange exakt hur många bostäder det behövs av en viss typ i kommunen. Detta då förutsättningar förändras kontinuerligt och att Gnesta kommun är en förhållandevis liten kommun när det kommer till antal invånare. För specifika grupper handlar det därmed ofta om behov av enstaka bostäder. En kontinuerlig kontakt mellan förvaltningarna och Gnestahem och andra aktörer är därmed viktig för att kunna göra träffsäkra bedömningar av behovet.

## Utökad planberedskap

Utifrån de övergripande målen som finns på samtliga nivåer är det viktigt att de tillkommande bostäderna ska möta många olika kommuninvånarens behov och önskemål kring en bostad.

Det går att göra prognoser kring framtiden och hur befolkningen kommer att se ut men allt är mer eller mindre kvalificerade gissningar. Konjunktursvängningar, förändringar i skattesystem, låneregler, samhällstrender och globala händelser/kriser är exempel på parametrar som kan komma att påverka befolkningsutveckling och bostadsbehovet i kommunen. För att vara säkra att både på kortare och längre sikt kunna möta behov och efterfrågan på bostäder är det viktigt att de detaljplaner som tas fram är flexibla och att exploateringsavtalen/genomförandeavtalen i den mån det är möjligt reglerar upplåtelseform för att de nya bostäderna ska möta det behov som finns i kommunen både idag och på längre sikt.

