



KARLSKRONA  
KOMMUN



# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

*Del 1 av 2 - Riktlinjer för bostadsförsörjning  
uppdaterad 2021*

Alla foton tillhör Karlskrona kommun förutom:  
sid 1, Illustration Pottholmen: White Arkitekter  
sid 6, Jörgen Ragnarsson  
sid 7, Mats Kockum  
sid 10, Matz Arnström  
sid 15, Mats Kockum

Dokumenttyp: Bostadsförsörjningsprogram. Del 1 av 2 - Riktlinjer för bostadsförsörjning  
Beslutad av: Kommunfullmäktige  
Antagen: 2021-04-29 § 69  
Gäller för: Tjänstemän och förtroendevalda i kommunen samt berörda aktörer utanför kommunens organisation  
Framtagen av: Uppdatering av riktlinjer för bostadsförsörjning har tagits fram i ett samarbete mellan Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Kommunledningsförvaltningen, Funktionsstödsförvaltningen, Socialförvaltningen, Äldreförvaltningen och kommunens bostadsbolag AB Karlskronahem.  
Ansvar för revidering: Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Giltighetstid: Kommunens bostadsförsörjningsprogram ska beslutas om en gång varje mandatperiod  
Ersätter: Riktlinjer för bostadsförsörjning från 2016

# Innehåll

INLEDNING.....	4
Syfte.....	4
Bakgrund.....	4
Omvärldsanalys.....	5
RIKTLINJER.....	6
Karlskrona kommuns bostadspolitiska mål.....	6
Åtgärder.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Övergripande mål.....	10
Kommunala verktyg.....	12
Utmaningar och möjligheter.....	14
Särskilda grupperns behov.....	16
Befolkningsprognos.....	18
Bostadsbestånd.....	19
Bostadsmarknaden.....	20
Bilaga 1.....	22
Bilaga 2.....	23
KÄLLOR.....	25

Som ett komplement till riktlinjerna finns ett områdesindelade inriktningdokument (Bostadsförsörjningsprogram del 2).



# INLEDNING

Varje kommun ska ange riktlinjer för bostadsförsörjning för att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Planeringen ska möta behov och efterfrågan på bostäder för att få en bostadsmarknad i balans. Riktlinjer för bostadsförsörjning antogs år 2016. År 2021 har en mindre uppdatering gjorts av dokumentet. Bland annat har siffror och statistik uppdaterats.

## Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att samordna kommunens fysiska utveckling med befolkningstillväxten i enlighet med översiktsplanens intentioner. Riktlinjerna i bostadsförsörjningsprogrammet är Karlskrona kommuns mål för bostadsförsörjning tillsammans med åtgärder för att uppnå målen.

## Bakgrund

En bostadsmarknad i balans innebär att hushåll ska kunna välja boende och att det ska finnas vissa frihetsgrader i beståndet för omflyttning. En uttalad politik kring kommunens visioner, mål, planer och policy underlättar för aktörerna på marknaden och även internt i kommunen. Kommunen har planmonopol och kan genom sin planering ge marknaden de förutsättningar och ramar som marknaden behöver för att fungera på ett effektivt

sätt. Därför är det viktigt att kommunens process och ställningstaganden blir synliga och tydliga.

Planmonopolet innebär att det är kommunen som tar fram detaljplaner, på såväl kommunägd mark som åt privata fastighetsägare. Sett till de senaste 10 åren (2010-2020) så har 41 % av det totala antalet byggrätter för nya bostäder tillskapats på kommunägd mark. Detta motsvarar 24 % av nya detaljplaner med byggrätter för bostäder som tagits fram under samma tid. Mängden bostäder som tillskapats på kommunägd mark har de senaste åren således varit förhållandevis låg. Det finns även en stor skillnad i hur många detaljplaner som tagits fram på kommunägd mark kontra privatägd.

Kommunstyrelsen beslutade i juni 2014 att ge i uppdrag till Kommunledningsförvaltningen att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram för Karlskrona kommun. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med deltagare från Kommunledningsförvaltningen och kommunens bostadsbolag AB Karlskronahem, samt i bred samverkan med näringsliv och politiker, arbetat med att ta fram riktlinjerna. Kopplat till riktlinjerna har även ett områdesindelade inriktningsdokument för nyproduktion tagits fram. Övriga förvaltningar som hanterar bostadsförsörjning för särskilda grupper, t. ex. äldre, resurssvaga och personer med funktionsnedsättning, har bistått gruppens arbete.

# Omvärldsanalys

Karlskrona kommun har under de senaste åren kunnat visa en stor fluktuation i befolkningsutvecklingen. Det har generellt varit en positiv befolkningsutveckling och några år med mycket stor inflyttning. Däremot har det senaste året (2019) kunnat uppvisa en liten minskning av befolkningsantalet. Skillnaderna i befolkningsutveckling från år till år skapar utmaningar i att prognostisera behov av bostäder och kommunal service. Trots detta finns ett tydligt behov av fler bostäder med bostadsbrist i flera av kommunens delar. Det mörka finansiella läget som inledde 2010-talet med begränsningar i den privata ekonomin och bolånetak har under den senare delen av årtiondet vänt och efterfrågan på mark för bostäder och andra etableringar har ökat markant.

Idag finns det en stark urbaniseringstrend med en allt större befolkningskoncentration till städer och större orter. Samtidigt blir människor allt mer rörliga och platsens förmåga att attrahera får en större betydelse när man väljer bostadsort. Idag är utveckling i kommunen ofta beroende av befolkningsutveckling då jobb och tillväxt följer befolkningskoncentrationerna.

Karlskrona kommuns målsättning är en positiv befolkningsutveckling. Detta måste kommunen verka strategiskt för i alla delar av kommunens arbete. Många delar av utveckling av en kommun hänger samman och inte sällan grundas detta i en god bostadsförsörjning samt en attraktiv livsmiljö. Exempelvis har bostadsförsörjningen en väsentlig betydelse för näringslivets tillväxt. Att se till att det finns god tillgång på bostäder samt arbeta proaktivt för att ytterligare stimulera utveckling och stärka kommunens attraktivitet är nyckelfaktorer. Planlagda markreserver, strategiska markförvärv, kommunal investeringsvilja tillsammans med en genomförandeinriktad organisation ger förutsättningar för en framgångsrik utveckling.

Sett till de senaste årens befolkningsutveckling behöver kommunen även förbereda sig på det oförutsedda. Det finns exempel på yttre omständigheter som får stor påverkan på kommunens möjlighet till bostadsförsörjning. Ett exempel på detta är flyktingsituationen 2015 där många nyanlända kom samtidigt och skapade brist på bostäder. I bostadsförsörjningen är det därför även viktigt att väga in bostadsmark-

nadens robusthet gällande oförberedda situationer, både sett till ordinära boendeformer samt särskilda boendeformer för t.ex studenter, flyktingar och migranter, LSS-boende m.m. Även andra situationer, som exempelvis den pandemi som startade i början av 2020, skulle i förlängningen kunna få påverkan på bostadsmarknaden. Med mer hemarbete som ett möjligt nytt normalläge kan behovet av kontorslokaler minska och viljan att omvandla befintliga kontorslokaler till bostäder kan öka.

## Ansvar för bostadsförsörjningen

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) meddelas att varje kommun ska planera för och ange riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas under varje mandatperiod.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska minst innehålla:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.



# RIKTLINJER

## Karlskrona kommuns bostadspolitiska mål

De bostadspolitiska målen utgår från de områden som har pekats ut av Karlskrona kommun som särskilt viktiga för att uppnå en balanserad bostadsmarknad och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som även svarar mot Vision Karlskrona 2030.

### **Karlskrona kommun ska strategiskt arbeta för att ha utrymme för en befolkningstillväxt.**

I det långsiktiga strategiska arbetet med, t. ex. översiktsplan, planreserv och strategiska markförvärv ska befolkningstillväxt möjliggöras.

