



BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

*Riktlinjer för bostadsförsörjning
2016-2019*

Arbetsgruppen har bestått av deltagare från kommunledningsförvaltningen, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunens bostadsbolag AB Karlskronahem. Projektledare har varit Victoria Nordholm på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

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
sid 16, Lars Forsstedt

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 områdesindelad inriktningdokument (Bostadsförsörjningsprogram del 2), vilket uppdateras varje år.



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.

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.

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, och 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.

En bostadsmarknadsanalys genomfördes av WSP Analys & Strategi under senhösten 2014. Under januari 2015 hölls en workshop tillsammans med näringslivet, politiker och tjänstemän. Syftet med workshopen var att ta del av näringslivets erfarenheter och kunskap om bostadsbyggande men även att informera om Karlskrona kommuns arbete med bostadsförsörjning. I februari 2015 hölls en workshop tillsammans med styrande politiker för att prioritera och arbeta fram bostadspolitiska mål för Karlskrona kommun. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen var ute på remiss mellan maj och augusti 2015. De ca 30 yttrandena som kom in finns sammanställda i en samrådsredogörelse.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod medan inriktningsdokumentet för nyproduktion antas av kommunstyrelsen varje år. Den här första gången följs dokumenten åt till kommunfullmäktige.

Omvärldsanalys

Karlskrona kommun har under flera år uppvisat en positiv befolkningsutveckling vilket ställer ökade krav på kommunen för att möta utvecklingen. Det finansiella läget har inneburit begränsningar i den privata ekonomin de senaste åren genom t.ex bolånetak, vilket har påverkat byggandet. En vändning har skett och efterfrågan på mark för bostäder men även andra etableringar har ökat markant. Bostadsförsörjningen har också en väsentlig betydelse för näringslivets tillväxt.

Det sker en urbanisering med koncentration till städer. Människor är alltmer rörliga och platsens förmåga att attrahera får en allt större betydelse. Jobb och tillväxt följer människor, vilket skiljer det moderna kunskapsamhället från industrialismen. Staden är inte bara en handelsplats utan en arena för upplevelser.

Kommunen behöver arbeta proaktivt för att ytterligare stimulera utveckling och stärka kommunens attraktivitet. Planlagda markreserver, strategiska markförvärv, kommunal investeringsvilja tillsammans med en genomförandeinriktad organisation ger förutsättningar för en framgångsrik utveckling. Det krävs även beredskap för särskilda boendeformer för t.ex studenter, flyktingar, EU-migranter, LSS-boende m.m.

Kommunala investeringar i en attraktiv livsmiljö är samhällsekonomiskt lönsamma och genererar långsiktiga intäkter till kommunen vilket innebär att vi på sikt kan satsa mer på kvalitet.

Flyktingsituationen

Karlskrona kommun hjälper fortlöpande Migrationsverket med ankomstboende för flyktingar och ordnar platser för ensamkommande barn i särskilda hem för vård och boende, så kallade HVB-hem.

När asylsökande fått uppehållstillstånd får de en kommunplacering och det är Arbetsförmedlingen som ordnar med boende eller den asylsökande själv. Då nyanlända är debutanter på den svenska bostads-

marknaden bör det finnas utrymme i det befintliga bostadsbeståndet med hyresrätt för att nyanlända ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden.

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 på 2,0 % per år. I ett kortare planeringsperspektiv (3 år) ska kommunen säkerställa en tillväxt om minst 1,5 % per år.

I det långsiktiga strategiska arbetet med, t. ex. översiktsplan, planreserv och strategiska markförvärv ska en tillväxt om ca 2,0 % hanteras.

Befolkningstillväxten i Karlskrona har under 2000-talet varit ca 0,5 % i genomsnitt men har ökat betydligt det senaste året, en ökning som även beräknas fortsätta. Genom att kommunen aktivt förädlar sina miljöer och driver fram nya attraktiva bostäder investerar kommunen i en ökad tillväxttakt.

En ökning till ca 1,5 % per år bedöms realistisk på kort sikt. 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 som 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. Med planeringsberedskap menas att Karlskrona kommun ska ha beredskap för att genomföra en plan hela vägen till att husen 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.

Ortsanalyser

För att ta tillvara och förstärka de unika värden som Karlskronas bostadsområden och tätorter har behövs analyser. Analyserna bör vara baserade på både kvalitativa och kvantitativa värden. Ett kvalitativ värde kan vara att det finns närhet till en sjö och kvantitativt värde är hur lång sträckan är till sjön.

En analys av en ort kan ge svar på varför det är attraktivt att bo på vissa orter men inte andra, vad det är som saknas och vilka åtgärder som behövs för att göra en ort mer attraktiv. Ofta lyfts svaga allmänna kommunikationer fram som en orsak till att en ort inte anses vara attraktiv att bosätta sig i. Samtidigt finns det orter och bostadsområden som i stort sett saknar allmänna kommunikationer men ändå anses attraktiva. Det finns även det motsatta förhållandet. Genom att analysera respektive ort eller bostadsområde kan t.ex ovanstående problematik få en förklaring.

