

Handläggare
Andreas Evestedt
Telefon: 08-50809596**Till**
Norra innerstadens stadsdelsnämnd
2025-10-23

Remiss av Handlingsplan för bostadsförsörjning

Svar på remiss från kommunstyrelsen, KS 2024/1201

Förvaltningens förslag till beslut

Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har överlämnat en remiss till Norra innerstadens stadsdelsnämnd gällande *Handlingsplan för bostadsförsörjning* (KS 2024/1201).

I förslaget till handlingsplan framgår att ett av stadens viktigaste ansvarsområden är att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder till en rimlig kostnad. Stockholm ska vara en stad som alla människor har råd att bo och leva i.

Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning ersätter *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024*. Handlingsplanen ska vara styrande i stadens arbete med bostadsförsörjning och även fungera som verktyg i arbetet.

Handlingsplanen för bostadsförsörjning med dess bilagor ska fungera som kunskapsunderlag och vägledning i kommande markanvisningar. Handlingsplanen vänder sig till medarbetare inom Stockholms stad och till bostadsmarknadens aktörer.

Utifrån stadsdelsnämndens ansvarsområden lämnar förvaltningen ett antal reflektioner kring remissen.

Bakgrund

Norra innerstadens stadsdelsnämnd har av kommunstyrelsen fått en remiss gällande *Handlingsplan för bostadsförsörjning* (KS 2024/1201). Kommunstyrelsen behöver svar senast den 28 oktober 2025.

Ärendet

I förslaget till *Handlingsplan för bostadsförsörjning* framgår att ett av stadens viktigaste ansvarsområden är att skapa förutsättningar för alla invånare att leva i goda bostäder till en rimlig kostnad, och att Stockholm ska vara en stad som alla människor har råd att bo och leva i. En väl fungerande bostadsförsörjning är en förutsättning för unga vuxna att flytta hemifrån, för barnfamiljer att byta till en större bostad, för pensionärer att flytta till en mer ändamålsenlig bostad, för nyinflyttade att etablera sig och för personer med särskilda behov att hitta en lämplig bostad.

Bostadsförsörjningen är också en förutsättning för en fungerande arbetsmarknad och en hållbar ekonomisk utveckling. Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning ersätter *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024*. Handlingsplanen ska vara styrande i stadens arbete med bostadsförsörjning och även fungera som verktyg i arbetet. Ett annat viktigt styrdokument är stadens riktlinjer för markanvisning. Enligt stadens budget ska handlingsplanen för bostadsförsörjning utvecklas som komplement till översiktsplanen och få tydligt genomslag i markpolitiken. Handlingsplanen för bostadsförsörjning med dess bilagor ska fungera som kunskapsunderlag och vägledning i kommande markanvisningar. Handlingsplanen vänder sig till medarbetare inom Stockholms stad och till bostadsmarknadens aktörer.

Handlingsplanen utgår från nationella och regionala mål, planer och program. Den innehåller stadens övergripande mål och insatser för en bättre fungerande bostadsförsörjning och beskriver även de utmaningar som behöver hanteras. Detta är huvuddokumentet och till den finns två bilagor.

Lokala behov (Bilaga 1)

Bilagan är tänkt att fungera som stöd både inom staden och för bostadsmarknadens aktörer gällande vilka behov som finns lokalt och vad som bör tillföras för att skapa en mer blandad och sammanhållen stad. Dokumentet är uppdelat på stadens elva stadsdelsnämndsområden. För varje stadsdelsnämndsområde finns tabeller som beskriver situationen i området, bland annat befolkning, åldersfördelning, bostadsbeståndet och socioekonomiska förutsättningar. Den innehåller även kartor per stadsdelsnämndsområde.

Kunskaps- och nulägesanalys (Bilaga 2)

Dokumentet innehåller analys av bland annat bostadsbeståndet, hushållsprognos, behov av bostäder och marknadsförutsättningar. Stadens verktyg för bostadsförsörjning och bostadsbehovet för särskilda grupper redovisas. Analyserna bygger bland annat på

Boverkets öppna data för bedömning av bostadsbrist. Analysen ligger till grund för de utmaningar, mål och insatser som beskrivs i *Handlingsplan för bostadsförsörjning*.

Mål och insatser

Bostadsförsörjning handlar både om nyproduktion och om hur det befintliga beståndet förvaltas, utvecklas och förmedlas så att invånarna i staden och de som flyttar hit kan få en bra bostad. Stadens uppgift för att underlätta bostadsförsörjningen, enligt nationella mål och lagar, är att skapa förutsättningar för ett tillräckligt högt bostadsbyggande, att i övrigt underlätta för invånarna att få tillgång till bra bostäder i goda miljöer samt att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Bostadsbyggandet ska ske med hänsyn till stadens naturvärden och i enlighet med stadens *Miljöprogram 2030*. Ett högt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter och alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för stadens målsättning utifrån sina respektive uppdrag och stadens översiktsplan.