Befolkningstillväxten i Karlskrona har under 2000-talet varit ca 0,5 % i genomsnitt. Trots variationer i befolkningsökningen under enskilda år är den siffran relativt stabil över tid. Genom att kommunen aktivt förädlar sina miljöer och driver fram nya attraktiva bostäder investerar kommunen i en ökad tillväxttakt. Särskild fokus ska läggas på studenter och yngre personer i början av sin karriär. En välmående högskola med många studenter i staden är en stark tillväxtmotor och genererar även ett diversifierat och starkt näringsliv.

### **Karlskrona kommun ska tillvarata och förstärka Karlskronas unika värden med skärgården, staden och landsbygden för att skapa attraktiva boendemiljöer.**

Karlskrona kommuns styrka är att det finns en mångfald av attraktiva miljöer. Inom kommunen kan man välja att bo sjönära, havsnära, i skogen, på slätten, i en mindre ort eller i en världsarvsstad. Dessa miljöer ska utvecklas på sina egna premisser för att bibehålla kvalitet, samtidigt som nytillskott ska förstärka det genuina.

I Karlskrona är det nära till allt och genom att göra hela staden intressant att röra sig i kan de upplevda avstånden minskas. På så vis blir Karlskrona än mer attraktivt.

### **Karlskrona kommun ska genom nyproduktion främja ökad rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet och stärka social hållbarhet.**

Nyproduktion av bostäder frigör bostäder i det befintliga beståndet vilket gynnar debutanter och ekonomiskt resurssvaga grupper på bostadsmarknaden genom att det uppstår flyttkedjor.

Vid nyproduktion, i befintliga bostadsorter och bostadsområden eller vid etablering av nya bostadsområden, ska kommunen eftersträva ett varierat bostadsutbud för att stärka social hållbarhet och möjliggöra flytt mellan bostäder vid förändrade behov och önskemål.

### **Karlskrona kommun ska förstärka strategiska serviceorter med grundläggande kommunal service för att öka attraktionskraften för landsbygden och skärgården som bostadsort.**

Traditionella värden, såsom goda kommunikationer, bra service och infrastruktur ska alltid kombineras med närmiljöer av hög kvalitet för att förbättra marknadsförutsättningarna.

### **Karlskrona kommun ska ha ett markinnehav som möjliggör en god bostadsplanering.**

Ett markinnehav på strategiska platser ger större utrymme till att råda över kommunens utveckling och ger bättre möjligheter att skapa planeringsberedskap för bostäder.

### **AB Karlskronahem ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden.**

Det kommunala bostadsbolaget är en viktig aktör på bostadsmarknaden och ska bidra till bostadsförsörjningen genom god förvaltning men också nyproduktion med god ekonomi och kvalitet. AB Karlskronahem ska även underlätta kommunal lokalplanering och ta ett socialt ansvar.

### **Karlskrona kommun ska ha en aktiv samverkan med samtliga aktörer på bostadsmarknaden.**

Karlskrona kommun ska arbeta tillsammans med fastighetsägare, mäklare, byggbolag, bostadsföretag och andra aktörer på bostadsmarknaden för att ha aktuell kunskap, ge god service och stimulera utvecklingen.



# Åtgärder

Nedan beskrivs åtgärder som behöver genomföras för att uppnå Karlskrona kommuns bostadspolitiska mål.

## God planeringsberedskap

Karlskrona kommuns inriktning ska vara att gå från planberedskap mot planeringsberedskap. Detta innebär att Karlskrona kommun ska ha beredskap för att genomföra en plan hela vägen till att bostäderna byggs då det är resursslöseri att ha planer som inte kommer till användning. För att genomföra en plan behövs i de allra flesta fall kommunala investeringar. Det kan t.ex vara inköp av mark, sanering av mark, projektering, utbyggnad av gata och VA. De medel som behövs ska avsättas i den kommunala budgeten för det år i processen som det är aktuellt. Med en god beredskap för planering och investeringar kan arbetet effektiviseras och mer bostadsbyggande möjliggörs.

Karlskrona kommun ska aktivt arbeta med att skapa förutsättningar för effektiva interna processer kring bostads- och samhällsbyggnadsfrågor där ansvarsfördelningen är tydlig. De förvaltningar som är involverade i arbetet med bostadsförsörjning jobbar därför tillsammans med att ta fram en rutinbeskrivning för processen och arbetsgången för att få en effektiv process inom kommunen.

Genom att prioritera framtagandet av nya detaljplaner på ett korrekt sätt kommer även möjligheterna till genomförande att förbättras. Som beskrevs i bakgrunden har det funnits ett fokus på framtagande av detaljplaner på privatägd mark de senaste 10 åren (2010-2020). Eftersom Karlskrona kommun inte kan styra starten på ett genomförande av en detaljplan där marken är privatägd, kan det vara problematiskt att stora delar av byggrätter för nya bostäder ligger på privatägd mark. Det finns fortsatt en bostadsbrist och det är av stor vikt att de byggrätter som finns i framtagna detaljplaner blir realiserade.

## Dra nytta av platsens egenskaper

Karlskrona kommun har en uppsjö av varierade boendemiljöer. Olika delar av kommunen, tätorter eller bostadsområden har olika egenskaper som i sin tur skapar attraktivitet. Många faktorer såsom goda kommunikationer eller närhet till havet värdesätts av många människor och bidrar till att ett område blir attraktivt på bostadsmarknaden. Samtidigt finns det orter och bostadsområden som i stort sett saknar allmänna kommunikationer men ändå anses attraktiva. De aspekter som värdesätts och som gör en plats attraktiv varierar mycket från person till person. När nya bostäder ska utvecklas på en viss plats behöver vi studera vad som är just denna plats unika egenskaper och som kan skapa attraktivitet. På så sätt kan vi förstärka varje plats unika egenskaper.



Samtidigt är det värt att studera varför bostäder på vissa platser inte besitter lika hög attraktivitet och ställa frågan vad som saknas för att platsens attraktivitet ska öka. I arbetet till Översiktsplan 2050 har stora delar av Karlskrona kommun studerats och beskrivits i form av planförslag till olika delområden. Här beskrivs de olika platsernas egenskaper och brister. Översiktsplan 2050 kommer kunna vara ett stöd i arbetet med att i framtiden nyttja platsens egenskaper för att förstärka eller höja olika platsers attraktivitet.

### **Boende med god fysisk tillgänglighet**

Karlskrona kommuns befolkning blir i likhet med många andra kommuner allt äldre på grund av den stora generationen av personer födda på 1940-talet. De efterfrågar ett attraktivt boende med god fysisk tillgänglighet och många vill bo kvar på sin bostadsort eller i sitt bostadsområde.

Boende med god tillgänglighet som passar äldre personer, t.ex. seniorboende, ska planeras i direkt anslutning till befintliga bostadsområden med många äldre hushåll och i serviceorternas centrum. Det ger en social trygghet för de äldre men också en social hållbarhet för samhället med olika bostadstyper inom samma område. Seniorboenden innebär god tillgänglighet i boendet samt gemensamhetsutrymmen. Boenden med god tillgänglighet och gemensamhetsutrymmen tilltalar även andra målgrupper som t.ex. ensamstående, personer med funktionsnedsättning m.fl., vilket ger ett hållbart byggande över tid.

### **Ökad rörlighet inom bostadsbeståndet**

För att få igång flyttkedjor är det viktigt att det finns nyproduktion i flera olika områden och med olika storlek och bostadstyper. Småhus har något längre flyttkedjor än flerbostadshus och stora bostäder har längre flyttkedjor än små bostäder. Vilka typer av bostäder som frigörs beror på vad som byggs. I genomsnitt blir flyttkedjorna 1,9 bostäder långa. Det betyder att för varje bostad som byggs frigörs det cirka 0,9 bostäder i kommunen utöver den nybyggda bostaden.