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 per-



soner, 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 med gemensamhetsutrymmen. Det tilltalar även andra målgrupper som t.ex. ensamstående, personer med funktionsnedsättning m.fl., vilket ger ett hållbart byggande över tid.

Ökad rörlighet inom bostadsbeståndet

Varje nyproducerad bostad medför via flyttkedjor att i genomsnitt fyra till fem hushåll kan flytta till en ny och för dem bättre anpassad bostad. 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

Karlskrona kommuns markinnehav är en resurs som kan användas på flera sätt. Med utgångspunkt från planmonopolet kan bostadsbyggandet styras med markanvisningar, exploateringsavtal och tomträttsförfaranden, samt med stöd av markbyten vid behov av omlokalisering av verksamheter. Mark- och exploateringsenheten har uppdrag att utarbeta en strategi för markinnehav och markanvisningspolicy under 2016.

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. AB Karlskronahem har i uppdrag att utforma en plan för nyproduktion av 400 bostäder under en femårsperiod.

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 marknadens 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 är ett samverkansorgan där landstinget Blekinge och Blekinges fem kommuner är medlemmar. De har till uppgift att ansvara för den regionala utvecklingen i länet. 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.

Region Blekinge arbetar inom tre verksamhetsområden som är kultur och fritid, trafik och regional utveckling. I insatsområde Livskvalitet i Blekingestrategin är Attraktiva boendemiljöer ett regionalt mål att sträva efter. ”I Blekinge kan vi dra nytta av vacker natur, unika kulturmiljöer, kustnära läge, genuina stadsmiljöer och rikt kultur- och friluftsliv. Ett brett utbud av attraktiva boendemiljöer med mångfald av boende och boendeformer på landsbygden såväl som i stan kan locka till inflyttning och underlätta vid rekrytering av arbetskraft.”

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.

Utvecklingsområden 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 görs i kommunens översiktsplan.

Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingens uppdrag är att möjliggöra för byggande av höghastighetsjärnvägar från Stockholm till Göteborg och från Stockholm till Malmö. I förhandlingsuppdraget ingår även att öka kollektivtrafiken, förbättra tillgängligheten och öka bostadsbyggandet. Totalt ska infrastruktursatsningar runt om i Sverige möjliggöra byggandet av cirka 100 000 nya bostäder.

Höghastighetsjärnvägen mellan Jönköping och Malmö är inte beslutad ännu utan det finns flera alternativ som Trafikverket studerar genom en åtgärdsvalstudie med resultat år 2018. För Karlskrona kommuns del är upprustning av befintlig järnväg väsentlig för att få en reducerad restid till höghastighetsjärnvägens stationer.

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 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.



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 1-1,5 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 bit för att skapa valfrihet i boendet.

Allmännyttiga kommunala bostadsbolag

Karlskrona kommun har ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag, AB Karlskronahem, som ägs i sin helhet av kommunen. Bostadsbolaget förvaltar nära 4 000 hyreslägenheter och cirka 500 äldreboendestäder. Det är ca 38 % av hyresrätterna i kommunen och bostäderna är spridda över hela kommunen. 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. Omflyttningen är relativt stor, ca 60 bostäder förmedlas vid varje månadsskifte, vilket trots bristsituationen ändå ger möjligheter att få bostad. 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 deltagare från den första workshopen presenterade.

Varumärket Karlskrona

Många kommuner konkurrerar idag om att attrahera nya invånare, företag och besökare. Karlskrona är en av dem. Sedan hösten 2014 arbetar kommunen 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 är en ökande befolkning i Karlskrona och målet som bland annat uttrycks i översiktsplanen om 70 000 invånare år 2030 kan uppnås om trenden håller i sig. Jämfört med de övriga kommunerna i nätverket 3KVH (Karlskrona, Kalmar, Kristianstad, Växjö, Halmstad) har befolkningstillväxten på lång sikt varit svagare i Karlskrona, men de senaste 15 åren har kommunens befolkning ökat med ca 4 000 invånare, vilket i genomsnitt innebär en nettoökning med ca 265 personer per år. År 2014 var 64 348 personer skrivna i Karlskrona kommun.

Födelsenettet har vänt upp och är svagt positivt på senare år, men det är framför allt det utrikes flyttnettet som gör att Karlskrona växer numera. I åldersstrukturen syns de stora grupperna (t ex 40-talisterna) som snart gör att antalet äldre blir betydligt fler, men Karlskrona har en yngre befolkning än länet som helhet.

Det är de inrikes flyttrörelserna som har störst betydelse i kommunen och de ökar sedan mitten av 1980-talet. Karlskrona har svaga positiva flyttnetto för många åldersgrupper och ett typiskt mönster för en högskoleort avseende åldersgruppen 19-25 år.

