

FÖRFATTNINGSSAMLING

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI 2026-2030



Nyköping

STYRANDE DOKUMENT	
Dokumenttitel	Bostadsförsörjningsstrategi 2026-2030
Diarienummer	KK24/54
Kategori av styrdokument	Aktiverande
Fastställd av	Kommunfullmäktige
Beslutsdatum	2025-xx-xx
Giltighetstid	2026-01-01 till 2030-09-30
Omfattar	Strategin omfattar kommunfullmäktige samt alla nämnder och verksamheter i Nyköpings kommun
Dokumentansvarig	Politisk nivå: Kommunstyrelsen Tjänstenivå: Samhällsbyggnad, Enheten för strategisk samhällsplanering
Uppföljning	Översyn gällande efterlevnad och funktion sker årligen och redovisas per efterfrågan till kommunstyrelsen. Bostadsförsörjningsstrategin ska antas av kommunfullmäktige minst en gång varje mandatperiod. Vid inledning av ny mandatperiod ska därför dokumentansvarig se över om styrdokumentet är aktuellt.

KATEGORIER AV STYRDOKUMENT	
Organiserande	Förklarar, tydliggör och reglerar kommunens roll- och ansvarsfördelning samt vem som har rätt att fatta beslut.
Normerande	Beskriver kommunens förhållningssätt i en viss fråga eller ger direktiv för hur något ska utföras och syftar till att styra beteenden utifrån en gemensam värdegrund.
Aktiverande	Beskriver vad kommunen vill förändra eller uppnå inom specifika områden och syftar till att ge ett uppdrag att handla på ett visst sätt.
Reglerande	Anger villkoren för kommunal service och vilka krav kommunen ställer på de som lever, verkar och vistas i Nyköping.

INNEHÅLL

1	LÄSANVISNING	2
2	INLEDNING OCH BAKGRUND	3
2.1	Målgrupp och användning	3
2.2	Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program	4
2.3	Förhållande till andra kommunala styrdokument	4
3	BOSTADSBEHOV, UTGÅNGSPUNKTER OCH UTMANINGAR .	6
4	MÅL OCH STRATEGIER.....	7
4.1	Övergripande mål och förutsättningar	7
4.1.1	Strategier	7
4.2	Strategiskt område 1: Nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet.....	8
4.2.1	Mål	8
4.2.2	Strategier	8
4.3	Strategiskt område 2: Bostäder för särskilda grupper	9
4.3.1	Mål	9
4.3.2	Strategier	9
	ÄNDRINGSHISTORIK	10

1 LÄSANVISNING

Nyköpings bostadsförsörjningsstrategi, tillika handlingsplan för bostadsförsörjningen, består av:

- **ett Strategidokument.**
Här anges mål, strategier för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet. Kommunfullmäktige antar strategidokumentet vart fjärde år
- **en Plan för fortsatt arbete inom bostadsförsörjningen**
Här anges de planerade ändamålsenliga åtgärder som krävs för att nå uppsatta mål för bostadsförsörjningen och följa strategierna. Beslut om genomförande av dessa tas inom kommunens budget- och verksamhetsplanering
- **en Nulägesanalys.**
Denna har utgjort underlag för de mål och strategier som finns i strategidokumentet samt för de åtgärder som anges i Plan för fortsatt arbete inom bostadsförsörjningen.



Figur 1: Bild som visar förhållandet mellan strategins delar

2 INLEDNING OCH BAKGRUND

Rätten till bostad är stadgad såväl i FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som i svensk grundlag.

Det är viktigt att kommunen arbetar aktivt med sin bostadsförsörjning. Kommunen ska därför enligt lag anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen i kommunen och genom denna handlingsplan planera för bostadsförsörjningen. Syftet med planeringen för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Nyköping kommuns bostadsförsörjningsstrategi är kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning. Den anger kommunens ambitioner för bostadsförsörjningen och är därigenom ett strategiskt och vägledande dokument vad gäller bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet i den kommunala planeringen.