Stadens bostadsmål är att 140 000 bostäder ska byggas mellan år 2010 och 2035 med en genomsnittlig byggtakt på 6 000 påbörjade bostäder per år. Två övergripande mål har formulerats: mål 1 fokuserar på befintliga bostäder och mål 2 på tillskottet av bostäder. Till de övergripande målen finns delmål och insatser för att nå målen och hantera de utmaningar som identifierats. På så sätt ska staden skapa en bättre bostadsförsörjning för stadens alla befintliga och framtida invånare.

Mål 1: Goda bostäder för alla, i livets olika skeden

- Befintligt bestånd används effektivt och bidrar till att jämlikheten ökar, boendesegregationen och trångboddheten minskar.
- Trösklar har sänkts för hushåll med svag ställning på bostadsmarknaden och för de grupper staden har ett särskilt ansvar för.
- Äldre har bostäder där en tillgänglig och inkluderande boendemiljö främjar ett aktivt och självständigt liv.
- Bostadsmarknaden är trygg och säker och motverkar arbetslivskriminalitet, oriktiga hyresförhållanden och bostadsrelaterade bedrägerier.

Mål 2: Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd i alla stadens delar

- Investeringar prioriteras i större utsträckning utifrån behov på den lokala bostadsmarknaden för att Stockholm ska växa långsiktigt och ekonomiskt hållbart.

- Det finns en större blandning av upplåtelseformer och boendeformer i alla stadsdelar, med hänsyn till olika behov.
- Fler bostäder med många rum finns i hela staden så att alla kan bo kvar i Stockholm när familjen växer.
- Bostäder i befintligt bestånd, med rimliga boendekostnader värnas och fler har tillskapats.
- Funktionella bostäder finns för de grupper staden har ett särskilt ansvar för.

Genomförande och uppföljning

Mål och insatser är beslutade i och med kommunfullmäktiges beslut om *Handlingsplan för bostadsförsörjning*. Nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för genomförande och uppföljning av handlingsplanen inom ramen för ordinarie planering och uppföljning av verksamheten. I verksamhetsplanerna ska nämnder och bolagsstyrelser konkretisera genomförandet genom nämndmål, aktiviteter och indikatorer. Kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram tillämpningsanvisningar som nämnder och bolagsstyrelser kan använda sig av vid verksamhetsplaneringen.

Tillämpningsanvisningarna ska ge förslag till indikatorer samt instruktioner om hur nämndmål, aktiviteter och indikatorer kopplas till stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS). En årlig uppföljning av handlingsplanen ska genomföras. Utifrån uppföljningen vidtas eventuella ytterligare insatser. Kommunstyrelsen med stöd från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för den årliga uppföljningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på kvalitetsavdelningen i samråd med avdelningarna för ekonomi, stadsutveckling, äldreomsorg och socialtjänst inom Norra innerstadens stadsdelsförvaltning.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utifrån stadsdelsnämndens ansvarsområden gör förvaltningen nedan ett antal reflektioner kring remissen gällande *Handlingsplan för bostadsförsörjning*.

Flera av förslagen i handlingsplanen påverkar stadsdelsnämnden indirekt. Ett exempel är möjligheten att införa flyttlotsar för äldre i syfte att äldre ska bo i tillgängliga och lämpliga bostäder.

Förvaltningen ser flera positiva aspekter med förslaget. Bostäder med hög tillgänglighet stärker äldres möjligheter att kunna vara aktiva och att upprätthålla vanor, intressen och sociala kontakter trots funktionsnedsättningar. Det kan i sin tur främja upplevelse av livskvalitet och förebygga eller minska risken för ofrivillig ensamhet och social isolering. En tillgänglig bostad ger också större

möjlighet för den äldre att klara sin vardag själv och kan på så sätt bidra till att skjuta upp behov av stöd och omsorg.

Samtidigt påverkas stadsdelsnämnden ekonomiskt om flyttlotsar organiseras under stadsdelsnämnden. Men i gengäld innebär det troligen minskade kostnader i form av hemtjänstbehov och eventuellt också behov av vård- och omsorgsboende i ett senare skede.

Vård- och omsorgsboende

Antalet vård- och omsorgsboenden i stadsdelsnämndsområdet är för litet jämfört mot det ökade behovet utifrån att invånarna i stadsdelsnämndsområdet blir allt äldre. Boendeplaneringen är en komplex process som kräver samsyn och samordning av olika aktörer och intressenter. I den senaste regionala boendeplanen för region innerstaden (Södermalm, Kungsholmen och Norra innerstaden) beskrivs att såväl antal äldre som äldreomsorgsbehovet prognosticeras att öka kraftigt samtidigt som bedömningen är att planerad nybyggnation av vård- och omsorgsboenden är otillräcklig för att möta det prognosticerade behovet.