I Blekinge är relativt många högutbildade och näringslivet strukturomvandlas 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 3KVH, 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. I augusti 2015 kommer en båtpendel som trafikerar Trossö, Verkö och Bredavik på Sturkö att starta under en försöksperiod fram till år 2018. Det innebär att pendlingstiden kortas ned till ca 15 minuter mellan Trossö och Bredavik med båt mot ca 45 minuter 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 miljöanpassa transporter och prognosen är att färjetrafiken kommer att försätta att öka.

Förbindelserna med tåg till universitetsstäderna Växjö och Kalmar och 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 färdmedel med båt och buss förbättras och även med cykel. 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 med 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 framför allt 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

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. Högskolan gör också att många yngre flyttar till kommunen och en större andel studenter än i andra jämförbara högskolestäder väljer att bo kvar efter avslutad studiegång. Det beror möjligen på att det finns ett utbud av arbeten eller för att utbildningen är i en sektor där det är lätt att starta eget företag eller för att det är möjligt att jobba på distans.

I Karlskrona finns också Hyper Island men 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, lockar besökare från hela världen och gör Karlskrona till ett unikt besöksmål.

De möjligheter som utmärkelsen till världsarv ger har inte tillvaratagits tillräckligt mycket hittills men genom att marknadsföra världsarvet mer kan det öka besöksturismen vilket skapar fler arbeten.



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 för besöksnäringen att ta vara på.

Karlskrona kommun är med i SMHI:s Solligan och Karlskrona har många soltimmar under året och har placerat sig i topp-tre de åren kommunen har deltagit.

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 fördröjar exploateringen och kan även 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 *Bostads sökes - slutrapport från den nationella bemyndigingsmyndigheten* 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. Att kunna bo kvar i sitt bostadsområde är en viktig social aspekt.

Det finns olika typer av boenden som särskilt riktar sig till äldre. 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 70 år och har även en tillgång till personal under vissa tider. Omvårdnadsboende är en enhetlig benämning på de särskilda boendeformer för äldre som förekommer i Karlskrona och kräver en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.



I kommunens landsbygdsprogram för åren 2014-2017 ska kommunen medverka till att ett anpassat boende för både yngre och äldre ska utvecklas i de mindre orterna. Framförallt behövs fler seniorbostäder på landsbygden för att de äldre ska kunna bo kvar på hemorten och att andra hushållskategorier ska få tillgång till begagnade småhus istället för nyproduktion.

Äldrenämnden har tagit fram ett Program för omvårdnadsboende med planering för behovet av omvårdnadsboende fram till år 2030. Under planperioden för bostadsförsörjningsprogrammet är nybyggnation av nya omvårdnadsboenden i Rödeby och Nättraby aktuellt.

Unga

Ungas situation på bostadsmarknaden är beroende av flera faktorer t. ex att på grund av inkomst kunna efterfråga önskad bostad men också utbudet av bostäder. 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 studenter och soldater om de mindre lägenheterna.

Studenter

Blekinge Tekniska Högskola har ändrat inriktning under senare år vilket innebär större andel heltidsstuderande. Tillsammans med särskilda avtal med Indien innebär det en viss ökning av campusstudenter. 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.

I dagsläget bor ca 180 av studenterna i Ronneby. De tidigare kostnadsfria resorna med kollektivtrafiken har dock tagits bort och möjligen önskar en del av studenterna att flytta till Karlskrona. Teoretiskt behövs ett tillskott på ca 300 smålägenheter. Studenternas svaga betalningsförmåga gör att i huvudsak bör andelen smålägenheter frigöras i det befintliga beståndet men det behövs även nyproduktion av små hyresrätter eller studentbostäder för att tillgodose behovet. Stora ungdomskullar gör att antalet studenter för närvarande är stort men gruppen 20-24 år beräknas av SCB att minska snabbt de närmaste

åren för landet i stort. För Karlskrona kommun beräknas dock andelen i den ålderskategorin att bibehålla ungefärligen samma nivå som idagsläget på grund av att Karlskrona är en högskoleort.

Nyanlända

Antalet nyanlända har ökat dramatiskt det senaste året bland annat på grund av det svåra humanitära läget i Syrien. Sverige har tagit emot många flyktingar men behöver nu, enligt regeringen, en paus i mottagandet för att få kontroll på situationen och 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. Det är svårt att avgöra vilken storlek på boendet som behövs, men på senare år har andelen familjer som kommer till Sverige ökat, vilket innebär att det behövs större lägenheter. När personer har fått permanent uppehållstillstånd följer de nyanlända samma flyttmönster som gäller för inrikesfödda dvs. de flyttar till storstadsregioner för möjligheterna att få arbete och för den sociala situationen. Det råder därför stor omflyttning.

Ensamkommande flyktingbarn placeras på Hem för vård och boende (HVB). Karlskrona kommun har under året öppnat ett flertal sådana boenden för att kunna ta emot de barn som anländer. Barnen förväntas, efter att de har fyllt 18 år, att stanna kvar i kommunen då de förhoppningsvis har skapat ett socialt nätverk på orten och behöver ett mer permanent boende. Oftast efterfrågas mindre lägenheter i det befintliga beståndet.

