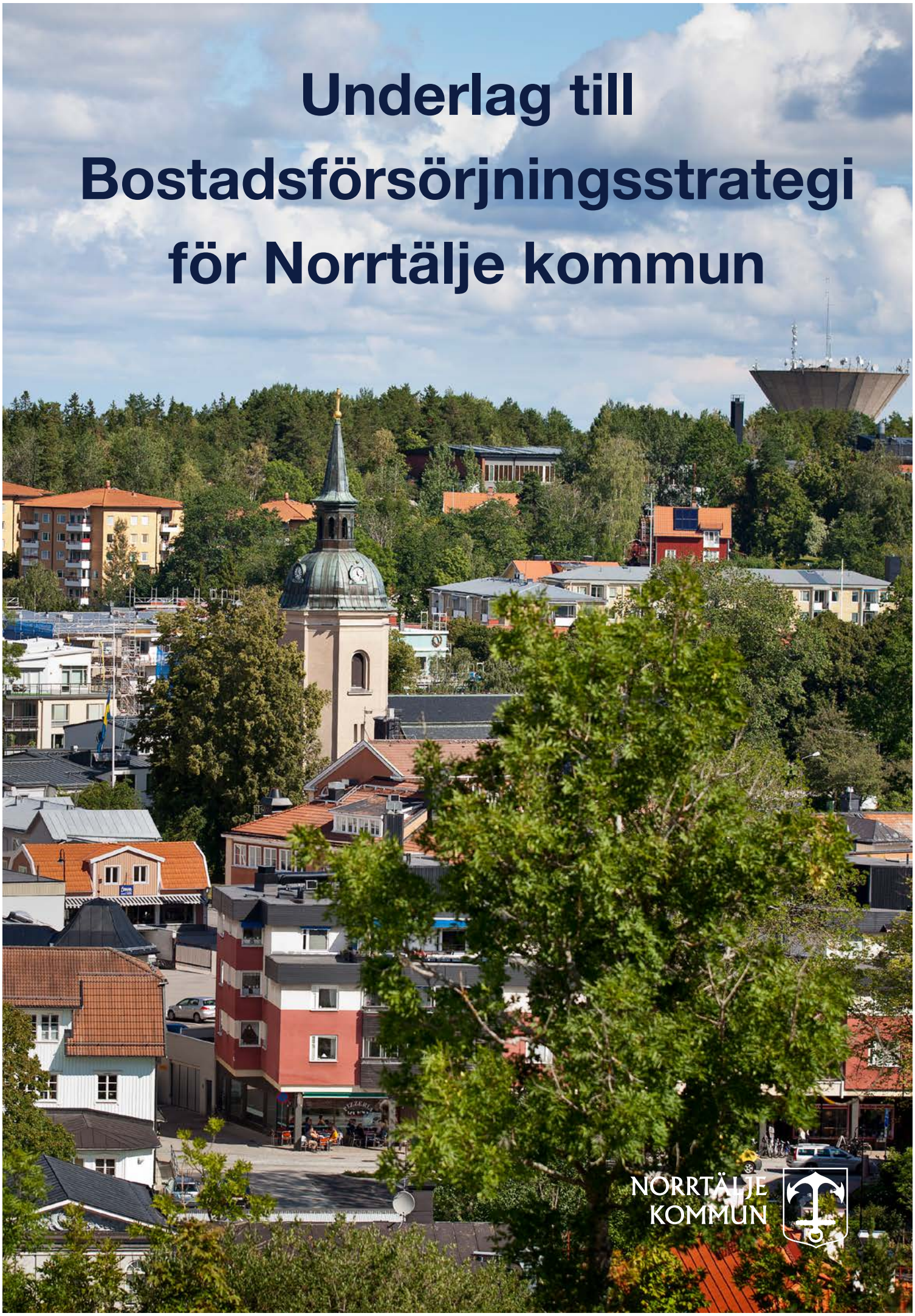
Underlag till Bostadsförsörjningsstrategi för Norrtälje kommun



NORRTÄLJE KOMMUN

Innehållsförteckning

Sammanfattning 4
Inledning 6
Bostadsbestånd och byggande 10
Bostadsmarknadsläget 16
Befolkningsutveckling i kommunen 20
Befolkningsprognos 24
Arbetsmarknad och pendling 28
Flyttningar 29
Skolor och barnomsorg 31
Bostadsbehovet nu och framöver 32
Efterfrågan och behov för olika grupper 34
Planerad nybyggnation 44
Osäkerheter och felkällor 46

Underlag till Bostadsförsörjningsstrategi för Norrtälje kommun har tagits fram på uppdrag av beställaren kommunstyrelsens arbetsutskott genom Tobias Arvidsson.

Projektgruppen som arbetat fram underlaget har följande deltagare:
Olof Johansson Kommunstyrelsekontoret Strategisk planering
Linda Wiking Kommunstyrelsekontoret Strategisk planering
Marie Olstedt, Kommunstyrelsekontoret Strategisk planering
Silvija Mujakovic, Socialkontoret
Torkel Andersson, Kommunstyrelsekontoret Tillväxt & Utveckling
Viveka Söderbärg-Åhs, Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje
Anne-Lie Söderlund, Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje
Ann-Charlotte Nordberg, Roslagsbostäder AB
Helen Wallin, Roslagsbostäder AB
Lotta Lagergren, Kommunstyrelsekontoret Plan och exploatering
Eva Källander, Kommunstyrelsekontoret Plan och exploatering

Sammanfattning

Underlaget beskriver Norrtälje kommuns befolkning, bostadsbestånd och behovet av bostäder utifrån hur utvecklingen har sett ut, nuläget och efter en förväntad framtida utveckling. I underlaget specificeras även boendesituationen för särskilt utsatta grupper och deras framtida behov.

Underlaget utgör bakgrund till Bostadsförsörjningsstrategi för Norrtälje kommun till vilken dokument utgör bilaga. Merparten av underlaget är framtaget under första halvan av 2016, med mindre kompletteringar gjord i början av 2017.

Norrtälje kommun befinner sig just nu i en expansiv fas med många pågående bostadsbyggnationer och en snabbt ökande befolkning. De kommande årens omfattande byggplaner beräknas vara den enskilt största orsaken till den kraftiga befolkningsökningen. De flesta nya kommuninvånarna flyttar till Norrtälje kommun från någon av landets övriga kommuner och ungefär hälften flyttar hit från en kommun i Stockholms län. En obalans råder på bostadsmarknaden med höga priser och relativt få objekt till försäljning, samtidigt som efterfrågan är hög. Obalansen är inte unik för Norrtälje kommun, men bristen på bostäder i dagsläget gör det extra svårt för vissa grupper att ordna bostad. När få flyttar infinner sig en trögrörlighet som i sin tur drabbar de som står längst ifrån bostadsmarknaden.

Den största befolkningsökningen återfinns i åldersgrupperna, barn i förskole- och lågstadieålder, 25-44 åringar samt åldersgruppen 65 år och uppåt. Därför ökar också behovet av villor och småhustomter, lägenheter av varierande storlek och upplåtelseformer samt olika typer av boenden för den äldre befolkningen.

Den snabba befolkningsökningen bidrar till att en stor mängd förskole- och elevplatser måste tillkomma. Inom fem år beräknas exempelvis barnkullen 2-5-åringar vara så mycket större jämfört med 2015 att det motsvarar ytterligare 18 förskoleavdelningar.

Underlaget visar att Norrtälje kommun kommer att behöva en ökad mångfald av bostäder med olika sorters upplåtelseformer för att möta kommuninvånaras behov. Ett särskilt stort behov finns av hyresrätter då det är många olika grupper av människor som är i behov av boendeformen.

Befolkningsökningen leder även till att fler bostäder med särskild service, så som gruppbostäder och LSS-boenden kommer att behövas. Vi beräknar att det kommer att behövas cirka sju stycken nya LLS-boenden för vuxna till 2021, utöver det behöver ett antal befintliga lägenheter ersättas. För personer med psykisk funktionsnedsättning behövs cirka fyra nya bostadsenheter fram till 2020.

Under de senaste åren har cirka 200 stycken nyanlända per år anvisats av migrationsverket till Norrtälje kommun. Kommunen är skyldig att genom socialtjänsten förse denna grupp med boende. Samtidigt finns det ett hundratal ensamkommande flyktingbarn som idag bor i HVB-hem eller i familjehem, men som inom några år kommer att behöva flytta till eget boende. Bedömningen utifrån nuvarande faktaunderunderlag är att det kommer att behövas minst 434 bostäder ytterligare för dessa grupper fram till utgången av år 2020.

Socialtjänsten har utöver boenden till kommunanvisade nyanlända, enligt lag i uppdrag att ordna boende till personer med sociala behov och till hemlösa. Kommunen räknar med att det behöver tillkomma 50 bostäder fram till 2020 för gruppen med social behov och 1-2 bostäder per år för gruppen hemlösa.

För att möta det växande behovet av vård- och omsorgsboenden för äldre kommer det behövas cirka sju nya boenden till och med år 2021. Beräkningen bygger på att omkring tjugo procent av befolkningen över 80 år som idag ska kunna beredas plats i vård- och omsorgsboende framöver.

[1] scb 2014

Inledning

Norrtälje kommun växer, befolkningen ökar och intresset att bygga är stort. Under 2015 ökade befolkningen med 1 101 invånare vilket är den största ökningen på 25 år. Enligt prognosen kommer Norrtälje kommun fortsatt ha en årlig befolkningsökning på drygt 1 100 invånare fram till år 2025. Bostadsbyggandet har ökat i kommunen de senaste åren och det planeras för ett stort antal bostäder som kommer att färdigställas inom den närmaste 5-årsperioden.

Med tillväxt kommer även utmaningar. En av de största är att se till att alla nuvarande och framtida invånare i Norrtälje kommun lever i goda bostäder och boendemiljöer. Det måste finnas ett brett utbud av bostäder för att tillgodose boende för alla. De grupper som står helt eller delvis utanför bostadsmarknaden måste särskilt uppmärksammas.

Det är en kommunal uppgift att möjliggöra goda boendeförhållanden för unga, äldre, nyanlända och personer med funktionsnedsättning eller sociala behov. Ett av de viktigaste syftena med bostadsförsörjningsstrategin är därför att kartlägga vilka behov av bostäder som finns och som kommer uppkomma med befolkningsökningen och hur vi möter dessa behov, så att kommunen har beredskap att tillgodose alla typer av boendeformer. Underlaget ligger till grund för vilka bostadspolitiska mål som lyfts fram och vilka riktlinjer och åtgärder som behövs för att nå de uppsatta målen.

Ny lagstiftning för kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt svensk lag har kommunerna i Sverige bostadsförsörjningsansvar (2000:1 383). Kommunen ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Sedan den 1 januari 2014 har lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar förtydligats.

Kommunen ska minst en gång varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna ska innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå målen och hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet har förts in i plan och bygglagen som ett allmänt intresse. Kommunernas riktlinjer ska vara vägledande vid tillämpningen av lagen (PBL 2010:900 kap.2§5). Enligt regeringens prop. 2012/2013:178 ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Kommunernas bostadsförsörjningsbehov ingår som del i detta. Det ska framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder.

Nationella mål för boende och byggande

Regeringen har tidigare satt upp en målsättning att det fram till år 2020 ska det byggas minst 250 000 nya bostäder. Delmålet för bostadspolitiken är att få en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Den mycket snabba befolkningsökningen utgör en stor utmaning. I SCB:s prognos från maj 2015 beräknas Sveriges befolkning öka med drygt 1,1 miljoner under den kommande tioårsperioden fram till 2025. Befolkningsökningen är så kraftig att Boverkets byggbehovsanalys (2015) indikerar att det behöver färdigställas fler än 75 000 bostäder årligen under åren 2015-2020. Till år 2025 uppskattar Boverket ett behov av över 700 000 nya bostäder.

Under överskådlig tid förväntas inte bostadsbyggandet i Sverige att nå de nivåer som behövs för att svara mot befolkningsökningen.

Regional utvecklingsplan för Stockholms län, RUFS 2010

Den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) har som mål att Stockholmsregionen ska bli Europas mest attraktiva storstadsregion. Regionen ska tillsammans med dess kommuner göra kraftfulla insatser för att anta de utmaningar vi står inför. Tillgången på bostäder är något som kommunerna gemensamt måste ansvara och bidra med för att kunna anpassa byggandet till den långsiktiga efterfrågan. För att få en fungerande bostadsförsörjning på lång sikt krävs det att kommunerna bidrar till bostadsbyggandet utifrån sina egna förutsättningar.

I RUFS 2010 redogörs för behovet av bostadstillskott där planen redovisar utvecklingsalternativ i ett spann mellan Hög och Låg. RUFS anger att det är angeläget att kommunerna kan planera för bostadsbyggande som når upp till det högre tillväxtalternativet.

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) har bedömningar gjorts att länet kommer att ha en befolkningstillväxt mellan 260 000- 445 000 invånare fram till 2030. För Norrtälje innebar detta en ökning mellan 4 900-14 900 invånare. För att möta befolkningsökningen och bostadsbristen som finns i regionen var bedömningen att Norrtälje kommun skulle ha ett årligt tillskott fram till 2030 på 450 bostäder, vilket var RUFS högre tillväxtalternativ. Det innebar för Norrtälje kommun ett totalt bostadstillskott på 10 000 bostäder. Utifrån RUFS 2010 ska bebyggelseutvecklingen i huvudsak följa planeringsprinciperna ”en resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik” och ”en tät upplevelserik stadsmiljö med parker och grönområden”.

Ett mål i RUFS 2010 är att göra Stockholmsregionen mer flerkärnig. God kollektivtrafik och bra vägförbindelser krävs för att de regionala stadskärnorna ska växa. Genom att förtäta i de befintliga stadsområdena kan detta bidra till att knyta samman olika stadsområden och skapa en attraktivare stadsbygd. Ny bebyggelse bör lokaliseras till redan bebyggda områden och i första hand till de områden som har eller kommer få bäst tillgänglighet med kollektivtrafik. Det ska finnas en tydlig koppling mellan infrastruktur och bostäder, en utveckling av infrastrukturen möjliggör en utbyggnad av bostäder. Norrtäljes mål enligt kommunens översiktsplan är också att kommunen ska växa framför allt genom Norrtälje stad. När Norrtälje stad utvecklas fungerar den som tillväxtmotor för hela kommunen.

I dagsläget är arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsplan påbörjat. Inriktningen förväntas i huvudsak vara i linje med den föregående, med fokus på lokalisering av bostäder till redan bebyggda områden och till områden med god tillgång till kollektivtrafik. En ny befolkningsprognos för länet är under framtagande. Preliminära siffror från den nya prognosen anger att länet år 2030 kommer att ha 2 850 000 invånare. År 2050 förväntas länets befolkning ha växt till 3 388 000. Prognosen överstiger den föregående. Därför förväntas Landstinget genom TRF att revidera det regionala målet om 16 000 bostäder per år. Det innebär höjda mål för länets alla kommuner.

STONO Stockholm nordost

Stockholm Nordost (STONO) är ett samarbete mellan Danderyd, Norrtälje, Täby, Vallentuna, Vaxholm och Österåkers kommun med visionen om en gemensam framtid, framgång och framkomlighet. I Stockholm Nordostsamarbetet driver kommunerna gemensamt tillväxt och utvecklingsfrågor som ligger i alla sex kommunernas intresse. Det handlar i första hand om näringsliv, infrastruktur, boende och utveckling av regionala stadskärnor. Nordostkommunerna har satt upp en vision där de sex kommunerna gemensamt samt var och en för sig tar sitt ansvar för tillväxten och vilka insatser detta kräver från andra ansvariga aktörer.