Ju större och dyrare den nyproducerade bostaden är desto längre blir flyttkedjan. Nyproduktion som attraherar äldre hushåll genererar längre flyttkedjor än övrig nyproduktion. De har redan gjort boendekarriär och lämnar en bra bostad efter sig, som i sin tur genererar en lång flyttkedja. Äldre flyttar ofta från

bostäder som är relativt lika nyproduktionen i fråga om upplåtelseform och storlek. Att äldre personer väljer att flytta beror ofta på bättre tillgänglighet i nyproduktionen, med exempelvis hissar och låga trösklar, kvaliteter som saknas i en stor del av det äldre bostadsbeståndet. Byggandet av seniorbostäder och trygghetsbostäder som passar denna målgrupp kan skapa långa flyttkedjor och öka rörligheten på bostadsmarknaden i Karlskrona.

### **Strategi för markinnehav**

En kommuns markinnehav är en viktig resurs som kan användas på flera sätt. Med utgångspunkt i planmonopolet kan bostadsbyggandet styras med markanvisningar, exploateringsavtal och tomträttsförfaranden. Även markbyten kan ge indirekt stöd åt bostadsbyggandet genom omlokalisering av verksamheter som ligger där nya bostäder är planerade. Mark- och exploateringsenheten arbetar strategiskt med kommunens markinnehav enligt de regler för försäljning av kommunal mark och fast egendom som antogs av Kommunfullmäktige november 2011.

### **AB Karlskronahem**

AB Karlskronahem har en central roll i Karlskrona kommuns bostadsförsörjning. För att öka rörligheten och nyproduktionen på bostadsmarknaden ska Karlskrona kommun samverka med AB Karlskronahem, som har fördelar genom sin kunskap om marknaden. I AB Karlskronahems affärsplan 2020-2023, finns ett mål om tillförsel av 2% av bolagets bestånd årligen. Det motsvarar ca 100 lägenheter per år.

### **Vårda och utveckla nätverk med aktörer**

Karlskrona kommun har kontinuerliga träffar med flera av bostadsmarknadens aktörer i olika sammanhang. Nätverken ska bibehållas och utvecklas för att få en bred samverkan i bostadsbyggandet och öka sannolikheten för lyckosamma projekt och effektiva processer. Andra aktörer på bostadsmarknaden som inte ingår i de befintliga nätverken bör involveras för att kommunen ska kunna ta del av deras kunskaper och erfarenheter.

Karlskrona kommun ska förtydliga och effektivisera planerings- och genomförandeprocessen för att kunna ge god service till marknaden aktörer.



# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Övergripande mål

Förutsättningarna för bostadsförsörjningen hantearas på olika nivåer, från nationellt till regionalt och lokalt med övergripande mål på respektive nivå.

### Nationellt bostadspolitiskt mål

Det nationella bostadspolitiska målet för bostadsmarknaden är formulerat enligt nedan:

”Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

I plan- och bygglagen (PBL) har bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förts in som ett allmänt intresse som kommunerna ska främja vid bland annat planläggning. Riktlinjerna för Karlskrona kommuns bostadsförsörjning ska vara vägledande vid planläggning.

### Blekingestrategin

Region Blekinge har som uppdrag är att främja en hållbar utveckling i hela Blekinge. Regionens ansvarsområden är hälso- och sjukvård, folkhälsa, regional tillväxt, infrastruktur, kollektivtrafik samt kultur och bildning. Region Blekinge har, tillsammans med näringsliv, ideella organisationer och offentliga verksamheter i Blekinge, arbetat fram Blekingestrategin som är Blekinges regionala utvecklingsstrategi. Strategin pekar ut ett antal viktiga områden som ska prioriteras för att Blekinge ska växa i rätt riktning.

Arbetet med att ta fram en ny regional utvecklingsstrategi för Blekinge påbörjades hösten 2019. Arbetet genomförs i samverkan med Blekinges kommuner, länsstyrelsen, högskolan, företagskluster, science parks och andra aktörer i länet. Den nya regionala utvecklingsstrategin planeras vara färdig under 2021.

Karlskrona kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen stödjer Blekingestrategins inriktning.

## Vision Karlskrona 2030

Karlskrona kommun har tagit fram Vision Karlskrona 2030 som ska ligga till grund för det strategiska arbetet de kommande mandatperioderna. I Vision Karlskrona 2030 presenteras de utvecklingsområden som Karlskrona kommun ska prioritera de närmaste fem åren.

Utvecklingsområdena är Attraktiv livsmiljö, Snabba kommunikationer, Upplevelsernas Karlskrona, Utbildning och kunskap samt Näringslivets Karlskrona.

Attraktiv livsmiljö enligt Vision Karlskrona 2030 innebär att: ”Vi ska ta vara på våra unika miljöer med skärgården, staden och landsbygden. Karlskrona ska sjuda av aktivitet och ha ett kreativt och öppet kulturliv med en internationell atmosfär. Med olika sorters boenden i attraktiva miljöer får alla möjlighet till ett aktivt liv, oavsett ålder.”

Bostadsförsörjningsprogrammet är en del i kommunens strategiska arbete och bygger vidare på Vision Karlskrona 2030.

## Övriga strategiska planer

Ur ett samhällsbyggnadsperspektiv är det avgörande att planeringen för trafikinfrastruktur, kollektivtrafik, VA-utbyggnad m.m. hänger samman med bostadsplaneringen tillsammans med förskolor, skolor och annan service. Det arbetet påbörjas i kommunens översiktsplan. Som en utveckling på den översiktliga planeringen pågår även ett arbete med att ta fram en utbyggnadsstrategi som ska peka på hur en utbyggnad av nya områden ska ske samt när i tiden det ska ske.



# Kommunala verktyg för bostadsförsörjning

Det finns ett antal verktyg som en kommun kan använda sig av för att skapa goda bostäder och bra boendemiljö. Vissa är självklara och används redan idag, andra är mindre utnyttjade men borde på ett tydligare sätt ingå i strategierna som medel att främja en väl fungerande och attraktiv bostadsmarknad i Karlskrona kommun

## Planmonopol

Kommunens planmonopol är centralt för möjligheterna att bedriva lokal bostadspolitik och att planera goda bostadsområden. Med stöd av det kommunala planmonopolet enligt plan- och bygglagen (PBL), har kommunen det samlade ansvaret för arbetet med översiktsplaner och detaljplaner, vilket i sin tur styr användningen av mark, vatten och bebyggelseutvecklingen i kommunen. Genom detta kan kommunen bestämma när och var en utbyggnad ska ske samt hur bebyggelsen ska utformas. Planmonopolet innebär dock inte att kommunen måste genomföra allt planarbete själva. Att ta hjälp av aktiva intresserade byggbolag kan både öka kompetensen och effektivisera processerna. Kommunen måste dock ha tydliga spelregler för hur ett deltagande i planarbetet ser ut och behandla alla byggbolag lika.

## Översiktsplanen

Översiktsplanen beskriver hur markanvändningen bör se ut och pekar ut möjliga utbyggnadsområden för bostäder. Det första steget mot en god bostadsplanering tas i kommunens översiktsplan som är en långsiktig strategi för utveckling av kommunens mark- och vattenområden. Där anges var nya bostadsområden bör placeras och vilken utvecklingsriktning för bebyggelsen som kan bli aktuell. Översiktsplanen utgör därmed också ett underlag för en god markberedskap. Karlskrona kommuns översiktsplan antogs år 2010 och är vid sidan av detta dokument kommunens viktigaste strategidokument för bostadsplaneringen. För att precisera markanvändningen avseende viss verksamhet eller inom ett visst geografiskt område kan kommunen göra en fördjupning av översiktsplanen (FÖP). Karlskrona kommun har fördjupningar av översiktsplanen för skärgården, Verkö och Trummenäsområdet. Just nu pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan, Översiktsplan 2050.