Personer med funktionsnedsättning

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

Gruppboende är 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 tillsammans med fastighetsavdelningen på Drift- och serviceförvaltningen tagit fram en plan för de investeringsbehov som finns för 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 och 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.

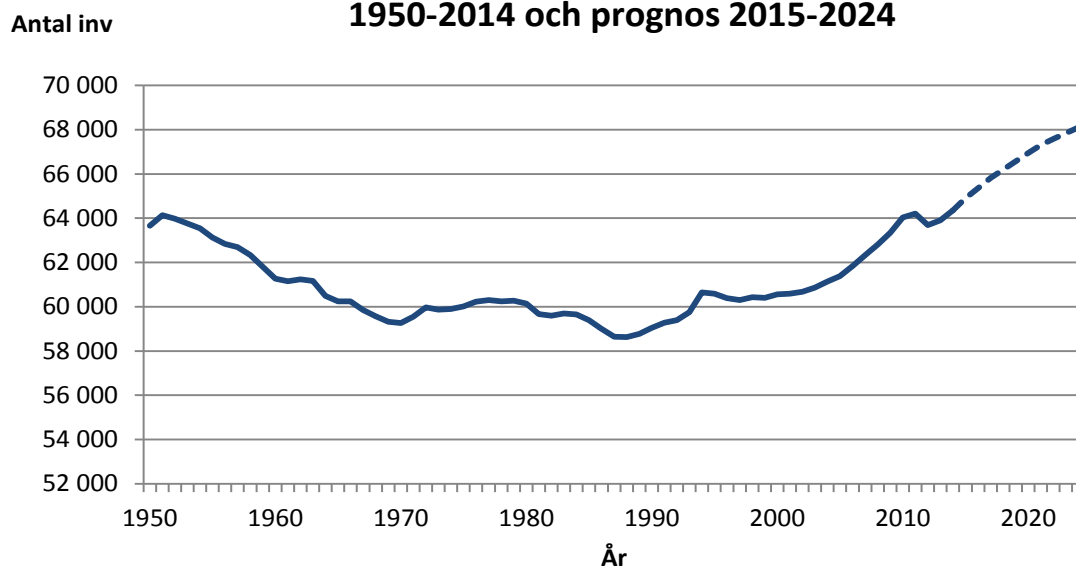
Karlskrona, liksom många andra kommuner, möter nu en generationsväxling där en mycket stor generation, 40-talisterna, avslutar sitt förvärvsarbetande och behöver ersättas av generationer som är betydligt mindre. Utmaningen består i att hålla en balans mellan de olika generationernas möjligheter och behov och beakta vilken påverkan det 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, Nätraby, Rödeby eller Jämjö och utvecklingen, som vi ser den just nu, går mot en ökad koncentration.

Kommunens bedömning är att befolkningen kan öka med ca 4 000 personer i netto den närmaste tioårsperioden. Den senaste tioårsperioden har inneburit en nettoökning av befolkningen med ca 3 200 personer. Den senaste tiden har folkmängden ökat mer än tidigare gjorda bedömningar och antaganden, delvis som en följd av ökad invandring och ökningen kan därför bli större än tidigare prognosticerat. Utöver de folkbokförda invånarna finns ett antal personer som söker asyl i Sverige, med behov av service av olika slag samt bostäder. Dessa underlag är viktiga att fortsätta att analysera och ha med i framtida bedömningar, trots de stora osäkerheter som finns vad gäller antal personer och rörlighet mellan såväl kommuner som länder. Framöver kan det bli aktuellt att arbeta med flera scenarier vid befolkningsprognoser för att ha goda planeringsunderlag.

**Befolkningsutveckling i Karlskrona kommun
1950-2014 och prognos 2015-2024**



Bostadsbestånd

I tabellen nedan redovisas antal och fördelningen mellan småhus, flerbostadshus och övriga hus i Karlskrona kommuns bostadsbestånd. 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 lägenheterna finns 51 % i småhus, 47 % i flerbostadshus och 2 % i övriga hus. I flerbostadshusen är 74 % av lägenheterna hyresrätter, vilket är högre andel än för riket i genomsnitt som har 60 % hyresrätter. Karlskrona kommuns bostadsbolag, AB Karlskronahem, har 38 % av hyresbostäderna i kommunen.

I kommun 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 16,9 % för riket. I den andra kategorin med de större lägenheterna har Karlskrona kommun en lägre andel lägenheter än riket, vilket är 20,3 % mot 22,0 % för riket (se bilaga 2).