Bostadsförsörjningen är en nyckelfråga för att uppnå kommunens mål för befolkningsutveckling som anges i kommunens budget. Samtidigt är det en fråga som kommunen inte har full rådighet över. Ett sätt för kommunen att påverka är att ha en aktuell bostadsförsörjningsstrategi. Den nya bostadsförsörjningsstrategin ska gälla 2026-2030 och ersätter tidigare bostadsförsörjningsstrategi från 2021.

Bostadsförsörjningsstrategin ska inte enbart behandla nybyggnation utan även omfatta strategier för utveckling av befintliga bostadsområden samt för bostäder för särskilt utsatta grupper. Strategin ska därigenom även bidra till ökad hållbarhet och livskvalitet samt minskad segregation. Bostadsförsörjningen ska ske utifrån ett hållbarhetsperspektiv där ekonomiska, ekologiska och sociala aspekter vägs samman.

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundläggande förutsättning för Sörmlands roll som växande regional tillväxtmotor.

2.1 Målgrupp och användning

Den direkta målgruppen för denna strategi är kommunens nämnder, förvaltningar och bolag.

Bostadsförsörjningsstrategin är avsett att användas som grund för:

- kommunens långsiktiga ekonomiska planering
- utpekande av markbehov i översiktsplanen
- kommunens genomförandeplan för översiktsplanen
- bedömning av allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet enligt PBL.
- Stadsutvecklingsplaner och förstudier.
- kommunens strategiska markförvärv
- kommunens långsiktiga lokalförsörjningsstrategi
- ägardirektiv till allmännyttan

- dialoger med fastighetsutvecklare vid planläggning och markanvisningar

För att lyckas med bostadsförsörjningen krävs det samarbete med byggherrar, bostadsutvecklare och andra aktörer. Bostadsförsörjningsstrategin är därför även avsedd att kunna användas av externa parter som grund för framtida bostadsbyggande och omvandling.

2.2 Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Nyköping kommuns bostadsförsörjningsstrategi bidrar via mål och åtgärder till regeringens övergripande mål för bostadsförsörjningen att ge alla människor i alla delar av landet en ur social synpunkt god livsmiljö. Strategin bidrar även till målet om långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Den ger vidare möjlighet till att infria Boverkets prognostiserade behov på 1700 nya bostäder i Nyköping – Oxelösund fram till 2033.

Den bidrar även genom mål och åtgärder till regeringens mål för integrationspolitiken om integration och bosättning av nyanlända flyktingar liksom till målen för funktionshinderspolitiken att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Likaså till nationella folkhälsomålet att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhälleliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa genom att ange åtgärder som bryter bostadssegregationen.

Bostadsförsörjningsstrategin bidrar även till målet med Sörmlands regionala utvecklingsstrategi som är ett jämställt och jämlikt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa utan orättfärdiga skillnader. Strategin bidrar även till regionala inriktningen "Goda boende- och livsmiljöer som ger jämlika möjligheter till arbete, välbefinnande och välfärd" och strukturbildens strategiska ställningstaganden, att verka för en fungerande bostadsmarknad med bättre matchning mellan utbud och efterfrågan på bostäder.

2.3 Förhållande till andra kommunala styrdokument

Bostadsförsörjningsstrategin ska stämma överens med övriga kommunala styrdokument. De övergripande styrdokument som har flest beröringspunkter med bostadsförsörjningsstrategin finns beskrivna i del 3, Nulägesanalys.