## Markinnehav

Kommunens markinnehav är en strategisk resurs för planeringen och förutsätter även att en aktiv markpolitik bedrivs. Kommunens inriktning vad gäller utveckling och förvaltning av kommunalt markinnehav samt eventuell satsning på nya strategiska markköp påverkar möjligheterna för kommunen att kunna styra bostadsbyggandet.

Kommunen kan styra exploateringen till önskad inriktning genom markanvisningsavtal och exploateringsavtal. Tillsammans med detaljplaner kan dessa instrument också användas för att få ett så varierat bostadsutbud som möjligt. När kommunal mark planläggs och tilldelas exploatör kan kommunen ställa särskilda villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet. Genom att differentiera markpriserna utifrån läge och önskad upplåtelseform kan kommunen påverka inriktningen på bostadsbyggandet.

## Planeringsberedskap

God planberedskap genom antagna detaljplaner är en förutsättning för bostadsplaneringen. De områden som pekas ut i översiktsplanen och dess fördjupningar och som politiken prioriterat utifrån mål och riktlinjer för en långsiktigt hållbar utveckling av kommunen bör prioriteras. Arbetet med en detaljplan ligger sedan till grund för att bevilja bygglov. Planprocessen följer den i PBL reglerade processen som i Karlskrona kommun (och även i de flesta andra kommuner) tar mellan 1,5-2 år att nå antagande i miljö- och samhällsbyggnadsnämnden/kommunfullmäktige. I kommunens budget avsätts medel för de investeringar som behövs för att genomföra planen.

## Tomtkö

Den kommunala tomtkön innebär att privatpersoner kan förvärva en tomt för enbostadsbebyggelse från kommunen och därefter fritt välja den byggherreprodukt som passar bäst. Detta är en viktig del i att skapa valfrihet i boendet. De senaste åren har det kommit ut mycket få tomter i den kommunala tomtkön. Detta är ett problem då de medborgare som önskar att bygga sig ett eget enfamiljshus endast kan göra detta genom försäljning från en privat markägare. Detta kan innebära både en minskning av valfrihet av hus-typ samt även innebära högre markpriser om efterfrågan är hög.

## Allmännyttiga kommunala bostadsbolag

Karlskrona kommun har ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag, AB Karlskronahem, som ägs i sin helhet av kommunen. Bostadsbolaget förvaltar cirka 3 300 ordinära hyresrätter. Det motsvarar ca 30 % av de ordinära hyresrätterna i kommunen och bostäderna är spridda över hela kommunen. Utöver detta förvaltar bostadsbolaget ytterligare ca 400 hyresbostäder i form av specialbostäder för bland annat studenter, militär samt i form av omsorgsboenden. AB Karlskronahem ska med affärsmässig samhällsnytta tillgodose behovet av prisvärda och attraktiva lägenheter och lokaler av god kvalitet. Bostadsbolagets uppgift är att tillgodose ett allmännyttigt syfte. Det handlar huvudsakligen om att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i kommunen utifrån ägarens direktiv samt att erbjuda hyresgästerna möjlighet till

boendeinflytande. För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt redskap i bostadsförsörjningen, både genom att företaget tar stort socialt ansvar men också för samhällsutvecklingen i stort då de kan driva bostadsbyggandet - särskilt avseende hyresrätter. Att bygga bra bostäder till rimliga kostnader för alla, oavsett inkomstgrupp eller samhällsklass, är allmännyttans ursprungliga och mest grundläggande uppgift. Med allmännyttan kan kommunen ta ett socialt ansvar för bostadsutbudet.

Genom en aktiv ägardialog med AB Karlskronahem har kommunen möjlighet att påverka både produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. I ägardirektiven kan kommunen välja att ange särskilda riktlinjer för bolagets verksamhet och dess nyproduktion.

## Bostadsförmedling

AB Karlskronahem har valt att tillgodose behovet av kösystem i form av en intressebank. I intressebanken får alla anmäla sig och samla köpoäng för att anmäla sig i den specifika kö som bildas för varje objekt. Enstaka förturer beviljas, men endast av medicinska skäl. Omkring 30 bostäder förmedlas i genomsnitt vid varje månadsskifte. Under de perioder på året då många studenter kommer kan det stiga till omkring 60 bostäder per månad. Någon kommunal bostadsförmedling som innefattar även privata hyresrätter finns ej utan privata fastighetsägare av hyresrätter har egna intressebanker som bostadssökande kan anmäla sig till.



# Utmaningar och möjligheter

Karlskrona kommuns förutsättningar för utveckling påverkas av olika faktorer. Vissa kan vi påverka, andra måste vi bara förhålla oss till. Nedan beskrivs de utmaningar och möjligheter som identifierats i arbete med bostadsförsörjningsprogrammet.

## Varumärket Karlskrona

Många kommuner konkurrerar idag om att attrahera nya invånare, företag och besökare. Karlskrona kommun arbetar tillsammans med näringsliv och organisationer för att stärka varumärket Karlskrona. För att sticka ut i mängden när vi marknadsför oss krävs det att vi lyfter fram det som skiljer oss från andra och som skapar nyfikenhet i omvärlden. Det unika med Karlskrona är kombinationen av världsarv, innovativa utbildningar, internationella storföretag och attraktiva boendemiljöer.

## Befolkning

Trenden, sett i ett längre perspektiv, har varit en ökande befolkning i Karlskrona kommun sedan slutet av 80-talet. Att folkmängden 2018-2020 befunnit sig på en plattå utvecklingsmässigt innebär inte att ambitionerna om ökat bostadsbyggande ska minskas. Tvärtom så finns det ett behov av att kommunen är proaktiv och fortsätter att satsa långsiktigt på både bostadsbyggande, service och näringsliv för att på så sätt skapa attraktivitet och möjlighet till en fortsatt ökande folkmängd. I den nu gällande översiktsplanen uttrycks 70 000 invånare som en rimlig storlek och i arbetena med uppdaterad översiktsplan 2050 undersöks vad som krävs för att kunna bli ännu fler. För detta behövs ett strategiskt långsiktigt angreppssätt utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Dessutom behöver kommunen bli mer proaktiv och driva utveckling snarare än att reagera på kortsiktiga och snabba förändringar.

I Blekinge är relativt många högutbildade och näringslivet strukturuomvandlas i snabb takt, det vill säga att fler och fler har arbeten inom tjänstesektorn istället för inom tillverkning och utvinning. Inkomstnivån generellt är relativt god i Karlskrona om man jämför med övriga Blekinge och andra jämförelsekommuner, men inte jämfört med riket. Det är vanligare att män har både höga

och låga inkomster medan kvinnor oftast återfinns i medelinkomstklasserna.

## Skärgården

Karlskrona kommun har en fantastisk skärgård vilket ger möjlighet att erbjuda bostäder i en attraktiv livsmiljö nära vattnet. Utmaningen är att ordna bra kommunikationer som uppmuntrar till kollektivt resande. Båtpendel trafikerar idag mellan Trossö och Bredavik på Sturkö samt Hasslö. Det innebär exempelvis att pendlingstiden kortas ned till ca 15 minuter mellan Trossö och Bredavik med båt mot ca 45 minuter med bil och 1 timme med buss.

## Geografiskt läge

Karlskronas geografiska läge ger möjligheter som inte har nyttjats fullt ut. Framför allt är det kopplingen till östra Europa genom färjelinjen till Gdynia i Polen som har ökat i omfattning de senaste åren, både vad gäller passagerare och gods. Det har gjorts stora investeringar på Verkö för att miljöpåpassa transporter och prognosen är att färjetrafiken kommer att försätta att öka.

Förbindelserna med tåg till universitetsstäderna Växjö och Kalmar samt högskolan i Kristianstad gör det möjligt att bo Karlskrona men studera i någon av de andra städerna. Karlskrona har förbindelser till internationella knutpunkter som Arlanda och Kastrup genom Ronneby flygplats och Öresundståget, vilket är mycket positivt för kommunen.