Delområde	Småhus	Flerbostadshus		Övriga hus	Summa antal lgh	Specialbostäder
		hyresrätt	bostadsrätt			
Kristianopels församling	577	47	0	4	628	0
Jämjö församling	1 134	281	0	63	1 478	81
Torhamns församling	595	28	0	2	625	0
Sturkö församling	664	38	0	1	703	0
Ramdala församling	896	14	0	1	911	20
F.d. Hasslö församling	657	28	0	2	687	18
Rödeby församling	1 694	235	8	12	1 949	116
F.d. Fridlevstads församling	814	50	0	6	870	16
F.d. Sillhövda församling	417	54	0	4	475	22
F.d. Tvings församling	506	23	0	3	532	0
F.d. Nättraby församling	1 618	215	0	14	1 847	50
Trossö m.m.	399	4 555	1 997	305	7 256	255
Mellanstaden	995	1 608	1 383	21	4 007	421
Fastlandsstaden	595	2 030	125	3	2 753	375
Verkö m.m.	459	97	0	1	557	31
Torskors	136	0	0	1	137	0
Lyckeby väster om ån	265	313	107	25	710	72
Lyckeby öster om ån	675	374	0	2	1 051	6
Hässlegården, Spandelstorp m.m.	1 105	383	0	0	1 488	34
Övriga delar i Lyckå församling	761	10	0	6	777	7
Aspö församling	220	0	0	0	220	0
Rest	1	0	0	0	1	0
Summa	15 183	10 383	3 620	476	29 662	1 524

Källa: Bostadspak 2013, Statistiska centralbyrån

Bostadsmarknaden

Urbaniseringen gör att de större städerna i Sverige växer och övriga delar av landet förlorar befolkning. Det ger en ojämn utveckling mellan städer och landsbygd med bostadsbrist i tillväxtregionerna. Samma förhållanden gäller i Karlskrona där centralorten ökar i befolkning medan befolkningen på landsbygden minskar.

Sedan 1990 har det byggts drygt 100 bostäder i genomsnitt per år i Karlskrona kommun med en minskning till under 100 bostäder i genomsnitt per år från 2011. Under de senaste åren är det i stort sett enbart småhus som har byggts.

Det finns ett stort behov av nya bostäder 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 i uppdrag att nyproducera 400 bostäder under fem år.

Priser och produktionskostnader

Prisökningen på småhus har varit kraftig för Karlskrona de senaste 15 åren. Genomsnittspriset för ett småhus var 1,7 miljoner kronor år 2014. Men pris skillnaden är stor inom kommunen. Karlskrona har dock ett lägre genomsnittspris än jämförelsekommunerna Växjö, Kalmar och Halmstad men betydligt högre än övriga kommuner i Blekinge.

Utvecklingen för bostadsrätter har i stort varit densamma som för villor under 2000-talet. Även när det gäller bostadsrätter halkar Karlskrona efter jämförelsekommunerna Växjö, Kalmar och Halmstad. Den genomsnittliga kostnaden för sålda lägenheter i Karlskrona kommun under 2014 var 13 627 kr/kvm.

Produktionskostnaderna för både småhus och flerbostadshus har ökat och det finns flera anledningar till det förutom höjda markpriser. Nya bostäder har ökade krav men även att det är svårare platser att bygga på t.ex in-fill projekt på små ytor och trånga marginaler men även f.d industrimark som kräver sanering.

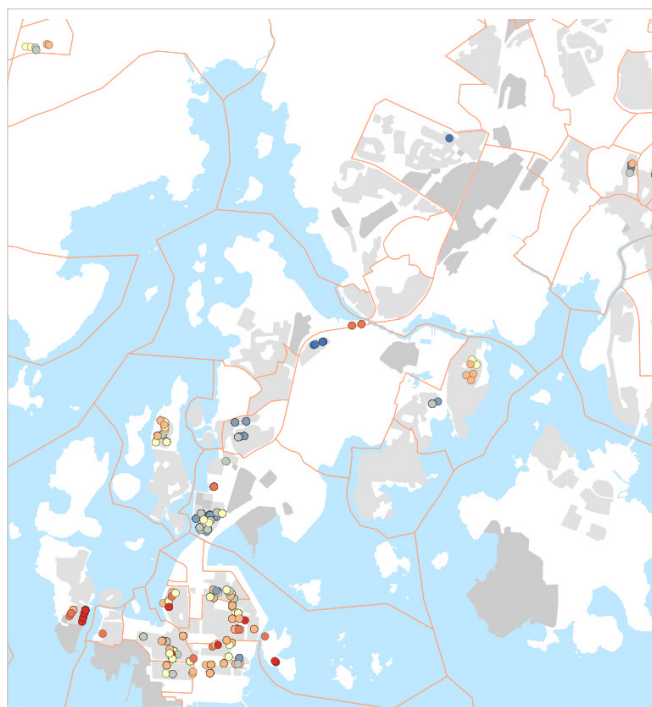
Det kostar i genomsnitt över 22 000 kr/kvm BOA

att producera gruppbyggda småhus (2,8 miljoner per hus) och 25 000 kr/kvm BOA att bygga lägenheter i flerbostadshus (1,75 miljoner per lägenhet). Med standardiserade lösningar med miniminivå (t.ex. SABOs Kombo-hus) kan man idag komma ner till 22 000 kr/kvm BOA för bostäder i flerbostadshus.

Information från Mäklarstatistik och Värderingsdata över försäljningar från våren 2013 till november 2014 i Karlskrona visar att bostadsrätter i genomsnitt kostar 12 100 kr/kvm och småhus i genomsnitt 13 800 kr/kvm. Det visar att nyproduktion är betydligt dyrare än att köpa en bostad i det befintliga beståndet.