STYRDOKUMENT SOM HAR BERÖRING MED BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Dokument	Innehåll	Beskrivning
Bostadsförsörjningsstrategi	Demografi, behov och efterfrågan på bostäder inom kommunen	Vad och Hur
Översiktsplan	Kommunens övergripande inriktning för markanvändning	Var och Vad
Planprogram och detaljplaner	Implementering i den fysiska planeringen	Vad, var och Hur
Budget	Styrning och uppföljning	Volym

Figur 2: Bild som visar förhållandet mellan kommunala styrdokument som har beröring med bostadsförsörjningsstrategin

3 BOSTADSBEHOV, UTGÅNGSPUNKTER OCH UTMANINGAR

Nyköpings kommun har under de senaste decennierna upplevt en stadig befolkningsökning och denna ökning bedöms fortsätta i framtiden. Bostadsbeståndet omfattar idag knappa 30 000 lägenheter varav drygt 40% i småhus och knappt 60 % i flerbostadshus med en relativt jämn fördelningen mellan upplåtelseformerna hyresrätter, äganderätter och bostadsrätter. Bostadsbyggandet har legat på en rekordhög nivå sedan år 2020. Under de fem senaste åren har nästan 2 300 nya bostäder färdigställts, varav merparten är hyreslägenheter i flerbostadshus i centralorten.

Kommunens nya demografiska prognos visar på en väsentligt förändrad befolkningstillväxt där behovet fram till 2030 är cirka 1000 nya bostäder. Beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2025–2030 visar att det finns ett överskott på drygt 700 bostäder år 2025 och att överskottet kommer att bestå fram till år 2030. Då de tillgängliga lägenheterna framför allt består av mindre hyresrätter kommer det ändå finnas ett behov av nybyggnation av äganderätter och bostadsrätter men även större hyresrätter.

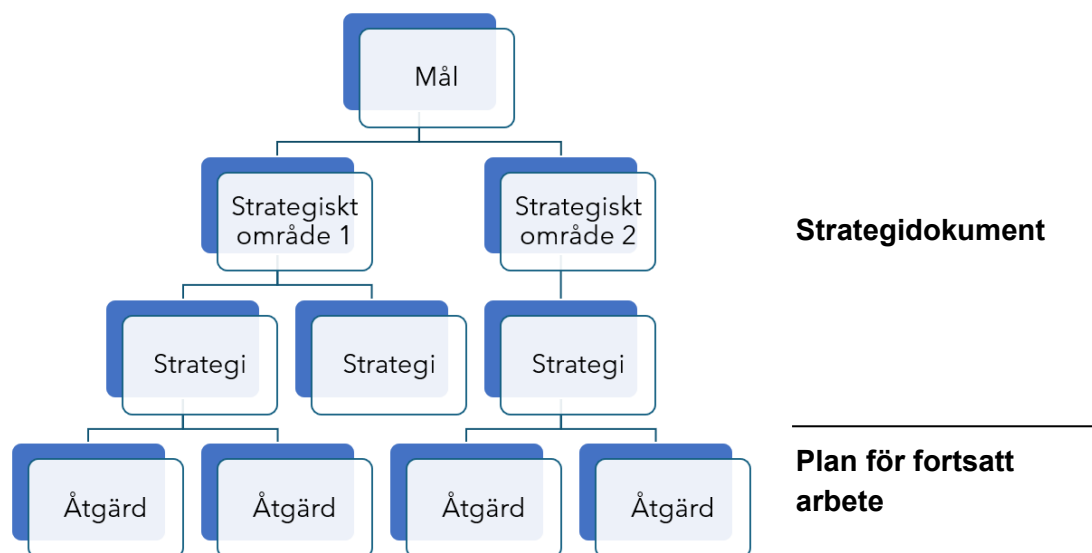
Behovet av bostäder för särskilda grupper består framför allt av bostäder för hemlösa, unga vuxna, äldre och gruppboendestäder för LSS.

