

Handlingsplan för bostadsförsörjningen

Karlskrona kommuns mål och åtgärder för bostadsförsörjningen



Dokumenttyp: Handlingsplan

Beslutad av: Kommunfullmäktige

Antagen: 2026-03-26 § 72

Gäller för: Karlskrona kommunkoncern

Diarienummer: MSN.2023.4497, 2023/6958, 2025/4016

Framtagen av: Handlingsplan för bostadsförsörjning har tagits fram i samverkan mellan Kommunledningsförvaltningen, Arbetsmarknadsförvaltningen, Social- och funktionsstödsförvaltningen, Fastighetsförvaltningen, Äldreförvaltningen, Kunskapsförvaltningen och Karlskronahem. Arbetet har projektletts från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ansvar för revidering: Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Giltighetstid: Handlingsplan för bostadsförsörjningen ska beslutas av kommunfullmäktige en gång under varje mandatperiod

Ersätter: Bostadsförsörjningsprogram: Del 1 av 2 - Riktlinjer för bostadsförsörjning uppdaterad 2021 (2021-04-29 § 69) och Bostadsförsörjningsprogram: Del 2 av 2 - Handlingsprogram 2018 (2018-04-26 § 106)

INNEHÅLL

INLEDNING	1
Förutsättningar för bostadsförsörjningen	
MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	3
KOMMUNÖVERGRIPANDE ÅTGÄRDER.....	5
ORTSVISA BOSTADSBEHOV	9
Trossö	
Stadsbygden	
Nättraby, Rödeby, Jämjö och Holmsjö	
Trummenäsområdet	
Skärgården	
Övriga tätorter och landsbygder	
KARLSKRONA KOMMUNS INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	18
Ansvar och roller	
Kommunens verktygslåda	
BOSTÄDER OCH BEFOLKNING.....	24
Befolkningsutveckling – prognos och scenarier	
Bostadsbestånd och byggande	
Blandat bostadsbestånd	
Boendepreferenser	
Bostadsbehov för särskilda grupper	
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	30
Lagar	
Nationella och regionala mål och strategier	
Koppling till andra styrdokument	
SLUTSATSER.....	33
Uppföljning och process för revidering	

BILAGOR

BILAGA 1 - Bostadsmarknadsanalys Karlskrona kommun, JUNI Strategi

BILAGA 2 - Rapport befolkningsprognos 2023-2032, Karlskrona kommun
(Fler befolkningsprognoser finns tillgängliga på kommunens hemsida. www.karlskrona.se/befolkning)

INLEDNING

I en tid av lågkonjunktur i Sverige sticker Karlskrona ut. Här finns stora företag som investerat mångmiljardbelopp, fortsätter bygga ut stora fabriker och tar fram nya innovationer. I Karlskrona är vi världsledande inom ett antal områden, inte minst inom marin teknik. Energiomställningen skapar goda förutsättningar och Sveriges medlemskap i Nato kommer prägla utvecklingen av de delar av försvarsindustrin som har Karlskrona som utgångspunkt. I Karlskrona skapas tillväxt och tusentals nya arbetstillfällen där en ökad inflyttning behöver ske och därmed ett ökat behov av bostäder i hela kommunen.

Karlskrona kommuns handlingsplan för bostadsförsörjningen samordnar kommunens fysiska utveckling med befolkningstillväxten i enlighet med kommunens översiktsplan. I handlingsplanen fastställs vilka mål för bostadsförsörjningen som ska gälla för kommunen och som blir vägledande för samtliga beslut och åtgärder som rör bostadsfrågor. Ett viktigt syfte är att skapa goda förutsättningar för en balans mellan tillgång och efterfrågan av bostäder. Kommunen ansvarar för planering av bostadsförsörjningen, planläggning och andra åtgärder som krävs för att bostäder ska kunna byggas. Syftet är att skapa bästa möjliga förutsättningar för att alla i Karlskrona ska kunna leva i bra bostäder samt att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Att det finns och byggs bostäder i olika prisklasser är viktigt för att människor med olika ekonomiska förutsättningar ska kunna ha en bostad i Karlskrona.

Handlingsplanen är vägledande för alla processer som rör bostadsförsörjning i Karlskrona kommun, även inom den privata marknaden. Även om det är kommunens ansvar kan kommunen inte lösa bostadsförsörjningen på egen hand. Samarbetet mellan offentliga och privata aktörer är viktigt när det handlar om exempelvis att bygga nya bostäder och att omvandla befintliga lokaler till bostäder. I handlingsplanen för bostadsförsörjningen får du som arbetar med bostäder en tydlig bild av var olika typer av bostäder efterfrågas och behövs. Det läser du mer om på sidorna 9 - 17.

Ansvar för bostadsförsörjningen

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) meddelas att varje kommun ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjning i kommunen och genom denna handlingsplan planera för bostadsförsörjningen.

Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska antas under varje mandatperiod.

Handlingsplan för bostadsförsörjning ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna, och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Dokument	Innehåll	Huvudsaklig funktion
Översiktsplan	Inriktning för kommunens markanvändning	Var och vad
Handlingsplan för bostadsförsörjningen	Handlingsplan för insatser och åtgärder	Vad och hur
Budget	Styrning och uppföljning	Volym och inriktning



Förutsättningar för bostadsförsörjningen

Karlskrona kommun arbetar löpande med trend- och omvärldsanalyser. Den senaste sammanställningen är från 2024 och lyfter fram bland annat att:

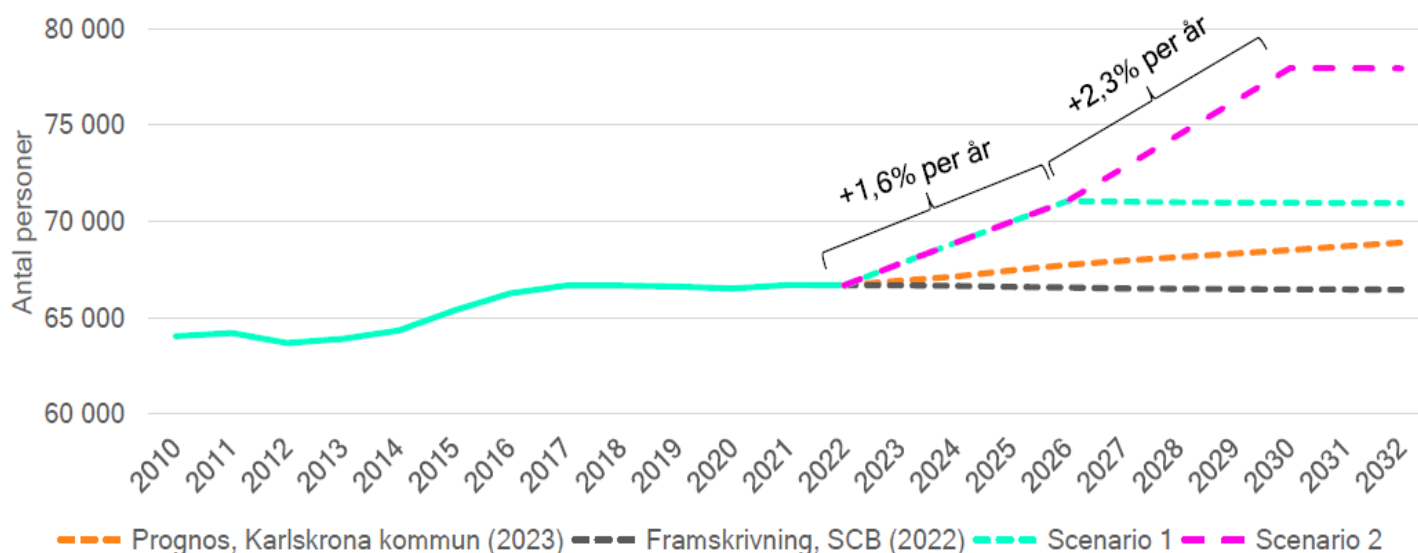
- Befolkningen i Sverige består av större andel yngre och äldre. Det innebär att det är allt färre i arbetsför ålder som ska försörja fler. Det ställer krav på en anpassning av välfärdstjänster och ger en fortsatt stor rekryteringsutmaning.
- Inflationen och ökade kostnader har medfört konsekvenser för bostadsmarknaden. De som står utanför bostadsmarknaden har fått det svårare att hitta en bostad på grund av ökade kostnader. För många med ett boende har kostnaderna ökat så mycket att de behöver ett billigare boende. Behovet av små och prisvärda bostäder har ökat, samtidigt som det har blivit dyrare att producera nya bostäder.
- Omställningen mot ett mer hållbart samhälle, teknikutveckling och ett mer instabilt säkerhetspolitiskt världsläge påverkar Karlskrona. Lokala företag inom branscherna, samt Försvarmakten, behöver många nya medarbetare vilket kräver ökad inflyttning till kommunen.