”Vision för tillväxt 2010-2040 i Stockholm Nordost” är antagen i respektive kommuns fullmäktige våren 2012. Stockholm Nordost vill tillgängliggöra kollektivtrafik i hela Nordostsektorn. Täby-Arninge är tänkt att bli sektorns gemensamma stadskärna som ska stimulera ekonomisk tillväxt, vilket gagnar alla kommuner i Stockholm Nordost och regionen som helhet. Enligt visionen avser STONO att skapa förutsättningar för 100 000 nya invånare, 50 00 nya arbetstillfällen samt verka för en utveckling av den regionala stadskärnan Täby-Arninge. Norrtälje har mycket att tjäna på samverkan inom STONO. Ju mer resurser regionen kan attrahera, desto mer underlättas kommunens befolkningstillväxt, möjligheterna till högre utbildningsnivåer och företagande.

Översiktsplan 2040

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040, som antogs av kommunfullmäktige våren 2013, är ambitionen att kommunen ska utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen. Enligt översiktsplanen ska den årliga befolkningstillväxten uppgå till 1,2 procent vilket sägs motsvara 700 invånare årligen. Detta innebär enligt översiktsplanen en nyproduktion på 300-400 bostäder och en permanentning på 300 fritidshus årligen. Efter det att översiktsplanen antagits har befolkningsutvecklingen och prognoserna ändrats i länet och i Norrtälje kommun. Det långsiktiga målet var enligt översiktsplanen att antalet kommuninvånare ska uppnå till 77 000 till år 2040. Om nuvarande tillväxttakt behålls kommer det målet att nås redan tio år tidigare. Länsprognosen från RUFS visar på att den årliga befolkningstillväxten fram till 2020 kommer ligga på i genomsnitt 1,7 procent. För att hålla samma takt som Stockholms län bör även Norrtälje kommun ligga på den nivån. Norrtälje kommun har fram till 2013 haft en relativt liten befolkningstillväxt, men år 2014 översteg för första gången befolkningstillväxten 1 procent. Det året uppgick befolkningstillväxten till 1,3 procent och 2015 ökade befolkningen med 1,9 procent. Enligt prognoserna för Norrtälje kommun för de kommande fem åren kommer befolkningstillväxten ligga på i snitt 1,8 procent per år. Det innebär att Norrtälje kommun utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen befolkningsmässigt.

NORRTÄLJE KOMMUN	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Befolkningstillväxt	0,3%	0,3%	0,7%	0,4%	1,3%	1,9%
NORRTÄLJE KOMMUN	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Prognos	1,5%	1,8%	2%	2,1%	1,8%	1,7%

Norrtälje kommuns procentuella befolkningsutveckling historiskt och enligt prognos.

Det finns en stor potential i och med att Norrtälje kommun är en del av den expansiva Stockholmregionen. En av översiktsplanens slutsatser är att hela kommunen gynnas av att Norrtälje stad växer. Med en stark centralort och ett rikt utbud av bostäder, handel, arbetsplatser och service bidrar detta till en god utveckling även för kommunens övriga orter.

Det finns goda pendlingsmöjligheter till Stockholmsregionens arbetsmarknad. För att få invånare att vilja bosätta sig i Norrtälje kommun krävs det att det finns goda boendemöjligheter samt en långsiktig livskraftig service inom rimligt avstånd för samtliga invånare i kommunen.

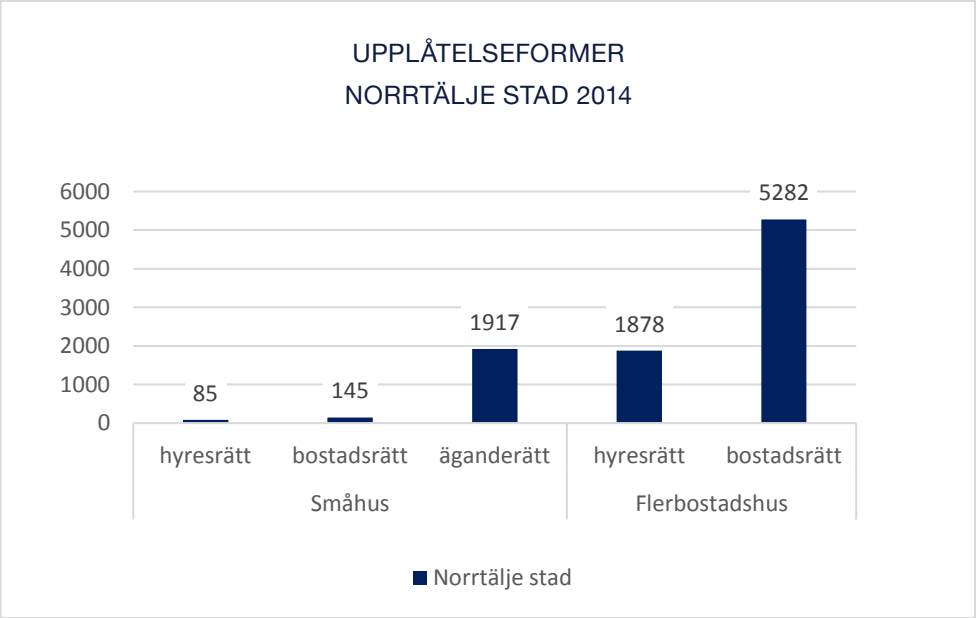
Nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter. Norrtälje kommun verkar för att ständigt förbättra pendlingsmöjligheterna och kollektivtrafiken till och från Stockholm, men även för Rimbo, Hallstavik, Älmsta, Bergshamra och Rådmansölandet som är kommunens största orter respektive stora växande landsbygdsregioner.

Bostadsbestånd och byggande

Bostadsbestånd

Det finns ett stort behov av nya bostäder i kommunen men det är även viktigt att de befintliga bostäderna används effektivt för att alla ska kunna bo bra. Rörligheten på bostadsmarknaden har minskat den senaste tioårsperioden i Stockholms län, vilket har märkts av även i Norrtälje kommun. För att få en ökad rörlighet på bostadsmarknaden gäller det att bostadsmarknaden kan möta alla behov och erbjuda en blandning av olika typer av bostäder. För att öka rörligheten gäller därför särskilt att tillgodose behoven för de som redan bor i kommunen. Bostäder behöver tillgängliggöras till exempel för unga som vill flytta hemifrån, familjer som växer och äldre i behov av mindre bostad eller särskilt boende.

Under 2014 fanns det i Norrtälje kommun totalt 27 748 bostäder. Av dessa är cirka 15 700 småhus, 10 300 bostäder i flerbostadshus, 270 övriga hus och 1400 specialbostäder[2]. Den vanligaste upplåtelseformen i Norrtälje kommun är äganderätter med 57,3 procent av det totala bostadsbeståndet, de allra flesta småhus. I flerbostadshusbeståndet fanns det under 2015 fler bostadsrätter än hyresrätter med 22,8 procent respektive 15,7 procent totalt i kommunen. I Norrtälje stad är bostadsrätter den dominerande upplåtelseformen, se diagram nedan.

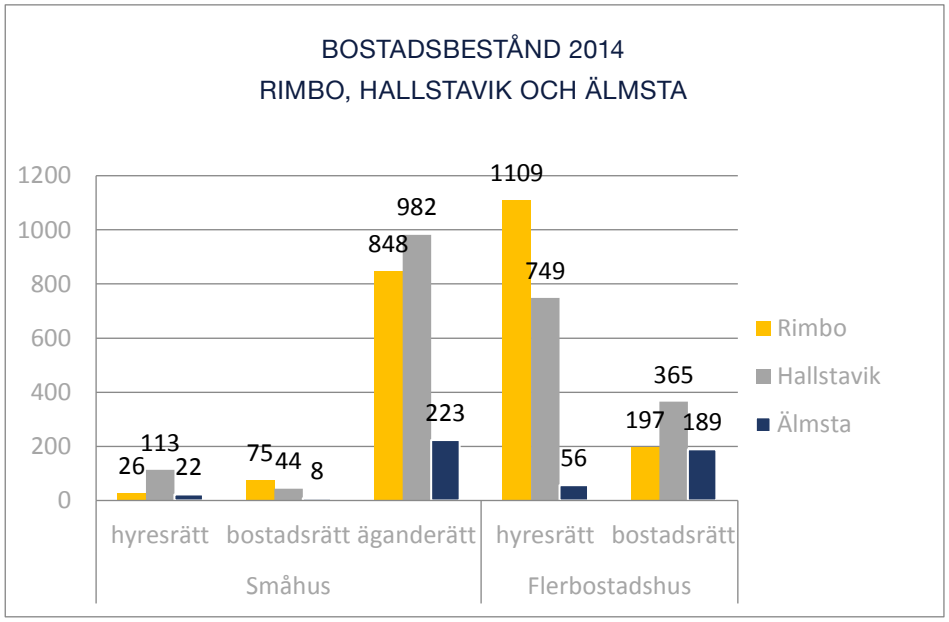


Upplåtelseformer i Norrtälje stad 2014.

Den vanligaste bostadstypen i Norrtälje stad är flerbostadshus. Småhusen utgör knappt en fjärdedel av bostadsbeståndet. Bland flerbostadshusen är den vanligaste upplåtelseformen bostadsrätter, vilka utgör cirka 74 procent av flerbostadshusbeståndet i staden.

[2] Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder samt övriga specialbostäder. Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, exempelvis byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

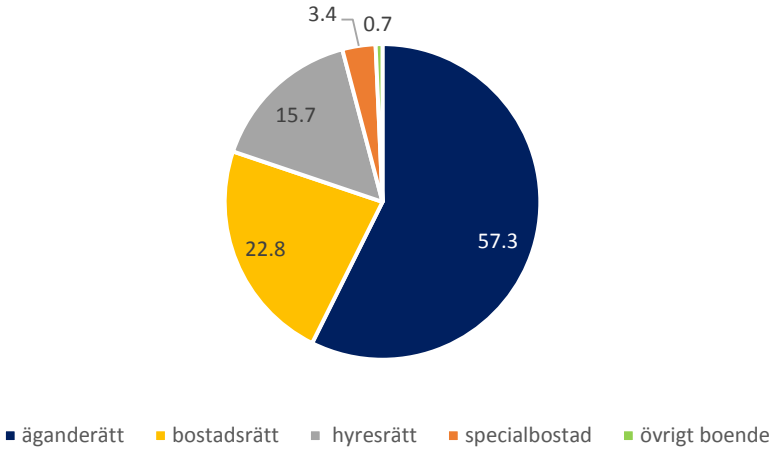
I Rimbo tätort består den största delen av bostadsbeståndet av flerbostadshus. Av dessa är 85 % hyresrätter. Hallstavik och Älmsta har en jämnare fördelning mellan flerbostadshus och småhus där dessa två kategorier är ungefär lika stora.



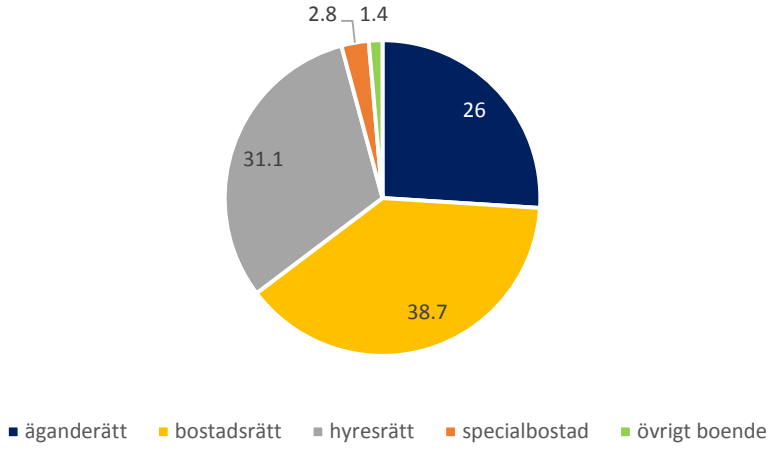
Upplåtelseformer för småhus respektive flerbostadshus i Rimbo, Hallstavik och Älmsta 2014.

En jämförelse med Stockholms län visar att Norrtälje kommun har en betydligt större andel äganderätter, vilket speglar den större andelen småhus. I Norrtälje är mer än hälften av bostäderna äganderätter medan det i Stockholm endast är en fjärdedel av det totala bostadsbeståndet på över en miljon bostäder. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är i Stockholms län 37 procent respektive 39 procent, i jämförelse med Norrtälje där motsvarande siffror ligger på 15,7 procent hyresrätter respektive 22 procent bostadsrätter.

UPPLÅTELSEFORMER I NORRTÄLJE KOMMUN 2015



UPPLÅTELSEFORMER I STOCKHOLMS LÄN 2015



Upplåtelseformer i Stockholms län respektive Norrtälje kommun 2014. **Kategorin specialbostad består av specialbostad för äldre eller funktionshindrade, studentbostad och övrig specialbostad.**

Fritidshus

Utöver de nära 28 000 bostäderna finns det drygt 25 500 fritidshus i Norrtälje kommun. 4 000 av fritidshusen är belägna på öar utan fast landförbindelse, medan resterande ligger i den kustnära zonen och på landsbygden. Allt medan samhälleliga funktioner (såsom vägar, kollektivtrafik samt vatten och avlopp) utvecklas, underlättas permanentning av fritidshusen. Inom kommunen finns ett antal så kallade omvandlingsområden där detaljplaner uppdateras för att möjliggöra större byggrätter, och därmed permanentning, till en följd av en utbyggnad av vatten och avlopp.

Det har enligt Norrtälje kommuns översiktsplan 2040 skett en permanentning av 200-300 fritidshus per år under den senaste 20-årsperioden. Osäkerheten i detta antal är dock stora. Tillväxt- och regionplaneförvaltningen har låtit göra en sammanställning över nettopermanentningen som visar på en permanentning av runt 50-80 småhus varje år.

Fritidshusen skulle kunna ses som en reell resurs som kan ta emot en del av inflyttarna till kommunen. Då det råder stora osäkerheter kring hur omfattande permanentningen verkligen är så har det i arbete med bostadsförsörjningsstrategin tagits ställning till att permanentning av fritidshus inte ska ses som en reell bostadsresurs[3].

Det allmännyttiga bostadsföretaget - Roslagsbostäder AB

Roslagsbostäder AB är ett kommunalt bostadsbolag i Norrtälje. En portalparagraf i Roslagsbostäders verksamhet är att allmännyttans mest grundläggande uppgift är att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla människor oavsett inkomstgrupp och samhällsklass. Det allmännyttiga bostadsföretaget är ett av kommunens verktyg för att klara bostadsförsörjningen. Via ägardirektiven kan kommunen ställa krav på hur bolaget ska arbeta med nybyggnation och ombildning av hyresrätter. Alla kommuner i Stockholms län har antagit nya ägardirektiv sedan den nya lagen trädde i kraft och i Norrtälje kommun har det senaste ägardirektivet antagits under sommaren 2016.

Enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag från 2011 ska bolagens verksamhet bedrivas utifrån affärsmässiga principer. Enligt 5§ värdeöverföringar, är det dock möjligt för bolagen att föra över hela föregående års vinst; under förutsättning att överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Enligt 6 § skall ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag skriftligen varje år till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer lämna uppgifter om beslutade värdeöverföringar och hur de har beräknats.

År 2016 var bolagets bostadsbestånd 2 140 lägenheter, varav 111 specialbostäder. Lägenheterna är fördelade på fem orter, varav de flesta, 1 125 lägenheter, finns i Norrtälje. I Rimbo och Hallstavik finns vardera cirka 500 lägenheter. Några av bostäderna finns även i Älmsta och Södersvik. Av specialbostäderna återfinns över hälften i Rimbo, 53 stycken., medan det i Norrtälje och Hallstavik finns 15 respektive 17 specialbostäder i Roslagsbostäders regi. De vanligaste lägenhetsstorlekarna i Roslagsbostäders bestånd är 2 rum och kök (40 %), 3 rum och kök (29%) och 1 rum och kök (20 %).

Roslagsbostäder ska i samverkan med Norrtälje kommun och andra aktörer på marknaden verka för att behovet av hyresbostäder tillgodoses i kommunen. Ägardirektivet gör tydligt att bolaget har ett samhällsuppdrag och som allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag förväntas bolaget i skälig omfattning tillhandahålla bostäder för alla invånare, oavsett inkomst och för de som har en svag ställning på bostadsmarknaden. Ägardirektivet anger också att Roslagsbostäder ska samverka med kommunens socialtjänst och Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje för att aktivt medverka till att tillgodose behoven för personer för vilka kommunen har ett särskilt bostadsörsörjningsansvar.

Idag sker det genom att det finns ett 60-tal sociala kontrakt som Roslagsbostäder har med Norrtälje Kommun;

[3] Från workshop med politiker och tjänstemän i Norrtälje kommun februari 2016

socialförvaltningen respektive Kommunalförbundet sjukvård och omsorg. Utöver detta hyr kommunen cirka 10 000 kvm lokaler och bostäder till boende för ensamkommande flyktingbarn, gruppbostäder, dagliga verksamheter etc. Det finns även två privata vårdaktörer som hyr cirka 1100 kvm bostads- och lokalyta.

Roslagsbostäder arbetar på att hitta åtgärder som kan främja ungdomars möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Numera är det möjligt att ställa sig i bostadskö från den dagen man fyller 15 år.

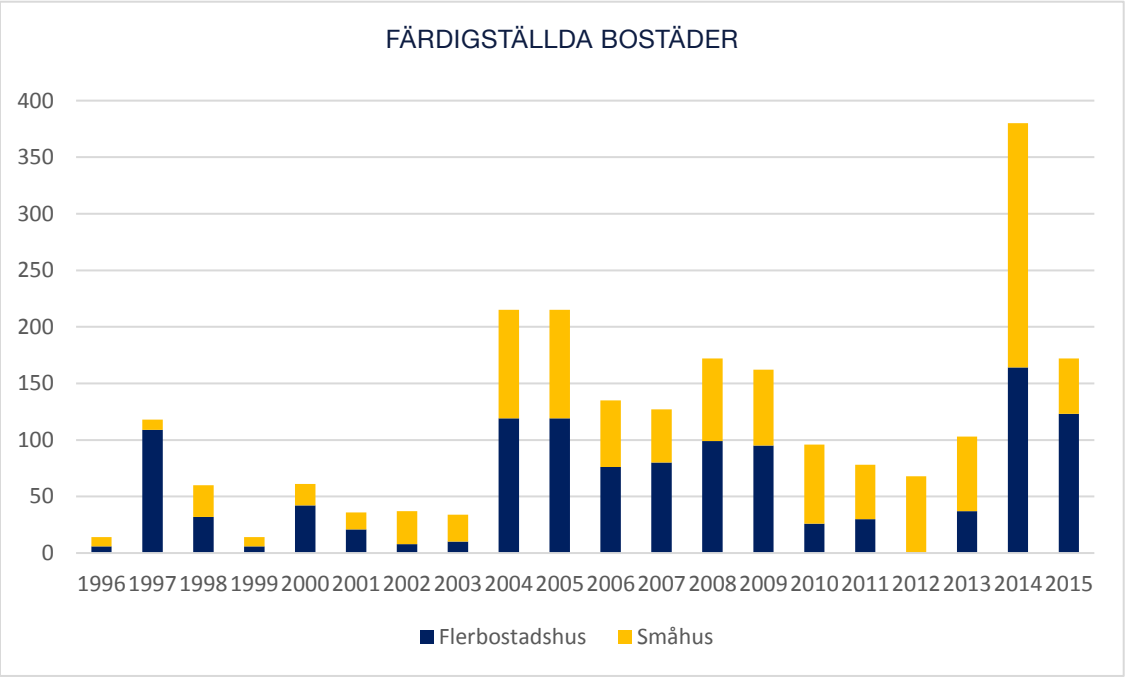
Roslagsbostäder arbetar förutom med ovan nämnda sociala och demokratiska aspekter även med hållbarhetsfrågor utifrån miljömässiga och ekonomiska perspektiv. Bland annat ska bolaget arbeta för att underlätta för invånare i Norrtälje kommun att göra klimatsmarta val och fastigheterna ska så långt möjligt värmas upp med förnybar energi. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att kostnaderna täcks av hyresintäkterna på lång sikt, men bolaget får under ett begränsat antal år planera med underskott och sänka soliditeten till följd av beslutad nyproduktion.

Enligt ägardirektivet så ska Roslagsbostäder eftersträva en nyproduktion som bidrar till stabila och konkurrenskraftiga hyresnivåer utan att inverka menligt på den privata hyresmarknaden. Produktionskostnaderna vid nyproduktion ska hållas nere och på rimliga nivåer. Detta innebär att prisvärd byggbar mark för hyresrätter måste finnas att tillgå. Detta förutsätter ett bra samarbete med ägaren och att Roslagsbostäder anvisas prisvärd byggbar mark enligt ovan, för att kunna uppfylla sina ägardirektiv.

Historiskt bostadsbyggande

Mellan 1996 och 2003 byggdes historiskt sätt få bostäder i kommunen. Vissa år var tillskottet av nybyggda bostäder färre än 50 stycken per år. Befolkningen ökade under motsvarande period med i genomsnitt 465 invånare per år, vilket var betydligt fler än vad bostadsbyggandet svarade upp mot. Detta förklaras av att många nya kommuninvånare i stor utsträckning bosatte sig i befintliga fritidshus.

Mellan 2004 till och med 2013 byggdes betydligt fler bostäder i kommunen, men det stora trendbrottet kom år 2014. Från och med då ökade takten rejält både i antalet nyproducerade bostäder och i befolkningsutvecklingen till följd av stor inflyttning till kommunen.



Antalet färdigställda bostäder i Norrtälje kommun 1996-2015 fördelat på flerbostadshus respektive småhus.
Källa: SCB

Bostadsmarknadsläget

Efterfrågan på bostäder

I kommunens ansvar att planera för bostadsförsörjningen ingår att analysera efterfrågan på bostäder och marknadsförutsättningarna i kommunen. För att få en bild av hur efterfrågan av bostäder ser ut, vad som efterfrågas och var, har uppgifter samlats in från mäklare verksamma i Norrtälje kommun[4]. Följande text är en sammanfattning av de svar som kom in från mäklarna under våren 2016.

Efterfrågan på bostadsmarknaden har breddats de senaste åren och generellt efterfrågas alla typer av bostäder; bostadsrätter, hyresrätter, småhus och fritidshus. Mäklarna, liksom kommunen och regionen, ser att det råder obalans på bostadsmarknaden med ett underskott på bostäder. Underskottet bidrar till att det i många fall är svårt att flytta till, eller inom, kommunen. Bedömningen är att obalansen på bostadsmarknaden kommer fortsätta råda åtminstone de närmsta fem åren.

Bostadsobjekt har överlag sålts snabbt de senaste åren. Några år tillbaka var efterfrågan avsevärt mycket högre i Stockholms stad och dess omedelbara närhet jämfört med Norrtälje. Skillnaderna har jämnats ut med tiden och i dagsläget är efterfrågan stark även i längre ut i länet. Det är generellt få försäljningar av bostäder i Norrtälje kommun. Den absolut vanligaste anledningen till försäljning är förändringar inom hushållet. Exempelvis kan det gälla unga familjer som ligger i skilsmässa, villapar med utflyttade barn eller ensamstående där make eller maka gått bort.

Efterfrågan på bostäder har ökat runt om i hela kommunen, men tätorterna och kustremsan har fortsatt den största efterfrågan. Det är inte lika hög efterfrågan på bostäder i de norra delarna av kommunen. I Norrtälje stad efterfrågar alla kundgrupper bostäder, medan främst barnfamiljer efterfrågar boende utanför tätorten. Alltfler personer bosatta i andra kommuner i Stockholms län söker bostäder i Norrtälje kommun.

I Norrtälje stad efterfrågas mestadels lägenheter. Även i Rimbo är efterfrågan på lägenheter stor, oftast små lägenheter (1 rok, 1,5 rok, 2rok). Obebyggda tomter har i allt större utsträckning efterfrågats då villapriserna stigit kraftigt.

Äldre människor efterfrågar i stor utsträckning enplanshus. I flerbostadshus söker de i första hand lägenheter i markplan eller lägenheter i flerbostadshus med tillgång till hiss. Detta gör att många äldre köper nyproduktion. Många yngre pensionärer efterfrågar boende i Norrtälje kommun.

Den stora bristen på villor medför att småbarnsfamiljer har svårare att hitta bostad i kommunen då de i hög utsträckning efterfrågar just villor eller kedjehus/radhus. Barnfamiljer köper villor överallt i kommunen, både enplans- och tvåplanshus efterfrågas. Enplanshus efterfrågas även ofta av förstagångsköpare samt barnfamiljer med ett barn, som flyttar från boende i lägenhet. Mindre enplanshus efterfrågas ofta av par med utflyttade barn.

Barnfamiljer som söker sig till Norrtälje kommun från andra kommuner i Stockholms län efterfrågar ofta bostad i kommunens södra delar. Mäklarna ser också att allt fler ungdomar och unga familjer från andra kommuner i Stockholms län efterfrågar bostadsrätter i Norrtälje kommun. Många av dem väljer att satsa på hus i Norrtälje kommun istället för att investera i dyra och små lägenheter i Stockholm.

NORRTÄLJE STAD

Köpare som vill bo permanent efterfrågar i stor utsträckning bostäder i centrala lägen i Norrtälje stad eller dess närhet. Enligt mäklarna är det alla typer av kundgrupper som efterfrågar bostäder i Norrtälje stad. Det är framför allt stort tryck på villatomter, radhus och hyreslägenheter, där speciellt hyreslägenheter efterfrågas av många unga. Priserna har stigit för alla typer av bostäder i kommunen och den största prisökningen har skett, och sker, i Norrtälje stad.

RIMBO

I Rimbo efterfrågas särskilt bostadsrätter i centralt läge i markplan eller med hiss. Villor och obebyggda villatomter efterfrågas centralt eller i attraktiva lägen. Bostadspriserna har under de senaste åren ökat kraftigt även i Rimbo.

[4] Följande mäklarföretag har bidragit med information: Länsförsäkringar, Husaffären i Roslagen, Fastighetsbyrån Norrtälje/Roslagen, Geson Mäklare, Mäklarhuset och Magnusson Fastighetsmäkleri

HALLSTAVIK

På grund av Hallstaviks läge är tätorten inte lika sammankopplad med bostadsmarknaden i Stockholm. Priserna är betydligt lägre i Hallstavik jämfört med Rimbo och Norrtälje. Hallstavik är dock den ort i kommunen där priserna stigit mest procentuellt de senaste åren.

ROSLAGSBOSTÄDER

Under början av 2000-talet hade Roslagsbostäder en relativt kort kötid i Norrtälje och det gick snabbt att få en bostad i kommunen. Idag är kötiden i Norrtälje ca 7-12 år, Rimbo 5-7 år och i Hallstavik 2-4 år. År 2006 fanns ett 50-tal tomma lägenheter i Hallstavik. Sedan 2010 finns inga tomma lägenheter i kommunen. Sammantaget visar de långa kötiderna på att det råder en stor brist på hyresrätter i kommunen. Hyresrätter efterfrågas av människor i alla ålderskategorier och familjekonstellationer. Särskild hög efterfrågan finns bland ungdomar. Även äldre efterfrågar hyresrätter när de söker ett mindre och tillgängligare boende.

En trend sedan några år tillbaka är också att antalet lägenheter som blir tillgängliga per år blir färre och färre. För år 2013 var det till exempel cirka 16 procent av lägenheterna i det ordinarie beståndet som blev tillgängliga för nya hyresgäster, året därpå var det endast 12 procent.

Prisutveckling

Priserna har ökat för alla typer av bostäder i hela kommunen. Störst ökning har skett i Norrtälje stad med omnejd. Även vid kusterna, sjötomter och i centrala Rimbo har priserna stigit avsevärt. Den ökade efterfrågan har pressat upp bostadspriserna och priserna förväntas fortsätta öka under de nästkommande åren.

I tabellen nedan visas prisutvecklingen på äganderätter i Norrtälje kommun och Riket mellan olika tidsperioder. Jämfört med riket så ligger priserna på äganderätter något lägre i Norrtälje kommun och de har under senaste åren ökat i något lägre takt.

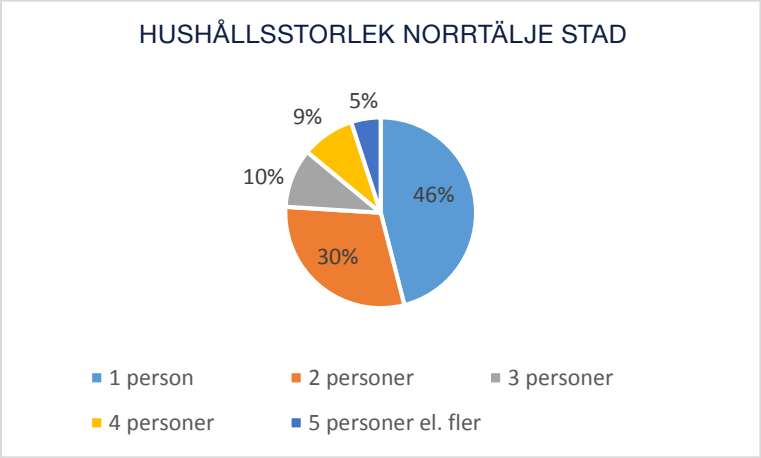
MEDELPRISER FÖR SMÅHUS 2015 I NORRTÄLJE KOMMUN OCH RIKET MED PRISFÖRÄNDRINGAR UNDER 1, 5, 10 OCH 20 ÅR					
	Medelpris i tkr	Prisförändring i % mellan			
	2015	2014 och 2015	2010 och 2015	2005 och 2015	1995 och 2015
Norrtälje kommun	2 265	7	17	50	+ 219
Hela riket	2 567	11	22	68	+ 250

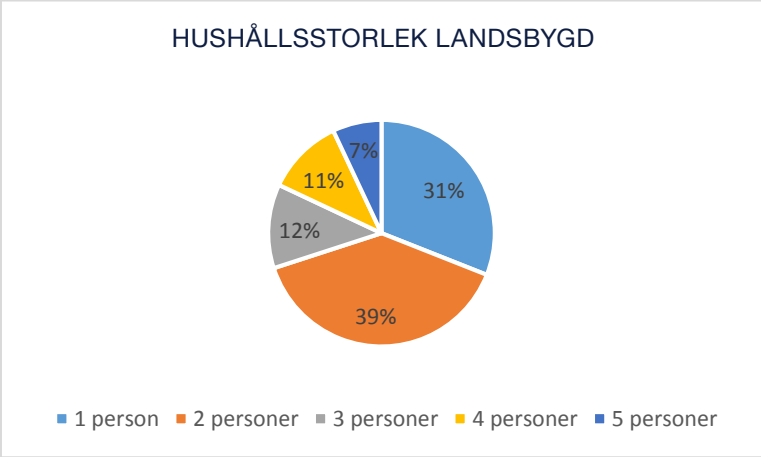
Medelpriser på småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus) för Norrtälje kommun och Hela riket år 2015. Dessutom redovisas prisförändringar i procent mellan 2014–2015 (1 år), 2010–2015 (5 år), 2005–2015 (10 år) och 1995–2015 (20 år). Dessa prisförändringar är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

Befolkningsutveckling i kommunen

Under de senaste tio åren har det varit en jämn befolkningsökning i Norrtälje kommun. Från 2014 kan man utläsa ett trendbrott då befolkningen ökade betydligt kraftigare än tidigare år. 2014 ökade invånarantalet med drygt 700 personer och 2015 med cirka 1100 personer. Det är en ökning motsvarande 1,9 procent, vilket är den kraftigaste folkökningen kommunen haft sedan 1991. Det är en högre ökningstakt än den för hela länet som 2015 uppgick till 1,5 procent. Den kraftiga befolkningsökningen beror framförallt på inflyttning till kommunen. Under 2015 var flyttnettot 1 223 personer.