## Kommunikationer

Karlskrona kommun har en stor utmaning med att förbättra kommunikationerna, både inom kommunen och med omvärlden. Inom kommunen behöver kollektiva färsätt med båt och buss förbättras. Även cykelförbindelser är i behov av utveckling. Standarden bör höjas på delar av E22 och antalet avgångar med tåg bör öka. Åtgärder som medför till att korta ned pendlingstider är positivt. En direktförbindelse från Ronneby flygplats till en storflygplats i Europa som underlättar vidare transport till andra delar av världen skulle vara en stor styrka för kommunen.

## Arbetsmarknad

Karlskrona kommun har en positiv näringslivsutveckling med starka industrier, en marinbas och högteknologiska företag. För en kommun i Karlskronas storlek finns det ovanligt många internationella storföretag. De är högteknologiska med IT, telecom och marin teknologi som inriktning.

Turism- och besöksnäringen är en växande basnäring för Karlskrona som kan ge fler småföretag. En stor utmaning är att förbättra arbetsmarknaden för unga och att matcha jobb med kompetens.

## Utbildningar

Olika typer av utbildningar, med såväl bredd som spets, är oerhört viktigt för kommunens och regionens utveckling. Det är i själva verket en förutsättning för attraktivitet, befolkningstillväxt och näringslivsutveckling.

Karlskrona kommun har många spetsutbildningar som lockar studenter från hela världen, vilket skapar en viktig rekryteringsbas för det regionala näringslivet. Bland annat bidrar Blekinge Tekniska Högskola till att många företag inom IT-sektorn etablerar sig i Karlskrona. I Karlskrona finns också Hyper Island (med världsledande utbildning i ledarskap med digitala perspektiv), Kustbevakningens grundutbildning och Sjöstridsskolan.

## Världsarv

Ett världsarv är ett kulturminne eller naturminne som är så värdefullt att det är en angelägenhet för hela mänskligheten. Det är en plats, ort, miljö eller objekt som på ett alldeles unikt sätt vittnar om jordens och människans historia. Sverige har totalt 15 världsarv och Örlogsstaden Karlskrona upptogs på UNESCO:s världsarvslista 1998. Stadens marina historia är aktuell än idag, mer än 300 år efter att staden anlades. Detta lockar besökare från hela världen och gör Karlskrona till ett unikt besöksmål.

Utmärkelsen till världsarv ger stora möjligheter att marknadsföra Karlskrona och skapa en ökad besöksturism vilket i sin tur skapar fler arbetstillfällen. Kommunen arbetar kontinuerligt med att uppmärksamma världsarvet men ännu finns potential att utveckla hur vi marknadsför Karlskrona och världsarvet för att locka fler besökare.



## Naturen och klimatet

Det är inte bara skärgården som är fantastisk. Karlskrona kommun har en mycket varierad naturmiljö med skog och ängsmiljöer i de norra kommundelarna, slättlandskap kring Nättraby och Ramdala, kustnära eklandskap, strandängar och klippiga öar. Med en halvtimmes bilfärd är det möjligt att nå många typer av naturmiljöer och det är en möjlighet att ta vara på.

## Förorenad mark

Karlskrona har en historik av många industrier och även utfylld mark som ofta innebär förorenad mark. Marken är många gånger lokaliserad i centrala attraktiva lägen. Det är en stor utmaning för bostadsbyggandet då det fördyrar exploateringen och även kan fördröja processen.

## Särskilda gruppers behov

Förutsättningarna varierar för olika grupper av hushåll på bostadsmarknaden. De grupper som har svårare än andra att få tillgång till en bostad är särskilt äldre, unga, studenter, nyanlända och personer med funktionsnedsättning. Karlskrona kommuns bostadspolitik måste tillgodose alla medborgares och kommande medborgares behov. I rapporten *Bostad sökes - slutrapport från den nationella hemlöshetsamordnaren* från Socialdepartementet framhålls att allmännyttans roll på bostadsmarknaden är viktig när det gäller resursvaga grupper och även om det är marknaden som till stor del styr bostadsbyggandet kan kommunerna använda sina bostadsbolag för att påverka utvecklingen.

### Äldre

Äldre kommer framöver att utgöra en allt större grupp i Karlskrona kommun. Med stigande ålder följer särskilda behov i bostaden och närmiljön. Äldre vill gärna bo kvar i sina bostadsområden, men är i behov av bättre tillgänglighet. Man vill ha möjligheten att kunna byta ut villan mot exempelvis en marklägenhet inom det egna bostadsområdet. Att kunna bo kvar i sitt bostadsområde är en viktig social aspekt.

Äldre har, liksom alla andra ålderskategorier, olika behov av bostäder beroende på hur livssituationen ser ut. Många bor kvar hemma men har stöd av hemtjänst. När man behöver mer stöd kanske man bor på seniorboende, trygghetsboende eller omvårdnadsboende.

Seniorboende och trygghetsboende är olika typer av ordinarie boende, det vill säga ett boende som kan hyras eller köpas på den öppna marknaden utan biståndsbedömning. Gemensamt är att lägenheterna har god tillgänglighet och att det finns någon form av gemensamhetslokal i huset. I trygghetsbostäder är lägenheterna förbehållna äldre personer över 65 år och har även en tillgång till personal under vissa tider. Omvårdnadsboende är en enhetlig benämning på de särskilda boendeformer för äldre som kräver en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Fler seniorbostäder behövs på landsbygden för att de äldre ska kunna bo kvar på hemorten och att andra hushållskategorier ska få tillgång till befintliga småhus istället för att förlita sig på nyproduktion. Seniorer är en nyckel till flyttkedjor vilket innebär att bristen på lämpliga bostäder för seniorer har betydelse för hela bostadsmarknaden. Det befintliga bostadsbeståndet har i nuläget omfattande brister vad avser ändamålsenliga och tillgängliga lägenheter för äldre/seniorer. Detta märks bl.a. genom det mycket stora intresserade till konceptboendet för äldre, i kv. Vintern i Lyckeby.

Äldrenämnden har tagit fram ett Program för omvårdnadsboende med planering för behovet av omvårdnadsboende fram till år 2035. Under de kommande åren beräknas att det kommer behövas ett omvårdnadsboende med 60 platser vartannat eller vart tredje år. Nybyggnation pågår under 2020 i Rödeby och de kommande åren planeras för om/tillbyggnad i Nättraby och nybyggnation på Pottholmen.



## Unga

Ungas situation på bostadsmarknaden är bland annat beroende av utbudet av lämpliga bostäder samt möjligheten att kunna efterfråga önskad bostad med tanke på prisläget. Gruppen unga är blandad men har som grupp oftast sämre ekonomiska förutsättningar än många andra i konkurrensen om små lägenheter. Unga önskar oftast bo i centrum och konkurrerar därmed med exempelvis studenter och anställda inom försvarsmakten om de mindre lägenheterna.

## Studenter

Studenter är en heterogen grupp men har gemensamt att de är en relativt betalningssvag grupp och ofta är ensamstående. Därför efterfrågas ofta små hyreslägenheter i närheten av campus där Marieberg, Galgamarken och Trossö är populära områden.

Studenternas svaga betalningsförmåga gör att de oftast inte kan efterfråga nyproduktion utan är beroende av att det frigörs smålägenheter i det befintliga beståndet. Trots detta behöver det nyproduceras även små hyresrätter och studentbostäder för att tillgodose ett allt ökande behov.

## Nyanlända

Antalet nyanlända har minskat kraftigt de senaste åren bland annat på grund av att färre får uppehållstillstånd och senaste årets pandemi. Sverige har tidigare tagit emot många flyktingar och har arbetat för att kunna erbjuda de som kommit till landet en bra tillvaro. När asylsökande fått uppehållstillstånd behöver de en bostad och kommunen har avtal om att tillhandahålla ett visst antal platser per år.