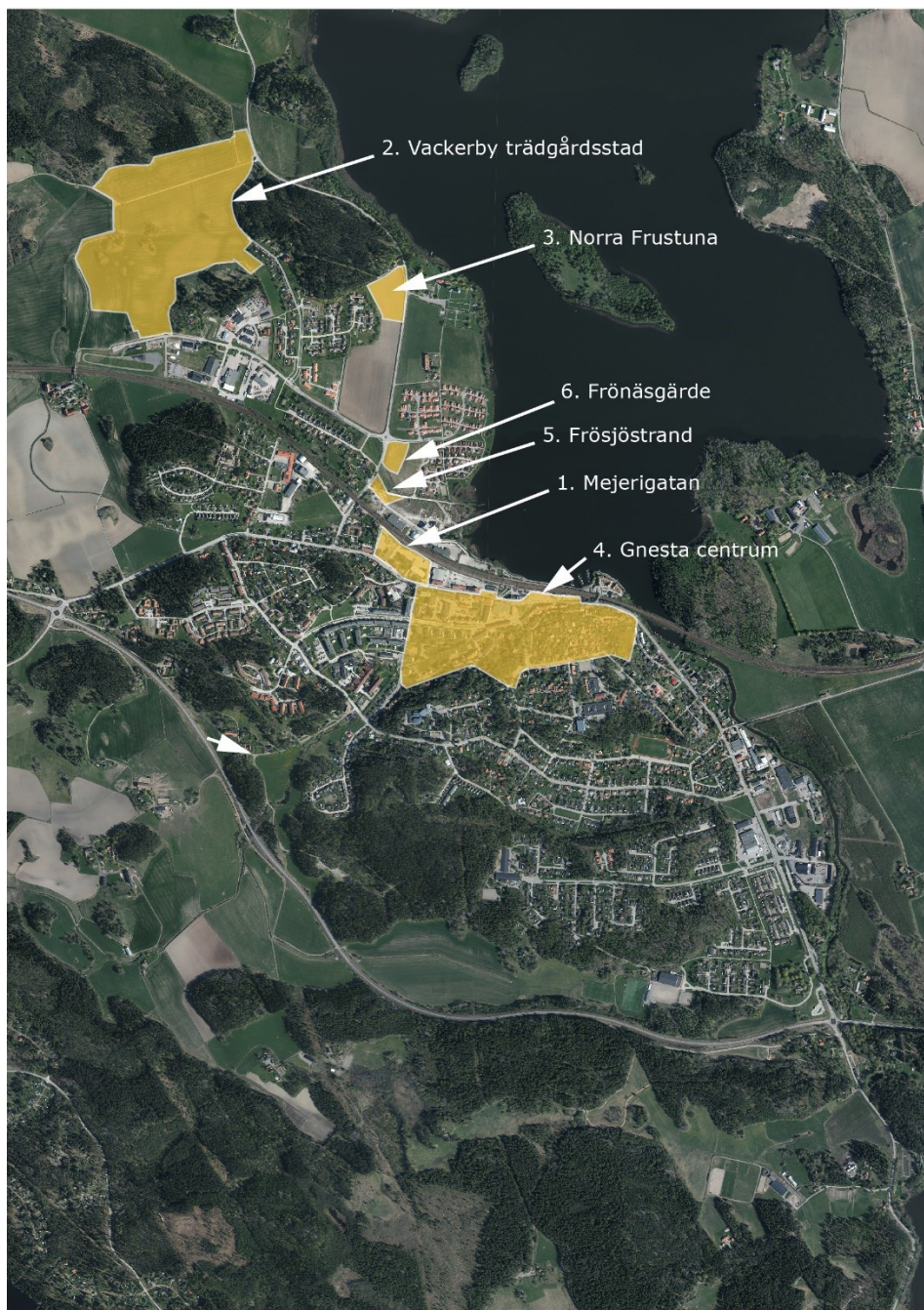
## Möjliga byggprojekt

Nedan är en lista över möjliga projekt och preliminära tidplaner för dessa. Vissa är detaljplanelagda, under detaljplaneläggning och andra är mer idéer i tidigt skede. Yttre faktorer som konjunktursvängningar kan påverka tidplanerna. Även frågor som VA-försörjning och exempelvis överklaganden av detaljplaner kan påverka genomförandet. Tabellen redovisar därmed preliminära årtal för färdigställda bostäder. Antalet färdigställda bostäder i tabellen totalt är 332 vilket motsvarar drygt 66 färdigställda bostäder per år i genomsnitt. Listan nedan redovisar möjliga byggprojekt kommande femårsperioden och kartorna redovisar områden som är planerade på olika sätt. Det kan vara att områden är detaljplanelagda eller att områdena nämns i en mer övergripande plan eller program. Förutom att arbeta med de projekt som omnämns i programmet behöver kommunen också ha god beredskap att hantera nya initiativ till bostadsbyggande och därmed löpande kunna prioritera mellan olika projekt.

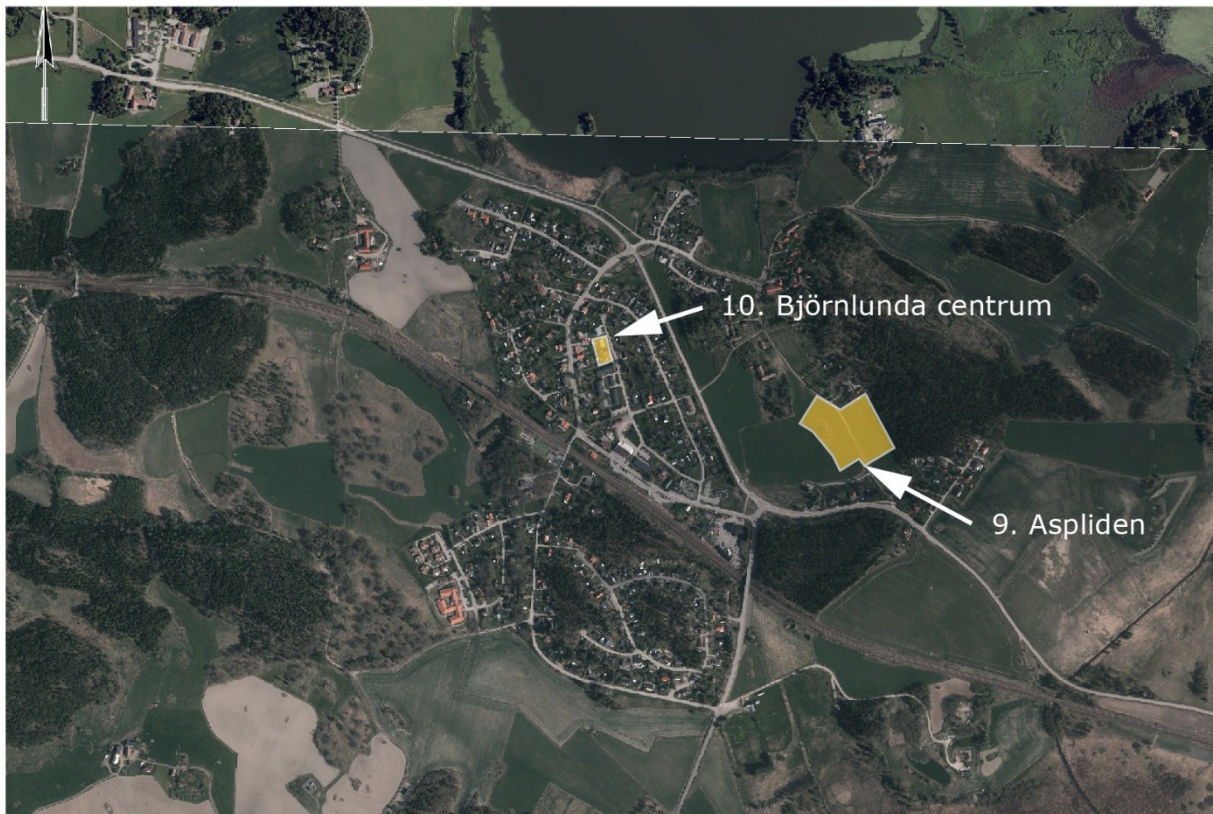
Projektnamn	2021	2022	2023	2024	2025	Bostadstyp	Bostadsform	Detaljplan	Markägare	Nummer i karta
Mejerigatan					50	Lägenheter	Bostadsrätter/hyresrätter	Ja	Privat	1
Vackerby trädgårdsstad					60	Villor, radhus och lägenheter	Blandat	Ja	Kommunen & privat	2
Norra Frustuna		8	4	5		Villor	Äganderätt	Ja	Kommunen	3
Gnesta centrum					40	Lägenheter	Bostadsrätter/hyresrätter	Ja	Kommunalt bolag/Privata fastighetsägare	4
Frösjö strand	30					Lägenheter	Bostadsrätter	Ja	Privat	5
Frönäs gårde	37					Lägenheter	Specialbostad / hyresrätter	Ja	Kommunalt bolag	6
Laxne: Laxnestugan* och Spårbacken			6	6	6	Villor	Äganderätt	Ja	Privat	7 och 8
Vängsö	3	2				Villor	Äganderätt	Ja	Privat	x
Aspliden		2	2	2		Villor	Äganderätt	Ja	Kommunen	9
Björnlunda centrum	4	2			1	Villor/parhus	Äganderätt	Ja	Privat	10
Nysätter	1	1	1	1	1	Villor	Äganderätt	Ja	Privat	11
Landsbygd	12	12	12	12	12	Villor	Äganderätt	x	Privat	x
Totalt	87	27	25	24	169					