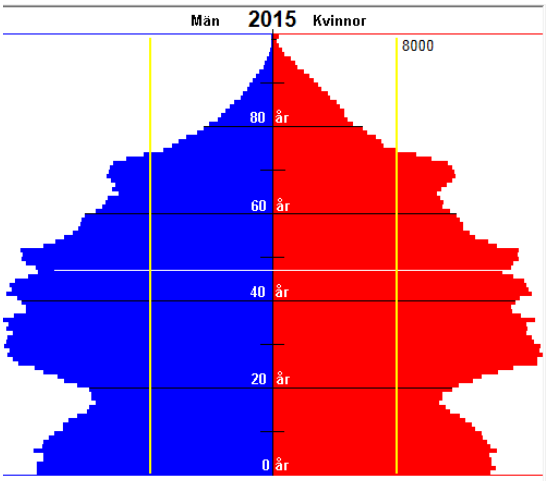
Befolkningen i Norrtälje kommun uppgick i slutet av mars 2016 till 58 759 personer i kommunen. Antalet hushåll i Norrtälje kommun är 26 117 (maj 2016), och den genomsnittliga hushållsstorleken är i kommunen 2,13 personer. Den genomsnittliga hushållstorleken skiljer sig åt mellan kommunens delar. I Norrtälje stad utgörs den genomsnittliga hushållsstorleken av 1,98 personer. På landsbygden är snittet 2,28 personer per hushåll. I Norrtälje stad är närmare hälften, 46 procent, enmanshushåll. I Rimbo, Hallstavik och Älmsta ligger andelen enmanshushåll något lägre, på 42-44 procent. Den genomsnittliga hushållstorleken i kommunen förväntas minska under kommande år, vilket främst är en konsekvens av en förväntat åldrande befolkning.



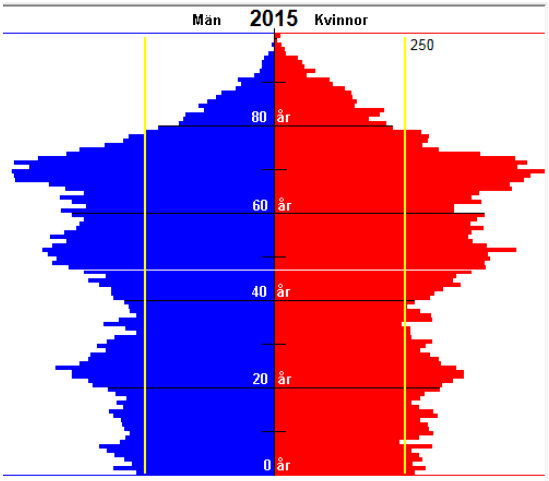


En stor andel av kommuninvånarna utgörs av äldre. Norrtälje kommun har en betydligt större andel 65–84-åringar (23 procent) jämfört med Stockholms län i stort (14 procent). Samtidigt är andelen mellan 25-44 år färre i Norrtälje kommun, 21 procent, jämfört med Stockholms län där motsvarande åldersgrupp utgör 30 procent av befolkningen.

STOCKHOLMS LÄN



NORRTÄLJE KOMMUN

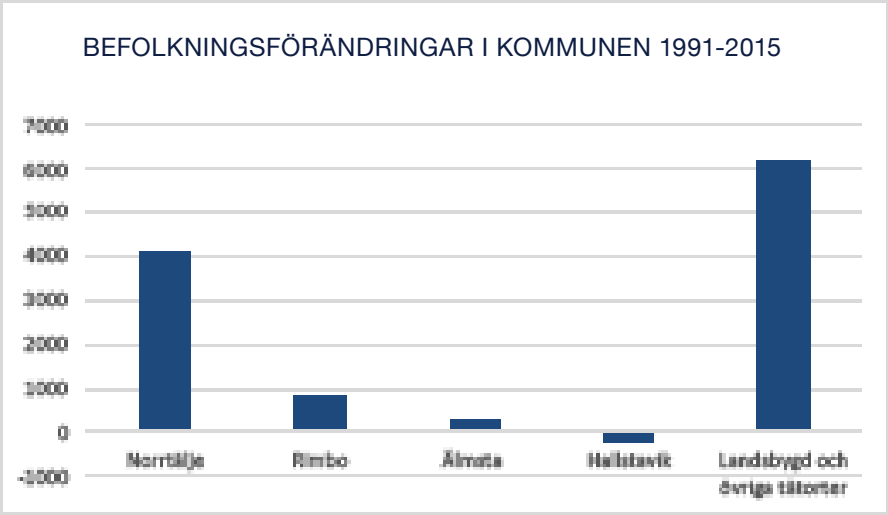


Befolkningspyramider från SCB för invånarna i Stockholms län respektive Norrtälje kommun 2015.

Demografiskt ser vi att invånarna i åldersgruppen 65–75-åringar är överrepresenterade i Norrtälje kommun jämfört med Stockholms län. Gruppen mellan 20-40 är i jämförelse med länet kraftigt underrepresenterade i Norrtälje kommun.

Befolkningsutveckling i kommunens olika delar

Mellan åren 1991-2015 har invånarantalet ökat i Norrtälje stad med 28 %. Rimbo och Älmsta har också ökat sin befolkning. Hallstavik har 5 % mindre befolkning jämfört med 1991. En stor befolkningsökning har skett på landsbygden och i kommunens övriga tätorter, dock ojämnt fördelad.



NORRTÄLJE STAD

Norrtälje stad ligger centralt i kommunen och har en viktig roll att spela. Just staden har en förmåga att attrahera inflyttare att bosätta sig i kommunen. Staden som tillväxtmotor är till gagn för utvecklingen av hela Norrtälje kommun. Under årsskiftet 2015/2016 hade Norrtälje stad en befolkning på 18 857 invånare, vilket innebär en folkökning på 463 personer jämfört med förgående år. En högre andel yngre bosätter sig i Norrtälje stad och åldersgrupperna 20-29 år är större här jämfört med andra orter i kommunen. Även åldersgruppen 65-74 år är relativt stor i Norrtälje stad.

RIMBO

Idag är Rimbo den näst största tätorten i kommunen med en folkmängd på 5 021 invånare. Rimbo har haft en pendlande befolkningsutveckling de senaste tio åren med befolkningsminskning vissa år och befolkningsökning andra. Rimbo har dock haft en positiv befolkningsökning totalt med 608 fler invånare från 1994-2015. I Rimbo finns fler personer i åldrarna 20-24 år än övriga kommunen.

De goda kommunikationerna med Stockholm, Arlanda och Uppsala kan bidra till att Rimbo kan utvecklas som bostadsort med tillgänglighet till en stor dynamisk arbetsmarknad. I den fördjupade översiktsplanen som antogs 2010 finns en planberedskap för byggande av nya bostäder och företagsetableringar. Visionen är att Rimbos invånarantal ska uppgå till 6000 invånare år 2020.

HALLSTAVIK

Den tredje största tätorten Hallstavik är belägen i den nordvästra kommundelen. Hallstavik har en folkmängd på 4 536 invånare där åldersfördelningen på orten i stort liknar åldersfördelningen i kommunen med en stor grupp äldre. De största åldersgrupperna är för närvarande 20–24-åringar respektive 70–74-åringar.

ÄLMSTA

Älmsta är den fjärde största tätorten i kommunen och utgör centralort för kommunens nordöstra del. Älmsta har en folkmängd på 1 189 invånare. Orten har en stor andel äldre befolkning, cirka 38 procent av befolkningen är 65 år och äldre. Starkast överrepresentation finns i åldrarna 65-74 år. Älmsta har haft en positiv befolkningstillväxt med totalt 272 fler invånare mellan 1994-2015.

LANDSBYGD OCH ÖVRIGA TÄTORTER

I kommunens landsbygd och övriga tätorter har befolkningen ökat stadigt under de senaste 25 åren. Störst ökning har skett i den tätortsnära landsbygden och i områden med goda pendlingsmöjligheter, medan befolkningen i skärgården inte ökat i samma omfattning. En stor orsak till befolkningsökningen på landsbygden består i permanentering av tidigare fritidshus. Under åren då bostadsbyggande varit lågt har befolkningsökningen mestadels skett på landsbygden. Inflyttningen i tidigare fritidshusområden har delvis skett spontant men också möjliggjorts genom utbyggnaden av infrastruktur i form av kommunalt vatten och avlopp. Befolkningsökningen på landsbygden förväntas fortsätta under kommande år.

59
265
Nolahn
Mobergsväg 12

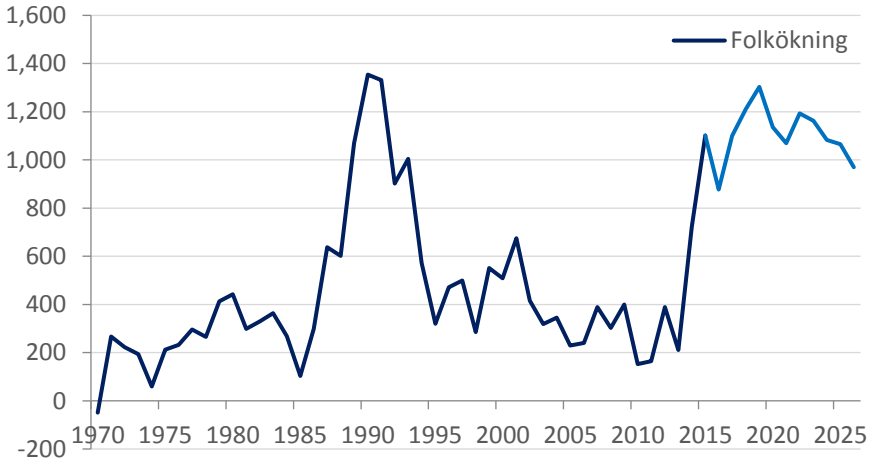
Befolkningsprognos

Prognosen för befolkningsutvecklingen framöver visar på en kraftig befolkningsökning de kommande åren. Inflyttningen kommer fortsatt att vara den demografiska komponent som främst bidrar till befolkningsökningen och det är kommunens omfattande bostadsplaner som möjliggör detta. Det planerade och pågående bostadsbyggandet är den enskilt viktigaste faktorn till Norrtälje kommuns positiva befolkningsökning enligt befolkningsprognosen. Följande text är baserad slutsatser från Befolkningsprognos 2016-2026 Norrtälje kommun (Sweco, 2016-05-18).

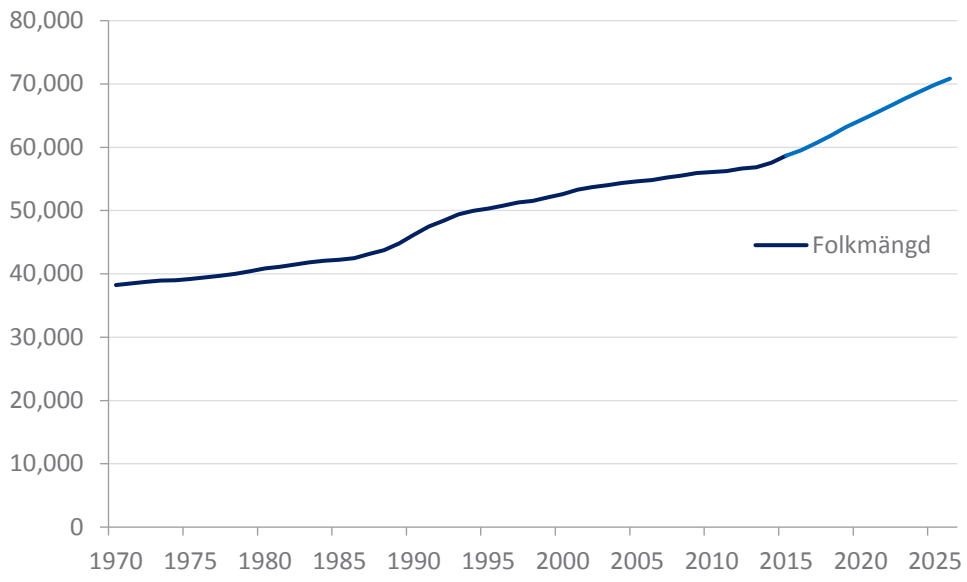
Fem-tio år framåt i tiden kommer barnafödandet att öka då de stora barnkullarna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet når åldrar där barnafödandet är högt. Trots detta beräknas födelsenettot vara fortsatt negativt på grund av den stora andelen äldre. Under 2017 beräknas folkmängden överstiga 60 000 invånare och nio år senare, år 2026, beräknas den överstiga 70 000 invånare.

Åldersgruppen som kommer att öka mest är gruppen barn i förskoleåldern och lågstadiet samt 25-44 åringar. Antalet förskolebarn beräknas år 2020 vara 300 fler jämfört med 2015. Även för personer som är 80 år och äldre väntas en ökning med nästan 500 personer till 2020 jämfört med 2015. Med en utblick fram till år 2026 är ökningen ännu kraftigare, 2 200 personer fler över 80 år jämfört med 2015.

Totalt beräknas befolkningen i Norrtälje kommun öka med cirka 6 700 personer (6 696) mellan år 2016-2021 och med ytterligare cirka 5 500 personer (5 474) mellan år 2022-2026, vilket innebär en total befolkningsökning på ungefär 12 200 personer de närmsta tio åren.