För att kunna bli fler invånare i Karlskrona behövs fler bostäder. Tillsammans behöver vi fortsätta berätta om hur fantastisk vår skärgård, landsbygd och unika världsarvsstad i havet är. Trenden är att människor inte väljer bostadsort efter var de får arbete. Det är i stället en bättre, tryggare och

mer attraktiv plats, bostad och framtid som motiverar flytt. En attraktiv livsmiljö är därmed minst lika viktig för att attrahera och behålla nya invånare. Att det inom de närmsta åren finns tusentals nya arbetstillfällen i Karlskrona kommun skapar ytterligare goda möjligheter för tillväxt. Fler invånare och ny arbetskraft kan leda till ytterligare arbetskraftsbehov. Företagens utveckling skapar goda förutsättningar hos underleverantörer och även inom offentlig service som vård och omsorg för både de som flyttar hit för ett arbete och för deras familjemedlemmar.

Karlskrona kommun arbetar kontinuerligt med analyser och prognoser av befolkningsutvecklingen i kommunen. Som ett underlag för handlingsplanen har JUNI Strategi, på uppdrag av kommunen, tagit fram en fördjupad analys av bostadsmarknaden med kompletterande scenarier för den framtida utvecklingen. Hela rapporten finns att ta del av som *bilaga 1*. I bilagan kan du läsa mer om de scenarier som tillämpas för den potentiella befolkningstillväxten i Karlskrona kommun. De baseras på ingående underlag för arbetskraftsbehovet i kommunen under det kommande decenniet. Scenario 1 baseras på bekräftade satsningar inom kommunen och innebär ett behov om 1 500 personer för nya direkta arbetstillfällen fram till 2026. Scenario 2 inkluderar satsningar som ännu inte blivit verklighet eller ännu bekräftats i faktiska investeringar. Det resulterar i att scenario 2 innebär ett behov om ca 5 000 personer för nya direkta arbetstillfällen fram till 2030. Som en referensscenario används Karlskrona kommuns egen framtagna befolkningsprognos för att sätta övriga scenarier i relation till.

Historisk folkmängd och scenarier för potentiell befolkningsutveckling t.o.m. 2032



Scenarioanalys från Bostadsmarknadsanalys Karlskrona kommun, JUNI Strategi.

MÅL FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Målen för bostadsförsörjningen utgår från de områden som har pekats ut i Översiktsplan 2050 som särskilt viktiga för att uppnå en balanserad bostadsmarknad och en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning som även svarar mot Vision Karlskrona 2030. Tre huvudmål har identifierats som sedan har kopplats till delmål. Delmålen bidrar på olika sätt till att uppnå huvudmålen.



1. I Karlskrona kommun ska alla ha förutsättningar att leva i goda bostäder

Goda bostäder är bostäder av hög kvalitet som uppfyller grundläggande krav för hälsa, säkerhet och välbefinnande. Det innebär att bostäderna är bekväma, trygga, funktionella och anpassade till de boendes behov och livsstil. I Karlskrona kommun ska alla ha förutsättningar att leva i goda bostäder, även de som idag står utanför den ordinarie bostadsmarknaden eller har ett behov som inte tillgodoses på bostadsmarknaden idag.

1.1 Minska den behovsbaserade bostadsbristen

Karlskrona kommun ska aktivt arbeta för att minska den behovsbaserade bostadsbristen. Den behovsbaserade bostadsbristen är ett mått på antalet hushåll som saknar en rimlig bostad.

1.2 God planreserv

Karlskrona kommun ska ha en god planreserv som medger bostadsbyggande i olika former och på olika platser inom kommunen. Karlskrona kommun ska även 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.

1.3 Främja nyproduktion och ombyggnation

Karlskrona kommun ska främja nyproduktion och ombyggnation i syfte att öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet.

1.4 God beredskap för särskilt bostadsbehov

Karlskrona kommun ska ha en god beredskap att tillgodose bostadsbehovet för äldre personer som behöver särskilt stöd, personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende, nyanlända som anvisats kommunen med stöd av bosättningslagen och asylsökande ensamkommande barn.

2. Karlskrona kommun ska ha en positiv befolkningsutveckling med ökad inflyttning

I Karlskrona kommun ska det finnas förutsättningar för en ökad inflyttning. En befolkningstillväxt gynnar kommunen genom att bidra till etableringar av nya företag, en förbättrad arbetsmarknad, ökade skatteintäkter och fler investeringar inom kommunen. Det kan även möjliggöra ett större utbud av kultur och fritidsaktiviteter. Ökad inflyttning innebär även ett stöd för Karlskronas växande näringsliv och dess behov av kompetens. Genom att skapa förutsättningar för inflyttning och planera för bostadsbyggande på ett strategiskt sätt kan en mer hållbar och långsiktig bostadsutveckling ske.

2.1 Möjliggöra färdigställande av 500 bostäder årligen

Karlskrona kommun ska med olika kommunala verktyg arbeta för att möjliggöra färdigställandet av 500 bostäder årligen inom kommunen.

2.2 Bostäder ska uppföras i strategiskt attraktiva lägen

Med strategiskt attraktiva lägen avses dels platser där nya bostäder efterfrågas, dels nya utbyggnadsområden där en efterfrågan kan skapas utifrån det bostadsbehov som föreligger. Strategiskt attraktiva lägen omfattar hela

Karlskrona kommun i större eller mindre omfattning. En efterfrågan av nya bostäder ska inte bara baseras på kommunens nuvarande invånare utan även framtida invånare.

2.3 Aktiv samverkan med samtliga aktörer på bostadsmarknaden

Samarbete ska ske med fastighetsägare, fastighetsmäklare, byggbolag, bostadsföretag och andra aktörer på bostadsmarknaden. Samverkan kan ge utbyte av aktuell kunskap, ge god service och stimulera utveckling och verkställighet av laga kraftvunna detaljplaner.

3. Karlskrona kommun ska ha attraktiva boendemiljöer

Attraktiva boendemiljöer erbjuder en hög livskvalitet och är lockande för människor att bosätta sig i. Det inkluderar en varierad boendemiljö med närhet till bland annat grönska, god infrastruktur och service. Målpunkter som framhäver kulturvärden, kulturliv och olika former av attraktiva mötesplatser bör därför finnas på platser där människor rör sig för att främja möten mellan människor i olika former. I Karlskrona kommun ska attraktivitet i boendemiljöer genomsyra arbetet med bostadsförsörjning, för att skapa bostäder som är trygga, tillgängliga och sociala.

3.1 Stärka strategiska serviceorter

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

3.2 Variationsrikt utbud av bostäder och upplåtelseformer

Karlskrona kommun ska verka för ett variationsrikt utbud av bostäder och upplåtelseformer för att bidra till att skapa en socialt hållbar bebyggelsestruktur. Arbetet behöver genomsyra såväl planerings- som genomförandeskedet.

3.3 Förtätning och funktionsblandning

Utbyggnad av bostäder i Karlskrona kommun ska i första hand ske genom förtätning och funktionsblandning. I funktionsblandade miljöer finns en blandning mellan bostäder, verksamheter och service. Dessa miljöer skapar en variation i hur och när miljöerna används vilket bidrar till levande områden under större delar av dygnet. Det bidrar även till att korta avstånden mellan bostäder och andra typer av målpunkter, såsom skola, arbete och service.

KOMMUNÖVERGRIPANDE ÅTGÄRDER

I detta avsnitt presenteras åtgärder som avses genomföras eller påbörjas under ett uppskattat tidsintervall, alternativt ske återkommande eller löpande vid behov. För åtgärderna beskrivs ansvar, tid samt koppling till målen för bostadsförsörjningen. Handlingsplanen redogör alltså för vad som behöver göras och vem som har ansvaret för att det sker. Det är alltid kommunen som helhet som har ansvaret för bostadsförsörjningen.

För att skapa en tydlig struktur har samtliga åtgärder knutits till ett specifikt huvudmål. Flera av åtgärderna kan dock bidra till att uppfylla mer än ett av målen, och har därför kopplats till det mål som anses mest aktuellt för den aktuella åtgärden.

Planavdelningen, tillhörande miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, har ansvaret avseende samordning och uppföljning av handlingsplanen. Uppföljning ska ske årligen och handlingsplanens aktualitet ses över varje mandatperiod.

De åtgärder som beskrivs ska omhändertas av respektive kommunal nämnd och arbetas in i de kommunala förvaltningarnas verksamhetsplanering samt budget. Även dessa insatser och åtgärder ska följas upp och aktualiseras vid uppdatering av riktlinjerna.

Index

Åtgärderna är numrerade för att tydliggöra vilket mål åtgärderna kopplas till och för att underlätta uppföljning.

Åtgärd

Här redogörs för vad som behöver göras.

Ansvarig

För respektive aktivitet finns det en nämnd, kommunalt bolag eller styrgrupp med huvudansvar. I vissa fall kräver åtgärden ett delat ansvar, vilket i så fall framgår i parentes.

Tid

Här redogörs för när en åtgärd behöver genomföras. Vissa åtgärder ska ske återkommande, alltså regelbundet med ett visst tidsintervall. Vissa åtgärder ska ske löpande, alltså vävas in i den ordinarie verksamheten och ske vid behov eller när möjlighet finns.