\*Om den befintliga detaljplanen för Laxnestugan kan användas som den ser ut idag utreds.

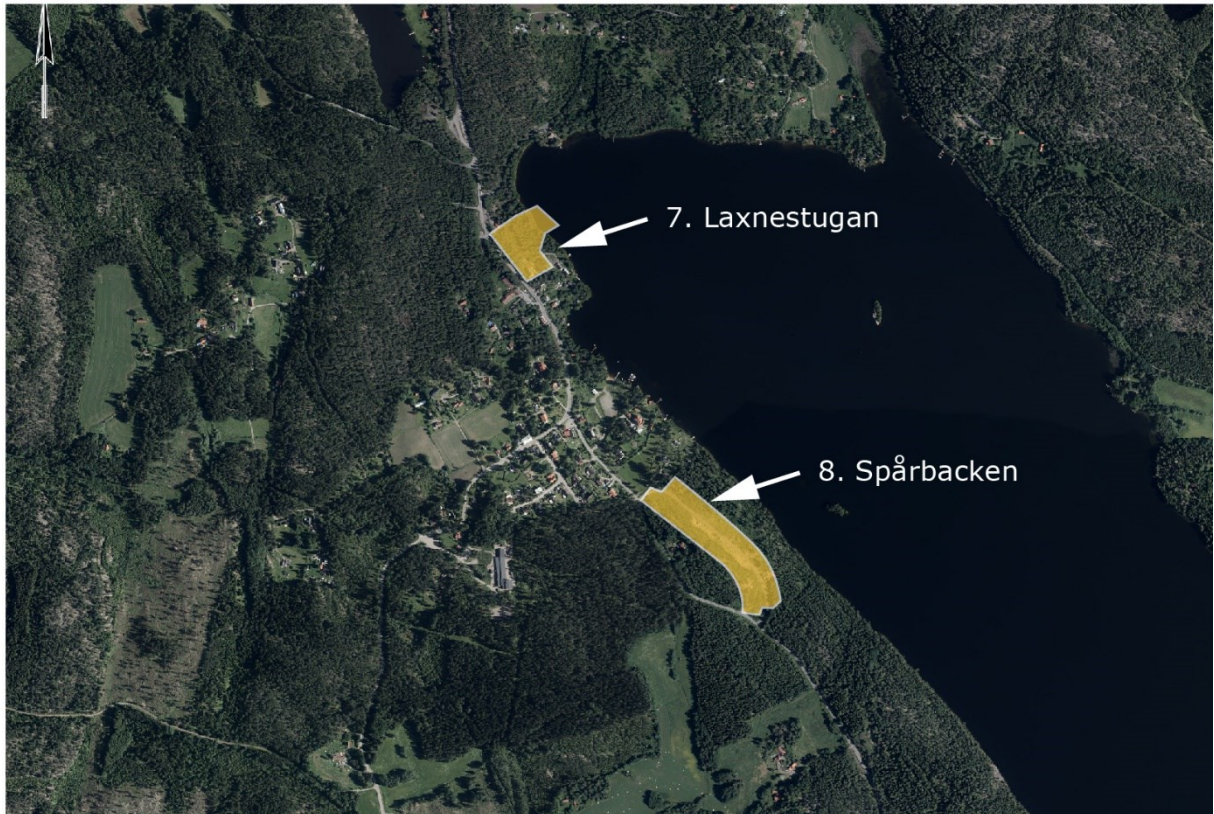
## Gnesta tätort



## Björnlunda



Laxne



## Stjärnhov



### Uppföljning

För att bostadsförsörjningsprogrammet ska vara aktuellt behöver årlig uppföljning göras. Uppföljningen görs av kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsförvaltningen ska i uppföljningen göra en bedömning om programmet är aktuellt och om det inte är det redovisa de delar där programmet behöver uppdateras för kommunstyrelsen.