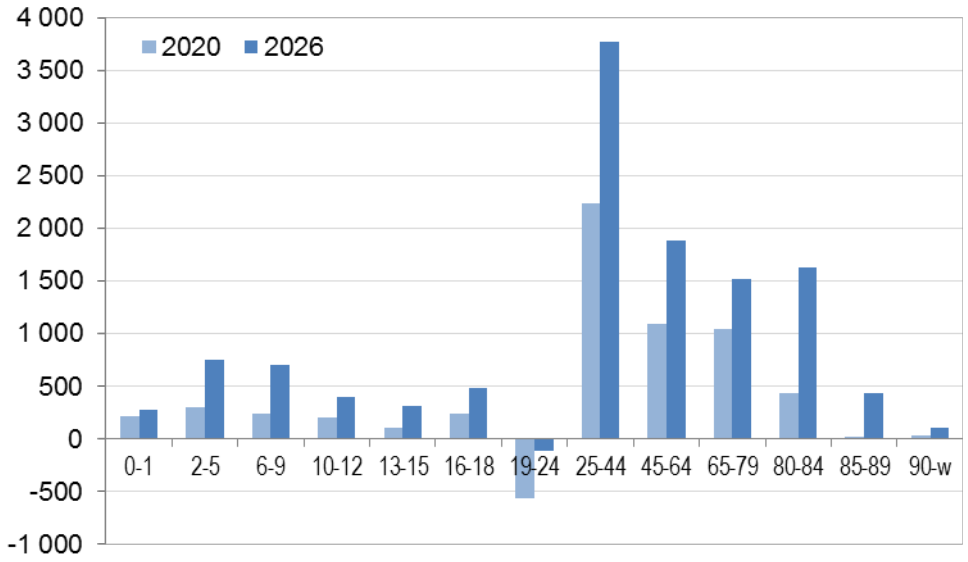


Folkökning i Norrtälje kommun, observerat åren 1970-2015 och prognos för åren 2016-2026.



Folkmängden i Norrtälje kommun, observerat åren 1970-2015 och prognos för åren 2016-2026.

Folkmängden kommer att öka inom samtliga åldersgrupper fram till år 2020 utom för åldersgruppen 19 till 24 år, vilken istället minskar fram till år 2020 jämfört med 2015. De stora kullarna från slutet av 1980-talet och början av 1990-talet lämnar då åldersgruppen.



Förändring inom olika åldersklasser jämfört med folkmängden 2015-12-31.

Folkmängden väntas öka mest i Norrtälje stad och områden som inte är tätort. Det beror på att det är i dessa områden som bostadsbyggande och permanentering förväntas bli som störst framöver. I Norrtälje stad beräknas nästan 8000 fler personer bo år 2026 jämfört med 2015.

BEFOLKNINGSPROGNOS 2016-2026							
Tätort	Norrtälje	Rimbo	Hallstavik	Älmsta	Ej tätort	Restförda	Totalt
2 015	18 857	5 021	4 536	1 189	28 954	112	58 669
2 016	19 392	5 037	4 551	1 206	29 249	112	59 546
2 017	20 141	5 079	4 571	1 212	29 531	112	60 647
2 018	21 019	5 123	4 588	1 234	29 782	112	61 858
2 019	21 850	5 179	4 606	1 242	30 173	112	63 161
2 020	22 531	5 237	4 624	1 260	30 532	112	64 296
2 021	23 186	5 289	4 645	1 275	30 859	112	65 366
2 022	23 971	5 328	4 671	1 291	31 186	112	66 559
2 023	24 773	5 366	4 688	1 313	31 468	112	67 721
2 024	25 435	5 415	4 709	1 335	31 797	112	68 804
2 025	26 116	5 467	4 723	1 361	32 091	112	69 869
2 026	26 792	5 504	4 740	1 386	32 305	112	70 839
Befolknings-ökning 2015-2026	7 935	483	204	197	3 351	0	12 170

Folkökningen under de närmsta åren förväntas generellt vara fördelad i samma ålderskategorier för Norrtälje stad och landsbygden. En tydlig skillnad är dock att åldersgruppen 45-65 år väntas öka med drygt 1 050 personer i Norrtälje stad medan samma åldersgrupp minskar svagt utanför tätorterna. Antalet personer över 90 år väntas öka något mer i de områden som inte är tätort jämfört med tätortsområdena. Antalet skolbarn väntas öka markant i framför allt Norrtälje stad, men även på landsbygden.

Arbetsmarknad och pendling

Tillväxtmöjligheter på arbetsmarknaden och goda möjligheter att förflytta sig till och från sitt arbete eller utbildning är av stor betydelse. En strategi för smart och hållbar tillväxt presenterades av EU 2020[5], vilken Sveriges riksdag beslutade att genomföra i Sverige under 2011. Ett av Sveriges mål för EU 2020 som påverkar kommunerna är målet om en sysselsättningsgrad på minst 80 procent för kvinnor och män i åldern 20-64 år. Under 2014 hade Norrtälje kommun en sysselsättningsgrad på 80,7 procent. 82,5 procent av männen och 78,9 procent av kvinnorna var då förvärvsarbetande.

De flesta, 22 procent, av de som bor och förvärvsarbetar inom kommunen arbetar inom vård och omsorg. Andra stora sysselsättningar i Norrtälje kommun är byggverksamhet (13%), handel (11%), utbildning (10%), företagstjänster (8%) och tillverkning/utvinning (8%).

Nattbefolkningen är större än dagbefolkningen i Norrtälje kommun. Antalet förvärvsarbetare med bostad i området (nattbefolkning) var år 2014 nära 28 000 personer. Antalet förvärvsarbetare med arbetsplats i området (dagbefolkning) uppgick samma år till cirka 22 000 personer, vilket innebär att antalet förvärvsarbetande människor som vistas inom kommunen är cirka 6 000 personer färre dagtid jämfört med nattetid.

Norrtälje kommun har sedan många år tillbaka haft fler utpendlare än inpendlare, vilket har att göra med närheten och de goda kommunikationerna till arbetsmarknaden i centrala delarna av Stockholms län.

Arbetspendlingen har ökat de senaste åren, både när det gäller in och utpendling. Statistik från 2014 visar att cirka 2 700 personer pendlade till Norrtälje kommun och cirka 8 500 personer pendlade ut från kommun.

Norrtälje kommun arbetar för att förbättra restid och framkomlighet för kollektivtrafik. För att minska restiden Norrtälje – Stockholm har exempelvis en strategi tagits fram med förslag på åtgärder för huvudvägnätet. Kommunen är även med i ett samarbetsprojekt tillsammans med Trafikverket och SL, Framkomlighet i stomlinjenätet, där man ser över bland annat sträckan Danderyds sjukhus-Tekniska högskolan för att hitta åtgärder som kan förkorta restiderna för kollektivtrafiken. Det finns också planer på en ny bussterminal i Norrtälje, vars genomförande beräknas minska restiden något för bussarna. För pendlare till och från Uppsala verkar Norrtälje kommun för att få en genare dragning av väg 77, vilket skulle förbättra den regionala tillgängligheten mellan Norrtälje och Arlanda, Uppsala och Mälardalen. För att möjliggöra för fler boende på landsbygden att pendla med kollektivtrafik har Norrtälje kommun, i samarbete med STONO, tagit fram en kommungemensam infartsparkeringsplan.

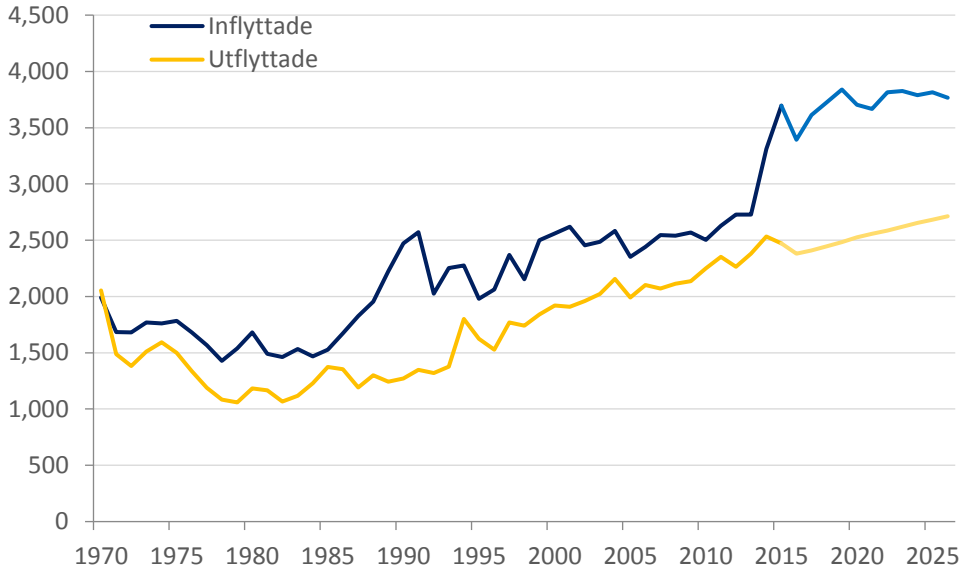
Möjligheterna till arbetspendling med kollektivtrafik förväntas öka ytterligare, då bussarna från Norrtälje kommun till Stockholm kommer att ha få en hållplats i närheten av kommande resecentrumet i Arninge. Från resecentrumet i Arninge kommer det finnas möjlighet att byta till bussar till övriga nordostkommuner och att ta Roslagsbanan. Roslagsbanan planeras i sin tur att förlängas in till T-Centralen via Odenplan.

[5] Europa 2020 (EU 2020) är EU:s tioårsstrategi för tillväxt och jobb. Strategin innehåller fem övergripande mål för 2020 gällande sysselsättning, forskning och utveckling, klimat och energi, utbildning samt social delaktighet och fattigdomsminskning.
[6] scb, 2014

Flyttningar

Sedan 1971 och framåt har det varit fler personer som flyttat till Norrtälje från annan kommun i riket än som flyttat från Norrtälje till annan kommun. Som störst var inrikes flyttningsöverskottet åren 1990 och 1991 då omkring 1 100 fler personer flyttade in till kommunen än som flyttade ut. Dessa år var bostadsbyggandet stort i kommunen. Inflyttning ifrån utlandet har varit större än utvandringen ända sedan mitten av 1980-talet. År 2015 var inrikes flyttningsöverskott 744 personer samtidigt som utrikes flyttnings överskott var 479 personer.

Av de totalt 3 696 nya invånare som flyttade in till Norrtälje kommun flyttade de flesta, 44 procent, från någon annan kommun i Stockholms län. 2 473 av Norrtäljes kommuns invånare flyttade från kommunen, varav 54 procent av dessa flyttade till en annan kommun inom länet.

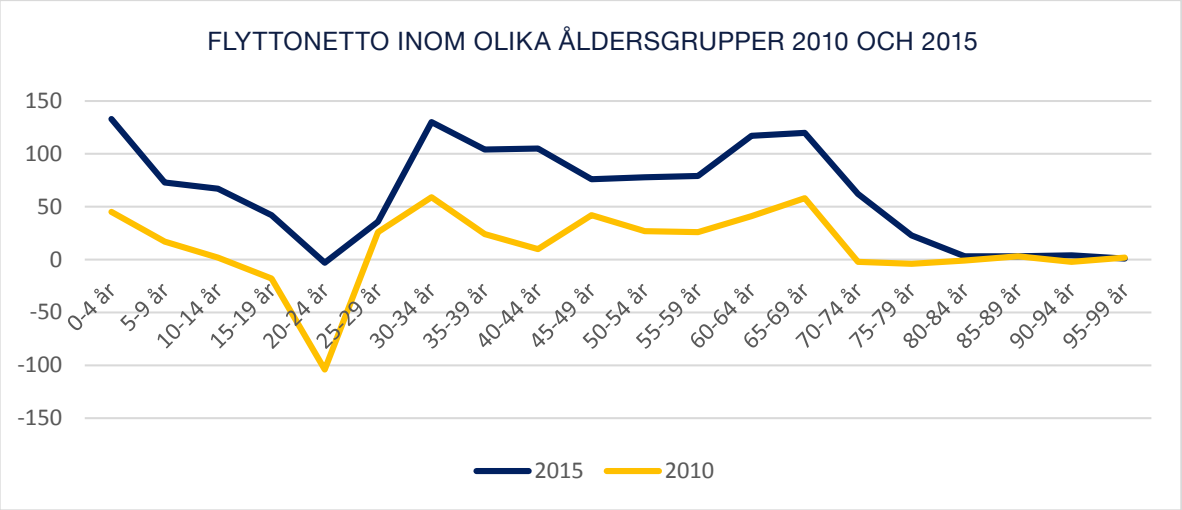


Flyttningar till och från Norrtälje kommun perioden 1970-2015 med prognos för 2016-2025.

Framöver antas inflyttningen vara fortsatt större än utflyttningen. Inflyttningen varierar i stort med bostadsbyggandet medan utflyttningen styrs av hur stora befolkningsgrupper det är i åldrar där utflyttning är vanligt.

Av diagrammet nedan framgår att flyttningsöverskottet för 2015 var positivt för alla ålderskategorier utom för unga i åldern 20-24 år. För de allra äldsta ligger flyttnettot nära noll. Utmärkande var att ålderskategorierna 0-4 år respektive 30-45 år stod för en stor andel av inflyttningar, det vill säga många barnfamiljer. En annan stor grupp inflyttare är personer mellan 60-70 år.

För att tillgodose barnfamiljers behov av bostäder behövs framför allt småhus. Många av de äldre förmodas bosätta sig i sina före detta fritidshus respektive i bostadsrätter i Norrtälje stad. Med tanke på att en stor del av inflyttarna är över 60 år, i kombination med att Norrtälje kommun redan har en mycket stor andel äldre, är det även viktigt att ha framförhållning vad gäller planeringen av bostäder för äldre.



Flyttnettot i Norrtälje kommun 2010 jämfört med 2015. Det flyttar överlag in fler personer i alla åldrar upp till 80 år idag jämfört med 2010. Endast för personer i åldern 20-24 år är flyttnettot svagt negativt, men det är stor skillnad mot 2010 då fler än 100 personer i den åldersgruppen flyttade från Norrtälje kommun.

Skolor och barnomsorg

Befolkningsprognosen visar på en ökning av antalet 2-5-åringar med drygt 300 barn år 2020 jämfört med 2015. Det är en kraftig ökning som motsvarar cirka 18 förskoleavdelningar[7]. Behovet av förskolor ska alltid tas hänsyn till när kommunen planerar nya bostadsområden så att lämpliga tomter kan reserveras för ändamålet. För närvarande planeras nya förskolor i större utbyggnadsområden, som Hamnen och Lommarstranden.

Antalet grundskoleelever i årskurs 1-6 kommer att öka med cirka 440 barn fram till 2020. Det är framför allt barn i Lommarskolans upptagningsområde som blir fler (+132 barn 2020 jämfört med 2015). Det är främst bostadsbyggandet vid Lommarstranden och i viss mån kvarteren kring Baldersgatan som påverkar att antalet barn blir så pass många fler. Lommarskolans nuvarande upptagningsområde omfattar Lommarstranden och de västra delarna av Norrtälje stad. Det upptagningsområde som väntas öka näst mest är Parkskolans med ytterligare cirka 110 barn. Det är främst bostadsbyggandet i Hamnen som väntas ligga bakom den relativt kraftiga elevökningen för Parkskolan.

För att klara den stora ökningen av barn i förskole och lågstadieåldrarna krävs en rad åtgärder. En kombination av en upprustning av befintliga lokaler och nybyggnation av förskolor och skolor kommer att vara nödvändig.