1. I Karlskrona kommun ska alla ha förutsättningar att leva i goda bostäder

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
1.01	Följ upp och utvärdera mark- och planberedskap för bostadsändamål.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Årligen
1.02	Fortsätt samverka förvaltningsövergripande för att följa upp arbetet med bostadsförsörjning. Samverkan bör bestå av uppföljning, utvärdering, aktualisering och nätverkande.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Årligen
1.03	Analysera möjligheterna med, och konsekvenserna av, att tillämpa tomträtt för att tillskapa bostäder med relativt lägre boendekostnad.	Kommunstyrelsen	2026
1.04	Arbeta för att öka det kommunala markinnehavet på strategiskt lämpliga platser genom marknadsbevakning och markförvärv.	Kommunstyrelsen	Löpande
1.05	Arbeta för ett genomförande av ej genomförda detaljplaner för kommunägda fastigheter, exempelvis genom att analysera genomförbarheten, prioritera och tidssätta genomförandet samt bedöma behov av marknadsföring.	Kommunstyrelsen	2026
1.06	Fortsätta ta fram detaljplaner i kommunal regi för att kunna erbjuda marknaden färdiga byggrätter med förutsättningar att tillskapa goda bostäder och attraktiva boendemiljöer.	Kommunstyrelsen	Löpande
1.07	Utveckla arbetssätt för att säkerställa att Karlskrona kommuns sociala infrastruktur motsvarar det faktiska behovet sett till boendeformer för äldre, särskilda bostäder och skola/förskola i alla delområden.	Lokalstyrgrupp (Fastighetsnämnden)	2027
1.08	Utred behovet av härbärke i kommunen.	Social- och funktionsstödsnämnden	2026
1.09	Fortsätt samverka med Blekingekommunerna kring boende för våldsutsatta kvinnor.	Social- och funktionsstödsnämnden	Löpande/vid behov
1.10	Fortsätt samverka med Karlskronahem och privata fastighetsägare i syfte att säkerställa mottagning och bosättning av nyanlända enligt bosättningslagen.	Arbetsmarknadsnämnden	Löpande/vid behov
1.11	Samverka förvaltningsövergripande med Karlskronahem.	Kommunstyrelsen (i samverkan med andra berörda nämnder)	Löpande

2. Karlskrona kommun ska ha en positiv befolkningsutveckling med ökad inflyttning

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
2.01	Genomför samverkan och dialog med bostadsmarknadens parter för att identifiera gemensamma utmaningar och möjligheter och uppmuntra till nytänkande i bostadsproduktionen, exempelvis vid det årliga eventet <i>Byggläge</i> .	Kommunstyrelsen (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	Årligen
2.02	Inrätta ett permanent samverkansforum med bostadsmarknadens parter för att i ett första skede formulera gemensam vision och mål, dela information om behov, planera och genomföra pilotprojekt, samt utveckla och följa upp gemensam vision och mål.	Kommunstyrelsen (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026
2.03	Arbeta för ett ökat bostadsbyggande genom att snabba på processen samt alla förberedande insatser. Detta bör ske bland annat genom dialog med fastighetsägare med målet att få befintliga detaljplaner/byggrätter genomförda.	Kommunstyrelsen, genom kommundirektör (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026
2.04	Sprid resultatet från kommunens analyser av bostadsmarknaden internt och externt för en ökad kunskap om den lokala bostadsmarknaden och bostadsbehov.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Löpande
2.05	Ta fram former för årliga analyser av studentbostadsläget i dialog med studentbostadsforum.	Kommunstyrelsen	2027
2.06	Undersök möjligheter till områden för fördjupad samverkan inom Sydosttriangeln, tillsammans med Växjö och Kalmar.	Kommunstyrelsen	Senast 2028
2.07	I prioritering av detaljplaner meritera detaljplaner för bostäder som syftar till att möjliggöra för omvandling av befintliga lokaler till bostäder för att främja tillskapandet av fler bostäder på kort sikt.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Halvårsvis
2.08	Se över Karlskronahems bostadsförmedlingsprocess för att öka rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet.	Karlskronahem AB	2026
2.09	Genomför en marknadsföringsinsats med utgångspunkt i stora utvecklingsprojekt, med syftet att synliggöra Karlskrona kommun som en attraktiv plats för att leva och bo.	Kommunstyrelsen (i samverkan med Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026-2027
2.10	Arbeta med parallella processer mellan planering och projektering, samt arbeta för en ökad samverkan och samordning med statliga myndigheter för att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (i samverkan med Kommunstyrelsen)	Löpande

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
2.11	Arbeta för ett tydligare samband mellan detaljplanering och investeringsbudget, samt se över systemet för kostnader för kommunala investeringar, för att säkerställa genomförbarhet och effektivisera samhällsbyggnadsprocessen.	Kommunstyrelsen (i samverkan med miljö- och samhällsbyggnadsnämnden)	2026
2.12	Arbeta för att synliggöra Karlskrona kommuns utmaningar på den nationella agendan.	Kommunstyrelsen	2026-2027

3. Karlskrona kommun ska ha attraktiva boendemiljöer

Index	Åtgärd	Ansvarig	Tid
3.01	Genomföra markanvisningar av kommunala byggrätter, enligt gällande riktlinjer för markanvisningar, för att stimulera nybyggnation som breddar bostadsutbudet i redan bebyggda områden med jämförelsevis homogen karaktär. Exempelvis genom att ställa krav att nyproduktionen ska bidra till en ökad variation av boendeformer i aktuell stadsdel, serviceort eller annan tätort.	Kommunstyrelsen (i samverkan med andra nämnder)	Löpande
3.02	Fortsätta erbjuda småhustomter via den kommunala tomtkön samt utveckla hur den kommunala tomtkön tillgängliggörs och aktuella småhustomter marknadsförs.	Kommunstyrelsen	Löpande/2027
3.03	I prioritering av detaljplaner meritera detaljplaner för bostäder som bidrar till en ökad bostadsvariation, i enlighet med framförda behov, för att stimulera rörelse i bostadsbeståndet.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Halvårsvis
3.04	Främja alternativa boendeformer genom exempelvis utveckling, och förvaltning, av kooperativa hyresrätter samt alternativa boendekoncept för unga vuxna.	Karlskronahem	Löpande
3.05	Utveckla inflyttarservice/Welcomehouse i samverkan med näringslivet, som ett stöd för nyinflyttade i Karlskrona samt ett proaktivt forum för ett Karlskrona som är attraktivt att flytta till.	Kommunstyrelsen (i samverkan med destinationsbolaget och arbetsmarknadsnämnden)	2026-2027
3.06	Fortsätta arbeta för ta fram flexibla detaljplaner som möjliggör olika bostadstyper och användningar.	Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Löpande