### Åtgärdslista

#### Fördjupad översiktsplan eller planprogram för Gnesta tätort

Stor del av bostadsbyggandet beräknas ske i centrala Gnesta. I kommunens översiktsplan handlar det om 70 % av byggandet planeras ske i centralorten Gnesta (2000–3000 bostäder fram till och med år 2050). Agenda 2030 mål nummer 11 kräver ett långsiktigt hållbart samhällsbyggande nära kollektiva transporter med bibehållna attraktiva och inkluderande grönområden.



För att kunna göra träffsäkra prioriteringar kring kommande bostadsbyggande kan kommunen ta fram en fördjupad översiktsplan eller ett planprogram inför kommande detaljplaner i Gnesta tätort som kan fungera som komplement till den kommunövergripande översiktsplanen.

Tidplan: 2021–2023

Ansvar: Kommunstyrelsen

### Detaljplaneläggning av Vackerby trädgårdsstad

I norra Gnesta planeras för upp emot 600 bostäder. Bebyggelsen ska vara blandad och kommer bli en ny stadsdel i norra Gnesta. Området ska förses med kollektivtrafik, säkra gång- och cykelvägar till centrum samt ett lokalt centrum. Viss kommunal service kommer också finnas i området. Detaljplan och avtal med mera ska tas fram.

Tidplan: Detaljplan 2019–2021, utbyggnad 2021–2030

Ansvar: Kommunstyrelsen/Samhällsbyggnadsnämnden/privat exploatör

### Ombyggnation av Gnesta centrum

Ombyggnation av centrumkvarteret i Gnesta med nya bostäder och handelslokaler. Projektet kan tillskapa cirka 100–150 nya bostäder.

Tidplan: Detaljplan 2021–2023, utbyggnad 2024–

Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden/Gnesta centrumfastigheter AB

### Detaljplaneläggning Mejerigatan

Nya bostäder i anslutning till Mejerigatan/Västra storgatan som bidrar till att utveckla Gnesta tätort med cirka 200 bostäder

Tidplan: Detaljplan 2019–2021, utbyggnad 2024–

Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden/privat exploatör

### Lokalförsörjningsplaner

För att långsiktigt säkerställa funktionella och verksamhetsanpassade lokaler på ett långsiktigt, hållbart och ekonomiskt sätt ska kommunen arbeta med lokalförsörjningsplaner. Med en kontinuerlig lokalförsörjningsplanering kan kommunen samplanera bostadsförsörjning och kommunal service i tidiga skeden.

Genomförandetid: Kontinuerligt

Ansvar: Socialnämnden, Barn- och utbildningsnämnden

## Marknadsföring

För att locka exploatörer och nya kommuninvånare behöver kommunen jobba med extern marknadsföring av mark och potentiella exploateringar, t ex genom riktad marknadsföring och markanvisningstävlingar.

Genomförandetid: Kontinuerligt

Ansvar: Kommunstyrelsen

## Förslag till nya bostadsområden

Kommunen har som mål att ha en planberedskap som möjliggör ett bostadsbyggande om 80–100 bostäder per år. För att kommunen ska kunna upprätthålla detta mål krävs att kommunen jobbar med att ta fram nya områden som kan vara lämpliga för framtida bebyggelse genom detaljplaneläggning. Detta innefattar även arbete med en kommunal strategi för markförvärv.

Genomförandetid: Kontinuerligt

Ansvar: Kommunstyrelsen och Samhällsbyggnadsnämnden

## Befolkningsprognoser

För att följa upp befolkningsutvecklingen i relation till bostadsbyggandet ska kommunen jobba kontinuerligt med beställning och uppföljning av befolkningsprognoser.

Genomförandetid: Kontinuerligt

Ansvar: Kommunstyrelsen

## Avslut

Bostadsförsörjning är en komplex fråga med många parametrar att ta hänsyn till. Det krävs samverkan mellan många olika aktörer för att nå en god bostadsförsörjning. Bostadsförsörjningsprogrammet fungerar som en viktig del i detta arbete. Med en årlig uppföljning i kommunstyrelsen skapas goda förutsättningar för ett aktivt och träffsäkert arbete med bostadsförsörjningen de kommande åren.