Betalningsvilja för nyproduktion

Produktionskostnaden är i stort sett densamma oavsett var man än bygger men betalningsviljan varierar. Betalningsviljan mäts som försäljningsvärdet på befintliga småhus. Men det är inte detsamma som betalningsvilja för nyproduktion. Kvalitén vid nyproduktion är värd lite extra. Vid bedömning av lönsamhet görs därför en beräkning av betalningsviljan för nyproduktion med dess specifika kvaliteter. Då produktionen anpassas för en viss målgrupp måste även dess betalningsförmåga och betalningsvilja vägas in i relation till hela marknadens betalningsvilja av befintliga bostäder på den lokala marknaden. Investerings teorin Tobins Q används ibland i de här sammanhangen, där marknadsvärdet divideras med produktionskostnaden i samma område. Ett tal över 1 visar att det lönar sig att bygga. Om produktionskostnaderna kraftigt överstiger betalningsviljan för befintliga bostäder får byggarna svårt att få ihop kalkylen och därmed finansieringen av nyproduktionen. Markkostnaden påverkar, något som kommunen kan påverka om man har en aktiv markpolitik.

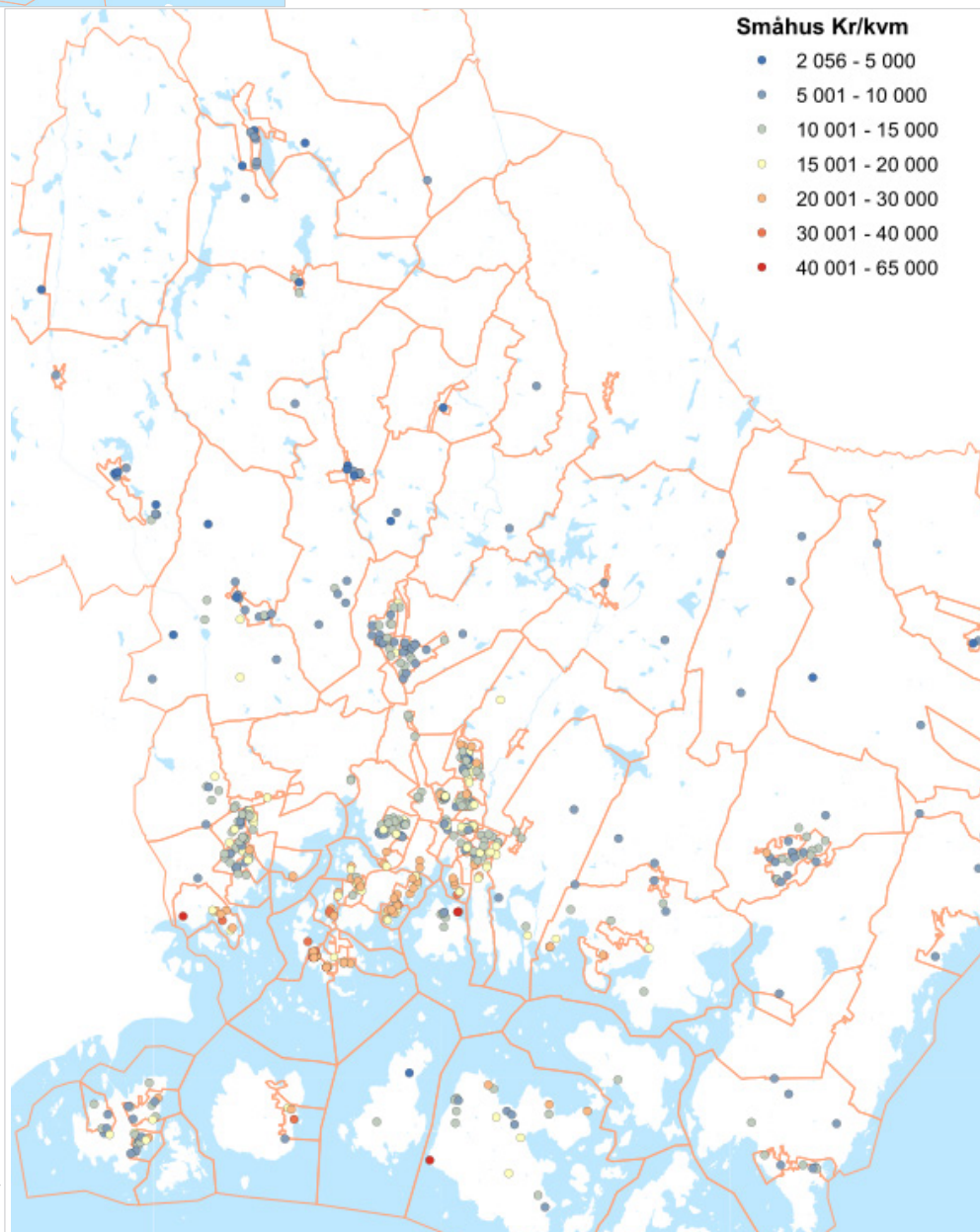


Brf KK

Kr_kvm

- 1 250 - 4 070
- 4 071 - 8 049
- 8 050 - 10 545
- 10 546 - 12 933
- 12 934 - 15 862
- 15 863 - 19 231
- 19 232 - 24 590

Alla bostadsrättsförsäljningar 2013/14. En punkt är en försäljning. Där det finns röda punkter ligger Tobins Q nära 1,0.