Det är svårt att planera vilken storlek på boendet som behövs men då det blivit något lättare att få tag i bostäder är nuvarande mottagning hanterbar. När personer har fått permanent uppehållstillstånd följer de nyanlända samma flyttmönster som gäller för inrikesfödda, det vill säga att en viss procent flyttar till storstadsregioner för möjligheterna att få arbete och för den sociala situationen.

Kommunens verksamhet för ensamkommande barn är idag väldigt liten.

## Personer med funktionsnedsättning

Kommunen har skyldighet att tillhandahålla bostäder till de personer med funktionsnedsättning som fått beslut om särskild service enligt Lagen om stöd och service (LSS) och Socialtjänstlagen (SoL). Det finns två typer av bostäder som kommunen har ansvar för: gruppboende och serviceboende.

Gruppboende är till för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov och där personal finns tillgänglig dygnet runt. Det är en liten grupp av bostäder om 4-6 lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen och finns vanligtvis i villaområden, men kan även finnas i flerbostadshus.

Det finns behov av ett nytt gruppboende varje år och Funktionsstödsförvaltningen har tagit fram nämndens lokalförsörjningsplan tillsammans med kommunledningsförvaltningen vilken visar på ett investeringsbehov av ett nytt boende varje år under de kommande fyra åren.

Serviceboende är en mellanform mellan eget boende och gruppboende. Om det finns flera serviceboenden i ett bostadsområde ska det finnas gemensamma utrymmen för service och gemenskap i närheten av dem. Bostäderna ska vara integrerade i ett bostadsområde.

Antalet ansökningar och beslut om serviceboende ökar och ofta finns önskemål om att bostäderna ska vara centralt belägna. Funktionsstödsförvaltningen behöver tillgång till 4-6 lägenheter i ett område för att kunna starta en personalgrupp som ska ge insatserna. Vid nyproduktion ska behovet av serviceboenden i kommunen beaktas.

# Befolkningsprognos

Den demografiska utvecklingen är en viktig faktor när kommunen blickar framåt. Antalet födda barn, åldersstruktur samt in- och utflyttning är avgörande för de servicebehov och behov av infrastruktur och kommunikationer som uppstår. En mycket stor del av kommunens verksamhet är avhängig befolkningens storlek, sammansättning och förändring.

Karlskrona, liksom många andra kommuner, möter nu en generationsväxling där en mycket stor generation, 40-talisterna, avslutar sitt förvärvsarbetande och behöver ersättas av generationer som är betydligt mindre. Utmaningen består i att hålla en balans mellan de olika generationernas möjligheter och behov. Det behöver även beaktas vilken påverkan växlingen har på bland annat sysselsättning, behovet av bostäder och utbildningsplatser. Mycket fokus hamnar på de generationer som är stora, men vi behöver även studera de generationer som är mindre, inte minst då rekrytering är en viktig fråga för kommunen som är en stor arbetsgivare.

Det finns variationer mellan åldersklassers storlek som ställer krav på flexibilitet inom och mellan olika verksamheter i kommunen, särskilt när det gäller barn och ungdomar. Dessa variationer ska ses som det normala. Karlskrona har en äldre befolkning jämfört med riket i genomsnitt, men skillnaderna håller till viss del på att jämnas ut. Att ha ett underskott på mellanåldrar är ett strukturproblem som behöver mötas med ökad inflyttning av i synnerhet yngre kvinnor.

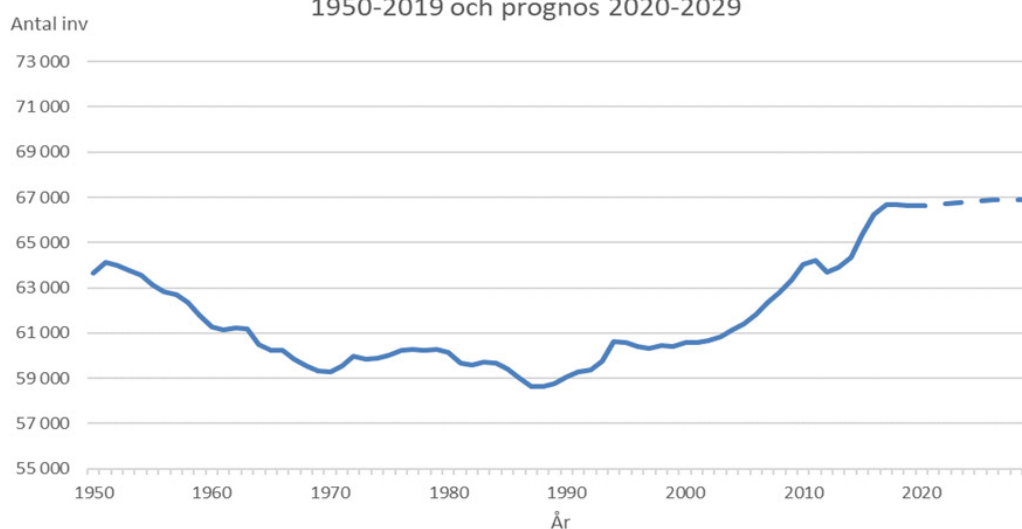
Det sker en ökad koncentration av befolkningen till tätorter, högskoleorter och större städer. För Karlskrona kommun har en stor del av inflyttningen

de senaste åren utgjorts av studenter till Blekinge Tekniska Högskola. Studentinflyttning är en osäkerhetsfaktor eftersom det ofta handlar om tillfälliga bosättningar i studieorten. För mindre orter inom kommunen blir det svårare att attrahera nya invånare och behålla de som vuxit upp där. Omkring två tredjedelar av kommunens befolkning är bosatt i centralorten Karlskrona/Lyckeby, Nättraby, Rödeby eller Jämjö och utvecklingen, som vi ser den just nu, går mot en ökad koncentration här.

Utvecklingen under den senaste tioårsperioden har inneburit en nettoökning med 3 280 personer. De senaste åren har det varit fluktuationer mellan åren med flyttunderskott 2012, stort inflyttningsoverskott 2015 och 2016, nästan oförändrad folkmängd 2018 och liten minskning 2019, vilket påverkar nettot över tid. Stora osäkerheter i omvärlden påverkar underlagen och möjligheterna att göra träffsäkra prognoser och framskrivningar och därför är den aktuella kommunprognosen att betrakta som ett försiktigt scenario. Under kommande tioårsperiod antas befolkningen i kommunen öka med måttliga 250 personer och syftet med prognosen är framför allt att förvaltningarna ska ha ett underlag för sin verksamhetsplanering.

Det är framför allt antaganden kring flyttsiffror som skiljer sig åt från tidigare prognoser, framförallt med anpassning till de senaste årens verkliga minskning i antalet inflyttade. Därutöver tas i detta scenario hänsyn till de stora osäkerheterna som råder just nu kring bland annat arbetsmarknad, utbildning och samhällsekonomi. Kommunen följer och analyserar noga den demografiska utvecklingen. Nya bedömningar och beräkningar görs årligen. Framöver kan det bli aktuellt att arbeta med flera scenarier för att ha goda planeringsunderlag.

Befolkningsutveckling i Karlskrona kommun  
1950-2019 och prognos 2020-2029



# Bostadsbestånd

I tabellen nedan redovisas antal lägenheter (bostäder) efter hustyp och upplåtelseform fördelat efter en grov geografisk indelning. Småhus definieras som friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). Lägenheter i flerbostadshus är bostadsbyggnader som innehåller tre eller flera lägenheter, inklusive loftgångshus. De är indelade efter upplåtelseformerna hyresrätt respektive bostadsrätt. Med övriga hus menas byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex byggnader för verksamhet eller samhällsfunktion. Se bilaga 1 för karta med områdesindelningen.