Antalet högstadieelever, 13–15-åringar, ökar också totalt sett, men inte i samma omfattning som de yngre eleverna. Det är även för denna åldersgrupp inom Lommarskolans upptagningsområde som den största ökningen sker med cirka 80 barn fram till år 2020, därefter Roslagsskolan med 50 barn för samma tidsperiod, på grund ökat bostadsbyggande framför allt i Hamnen och Lommarstranden. Inom några upptagningsområden minskar antalet högstadieelever något. Det är dock inga dramatiska förändringar och sker långsamt över tid. Största minskningen sker för Hallstaskolan (-30 barn), men minskningen tas igen efter 2020.

[7] Baserat på att det är 17 barn per förskoleavdelning. År 2015 var det 16,8 barn per avdelning i genomsnitt på förskolorna i Norrtälje.

Bostadsbehovet nu och framöver

Att Stockholmsregionen befolkning växer ger utmaningar på bostadsmarknaden. Det råder ett underskott på bostäder i länets alla kommuner och i hela Norrtälje kommun, både i staden och i kommunens övriga delar.

För att invånarna i kommunen ska ha tillgång till boenden som passar just dem måste det finna ett brett utbud av bostäder i olika prisklasser och med olika upplåtelseformer att tillgå. Bostaden och boendet påverkas av livssituationen och vilka möjligheter var och en har. Hyresrätter efterfrågas till exempel inte enbart av unga och äldre utan är en populär boendeform för många människor under alla skeden i livet. Vissa grupper, som beskrivs länge fram i bostadsförsörjningsstrategin, står helt eller delvis utanför den ordinarie bostadsmarknaden och deras förutsättningar och möjligheter till att erhålla en bostad skiljer sig åt.

En klar tendens under hela 1900-talet är att antalet boende per hushåll sjunker. Idag består 46 procent av hushållen i Norrtälje stad av en person. Ensamhushåll utgör idag 39 procent av alla hushåll i Norrtälje kommun, tätt följd av tvåpersonershushåll som utgör 34 procent av samtliga hushåll i kommunen.

Det kommer att behövas en blandning av bostäder med olika lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer för att möta framtida behov. Befolkningen väntas öka mest i åldersgrupperna barn i förskole- och lågstadieålder och 25-44- åringar. Det är med andra ord fråga om många barnfamiljer, men även många unga vuxna. Även äldre, personer över 80 år, ökar kraftigt särskilt efter 2020. Villor och småhustomter kommer sannolikt att även fortsättningsvis varamycket efterfrågade av de många barnfamiljerna, lägenheter av de många personerna i 30-årsåldern och olika typer av seniorboenden för den växande gruppen äldre i befolkningen.

Det är framför allt i Norrtälje stad som behovet och efterfrågan av bostäder är som störst. Många efterfrågar närhet till affärer, kultur och service. Många vill bo i staden, som både ligger centralt i kommunen och har goda kommunikationer med arbetsmarknaden i Stockholm. Att bygga fler bostäder i staden där efterfrågan är stor är också hållbart ur socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv så länge det görs utifrån en analys av helheten, där inte bara bostäder står i fokus utan även tillgången på grönytor, förskolor, skolor, äldreboenden och annan service. Bostäder kan med fördel ersätta områden som idag används för handel och verksamheter som idag ligger inom promenadavstånd från Norrtälje stadskärna. Ett exempel är området mellan stadskärnan och Färsna, där det för närvarande pågår detaljplaneläggning för några kvarter närmast stadskärnan, men där även kvarter längre norrut kan omvandlas till blandstad med övervägande del bostäder längre fram i tiden. En omvandling av verksamhetsmark till bostadsområden i centrala lägen bidrar även till måluppfyllelsen att kommunen ska vara klimatsmart, bland annat genom minskad bilanvändning.

De byggplaner som finns inom den närmsta femårsperioden är koncentrerade i och i nära anslutning till Norrtälje stad. Detta rimmar väl med intentionerna i översiktsplan 2040 där en utveckling av framför allt Norrtälje stad poängteras.

Enligt befolkningsprognos 2016-2026 kommer det bo nära 3 700 fler människor i Norrtälje stad 2020 jämfört med 2015. Ser man tio år framåt i tiden beräknas nära 8 000 fler människor bo i Norrtälje stad jämfört med 2015. De omfattande bostadsbyggnadsplanerna som finns i Norrtälje kommun de kommande åren förväntas generera en stor befolkningstillväxt.

Efterfrågan och behov för olika grupper

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunerna bevaka bostadsbehovet för särskilda grupper. Det handlar om unga, äldre, personer med sociala behov, personer med funktionsnedsättning och personer inom socialpsykiatrin, nyanlända och hemlösa. Dessa grupper står generellt sett längre från den ordinarie bostadsmarknaden och för vissa av dem regleras även kommunernas skyldighet att ordna bostad via socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS).

Bostäder för nyanlända

De nationella målen för asyl och nyanländas etablering är av stor betydelse för arbetet med kommunernas bostadsförsörjning. Antalet personer som sökt asyl i Sverige har under de senaste åren historiskt sätt varit mycket stort. Det är dock svårt att göra en uppskattning av mottagande av nyanlända framöver. Klart är att kommunen måste ha beredskap för att ta emot nyanlända på en högre nivå jämfört med hur det sett ut under tidigare årtionden. Under 2016 var Stockholms län ålagda att ta emot 6 689 nyanlända enligt förordningen om fördelning av anvisningar till kommuner (2016:40). Av dessa var Norrtälje kommun ålagda att ta emot 201 nyanlända under 2016 (varav ca 40 av dessa kommer att anlända under 2017). För år 2017, är direktiven att kommunen ska ta emot 201 personer. Kommuntalet kan komma att sänkas ytterligare från och med 2018. Efter 2018 finns i dagsläget inga siffror på hur många som kommer att anvisas men kommunen uppskattar att antalet under 2018, 2019, 2020 kommer vara runt 170 personer per år.

Förutom de nyanlända med PUL som blir anvisade till kommunen så kommer även en del som ordnar boende på egen hand, det vill säga utan Migrationsverkets inblandning. Denna grupp har kommunen inte ansvar att ordna boende åt, annat än att det ska finnas ett brett utbud på den ordinarie bostadsmarknaden.

Migrationsverket har för närvarande två anläggningsboenden för asylsökande i Norrtälje kommun, Bergby gård och Skebobruk (t.o.m. augusti 2017). Dessa boenden är helt i Migrationsverkets regi, och det är först när de nyanlända där fått uppehållstillstånd som det blir aktuellt för dem att skaffa bostad. Om de boende beviljas asyl ansvarar Migrationsverket för deras framtida kommunplacering i samverkan med arbetsförmedlingen. De kommer således inte per automatik att anvisas till Norrtälje.

Norrtälje kommun har ett underskott på bostäder för nyanlända. Underskottet beror främst på att det finns för få hyresrätter överlag. Socialtjänsten i Norrtälje kommun hade att ordna 4-21 bostäder per månad under 2016 för nyanlända, för den gruppen som blir anvisade hit. Det är svårt att på förhand uppskatta vilka lägenhetsstorlekar som kommer att behövas mest, då kommunen med relativt kort varsel får reda på om det är familjer eller enpersonshushåll som de kommer anvisas.

Av de som hittills anvisats till kommunen under år 2016 bedöms ca 85% vara ensamstående vilket ökar behovet av antalet bostäder jämfört med om andelen familjer hade varit högre. I vilken omfattning det sedan kommer att bli en utflyttning genom att man ordnar boende på egen hand i andra kommuner är osäkert men kommunen har gjort antagandet att det kommer att röra sig om ca 20 % per år, vilket överensstämmer med hur situationen sett ut under tidigare år.

För de ensamkommande flyktingbarnen finns det HVB-hem, både i kommunal regi och via andra aktörer. Ensamkommande flyktingbarn kan även placeras i familjehem. Kommunen bedriver i dag 4 HVB-hem i egen regi för totalt ca 80 ensamkommande barn och ungdomar (under 18 år).Cirka 20 ensamkommande finns utplacerade i framförallt familjehem i andra kommuner. Man räknar sedan med att de flesta av de ensamkommande flyktingbarnen inom tre år behöver få tillgång till egen bostad. När den här gruppen ska klara sig själv inom några år är det viktigt att det finns ett utbud av tillgängliga boenden så att en smidig övergång är möjligt.

För att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer har en samverkansgrupp skapats inom kommunen. Denna samverkansgrupp involverar i nuläget både det allmännyttiga bostadsföretaget Roslagsbostäder samt Campus Roslagen AB som förvaltar studentbostäder. Bostadsbehovet för personer som behöver bostad

med stöd av socialtjänstlagen har involverats i detta arbete. En utgångspunkt är att i så stor omfattning som möjligt få till stånd integrerade lösningar. Inom ramen för detta arbete har en strategisk arbetsplan upprättats med totalt 8 olika typer av åtgärder. Se åtgärderna nedan;

1. **Campus Roslagen bistår på olika sätt i det akuta bostadsanskaffningsläget.**
   Nybyggnation, en del av beståndet hyrs ut till nyanlända.

2. Roslagsbostäder skall vara en viktig resurs
En viss andel av lediga lägenheter hyrs ut till de behov kommunen har.

3. **Förhandlingar om hyresavtal kortsiktiga lösningar (tillfälliga korttidsboenden)**

4. **Kampanj/Aktivt bostadssök**
   Målgrupp privata fastighetsbolag, småhusägare, fritidsuhsägare m.m.

5. **Ny översyn kring hur kommunägda fastigheter kan vara en resurs.**

6. **Överenskommelser med byggherrar om att hyra lägenheter i nyproducerade bestånd.**

7. **Omdisponeringar av HVB-platser för att ordna tillfälliga boenden.**

8. **Användande av kommunal eller privat mark för uppställning av bostadsmoduler/villavagnar och liknande.**

9. Stödjande åtgärder:

- Fördjupade diskussioner med Arbetsförmedlingen och Migrationsverket kring att motta mindre andel ensamstående, vilket skulle kunna påverka behovet av antal lägenheter.

- Ställningstagande kring att kommunen står som garant för hyreskontrakten eller som hyresgäst och därmed upprättar andrahandskontrakt med de boende.

- Organisatorisk översyn av hur boendeanskaffning sker med eventuella resursförstärkningar samt fastställande av principer för fördelning av kostnadsansvar. Tydligare ansvars- och rollfördelningar.

- En särskild handlingsplan för att ”mobilisera” civilsamhället, medborgare, fastighetsbolag med syfte att få in fler tänkbara hyresobjekt.

- Kommunen kartlägger möjliga kommunala tomter/mark lämpliga för placering av bostadsmoduler/villavagnar i hela kommunen.

Sammanfattning bostadsbehov och planerade bostäder för nyanlända

Bedömningen utifrån nuvarande faktaunderunderlag är att det kommer att behövas minst 434 bostäder ytterligare fram till utgången av år 2020, utifrån olika antaganden (t.ex en årlig utflyttning för denna grupp på ca 17 % av totalen och att det nya kommuntalet fr.o.m 2018 blir 170) För åren därefter vet vi ännu inte hur många nyanlända som kommer att anvisas till Norrtälje kommun.

Bostäder för unga och studerande

Det råder idag en obalans för ungdomar på bostadsmarknaden. Framför allt beror det på att allt fler unga väljer att bo kvar i Norrtälje och att det finns få lediga bostäder överlag. Unga har oftast begränsade ekonomiska resurser. Många unga har heller ingen tillsvidareanställning, vilket kan leda till svårigheter att få en bostad då hyresvärdar ställer krav på fast anställning för att få hyreskontrakt. En satsning på bostadsbyggande i allmänhet gynnar unga då ett tillskott av bostäder ökar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket i sin tur leder till att fler billiga och små lägenheter, som ungdomar generellt sett efterfrågar, frigörs.

Då allt fler unga idag har svårt att skaffa en egen bostad tvingas många söka andrahandsbostäder eller bo kvar hemma hos sina föräldrar, vilket kan bidra till att unga får svårare att ta en plats i samhället och bli självförsörjande. För ungdomar är det speciellt viktigt att ha möjlighet att hitta en lämplig prisvärd bostad i anslutning till befintliga tätorter med god tillgång till kollektivtrafik.

Norrtälje kommun har som vision att skolan ska utvecklas och utbildningsnivån ska höjas. Barn och unga ska stimuleras till fortsatt utbildning. Utbudet av mindre och billiga hyresrätter i centrala lägen och vid pendlingsstråken är extra lämpliga för unga då det ger dem möjligheter att pendla till utbildningar och de stora arbetsmarknaderna i Stockholm och Uppsala.

Befolkningen i Norrtälje kommun beräknas enligt befolkningsprognosen (Befolkningsprognos 2016-2026 Norrtälje kommun, Sweco) öka mest i åldersgrupperna barn 0-9 år 25-44 åringar samt åldersgruppen 65 år och uppåt. För åldersgruppen 19-24-åringar däremot, det vill säga den ålder då man vanligen flyttar hemifrån till sitt första egna boende, visar befolkningsprognosen på en minskning fram till och med år 2020. Sett i ett längre tidsperspektiv, mellan åren 2021-2026, kommer dock även denna åldersgrupp öka med årligen 30-100 personer enligt prognosen.

I Norrtälje stad finns ett antal studentbostäder som drivs av Campus Roslagen AB i Nordrona. Det finns totalt 363 studentbostäder, varav 343 är lägenheter och 20 stycken rum i korridor med del i gemensamt kök. Just nu finns inga lediga lägenheter, men de elever som studerar på Campus Roslagen är garanterade bostad via Campus Roslagen. Campus Roslagen planerar att utöka sitt bestånd av studentlägenheter. Roslagsbostäder AB arbetar på att hitta åtgärder som kan främja ungdomars möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. Numera är det möjligt att ställa sig i bostadskö från den dagen man fyller 15 år.

Bostäder för personer med sociala behov

Kommunen har genom socialtjänstlagen (SoL) det yttersta ansvaret för de som stadigvarande vistas i kommunen. Personer med sociala behov står i vissa fall utanför den ordinarie bostadsmarknaden på grund av problem av skilda karaktär. Det kan till exempel handla om personer som är arbetslösa, sjukskrivna eller har svårt med försörjningen på grund av sociala skäl, t ex psykiskt sjuka eller missbrukare.

De bostadssociala insatser som görs av kommunen bygger på en vilja att människor med sociala, psykiska och fysiska behov ska kunna bo ute i samhället så långt det är möjligt. För att lyckas med integreringen kommer det att krävas stor flexibilitet när det gäller lösningar för de människor som behöver bostadssociala insatser.

Sedan några år tillbaka har det blivit betydligt svårare för socialkontoret att hitta bostäder i till sina klienter. Det handlar bland annat om att kraven har höjts på de boende vad gäller bland annat betalningsförmåga och fast arbete, och den grupp som tidigare kunde köpa bostadsrätter är nu i allt större utsträckning hänvisade till att hyra bostad, på grund av prisutvecklingen. Detta har i sin tur lett till att socialkontorets målgrupper har hamnat längre bort från hyresbostadsmarknaden.

Idag (våren 2016) sörjer socialkontoret för totalt 110 bostäder i form av förstahandskontrakt med i huvudsak Roslagsbostäder men även andra hyresvärdar. Socialkontoret hyr sedan i sin tur ut i andra hand till klienterna. Bostäderna finns spridda i kommunen; Norrtälje, Hallstavik, Rimbo, Bergshamra, Vätö och Herräng.