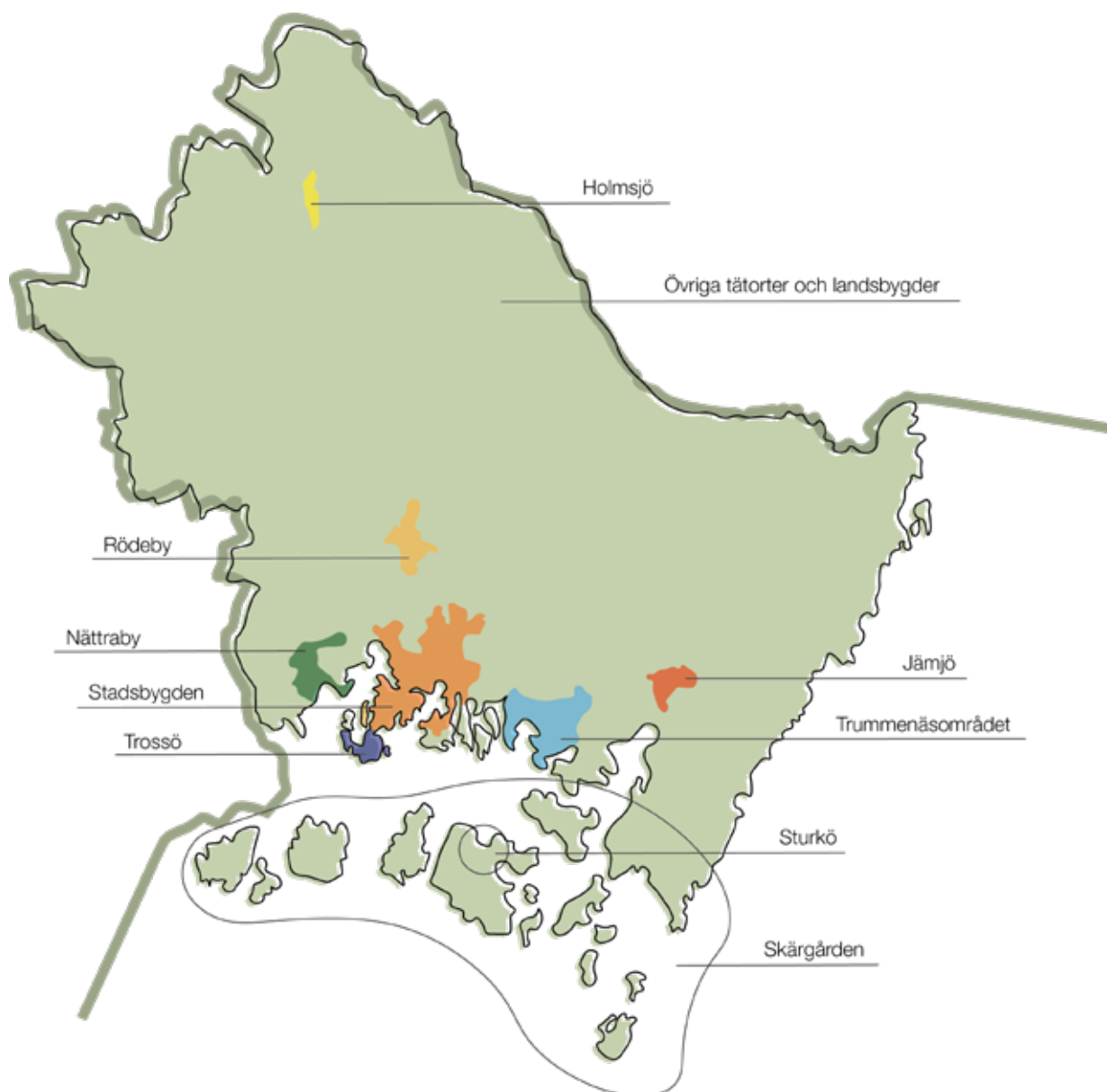
ORTSVISA BOSTADSBEHOV

Kommunens bostadsbehov redovisas i olika delområden eftersom det skiljer sig åt mellan olika platser i kommunen. För dig som vill bygga nya bostäder i Karlskrona, för kommunen och för andra aktörer är det viktigt att veta vilken typ av bostäder som behövs, eller kan efterfrågas, på olika orter. Flera av områdena i Karlskrona kommun är attraktiva för många olika målgrupper med olika bostadsbehov. I vissa områden är det befintliga bostadsbeståndet ensidigt och behöver kompletteras med en större variation i utbudet.

Den största andelen nya bostäder förväntas kunna byggas i stadsbygden och i serviceorterna Nättraby, Rödeby och Jämjö. Även i Trummenäsområdet och på Trossö bedöms en betydande del av bostadsbehovet kunna tillgodoses. Eftersom det råder brist på byggbar mark centralt, i områden där många vill bo, är det viktigt att även arbeta med alternativa lösningar. Det kan exempelvis vara att göra om befintliga lokaler till bostäder, bygga på extra våningsplan på befintliga byggnader, inreda vindsvåningar eller nyttja mark på ett ännu mer effektivt sätt.

Det gäller att fastighetsägare tänker kreativt och ser möjligheter för att Karlskrona ska kunna fortsätta utvecklas. Kommunen kan alltid ge råd och stötta med information kring vilka möjligheter som finns.

I andra mindre tätorter och i utkanten av stadsbygden går det att förtäta med småhus och småskaliga flerbostadshus för att främja rörligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Områden som är intressanta på grund av generationsskiften, och därmed förtätning, är exempelvis serviceorter som Rödeby och Jämjö, men även delar av stadsbygden som Spandelstorp och Hässlegården. Att tillskapa andra typer av bostäder, och framförallt bostäder attraktiva för en äldre målgrupp, är dock aktuellt på många platser i kommunen. Det är även särskilt viktigt för att skapa möjligheter för äldre att bo kvar i det aktuella området, men även för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och därmed kunna frigöra småhus till nya invånare. Mer information finns att ta del av i Bostadsmarknadsanalys Karlskrona kommun, JUNI Strategi, som utgör en bilaga till detta dokument.



Trossö

Trossö består till största delen av flerfamiljshus. Av dessa finns en större andel hyresrätter än bostadsrätter. Sett till tillgång till service och kommunikationer bör tillskott av bostäder ske i form av flerfamiljshus. Alla målgrupper kan tänkas efterfråga en bostad på Trossö även om andelen barnfamiljer är lägre än i andra områden. Inom området finns ett behov av bostadsrätter i flerfamiljshus eftersom andelen bostadsrätter är lägre än i andra jämförbara städer. Sett till prognosen med en ökad inflyttning till kommunen kommer dock hyresrätter vara ett viktigt instegsboende och något som kan tillgodoses på Trossö.

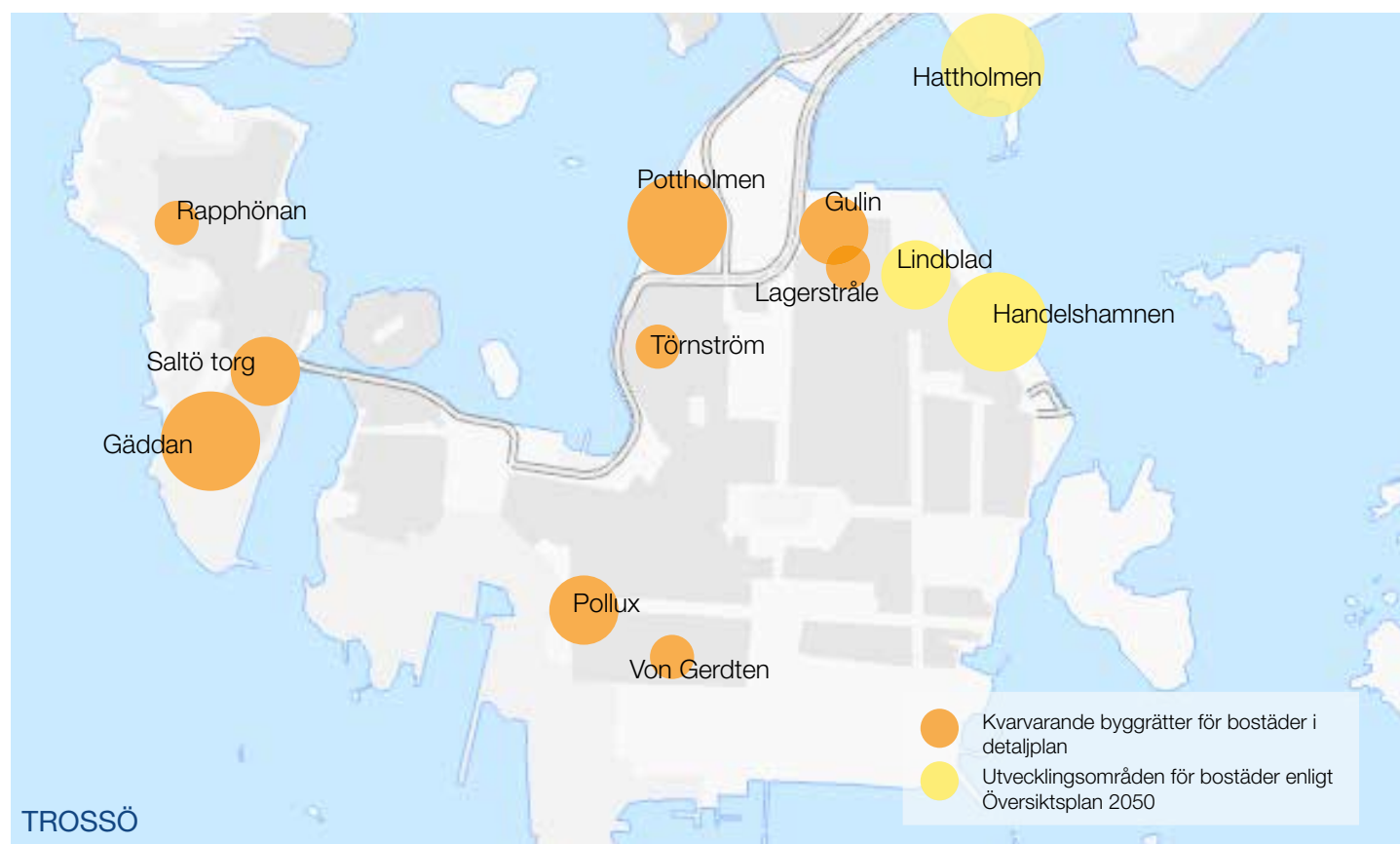
Generellt är tillkomsten av bostäder i flerfamiljshus och förtätning den huvudsakliga rekommendationen i stadsdelen. Trossö är även det område med störst potential för åtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet med syftet att tillskapa nya bostäder, exempelvis genom inredande av vindar eller omvandling av kontorslokaler. Förtätning genom byggnation på lucktomter eller genom att bygga på befintlig bebyggelse kan vara aktuellt på en del platser. Många gånger handlar det om att hitta sätt att komplettera den bebyggelse som redan finns eller att omvandla byggnader som tidigare använts för andra ändamål.

På Trossö finns flera kvarvarande byggrätter för bostäder i gällande detaljplaner. Det innebär att det finns detaljplaner som inte genomförts av olika anledningar. Eftersom det råder brist på mark att bebygga på Trossö, är det av stor vikt att dessa bostadsprojekt genomförs.



Sammanfattning:

- Behov av både bostadsrätter och hyresrätter.
- Omvandling av lokaler till bostäder.
- Flerbostadshus i första hand.
- Behov av smålägenheter.
- Området intressant för alla målgrupper.