I tabellen redovisas även specialbostäder. Det är bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder samt övriga specialbostäder. Så kallade seniorbostäder (55+) eller trygghetsboende (70+) räknas inte som specialbostäder utan ingår i beståndet med flerbostadshus.

Av bostäderna finns 52 % i småhus, 47 % i flerbostadshus och 1 % i övriga hus. I flerbostadshusen är 73 % av lägenheterna hyresrätter, vilket är högre andel än för riket i genomsnitt som har 58 % hyresrätter. Karlskrona kommuns bostadsbolag, AB Karlskronahem, har cirka 35 % av alla hyresbostäder, inklusive specialbostäder, i kommunen.

I kommunen följer fördelningen mellan olika lägenhetsstorlekar i flerbostadshusen i stort sett samma fördelning som gäller för riket, förutom för lägenheter som är 31-50 kvm och lägenheter som är 81-120 kvm. För den första kategorin med mindre lägenheter har Karlskrona kommun högre andel andel än riket, vilket är 19,2 % mot 17,6 % för riket. I den andra kategorin med de större lägenheterna har Karlskrona kommun en lägre andel lägenheter än riket, vilket är 20,4 % mot 21,8 % för riket (se bilaga 2).

Delområde	Småhus	Flerbostadshus			Övriga hus	Summa bostäder	Specialbostäder	Summa totalt
		hyresrätt	bostadsrätt	summa				
Fågelmara (Kristianopel) (11)	619	46	0	46	5	670	0	670
Jämjö (12)	1 173	310	0	310	35	1 518	88	1 606
Torhamn (13)	656	28	0	28	2	686	0	686
Sturkö (14)	721	38	0	38	1	760	0	760
Ramdala (15)	1 097	14	0	14	1	1 112	20	1 132
Hasslö (2)	684	28	0	28	2	714	18	732
Rödeby (5)	1 715	255	8	263	20	1 998	118	2 116
Fridlevstad (61)	854	64	0	64	6	924	16	940
Holmsjö (Sillhövda) (62)	445	54	0	54	5	504	22	526
Tving (63)	525	27	0	27	3	555	0	555
Nättraby (7)	1 773	243	0	243	14	2 030	48	2 078
Trossö m.m. (800)	409	4 588	2 234	6 822	334	7 565	344	7 909
Wämö (801)	1 019	1 649	1 444	3 093	23	4 135	616	4 751
Sunna (802)	639	2 054	118	2 172	3	2 814	424	3 238
Verkö m.m. (803)	485	97	0	97	1	583	31	614
Torskors (805)	139	0	0	0	1	140	0	140
Lyckeby väster om ån (804)	284	367	107	474	28	786	126	912
Lyckeby öster om ån (807)	676	381	0	381	4	1 061	12	1 073
Hässlegården, Spandelstorp m.m. (806)	1 184	386	0	386	0	1 570	34	1 604
Övriga delar kring Lyckeby (808, 82, 83)	825	10	0	10	6	841	7	848
Aspö (81)	259	0	0	0	0	259	0	259
<b>Summa</b>	<b>16 181</b>	<b>10 639</b>	<b>3 911</b>	<b>14 550</b>	<b>494</b>	<b>31 225</b>	<b>1 924</b>	<b>33 149</b>

Källa: Bostadspak 2019, Statistiska centralbyrån

# Bostadsmarknaden

Det finns en tydlig urbaniseringstrend i Sverige som medför att städerna växer och landsbygden förlorar invånare. Detta gäller för såväl större som mindre städer. Även i Karlskrona går det att se att centralorten och de större serviceorterna ökar i befolkning medan befolkningen på landsbygden minskar. Urbaniseringen kan medföra vissa utmaningar om utvecklingen inte hinner med i samma takt. På nationell nivå ger det en ojämn utveckling mellan storstadsregioner och övriga regioner sett till exempelvis tillgång på bostäder och arbetstillfällen. Även på lokal nivå påverkar urbaniseringen tillgången på bostäder då det blir hög efterfrågan på bostäder i centralorten och lägre efterfrågan på landsbygden. Urbaniseringen för även med sig utmaningar för tillgången på service med svårigheter att tillgodose viss typ av service (exempelvis förskola) med många nya invånare i centralorten. På landsbygden kan situationen vara den omvända där service försvinner med takt att invånarna gör det.

Det finns ett stort behov av nya bostäder i Karlskrona kommun för att möta efterfrågan; allt från smålägenheter för studenter och unga till hyres- och bostadsrätter med god tillgänglighet för äldre och småhustomter för barnfamiljer. I AB Karlskronahems bostadsbestånd är antalet uthyrda lägenheter är mycket lågt och bostadsbolaget har som mål att tillskapa ca 80 bostäder per år.

## Priser och produktionskostnader

Prisökningen på bostäder (både småhus och bostadsrätter) har varit kraftig i Karlskrona de senaste åren. Detta kan delvis förklaras av en ökad efterfrågan och betalningsvilja. Däremot har även produktionskostnaderna för både småhus och flerbostadshus ökat. Detta beror på höjda markpriser, att nya bostäder har ökade krav samt att de platser som finns kvar att bygga på i stadsmiljön ofta är svårexploaterade då det är små ytor eller ytor

som kräver sanering. Nyproducerade bostäder blir således dyra i inköp, något som medför att det inte är alla grupper som kan efterfråga en sådan bostad. Således blir det äldre bostadsbeståndet som är lägre i inköp eller hyra eftertraktansvärt och många grupper konkurrerar om dessa bostäder.

## Betalningsvilja för nyproduktion

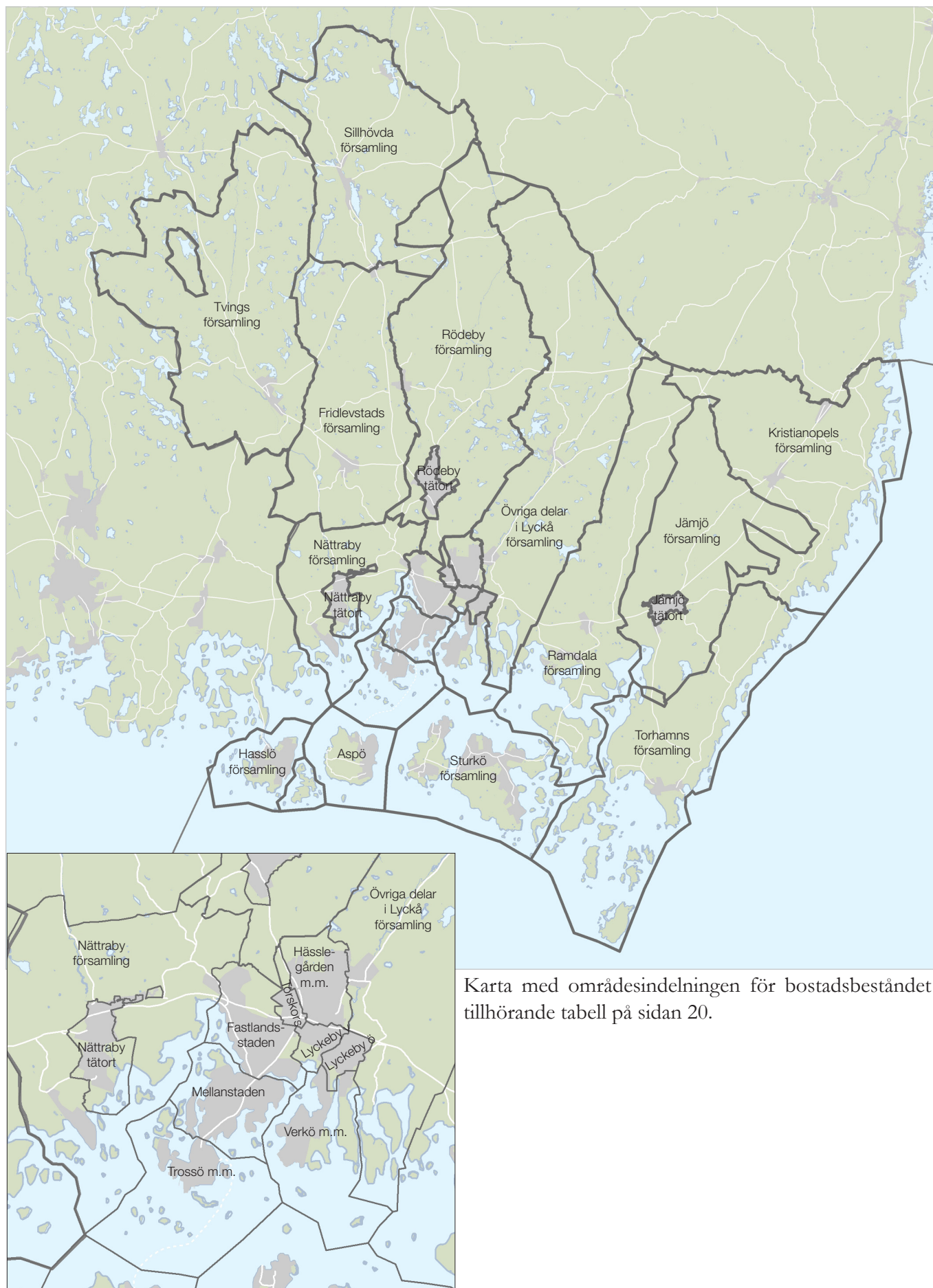
Produktionskostnaden är i stort sett densamma oavsett var man än bygger men betalningsviljan varierar. Betalningsviljan kan mätas genom att studera försäljningsvärdet på befintliga småhus i samma område. Vid nyproduktion kan dock betalningsviljan vara högre än betalningsviljan för en äldre bostad då kvalitén vid nyproduktion värderas lite högre. Vid bedömning av lönsamhet görs därför en beräkning av betalningsviljan för nyproduktion med dess specifika kvaliteter.