Sammanfattning bostadsbehov och planerade bostäder för personer med sociala behov

Socialkontoret tillhandahåller idag cirka 110 bostäder för personer som beviljats boendestöd enligt SoL för personer med sociala behov. Fram till 2020 behövs minst 50 bostäder tillkomma för att tillgodose denna grupp.

Bostäder för hemlösa

I januari 2016 fanns 21 personer i kommunen som genom socialkontorets försorg var placerade på tillfälliga boenden. Det räcker inte med att man är hemlös för att man ska ha rätt till bostad via socialkontoret, utan ofta handlar det om en kombination av missbruk, psykisk ohälsa med mera. Socialkontoret går veckovis igenom antalet hemlösa i kommunen och letar kontinuerligt efter boendelösningar. För att ta hand om den här typen av personer så uppskattas det att med en växande befolkning framöver kommer att behövas ytterligare 1-2 bostäder per år.

För att motverka hemlöshet sker vräkningsförebyggande arbete. När personer inte betalat sina hyresräkningar eller på grund av andra orsaker riskerar vräkning tar socialtjänsten kontakt med personen, där de tillsammans utarbetar en plan för att moverka vräkning. En stöd förvaltningen kan erbjuda en socialbidragstagare är ett så kallat förmedlingskonto. Till det kontot förs det över pengar när socialbidraget betalas ut och då kan hyran eller andra räkningar betalas den vägen.

Sammanfattning bostadsbehov och planerade bostäder för hemlösa

Framöver beräknas det behövas ytterligare 1-2 bostäder årligen för hemlösa som beviljas boende genom socialkontorets försorg.

Bostäder för äldre

Norrtälje kommuns befolkning växer och kommunen har en relativt stor andel äldre. Nära 30 procent, av kommunens invånare är idag 65 år och äldre, och denna grupp kommer att fortsätta och till och med öka något, till strax över 30 procent, mot slutet av prognosperioden kring 2026.

Andelen personer över 80 år kommer att öka markant framöver. År 2020 kommer andelen 80 år och äldre att utgöra närmare 9 procent av befolkningen i kommunen. Detta kan jämföras med drygt 6 procent 2015. Det ställer ökade krav på kommunen och en del i utmaningen blir att tillgodose behovet av bostäder för det större antalet äldre som kommer att behöva särskilt boende. Idag tillhandahåller kommunen platser i vård- och omsorgsboende till 20 procent av den delen av befolkningen som är över 80 år.

Många äldre väljer att bo kvar i hemmet och söka bidrag för bostadsanpassning. För de som vill flytta finns ofta hinder. Det kan till exempel bli dyrare att flytta jämfört med att bo kvar i en villa där lånen är avbetalade. Inte alla klarar att ta lån för att köpa bostadsrätt eller inkomstkraven för en hyresrätt.

Seniorbostäder, trygghetsbostäder och vård- och omsorgsboenden (särskilt boende för äldre) är alla bostäder riktade till äldre. För att få flytta till ett vård- och omsorgsboende krävs biståndsprövning och beslut från kommunen. Seniorbostäder är vanliga bostäder som vanligen riktar sig till ålderskategorin 55+, medan trygghetsbostäder är bostäder med gemensamhetsutrymmen där vårdpersonal finns tillgänglig vissa tider. Trygghetsbostäder är vanligtvis till för dem som är 70+. Det finns i Norrtälje kommun endast ett trygghetsboende, Solhem på Väddö, medan seniorboendena är flera, bland annat Bovieran i Björnö.

Ålder	2015	2016	2020	202
65+	15 456	15715	16994	18767
85+	1 861	1860	1917	2291
Alla invånare	58 669	59 546	64 296	69 869

Antal personer i Norrtälje kommun som är över 65 år respektive över 85 år 2015/16 framöver enligt prognosen.

Vård- och omsorgsboende för äldre

När man av olika skäl inte längre kan bo kvar i eget boende ska kommunen, efter beviljat biståndsbeslut, erbjuda lägenhet i vård- och omsorgsboende, vilken är en form av särskilt boende för äldre. Kommunen har enligt socialtjänstlagen (SoL) ett ansvar att inom tre månader tillgodose detta behov. Boendeformen ska erbjuda service, omvårdnad och tillsyn. Personal ska finnas tillgänglig dygnet runt. Den boende har eget hyreskontrakt och betalar, utöver hyra även för mat och omvårdnad. För utformning av bostaden gäller Boverkets byggregler och här berörs till exempel även regler kring möjlighet till matlagning. Det ska i vård- och omsorgsboenden finnas gemensamma utrymmen avsedda för alla som bor där. Boendet behöver även utformas så att arbetsmiljölagen kan följas.

Norrtälje kommun har idag (2016) 732 platser i vård- och omsorgsboenden, vilket motsvarar ca 20 % av befolkningen över 80 år. Snittåldern att flytta in på i ett vård- och omsorgsboende är i Norrtälje kommun 84 år. Platserna är fördelade på totalt 17 enheter som drivs i olika regi. Förutom TioHundra AB, driver även privata aktörer vård- och omsorgsboenden. I det senare alternativet kan Norrtälje kommun antingen upphandla hela driftentreprenaden alternativt enstaka platser inom privata vård- och omsorgsboenden.

Av målen i verksamhetsplan för Norrtälje kommun (2016-2018) framgår att andelen personer över 80 år som behöver vård- och omsorgsboende ska minska. Även om målet uppfylls, och en större andel av befolkningen över 80 år är friskare och klarar sig med andra lösningar än vård- och omsorgsboenden framöver, så framgår av diagrammet nedan en diskrepans mellan behov och antal tillgängliga platser de närmsta åren. Samtidigt ser sjukvårds- och omsorgskontoret att antalet demensplatser behöver öka för att möta behovet.

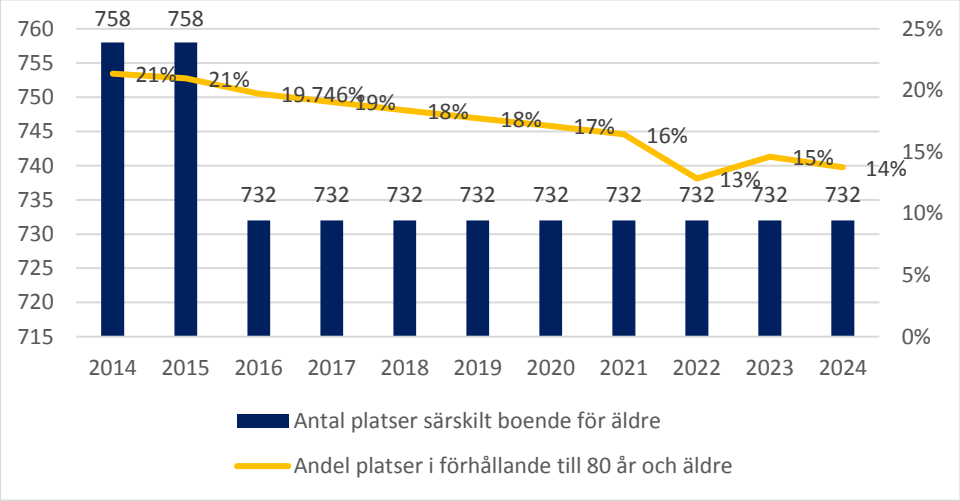
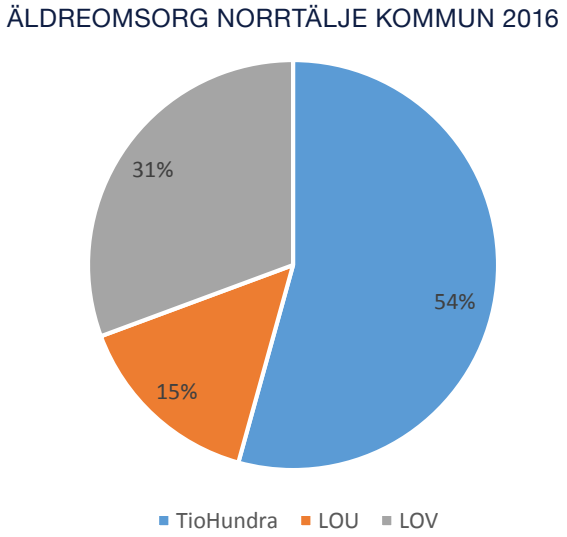


Diagram som visar hur många platser som kommunen planerar i vård- och omsorgsboenden framöver kontra hur stor del av befolkningen över 80 år som enligt verksamhetsplanen 2016-2018 ska erbjudas särskilt boende. Om antalet platser hålls konstant innebär det att en lägre andel av befolkningen över 80 år kommer att kunna erbjudas särskilt boende.

När det finns behov av nya vård- och omsorgsboenden har kommunen tre valmöjligheter. Kommunen kan vara fastighetsägare, hyresgäst eller så finns det ett privat alternativ. Om kommunen själv är fastighetsägare kan kommunen själv bygga och utföra äldreomsorgen, eller bygga och sedan handla upp driften av äldreomsorgen via LOU.

Kommunen kan också låta privata aktörer uppföra äldreboenden som sedan hyrs ut till kommunen, kommunen blir hyresgäst och kan antingen utföra äldreomsorgen själv eller handla upp den via LOU.

Det tredje alternativet innebär att en privat aktör uppför vård- och omsorgsboendet på egen risk, och att kvalificering av omsorgen sker via lagen om valfrihetssystem, LOV. I Norrtälje kommun är det numera en vanlig form då nya platser inom vård- och omsorgsboenden tillskapas. Valfrihetssystemet innebär att alla leverantörer som uppfyller kraven ska godkännas, att ansökningar (till skillnad från upphandling enligt LOU) prövas löpande och att den enskilde väljer bland de godkända utförarna. Ett LOV-system kan minska kontrollen över den totala kapaciteten i kommunen och även minska möjligheten att styra den geografiska placeringen av nya vård- och omsorgsboenden. Systemet kan dock ge möjlighet till profilering genom fler aktörer och systemet innebär ingen investeringskostnad för kommunen.



Utförare av äldreomsorg i vård- och omsorgsboenden i Norrtälje kommun 2016.

En prognos för hur många platser som kan komma att behövas för äldre i vård- och omsorgsboenden har tagits fram inom ramen för arbetet med bostadsförsörjningsstrategin. Denna bygger på antagandet att 20 procent av antalet personer över 80 år kommer att behöva plats i vård- och omsorgsboenden. (De senast åren har 21 procent av kommunens invånare över 80 år fått behovet av särskilt boende tillgodosett i vård- och omsorgsboenden). Med detta antagande kommer det att behövas ett nytt vård- och omsorgsboende om året från om med 2017 till och med 2020. År 2021 kommer det att behövas ytterligare tre nya vård- och omsorgsboenden, det vill säga totalt sju nya vård- och omsorgsboenden på fem år. Endast ett av dessa boenden finns med i kommunens nuvarande planering (Kavat med beräknad inflyttning 2018). I övrigt finns inga politiska beslut på att kommunen ska bygga nya vård- och omsorgsboenden, utan det är i dagsläget endast det teoretiskt framräknade behovet. För att kunna tillgodose vård- och omsorgsboenden i den utsträckning som behövs är en möjlig lösning att i ett första steg kartlägga vilka ombyggnationer som är möjliga i kommunens nuvarande lokalbestånd.

PROGNOS BEHOV AV SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE ENLIGT SOL KAP, 5 § 5									
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
0-18 år	11 180	11 441	11 746	12 073	12 337	12 590	12 903	13 192	13 465
19-64 år	32 651	33 168	33 734	34 423	34 965	35 422	35 958	36 492	36 938
65-79 år	12 037	12 257	12 476	12 652	12 868	13 071	13 183	13 214	13 234
80 år och äldre	3 678	3 780	3 902	4 013	4 125	4 283	4 514	4 823	5 166
Summa	**59 546**	**60 647**	**61 858**	**63 161**	**64 296**	**65 366**	**66 559**	**67 721**	**68 804**
Andel 80 år och äldre	*6,2%*	*6,2%*	*6,3%*	*6,4%*	*6,4%*	*6,6%*	*6,8%*	*7,1%*	*7,5%*
Antal platser särskilt boende för äldre	732	732	770	822	876	930	1092	1092	1092
Antal personer med verkställt beslut 160505	729								
Prognos beräknad utifrån dagens nivå		20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Antal platser utifrån ovanstående beräkning		756	780	803	825	857	903	965	1033
Diff platser		**-24**	**-10**	**19**	**51**	**73**	**189**	**127**	**59**
Antal nya vård- och omsorgsboenden		**+1**	**+1**	**+1**	**+1**	**+3**			

Prognos över bostadsbehovet, särskilt boende äldre enligt SoL (kap. 5 § 5) 2016: Siffrorna visar antal platser som finns i kommunen idag samt hur många av kommunens invånare som sammanlagt får sitt behov tillgodosett. 2017 och framåt: Utifrån befolkningsprognosen för målgruppen ser vi att dagens platser inte kommer att räcka för att täcka de totala behoven. Tabellen visar hur många platser som skulle behövas om vi skulle tillgodose behovet för 20 % av gruppen 80 år och äldre. Den nedre raden visar antalet nya bostadsenheter som behövs. Kavats nya boende är inräknat i de 768 platser som är angivna för 2018. För resterande år antas att varje nytt vård- och omsorgsboende har 54 lägenheter. Med ovanstående beräkning skulle det behövas sex nya vård- och omsorgsboenden, förutom Kavats boende, för perioden 2018-2021.

Sammanfattning bostadsbehov och planerade bostäder för äldre

Antal platser i vård- och omsorgsboenden kommer att minska från och med 2016 så länge boenden stängs ner och få nya boenden planeras. Om inga nya vård- och omsorgsboenden byggs kommer en minskad andel av de äldre över 80 år att få behovet av särskilt boende tillgodosett i vård- och omsorgsboenden. (Minskning från 21 procent 2015 ner till 13 procent 2022 såtillvida inget nytt vård- och omsorgsboende byggs).

Om däremot ungefär lika stor andel äldre som idag ska få behovet av särskilt boende tillgodosett i vård och omsorgsboenden, kommer det att behövas cirka sju nya sådana boenden fram till och med 2021. Ett vård- och omsorgsboende planeras (38 platser) i privat regi, vilket innebär att ytterligare sex boenden kan komma att behövas. Varje vård- och omsorgsboende beräknas rymma 54 lägenheter. I övrigt pågår detaljplanering av ett nytt seniorboende; Gräddö, cirka 40 bostäder i privat regi.

Bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning och psykosociala behov

Inom Norrtälje kommun finns idag ett antal boenden med särskild service enligt Socialtjänstlagen, SoL, och Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade, LSS. För dessa boendeformer finns tre viktiga kriterier som ska vara uppfyllda. Bostaden ska vara fullvärdig, vara den enskildes permanenta hem och bostaden ska inte ha en institutionell prägel. Enligt socialstyrelsens krav ska bostäder med särskild service inte omfatta mer än 3-5 personer. Det kan vara acceptabelt med ytterligare någon boende under förutsättning att alla får goda levnadsvillkor, att boendet kan integreras i bostadsområdet och att det inte skapas en institutionell miljö. Bostäder med särskild service bör inte ligga i anslutning till andra bostäder som inte är ordinära, till exempel andra särskilda boendeformer.