Stadsbygden

Stadsbygden delas in i tre olika områden: södra, mellersta och norra. I södra stadsbygden finns ett större inslag av flerfamiljshus kontra enbostadshus, medan situationen blir omvänd ju längre norrut området är beläget. Likaså förändras de målgrupper som kan tänkas efterfråga en bostad i området beroende på om bostaden är belägen i söder eller i norr. Södra stadsbygden, som är lokaliserad nära Trossö och har stor tillgång till diverse service och kommunikationsmöjligheter, bedöms vara attraktivt för alla målgrupper. Det beror särskilt på att det finns en blandning av boendeformer inom området. I mellersta och norra stadsbygden bedöms efterfrågan vara högst bland barnfamiljer, men även till viss del äldre och par utan barn som redan bor inom områdena idag.

Alla typer av bostäder kommer att behövas inom stadsbygden. I södra stadsbygden bör dock tillskott av bostäder ske i en tätare form, såsom flerfamiljshus eller rad-/par-/kedjehus. Här är det förtätning inom redan bebyggda områden som kommer vara fokus. Inom området finns även potentiella generationsskiftesområden, något som talar för att attraktiva bostäder för äldre är viktigt att tillgodose inom området.

I mellersta stadsbygden behövs tillskott av alla typer av bostäder. Viktigt att tänka på är att sträva efter att skapa blandade områden sett till bebyggelse typ och upplåtelseform. I homogena områden bör tillskott av en annan typ av bebyggelse typ eller upplåtelseform således övervägas. Exempelvis kan detta handla om att möjliggöra för nybyggnation av småhus eller lägenheter med bostadsrätt i ett område med stor andel lägenheter med hyresrätt, eller vice versa. En variation i bostadsutbudet ger också en robusthet för stadsdelen då man kan bo kvar i området även om bostadsbehovet förändras genom livet.

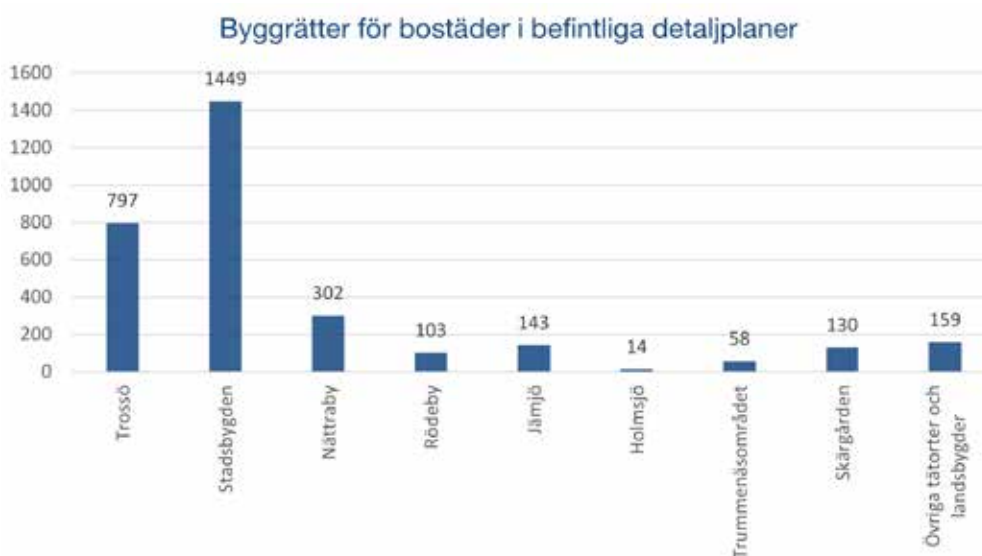


I norra stadsbygden består övervägande del av bebyggelsen av småhus. Bedömningen är att här finns främst en marknad för småhus i form av både friliggande villor och rad-/par-/kedjehus som efterfrågas. Dock finns områden med potential till generationsskifte, något som talar för att även flerfamiljshus kan vara aktuellt att addera inom området för att exempelvis frigöra befintliga småhus.

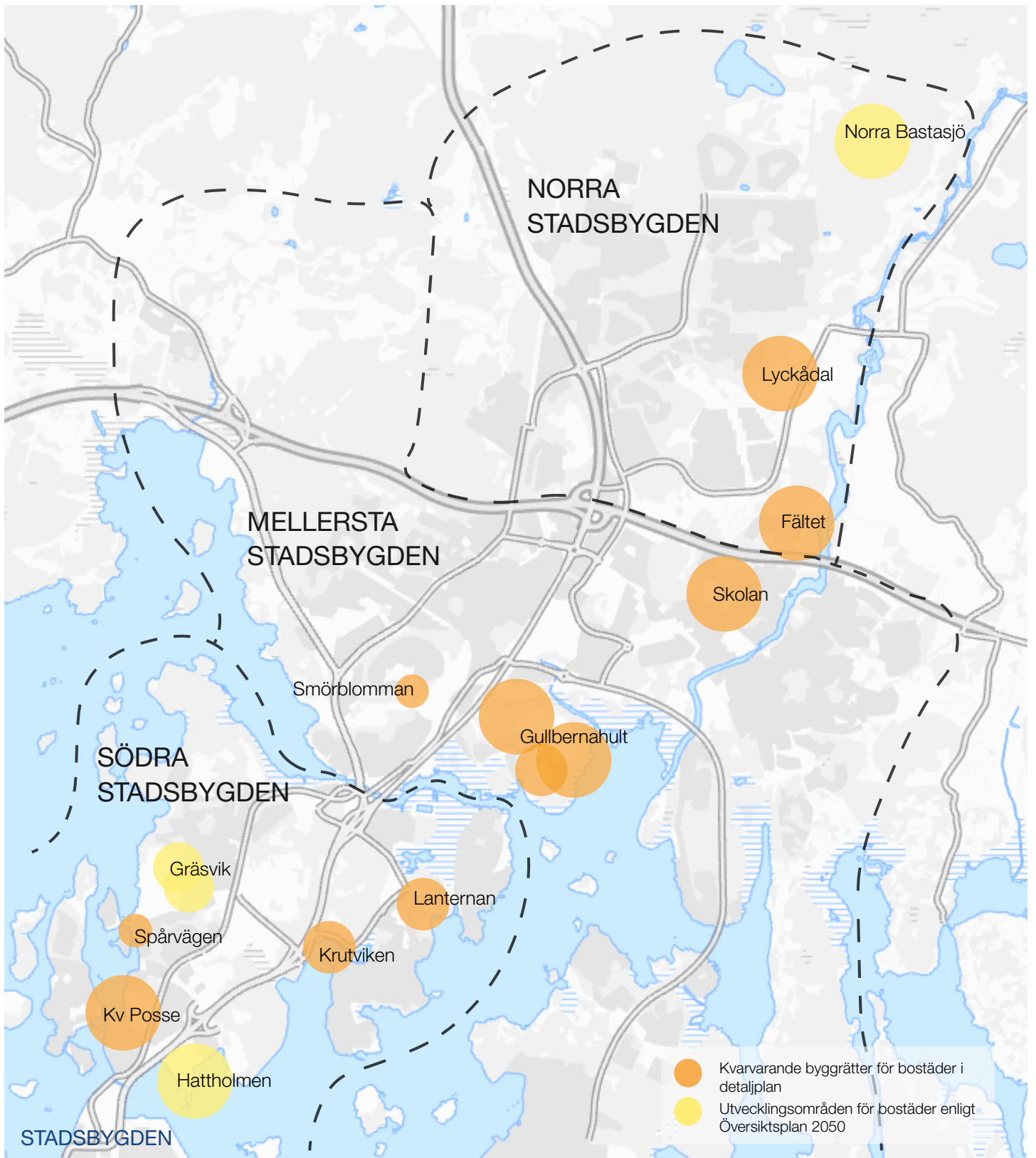
Stadsbygden är det område med störst andel kvarvarande byggrätter för bostäder i befintliga detaljplaner. Det innebär att det finns detaljplaner som inte har genomförts av olika anledningar. Därmed finns möjlighet att tillskapa en stor mängd bostäder. Majoriteten av dessa byggrätter ligger på mark som kommunen inte äger och därmed är det upp till respektive fastighetsägare att initiera och genomföra de planerade byggnationerna.

Sammanfattning:

- Områdena är intressanta för flera olika målgrupper.
- Alla typer av bostäder behövs.
- Tätare bebyggelse i södra stadsbygden.
- Viktigt med en blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer.
- Områden med potential för generationsskifte.



Diagrammet visar fördelning av ej genomförda byggrätter för bostäder i befintliga detaljplaner (nov 2025). Den största andelen byggrätter för bostäder finns i stadsbygden. Utöver dessa byggrätter finns detaljplaner med byggrätt för enstaka bostäder.



Nättraby, Rödeby, Jämjö och Holmsjö

I Nättraby, Rödeby, Jämjö och Holmsjö är största delen av bebyggelsen småhus. Den största målgruppen som kan tänkas efterfråga en bostad i någon av serviceorterna är barnfamiljer. Sekundära målgrupper är äldre ensamstående och par som redan bor i områdena idag. I Nättraby ses även en viss efterfrågan från de som befinner sig mitt i livet. Med tanke på att den största efterfrågan är från barnfamiljer så är det huvudsakliga behovet av bostäder enbostadshus, antingen i form av friliggande villor eller rad-/par-/kedjehus.