Investeringsteorin Tobins Q kan användas för att studera lönsamhet när det gäller nyproducerade bostäder i ett visst område. Då divideras marknadsvärdet med produktionskostnaden och ett tal över 1 visar att det lönar sig att bygga. Om produktionskostnaderna kraftigt överstiger betalningsviljan för befintliga bostäder blir det svårt att få ihop kalkylen och därmed finansieringen av nyproduktionen.

Det finns dock många faktorer som kan påverka intresset för nyproduktion. Markkostnaden är en faktor som påverkar och det är något som kommunen kan påverka med en aktiv markpolitik. Vidare behöver kommunen vara tydlig med mål, utbyggnadsstrategier och tidplaner för ex. utbyggnad av kommunal service för att det ska vara tydligt hur området kommer att utvecklas och framförallt när utvecklingen kommer att ske. Detta kan ge trygghet till både investerare och nyinflyttade.



# Bilaga 1



Karta med områdesindelningen för bostadsbeståndet tillhörande tabell på sidan 20.

# Bilaga 2

Statistiska centralbyrån

Enheten för byggande, bostäder och fastigheter

Bearbetning av Pia Kronengen 2020-06-24

## Antal lägenheter efter hustyp och lägenhetsstorlek (bostadsarea) och område 2019

	Småhus								Flerbostadshus							
	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	uppgift saknas	Totalt	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	uppgift saknas	Totalt
Trossö	5	22	39	149	120	69	5	409	326	1225	3574	1481	174	42	0	6 822
Wämö	3	3	54	288	339	331	1	1 019	89	756	1706	502	38	2	0	3 093
Sunna	0	2	90	313	171	45	18	639	73	413	1019	657	9	1	0	2 172
Lyckeby m.m.	0	10	90	879	1 254	480	55	2 768	5	180	913	227	8	5	0	1 338
Jämjö tätort	1	5	41	454	196	59	2	758	9	56	206	35	1	0	0	307
Rödeby tätort	1	7	74	459	376	161	4	1 082	3	44	179	33	3	1	0	263
Nättraby tätort	4	21	107	561	487	255	20	1 455	13	39	158	17	0	0	0	227
Skärgården	9	74	388	766	435	134	47	1 853	0	6	52	8	0	0	0	66
Övriga tätorter och landsbygd	11	235	1096	2341	1 520	738	257	6 198	21	71	150	11	8	1	0	262
<b>Karlskrona kommun</b>	<b>34</b>	<b>379</b>	<b>1 979</b>	<b>6 210</b>	<b>4 898</b>	<b>2 272</b>	<b>409</b>	<b>16 181</b>	<b>539</b>	<b>2 790</b>	<b>7 957</b>	<b>2 971</b>	<b>241</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>14 550</b>
<b>Riket</b>	<b>4 690</b>	<b>41 574</b>	<b>250 637</b>	<b>806 863</b>	<b>663 025</b>	<b>290 621</b>	<b>30 555</b>	<b>2 087 965</b>	<b>95 255</b>	<b>449 481</b>	<b>1 393 921</b>	<b>555 514</b>	<b>44 216</b>	<b>10 120</b>	<b>23</b>	<b>2 548 530</b>

## Andel lägenheter efter hustyp och lägenhetsstorlek (bostadsarea) och område 2019 i %

	Småhus								Flerbostadshus							
	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	uppgift saknas	Totalt	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	uppgift saknas	Totalt
Trossö	1,2	5,4	9,5	36,4	29,3	16,9	1,2	100	4,8	18,0	52,4	21,7	2,6	0,6	0,0	100
Wämö	0,3	0,3	5,3	28,3	33,3	32,5	0,1	100	2,9	24,4	55,2	16,2	1,2	0,1	0,0	100
Sunna	0,0	0,3	14,1	49,0	26,8	7,0	2,8	100	3,4	19,0	46,9	30,2	0,4	0,0	0,0	100
Lyckeby m.m.	0,0	0,4	3,3	31,8	45,3	17,3	2,0	100	0,4	13,5	68,2	17,0	0,6	0,4	0,0	100
Jämjö tätort	0,1	0,7	5,4	59,9	25,9	7,8	0,3	100	2,9	18,2	67,1	11,4	0,3	0,0	0,0	100
Rödeby tätort	0,1	0,6	6,8	42,4	34,8	14,9	0,4	100	1,1	16,7	68,1	12,5	1,1	0,4	0,0	100
Nättraby tätort	0,3	1,4	7,4	38,6	33,5	17,5	1,4	100	5,7	17,2	69,6	7,5	0,0	0,0	0,0	100
Skärgården	0,5	4,0	20,9	41,3	23,5	7,2	2,5	100	0,0	9,1	78,8	12,1	0,0	0,0	0,0	100
Landsbygden	0,2	3,8	17,7	37,8	24,5	11,9	4,1	100	8,0	27,1	57,3	4,2	3,1	0,4	0,0	100
<b>Karlskrona kommun</b>	<b>0,2</b>	<b>2,3</b>	<b>12,2</b>	<b>38,4</b>	<b>30,3</b>	<b>14,0</b>	<b>2,5</b>	<b>100</b>	<b>3,7</b>	<b>19,2</b>	<b>54,7</b>	<b>20,4</b>	<b>1,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>100</b>
<b>Riket</b>	<b>0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>12,0</b>	<b>38,6</b>	<b>31,8</b>	<b>13,9</b>	<b>1,5</b>	<b>100</b>	<b>3,7</b>	<b>17,6</b>	<b>54,7</b>	<b>21,8</b>	<b>1,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>100</b>



**KARLSKRONA  
KOMMUN**

371 83 KARLSKRONA

Besök: Östra Köpmansgatan 1A

Telefon: 0455- 30 30 00 växel

[www.karlskrona.se](http://www.karlskrona.se)

[samhallsbyggnadsforvaltningen@karlskrona.se](mailto:samhallsbyggnadsforvaltningen@karlskrona.se)