Förvaltningen ser positivt på att tillskapa fler vård- och omsorgsboenden. Alternativet kan annars bli att staden tvingas köpa in platser i andra delar av staden alternativt i länet om platser saknas. Viktigt dock att byggkostnaderna blir rimliga så att ersättningsnivåerna för att driva vård- och omsorgsboenden räcker.

Det planeras två nya vård- och omsorgsboenden inom stadsdelsnämndsområdet. Det ena finns utmärkt i bilaga 2 och ligger i Hjorthagen. Det andra som också är planerad ligger i Hagastaden men saknas i bilaga 2. Vård- och omsorgsboendet i Hagastaden planeras byggas av Micasa och omfattar cirka 90 platser.

Norra innerstadens stadsdelsnämndsområde har idag fem seniorboenden i Micasas regi och i slutet av året öppnar ytterligare ett. Stadsdelsnämnden ansvarar inte för seniorbostäderna men då det är en efterfrågad och populär boendeform är förvaltningens bedömning att det är angeläget med en fortsatt utveckling även av denna boendeform.

Vräkningsförebyggande arbete

Förslaget om att utveckla det vräkningsförebyggande arbetet i samarbete med Kronofogden och privata hyresvärdar med fokus på barnfamiljer är i grunden positivt. Sett till organisatorisk påverkan kan det innebära utökade arbetsuppgifter inom stadsdelsnämndens

ansvarsområde, men effekten är minskade kostnader för placeringar av familjer vilket är positivt.

Särskilda boendeformer

Då det gäller att tillskapa bostäder med särskild service finns det redan i dagsläget en problematik. Inhyrningen av nyproducerade gruppboendestäder är i dagsläget dyrare än den ersättning som utgår för att driva gruppboendestäderna. Det gör att stadsdelsnämnder saknar ekonomiskt incitament att kunna öppna nya gruppboendestäder, trots att behovet finns.

Förvaltningen anser att staden bör utveckla resursfördelningen så att det finns ekonomiskt incitament att vilja driva nya gruppboendestäder. Om staden satsar mer inom detta område kommer det också medföra att de medel som staden betalar in i LSS-utjämnningen minskar.

I kartan över särskilda boendeformer i Norra innerstaden (i bilagan *Lokala behov*) saknas friliggande LSS-boenden samt gruppboendestäder LSS som planeras in i stadsutvecklingen. En analys i sammanfattningen över denna karta saknas också.

Bostadssegregation

En av de största utmaningarna enligt planen för att möta behovet på bostadsmarknaden är att bygga fler bostäder med överkomlig hyra i nyproduktion och att befintliga bostäder med lägre hyror värnas och riktas till de grupper som har särskilt stort behov av dem.

Invånarna i Norra innerstaden har generellt goda socioekonomiska förutsättningar. Bostäder som byggs här, främst inom Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, är dyra både att köpa och hyra, vilket delvis beror på höga markpriser, höga investeringar innan byggnation och stora saneringskostnader på mark som tidigare använts för industriändamål.

I sammanfattningen för Norra innerstaden i planens bilaga *Lokala behov* lyfts att fördelningen av bostadsrätter och hyresrätter i sin helhet är relativt blandad. Förvaltningen anser att även hyresnivåerna i respektive stadsdelsnämndsområde vore intressant att lyfta då detta har stor påverkan på vem som har möjlighet att bo i ett område.

I stadsutvecklingen finns stor potential för att kunna bidra till minskad boendesegregation i staden. Här finns möjlighet att skapa en mer blandad stad med olika upplåtelseformer, hyresnivåer och särskilda boenden. I delmålen under *Mål 2 Tillskottet av bostäder möter behoven och kompletterar befintligt bestånd i stadens alla*

*delar i bostadsförsörjningsplanen finns insatser som syftar till att tillskapa bostäder med lägre boendekostnader. Detta framkommer exempelvis i stycket *Fortsätt utvecklingen av konceptet Stockholmshusen för att uppnå lägre boendekostnader*. Det saknas dock tydligare strategier för hur detta ska uppnås i stadsdelsnämndsområden med höga kostnader för bostäder, exempelvis gällande stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden.*

Förvaltningen föreslår att Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Jesper Ackinger
Stadsdelsdirektör
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Maria Härenstam
Avdelningschef
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Handlingsplan för bostadsförsörjning
2. Lokala behov
3. Kunskaps- och nulägesanalys

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2025-10-09
Maria Härenstam, Avdelningschef	2025-10-09