För att i kommunen möjliggöra för attraktiva boendemiljöer, där det finns potential för en ökad inflyttning till kommunen, är serviceorterna av stor betydelse. I Översiktsplan 2050 finns flera stora utvecklingsområden utpekade, där serviceorterna kan stärkas med bostäder såväl som service och andra funktioner som är av betydelse för en attraktiv boendemiljö. Vid en ökad inflyttning blir utöver småhus i olika former, även flerfamiljshus intressant som ett eventuellt instegsboende för nyinflyttade till orten.

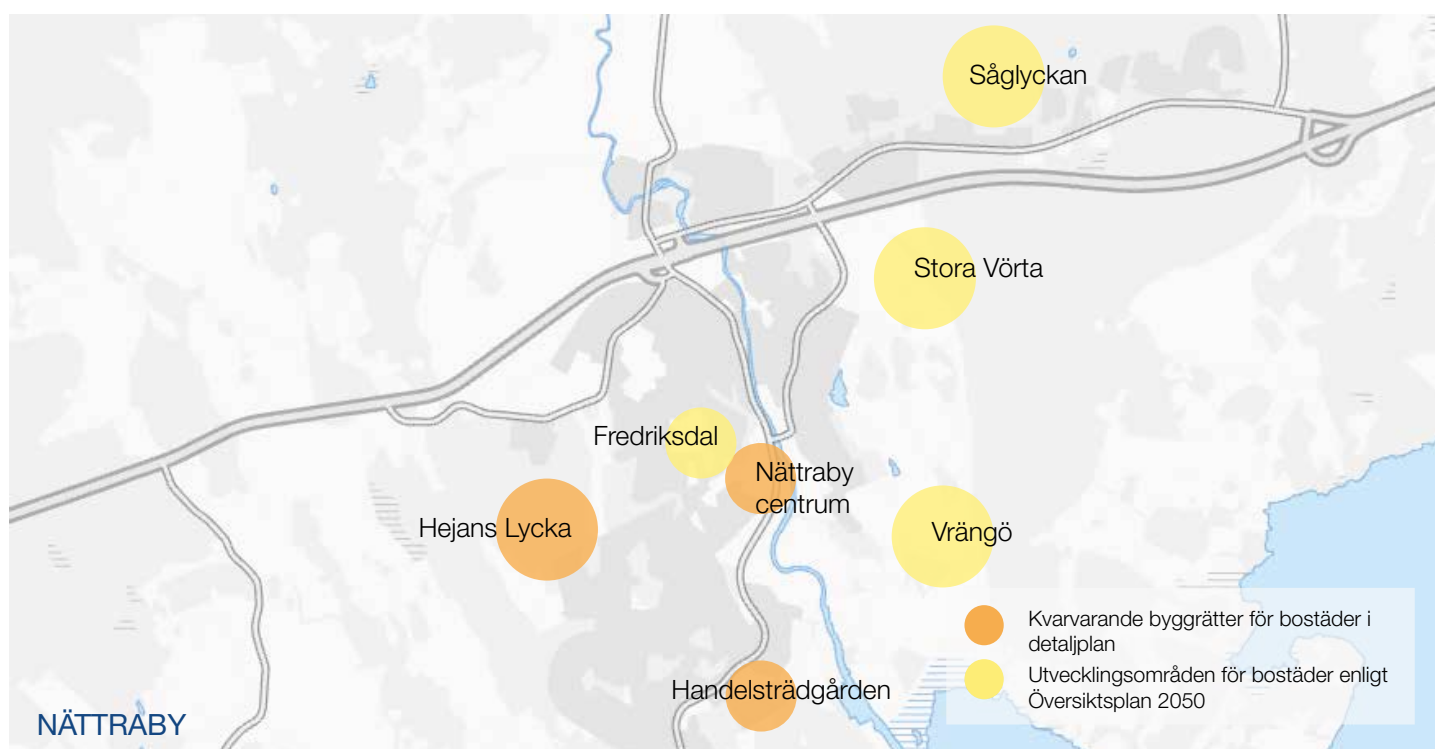
Att möjliggöra för en variation i bostadsbebyggelsen är aktuellt i samtliga serviceorter, eftersom en variation är en viktig förutsättning för attraktiva boendemiljöer och skapar även möjligheter att kunna bo kvar i orten när individens förutsättningar förändras. För dessa orter är det främst aktuellt med mindre flerfamiljshus och marklägenheter för äldre.