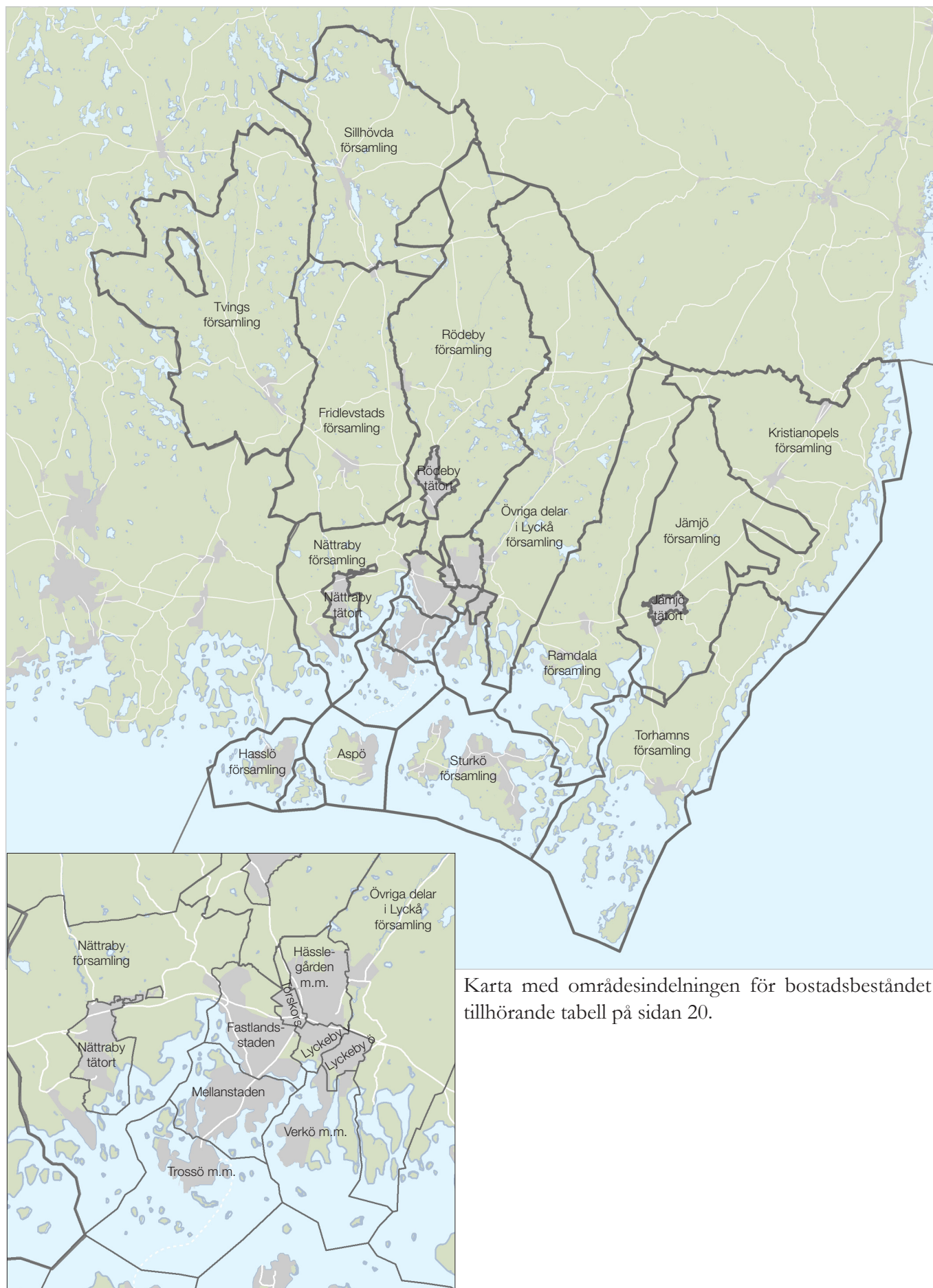


Småhus Kr/kvm

- 2 056 - 5 000
- 5 001 - 10 000
- 10 001 - 15 000
- 15 001 - 20 000
- 20 001 - 30 000
- 30 001 - 40 000
- 40 001 - 65 000

Alla småhusförsäljningar 2013/14. En punkt är en försäljning. Där det finns punkter med orange till röd punkt ligger Tobins Q nära 1,0.