För personer med psykisk funktionsnedsättning finns idag 36 lägenheter i fyra gruppboenden och 5 lägenheter i ett stödboende. Gruppbostäderna finns i Norrtälje stad, Hallstavik och Rimbo och stödboendet finns i Norrtälje stad. I dagsläget finns det stora antalet boendeplatser i Hallstavik, vilket kan medföra en viss belastning för ett mindre samhälle, inför framtida bostadsplanering bör centralorten Norrtälje erbjuda flest platser.

För personer med funktionshinder som behöver boende enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade, så kallat LSS-boende, finns för vuxna totalt idag 103 lägenheter fördelade på 18 gruppbostäder. Det finns idag totalt 103 lägenheter i 18 gruppbostäder enligt LSS 9 § 9, bostad med särskild service för vuxna. Tio av dessa finns i Norrtälje, fyra i Rimbo, två i Älmsta och två i Hallstavik. Utöver detta finns ytterligare 62 lägenheter i 6 servicebostäder enligt samma paragraf, av vilka tre är belägna i Norrtälje, två i Rimbo och en i Hallstavik. För barn finns nio platser i två boenden enligt LSS 9 § 8, bostad med särskild service för barn och ungdomar, belägna i Norrtälje stad.

I dagsläget har både gruppbostäderna och servicebostäderna brister i lokalerna gällande bland annat tillgång till gemensamhetslokaler. Om bristerna inte åtgärdas kan konsekvensen i vissa fall bli att antalet tillgängliga lägenheter minskas. I sådana fall uppstår ett underskott redan innan man tagit höjd för en volymökning.
För att möta bostadsbehovet för personer i behov av särskild service enligt SoL kap. 5 § 7 kommer tre nya bostadsenheter att behövas under 2017 och ytterligare en ny bostadsenhet senast under 2020. Detta utöver 36 platser i befintliga bostadsenheter som i dagsläget behöver ersättas. Varje bostadsenhet beräknas rymma cirka åtta lägenheter.

Enligt prognosen över framtida behov av bostäder med särskild service enligt LSS, barn och unga (LSS 9 § 8), kommer det att behövas motsvarande en ny gruppbostad för barn och unga inom den närmsta femårsperioden. Av prognosen över kommande behov av bostäder med särskild service enligt LSS, vuxna (LSS 9 § 9) framgår att totalt sju nya LSS-boenden kommer att behövas senast år 2021, utöver de 20 platser i befintliga bostadsenheter som behöver ersättas. Därefter kommer troligen ytterligare ett LSS-boende behövas kring år 2023.

PROGNOS BEHOV AV BOSTAD MED SÄRSKILD SERVICE ENLIGT LSS, BARN OCH UNGA, LSS 9 § 8									
	2016	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Befolkning 0-21 år	**13 078**	**13 247**	**13 514**	**13 860**	**14 203**	**14 535**	**14 894**	**15 218**	**15 512**
Antal platser LSS 9 § 8	9	8	8	8	8	8	8	8	8
Antal personer med verkställt beslut 160505	14								
Prognos beräknad utifrån ett genomsnittligt behov för perioden 2014-2016		0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Antal platser utifrån ovanstående beräkning		17	18	18	18	19	19	20	20
Diff platser		*-9*	*-10*	*-10*	*-10*	*-11*	*-11*	*-12*	*-12*

Prognos över bostadsbehovet för personer som behöver bostad med särskild service enligt LSS, barn och unga (LSS 9 § 8). 2016: Prognosen visar antal platser som finns i kommunen idag samt hur många av kommunens invånare som sammanlagt får sitt behov tillgodosett. För 2016 finns ingen kö för målgruppen. 2017 och framåt: Kommunen har över tid köpt cirka 5 platser för barn som har valt att gå i skolan på annan ort. Utifrån detta resonemang kan vi se att det kommer att saknas cirka tre platser redan för 2017 och cirka fyra platser från år 2020. Detta motsvarar en gruppbostad då Socialstyrelsens rekommendationer är små enheter med mellan 3-4 platser.

PROGNOS BEHOV AV BOSTAD MED SÄRSKILD SERVICE ENLIGT LSS, VUXNA, LSS 9 § 9									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
22 år och uppåt	46 468	47 400	48 343	49 301	50 093	50 831	51 665	52 503	53 291
Antal platser LSS 9 § 9	164	164	164	164	164	164	164	164	164
Antal personer med verkställt beslut 160505	188								
Prognos beräknad utifrån ett genomsnittligt behov för perioden 2014-2016		0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
Antal platser utifrån ovanstående beräkning		190	193	197	200	203	207	210	213
Diff platser		*-26*	*-29*	*-33*	*-36*	*-39*	*-43*	*-46*	*-49*
Antal nya bostadsenheter		*+4*	*+1*		*+1*	*+1*		*+1*	

Prognos över bostadsbehovet för personer som behöver bostad med särskild service enligt LSS, vuxna (LSS 9 § 9). Tabellen ovan visar behov utöver de 20 platser i befintliga bostadsenheter som behöver ersättas. 2016: Siffrorna visar antal platser som finns i kommunen idag samt hur många av kommunens invånare som sammanlagt får sitt behov tillgodosett. 2017 och framåt: Kommunen har över tid köpt cirka 17 platser inom och utanför kommunen för att täcka behovet, vilket i många fall medför stora kostnader. Utifrån befolkningsprognosen för målgruppen ser vi tydligt att dagens 164 platser i kommunen inte kommer att räcka för att täcka de totala behoven. Den nedersta raden i tabellen visar hur många bostadsenheter som behöver byggas för att tillgodose det totala behovet. Om inte detta sker kommer kommunen att behöva köpa motsvarande antal platser av externa aktörer.

PROGNOS BEHOV AV BOSTAD MED SÄRSKILD SERVICE ENLIGT SOL KAP, 5 § 7									
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
18 år och uppåt	48 930	49 782	50 708	51 742	52 629	53 421	54 326	55 207	56 038
Antal platser Bostad med särskild service, SoL	41	41	41	41	41	41	41	41	41
Antal personer med verkställt beslut 160505	58								
Prognos beräknad utifrån ett genomsnittligt behov för perioden 2014-2016		0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %	0,14 %
Antal platser utifrån ovanstående beräkning		70	71	72	74	75	76	77	78
Diff platser		*-29*	*-30*	*-31*	*-33*	*-34*	*-35*	*-36*	*-37*
Antal nya bostadsenheter		*+3*			*+1*				

Prognos över bostadsbehovet för personer i behov av bostad med särskild service enligt SoL kap. 5 § 7. Tabellen ovan visar behov utöver de 36 platser i befintliga bostadsenheter som behöver ersättas. 2016: Siffrorna visar antal platser som finns i kommunen idag samt hur många av kommunens invånare som sammanlagt får sitt behov tillgodosett. 2017 och framåt: Kommunen har de senaste två åren i genomsnitt köpt cirka 20 platser inom och utanför kommunen för att täcka behovet, vilket i många fall medfört stora kostnader. Utifrån befolkningsprognosen för målgruppen ser vi att dagens 41 platser i kommunen inte kommer att räcka för att täcka de totala behoven. Den nedersta raden i tabellen visar hur många bostadsenheter, med cirka åtta lägenheter vardera, som behöver byggas för att tillgodose det totala behovet. Om inte detta sker kommer kommunen att behöva köpa motsvarande antal platser av externa aktörer.

Sammanfattning bostadsbehov och planerade bostäder för personer med funktionsnedsättning och psykosociala behov

LSS-boenden för barn och unga (LSS 9 § 8). Ett nytt LSS-boenden för barn och unga beräknas behövas inom närmsta femårsperiod. Det förutsätter att kommunen fortsätter att köpa cirka fem platser i LSS-boende i annan kommun, för de barn som har valt att gå i skolan på annan ort.

LSS-boenden för vuxna (LSS 9 § 9). Sammanlagt åtta nya LSS-boenden kommer att behövas. Sju boendeenheter fram till år 2021, därefter ytterligare en enhet år 2023. Detta utöver de 20 platser i befintliga bostadsenheter som behöver ersättas.

Bostäder för personer med psykosociala behov (SoL kap. 5 § 7).
Totalt fyra nya bostadsenheter kommer att behövas fram till 2020, förutsatt att varje bostadsenhet rymmer cirka åtta lägenheter. Tre av de nya bostadsenheterna behövs redan under 2017 och ytterligare en behövs under 2020. Detta utöver 36 platser i befintliga bostadsenheter som i dagsläget behöver ersättas.

Planerad nybyggnation

Kommunen eftersträvar att de nytillkommande bostäderna från 2017 och framåt ska tillkomma i olika hustyper, blandade upplåtelseformer samt varierande utformningar och lägenhetsstorlekar.

För att skapa ett långsiktigt hållbart samhälle anger översiktsplanen att bostadsbyggandet i första hand ske genom förtätning inom tätorterna och i anslutning till kollektivtrafikstråk. För att få trygga och levande bostadsområden bör man i tätorter och tätortsnära miljöer blanda olika funktioner, helst på kvartersnivå. När bostäder samsas med till exempel service- och centrumfunktioner, arbetsplatser och förskolor, blir stadsdelarna levande dygnet runt vilket påverkar upplevelsen av trygghet. Det är också av stor vikt att skapa eller förädla gröna områden, parker och torg i samband med bostadsbyggande, då tillgången på gröna miljöer och mötesplatser är avgörande för människornas trivsel och hälsa.

Från 2017 till 2024 finns i dagsläget 6397 bostäder som förväntas påbörjas i Norrtälje kommun. De flesta bostäderna kommer att byggas inom Norrtälje stad, med nära 85 procent av de nya bostäderna. De enskilt största projekten är utbyggnaden av Norrtälje Hamn och Lommarstranden. Även i Björnö och kvarteren kring Baldersgatan i Norrtälje stad planeras en omfattande mängd nya bostäder. Av tidigare erfarenhet vet vi att siffrorna gällande framtida bostadsbyggnationer innehåller osäkerheter. Vissa projekt faller bort och andra tillkommer. Under de närmaste åren finns större vetskap om vad som faktiskt kommer byggas för att senare vara allt svårare att bedöma. Det är också relativt vanligt att bostadsbyggande förskjuts till nästkommande år.

Det finns utöver de förväntat påbörjade bostäderna, 446 möjliga bostäder i detaljplaner som vunnit laga kraft, men där byggnationen av olika anledningar ännu inte kommit igång. Kommunen vet inte i dagsläget om eller när dessa byggnationer kommer påbörjas.

FÖRVÄNTAD BYGGSTART AV BOSTÄDER

Norrtälje stad	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Hyresrätt eller bostadsrätt	Totalt
2017	135	250	70		455
2018	238	928	83	35	1284
2019	246	881	42	35	1204
2020	184	50	130	150	514
2021	50	150	125	150	475
2022	60	160	195	100	515
2023	60	110	195	100	465
2024	58	108	292	55	513
Totalt	1031	2637	1132	625	5425
Rimbo					
2017			19		19
2018	100	100	40		240
2019		100	10		110
2020					
2021					
2022					
2023					
2024					
Totalt	100	200	69		369
Landsbygd och övriga tätorter					
2017			3		3
2018			9		9
2019		20	132		152
2020		20	86		106
2021			59		59
2022			103		103
2023			93		93
2024			98		98
Totalt		40	583		623
Totalt för kommunen					
2017	135	250	92		477
2018	338	1028	132	35	1533
2019	246	1001	184	35	1466
2020	184	70	216	150	620
2021	50	150	184	150	534
2022	60	160	298	100	618
2023	60	110	288	100	558
2024	58	108	390	55	611
Totalt	1131	2877	1784	625	6417

Uppgifter gäller antagna detaljplaner, pågående detaljplaner och ej påbörjade detaljplaner
Inflyttning 1-2 år efter byggstart.

Osäkerheter och felkällor

Bostadsförsörjningsstrategin bygger i stora delar på Befolkningsprognos 2016-2026 Norrtälje kommun (Sweco, 2016-05-18), som i sin tur bygger på de byggplaner som Norrtälje kommun lämnat in som underlag till befolkningsprognosen senvintern 2016. Redan några månader senare konstaterades att antalet färdigställda bostäder är underskattade i det underlaget. Enligt de detaljplane- och exploateringsprojekt som pågår för Hamnen, Lommarstranden, Björnö och kvarteren kring Baldersgatan beräknas ett större antal bostäder byggas. Även i Rimbo har planer på mer omfattande bostadsbyggande tagit fart (Bålbroskogen), varför prognosen även här troligen är underskattad. Flera av dessa projekt är omfattande och sträcker sig över lång tid, varför det är viktigt att kontinuerligt uppdatera prognoserna, och när det blir aktuellt även bostadsförsörjningsstrategin. Ju tidigare skede ett stadsutvecklingsprojekt befinner sig i, desto större är osäkerheterna och utfallet av detaljplanen är i vissa fall svåra att förutse då nya förutsättningar kan uppdagas under planprocessen.

En felkälla som upptäckts under arbetet med bostadsförsörjningsstrategin är att det för år 2011 inte verkar vara korrekta uppgifter hos SCB vad gäller antalet färdigställda bostäder i flerfamiljshus. Roslagsbostäder AB hade 58 inflyttningsklara bostäder i Färsna det året, vilka inte syns inte statistiken. Vari felet ligger, och om det finns fler fel i statistiken från scb har inte vidare utretts.

Vad gäller uppgifterna om kommande bostadsbehov för respektive särskild grupp finns det också en del osäkerheter. Till exempel är det en stor utmaning att kunna uppskatta det kommande bostadsbehovet för flyktingar. Dels kan familjekonstellationerna skifta från ensamstående till stora familjer, dels finns endast exakta siffror på antalet anvisade flyktingar för 2017 och 2018 men inte för kommande år. Till detta kommer oroligheterna i världen som gör att flyktingströmmar kan skifta stort på relativt kort tid och därför blir svåra att prognostisera.

För de andra särskilda grupperna finns också osäkerheter då det är flera parametrar som styr de kommande behoven. I exemplet äldre kan en ökning på endast en procentenhet av hur många av antalet personer över 80 år som är i behov av boende i vård- och omsorgsboende påverka utfallet så att ytterligare ett helt boende kan komma att behövas.

En annan osäkerhet är i vilken takt permanentningen av fritidshus sker. Det togs tidigt i arbetet med bostadsförsörjningsstrategin ställning till att permanentning av fritidshus inte ska ses som en reell bostadsresors. Uppgiften om permanentning av 300 fritidshus per år från översiktsplanen 2040 är högst osäker. Ett antagande av en viss permanentning av ett mindre antal fritidshus finns dock med i beräkningarna till underlaget i Befolkningsprognos 2016-2026 Norrtälje kommun (Sweco, 2016-05-18). Den är här i storleksordningen 50-80 hus per år och bygger på en sammanställning som Tillväxt- och regionplaneförvaltningen gjort över nettopermanentningen. Historiskt har permanentning av fritidshus haft betydelse för befolkningsökningen. Hur många fritidshus som verkligen permanentas årligen bör därför följas upp.

KONTAKTUPPGIFTER

Norrtälje kommun

Box: 800, 761 28 Norrtälje
Telefon: 0176-710 00
E-post: norrtalje.kommun@norrtalje.se

norrtalje.se