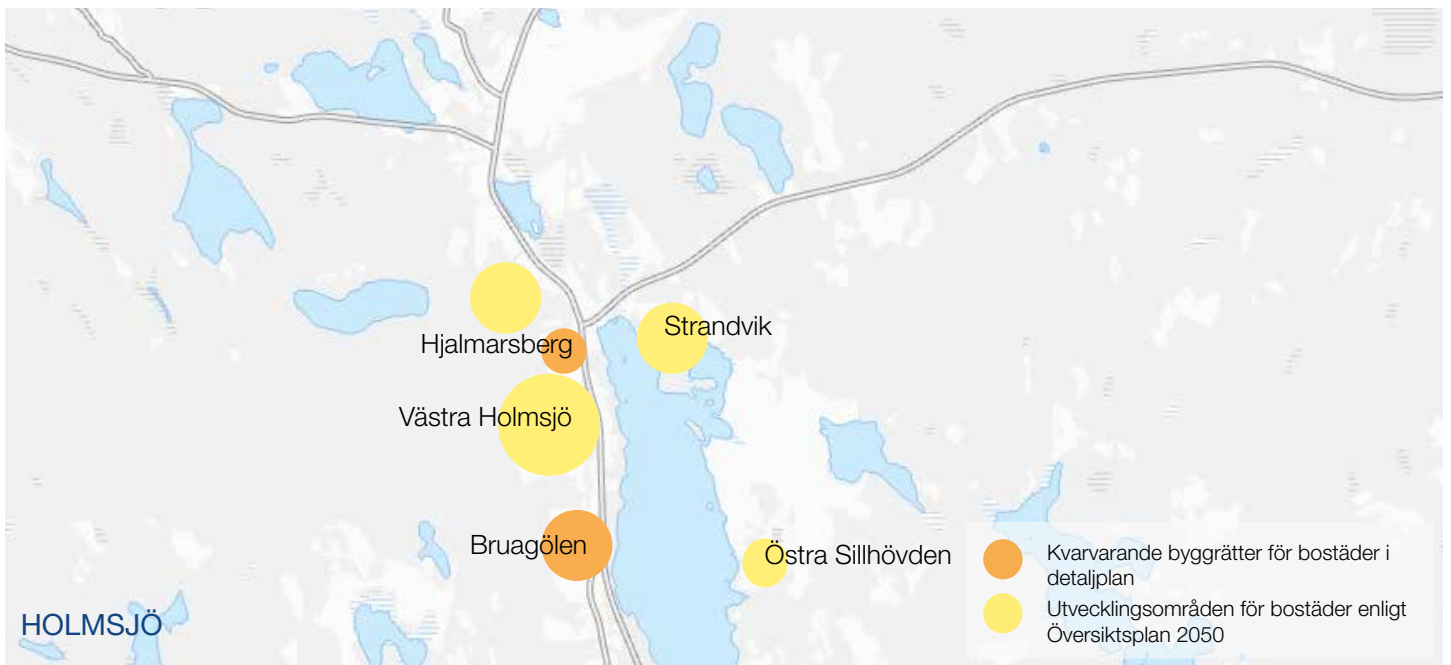
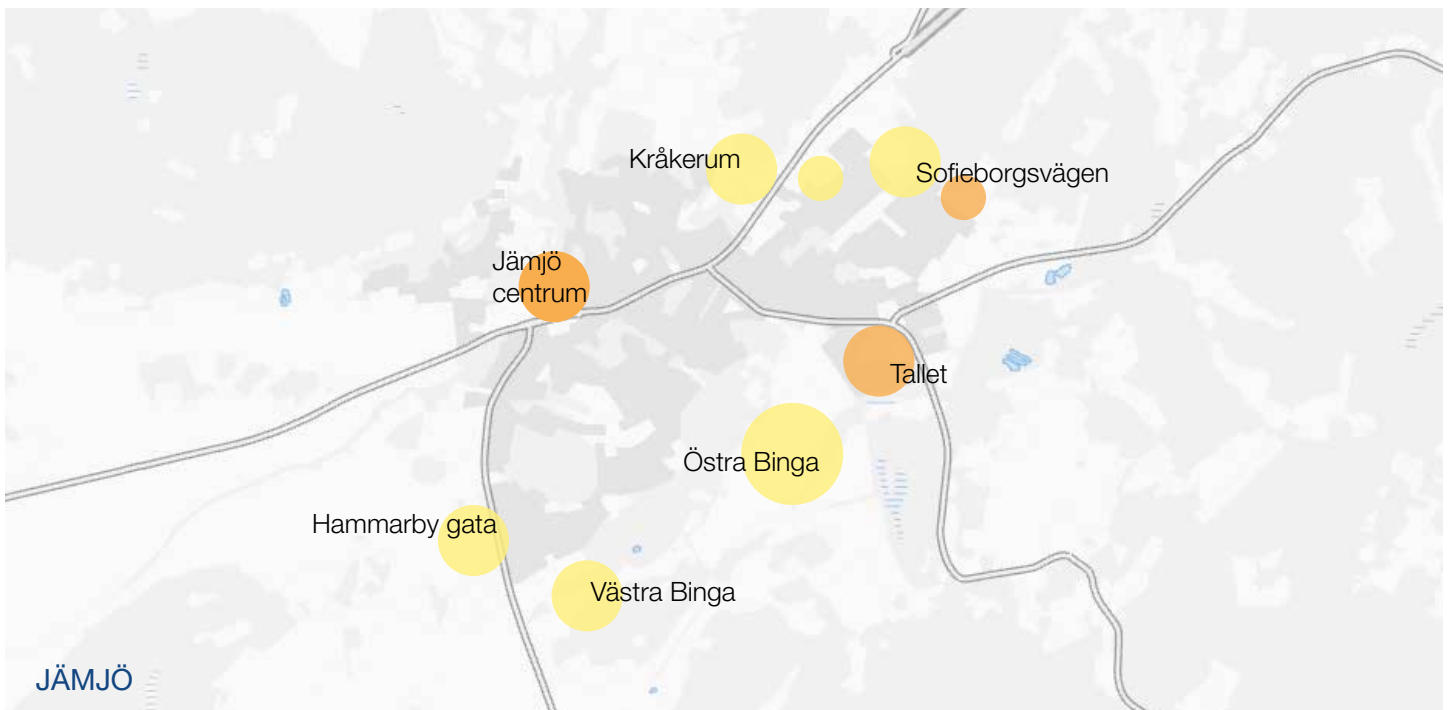
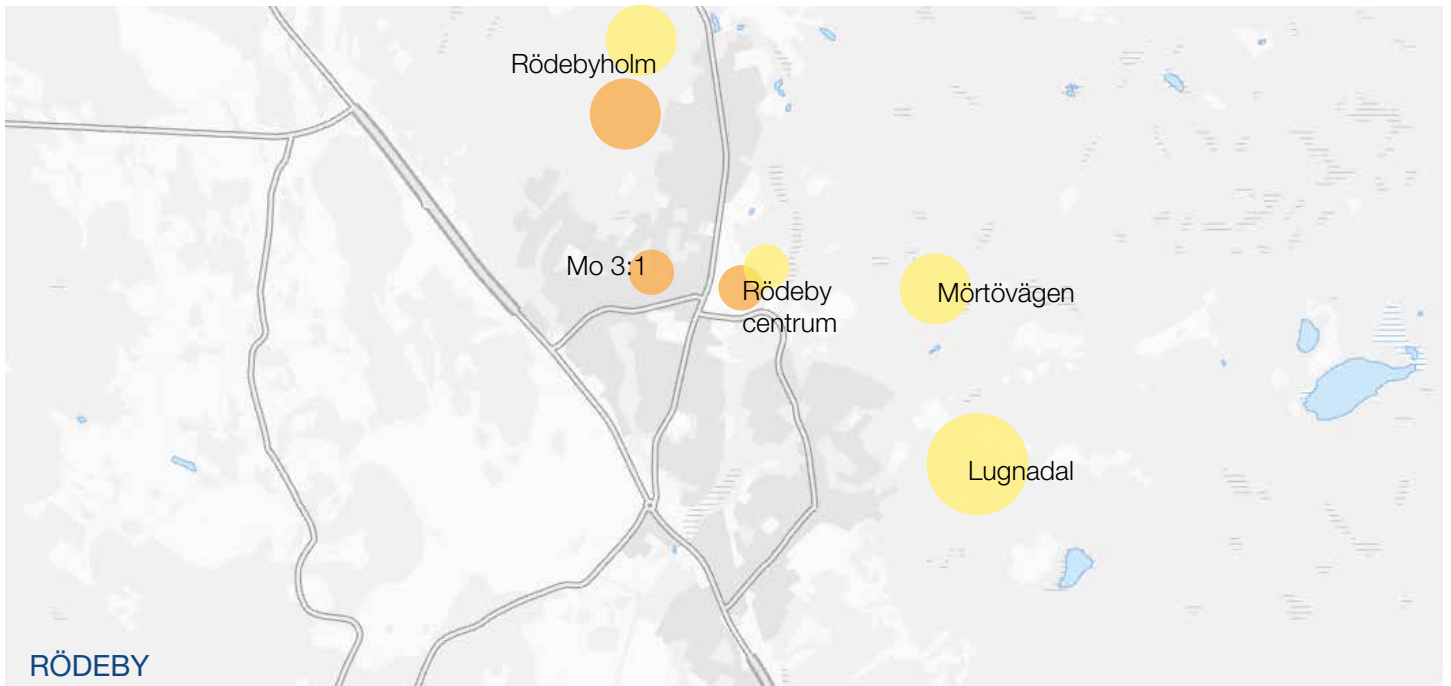
Både Rödeby och Jämjö är utpekade i bostadsmarknadsanalysen som potentiella generationsskiftesområden, varför ett tillskott av flerfamiljshus också är relevant för orterna. Detta skulle skapa möjligheter för omflyttning inom orterna för de sekundära målgrupperna och därmed frigöra befintliga enbostadshus. Även i Nättraby är en mindre andel flerfamiljshus av vikt att tillföra då beståndet är litet idag, även om området inte har lika stor potential för generationsskiftet.



Sammanfattning:

- Den största efterfrågan är från barnfamiljer.
- Det huvudsakliga behovet är olika former av småhus.
- Även mindre flerfamiljshus och marklägenheter för äldre är aktuellt för att möjliggöra flyttkedjor.





Trummenäsområdet

Trummenäsområdet omfattar flera mindre områden, bland annat Torsnäs, Torstäva, Trummenäs och Gängletorp. Gemensamt för områdena är att de tidigare har varit fritidshusområden. Med sitt strategiska läge till stadsbygden och Trossö har området på senare tid blivit allt mer intressant för permanentbostadsbebyggelse.

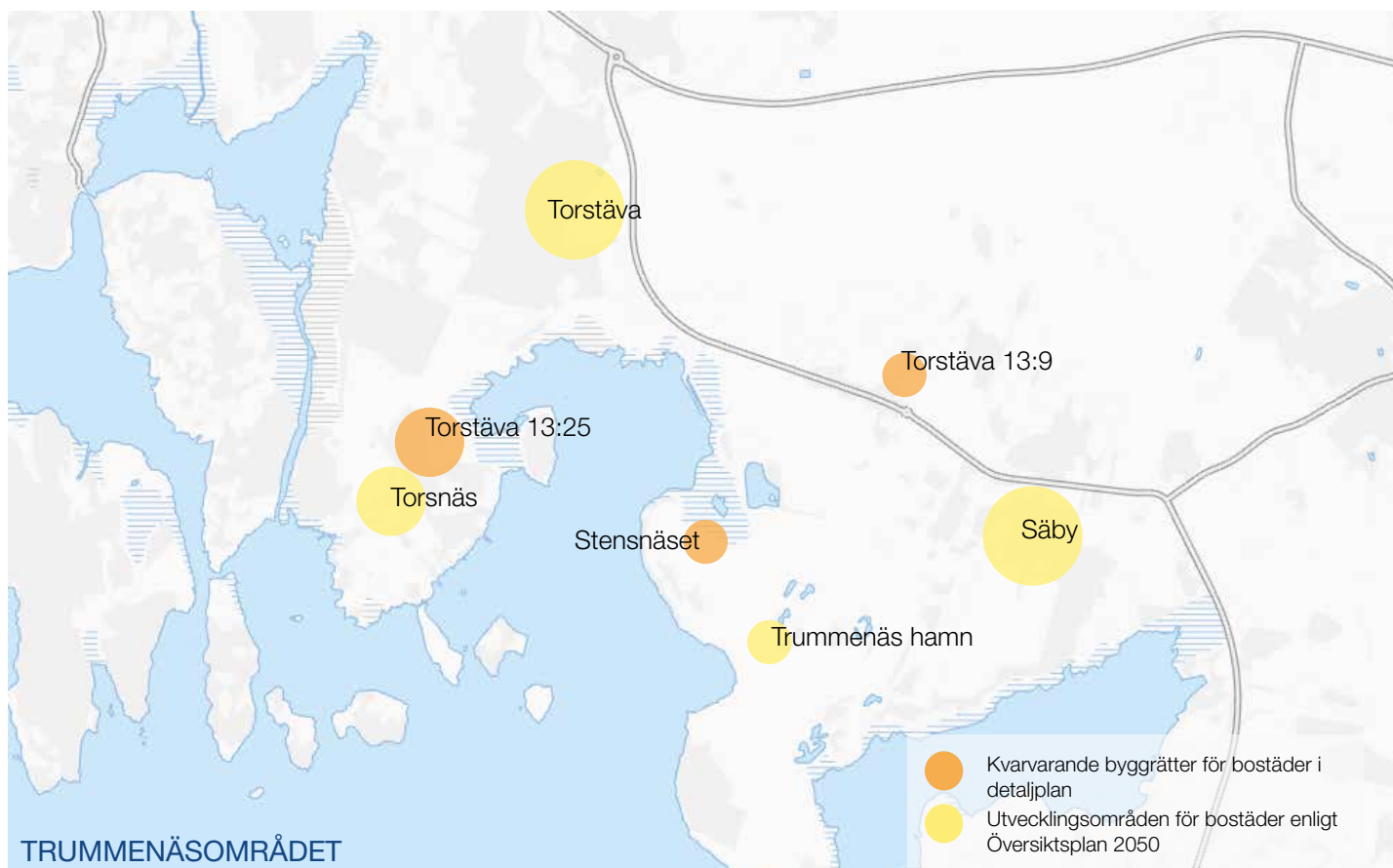
Bebyggelsen är idag homogen och består nästan enbart av småhusbebyggelse. Utbudet av bostäder behöver kompletteras med andra typer av bostäder för att skapa en variation. Efterfrågan bedöms framför allt vara friliggande villor alternativt rad-/par-/kedjehus då de huvudsakliga målgrupperna är barnfamiljer och personer mitt i livet. Dock kan området även vara intressant för pensionärer, där lägenheter med tillgänglighet till utemiljö kan vara det som behövs för att tillgodose behovet för denna grupp. En variation i bostadsutbudet är positivt även eftersom det ger en större möjlighet att bo kvar inom området när olika aspekter i livet förändras.