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 2015-11-25

Antal lägenheter efter hustyp och lägenhetsstorlek (bostadsarea) och område 2013

	Småhus							Flerbostadshus						
	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	Totalt	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	Totalt
Trossö	4	21	38	148	119	69	399	314	1169	3488	1380	160	41	6 552
Mellanstaden	2	2	51	281	336	323	995	80	738	1647	484	40	2	2 991
Fastlandsstaden	0	2	90	296	161	46	595	71	413	1006	655	9	1	2 155
Lyckeby m.m.	0	9	85	858	1 224	464	2 640	5	173	857	225	8	6	1 274
Jämjö tätort	1	3	41	452	189	57	743	2	53	190	32	1	0	278
Rödeby tätort	1	5	72	443	368	156	1 045	3	39	166	31	3	1	243
Nättraby tätort	2	9	57	457	355	138	1 018	13	30	148	17	0	0	208
Skärgården	6	69	351	746	419	127	1 718	0	6	52	8	0	0	66
Landsbygden	12	199	1061	2386	1 575	797	6 030	23	69	132	8	3	1	236
Karlskrona kommun	28	319	1 846	6 067	4 746	2 177	15 183	511	2 690	7 686	2 840	224	52	14 003
Riket	3 498	37 387	240 054	793 552	648 073	277 400	1 999 964	85 003	394 904	1 288 817	512 089	41 756	9 684	2 332 253

Andel lägenheter efter hustyp och lägenhetsstorlek (bostadsarea) och område 2013 i %

	Småhus							Flerbostadshus						
	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	Totalt	- 31 kvm	31-50 kvm	51-80 kvm	81-120 kvm	121-160 kvm	161- kvm	Totalt
Trossö	1,0	5,3	9,5	37,1	29,8	17,3	100	4,8	17,8	53,2	21,1	2,4	0,6	100
Mellanstaden	0,2	0,2	5,1	28,2	33,8	32,5	100	2,7	24,7	55,1	16,2	1,3	0,1	100
Fastlandsstaden	0,0	0,3	15,1	49,7	27,1	7,7	100	3,3	19,2	46,7	30,4	0,4	0,1	100
Lyckeby m.m.	0,0	0,3	3,2	32,5	46,4	17,6	100	0,4	13,6	67,3	17,7	0,6	0,5	100
Jämjö tätort	0,1	0,4	5,5	60,8	25,4	7,7	100	0,7	19,1	68,3	11,5	0,4	0,0	100
Rödeby tätort	0,1	0,5	6,9	42,4	35,2	14,9	100	1,2	16,0	68,3	12,8	1,2	0,4	100
Nättraby tätort	0,2	0,9	5,6	44,9	34,9	13,6	100	6,3	14,4	71,2	8,2	0,0	0,0	100
Skärgården	0,3	4,0	20,4	43,4	24,4	7,4	100	0,0	9,1	78,8	12,1	0,0	0,0	100
Landsbygden	0,2	3,3	17,6	39,6	26,1	13,2	100	9,7	29,2	55,9	3,4	1,3	0,4	100
Karlskrona kommun	0,2	2,1	12,2	40,0	31,3	14,3	100	3,6	19,2	54,9	20,3	1,6	0,4	100
Riket	0,2	1,9	12,0	39,7	32,4	13,9	100	3,6	16,9	55,3	22,0	1,8	0,4	100

Källor

Analys av bostadsmarknaden i Blekinge län 2014,
Länsstyrelsen Blekinge län, 2014:9

Attraktiva Blekinge, Blekingestrategin 2014-2020,
Region Blekinge, dnr: 901-370-2012

Bostadsmarknaden i Karlskrona,
WSP, 2014-12-18

Bostäder att bo kvar i,
betänkande av utredningen om bostäder för äldre, SOU 2015:85

Fördjupning av översiktsplan för skärgården,
antagen av kommunfullmäktige juni 2014

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

<http://sverigeforhandlingen.se>
(2015-11-19)

<http://www.regeringen.se/regeringens-politik/boende-och-byggande/mal-for-boende-och-byggande>
(2015-09-08)

En ny regional planering - ökad samordning och bättre bostadsförsörjning, betänkande av
Bostadsplaneringskommittén, SOU 2015:59

Karlskrona kommun i siffror, befolkningsprognos 2015-2024,
Karlskrona kommun

Karlskrona kommun i siffror, folkmängd 2014-12-31,
Karlskrona kommun

Plan för att nyproducera 400 lägenheter enligt uppdrag från kommunfullmäktige,
AB Karlskronahem 2015-10-21

Program för omvårdnadsboende 2015-2030,
Äldrenämnden

Verksamhetsplan och internbudget 2016,
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, Karlskrona kommun

Vision för Sverige 2025,
Boverket 2012-11-27, dnr 109-2640/2011

Vision Karlskrona 2030,
antagen av kommunfullmäktige november 2012

Översiktsplan 2030 Karlskrona kommun,
antagen av kommunfullmäktige augusti 2010



371 83 KARLSKRONA
Besök: Östra Hamngatan 7B
Telefon: 0455- 30 30 00 växel
www.karlskrona.se
samhallsbyggnadsforvaltningen@karlskrona