De utmaningar som Nyköpings bostadsförsörjningsstrategin behöver lösa är framför allt att:

- Det finns ett visst behov av äganderätter och bostadsrätter men få byggbolag som vill satsa på denna typ av bostäder då marknaden är svag.
- Det prognostiseras, utifrån bedömd efterfrågan, ett överskott på hyresrätter
- Bostadsutbyggnaden på landsbygden är svag
- Svårt för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden
- Antalet hushåll i kommunen med ansträngd boendeekonomi har ökat på senare år.
- Boendesegregationen är stor i vissa stadsdelar
- Antalet hemlösa har ökat i kommunen
- Behovet av bostäder för äldre kommer öka
- Externa placeringar av bostäder för särskilda grupper är dyra för kommunen.
- Behovet av gruppboendestäder LSS har ökat

4 MÅL OCH STRATEGIER

I strategidokumentet presenteras det övergripande målet för bostadsförsörjningen med tillhörande strategier. Här anges även mål med tillhörande strategier för de två strategiska områdena "Nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet" samt "Bostäder för särskilda grupper". I "Plan för fortsatt arbete" anges de åtgärder som kan genomföras för att nå målen.



4.1 Övergripande

mål och förutsättningar

Nyköpings kommuns övergripande mål för bostadsförsörjningen i är att:

- ***Nyköping ska erbjuda möjligheter till en god bostad att leva i för alla invånare, i olika skeden av livet, efter preferens, behov och ekonomiska förutsättningar.***

4.1.1 Strategier

Nyköpings kommun har följande strategier för de övergripande målen för bostadsförsörjningen. Nyköpings kommun ska:

1. Följa befolkningsutvecklingen och genomföra åtgärder utifrån utfallet
2. Alltid ha ett marknadsmässigt överskott av bostäder.

4.2 Strategiskt område 1: Nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet

4.2.1 Mål

Nyköpings kommuns mål för Nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet är att:

- ***Utbudet av bostäder, inom alla kommunens delar, ska vara attraktivt, varierat och svara mot nuvarande och framtida behov och efterfrågan.***

4.2.2 Strategier

Nyköpings kommun har följande strategier för nybyggnation och utveckling av bostadsbeståndet.

Nyköpings kommun ska verka för:

- Att till följd av kommunens strategiska närhet till större arbetsmarknader, med goda förutsättningar för arbetspendling kunna erbjuda boendeformer som stimulerar inflyttning.
- Att kommunicera bostadförsörjningsstrategins mål och därvid uppmuntra exploatörer som aktivt är intresserade av att bidra till dess måluppfyllnad.
- Att jämna ut sammansättningen i bostadsbeståndet genom att vid ny- och ombyggnation prioritera de upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar som är underrepresenterade efter områdets förutsättningar. Jämvikt ska därmed eftersträvas för det totala beståndet samt på områdesnivå.
- Att vid ny- och ombyggnation planera och verka för en variation och blandning av boendeformer och därtill skapa attraktiva och trygga miljöer med minskad socioekonomisk segregation.

4.3 Strategiskt område 2: Bostäder för särskilda grupper

4.3.1 Mål

Nyköpings kommuns mål för bostäder för särskilda grupper är att:

- ***Nyköpings kommun ska genom långsiktig planering tillgodose nuvarande och framtida behov av goda bostäder för särskilda grupper.***

Faktaruta

Med särskilda grupper menas framför allt:

- *Hushåll med låg betalningsförmåga*
- *Trångbodda hushåll*
- *Hemlösa*
- *Äldre personer*
- *Personer med funktionsvariationer*
- *Studenter*
- *Ungdomar/unga vuxna;*
- *Nyanlända/asylsökande*
- *Ensamkommande barn och ungdomar*
- *Personer i behov av skyddat boende*

4.3.2 Strategier

Nyköpings kommun har följande strategier för bostäder för särskilda grupper.

Kommunen ska verka för:

- Att uppnå blandad bebyggelse genom att erbjuda en bostadsmarknad med variation av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, special- och studentbostäder och liknande i olika prissegment och geografisk lokalisering.
- Att bostäder för särskilda grupper integreras i det övriga bostadsbeståndet.
- Att behovet av bostäder för särskilda grupper ska säkras på ett långsiktigt och kostnadseffektivt sätt.