Inom området finns idag flera planer på större utbyggnadsområden av bostäder. I de nya områdena behöver dessa principer beaktas så att det finns en blandning mellan både bostadstyper och upplåtelseformer, för att undvika att skapa allt för homogena områden. Utöver det finns det i Trummenäsområdet ett behov av ytterligare service, för att stärka orten som en attraktiv boendemiljö. Detta kommer möjliggöras för i pågående ny detaljplan i Torstäva.



Sammanfattning:

- Finns behov av mer varierat utbud av bostäder.
- Efterfrågan är främst rad-/par-/kedjehus.
- Området kan vara intressant för äldre, och flerbostadshus kan därför vara aktuellt.



Skärgården

Karlskrona har Sveriges sydligaste skärgård med 1 650 öar, kobbar och skär – från Hasslö i väster till Utlängan i öster. Den främsta bostadsbebyggelsen går att finna på Hasslö, Aspö, Tjurkö, Sturkö och Senoren, samt i Torhamn. Här finns unika boenden och unika boendemöjligheter. De som framförallt lockas till att flytta till skärgården är personer mitt i livet, barnfamiljer och pensionärer. Bedömningen är att det huvudsakligen är enbostadshus i form av friliggande tomt/villa som är det som efterfrågas. Med tanke på att skärgården även till viss del lockar pensionärer kan även lägenheter med tillgänglighet till utemiljö efterfrågas. I skärgården är detta främst aktuellt i form av flerfamiljshus och marklägenheter för äldre i anslutning till befintlig bebyggelse.



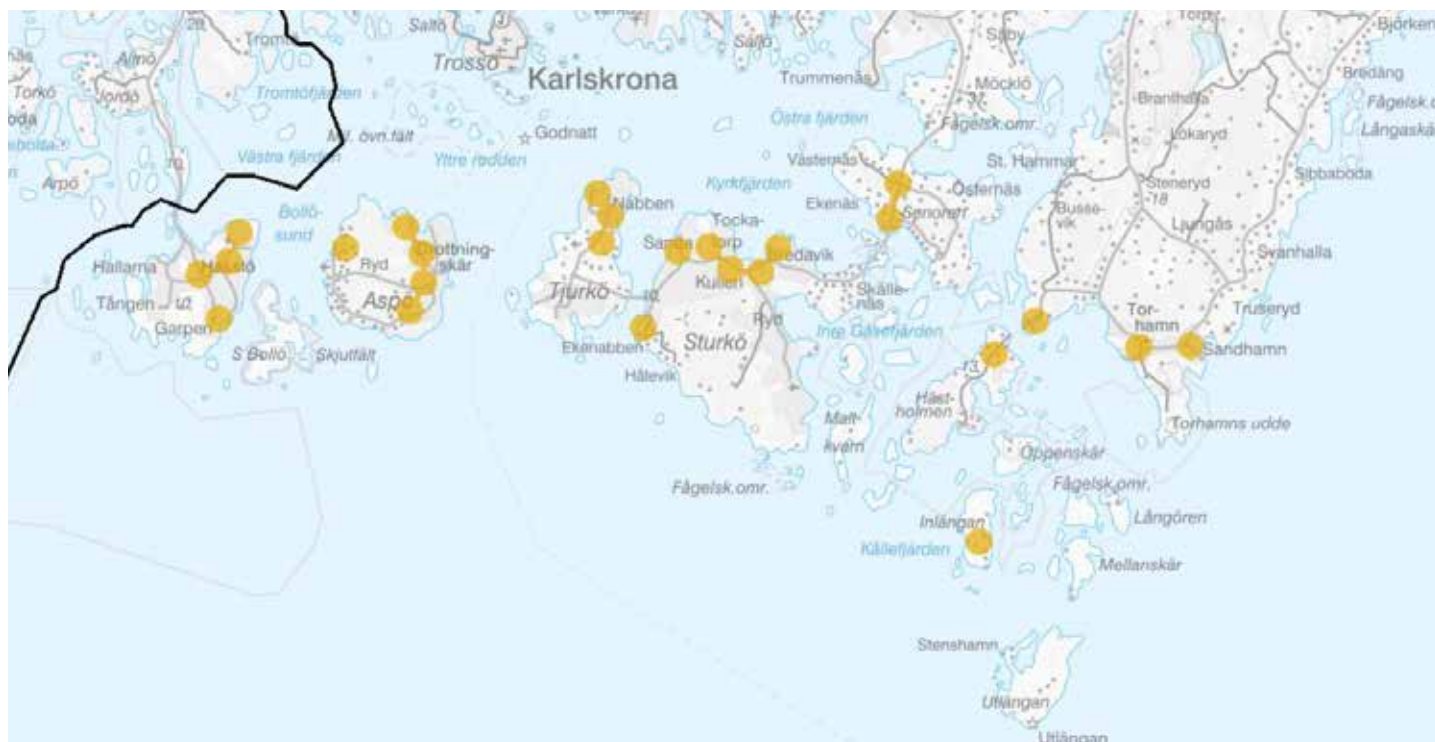
Den största utbyggnaden i skärgården föreslås i Översiktsplan 2050 på norra Sturkö och på Senoren. I framtiden är ansatsen att norra Sturkö ska ha samma betydelse för sitt omland gällande service, bostäder och kommunikationer som övriga serviceorter. Även på Aspö och Hasslö föreslås en större utbyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse i skärgården är idag relativt homogen med mindre gårdar, friliggande småhus och sommarstugor. Förslaget syftar till att bredda typen av boendeanternativ med fokus på flerfamiljshus, rad- och parhus. Ett varierat utbud av boendeformer skapar valfrihet för olika målgrupper och erbjuder människor möjligheten att bo kvar i samma område i livets olika skeden.

Tillskott av nya bostäder i skärgården sker till största delen inte genom framtagande av detaljplaner utan genom förhandsbesked och bygglov. Det finns dock befintliga detaljplaner med kvarvarande byggrätter för bostäder i exempelvis Sturkö och Torhamn/Sandhamn. Det finns även pågående processer för nya detaljplaner på Tjurkö och i Torhamn.

Sammanfattning:

- De största målgrupperna är personer mitt i livet, barnfamiljer och pensionärer.
- Friliggande villor efterfrågas inom området.
- Flerfamiljshus och marklägenheter kan vara aktuellt, särskilt bostäder anpassade för äldre.



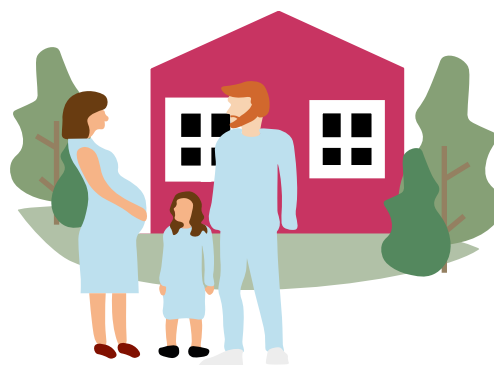
Översiktsplan 2050 pekar ut strategiska lägen och stråk i skärgården där en koncentration av bostäder och/eller verksamheter föreslås. Kartan visar utpekade nya utvecklingsområden för bostäder. Utöver detta finns utpekade områden för förtätning av befintliga bebyggelseområden.

Övriga tätorter och landsbygder

Karlskrona har ett stort omland bestående av mindre tätorter och landsbygder. Stora delar av bostadsbeståndet består av enfamiljshus men i tätorterna finns även ett visst utbud av flerfamiljshus (uteslutande hyresrätter). De som framförallt lockas till att flytta till en mindre tätort, eller i någon av landsbygderna, är huvudsakligen barnfamiljer eller familjebildare som redan bor i kommunen idag och som vill få mycket för pengarna.

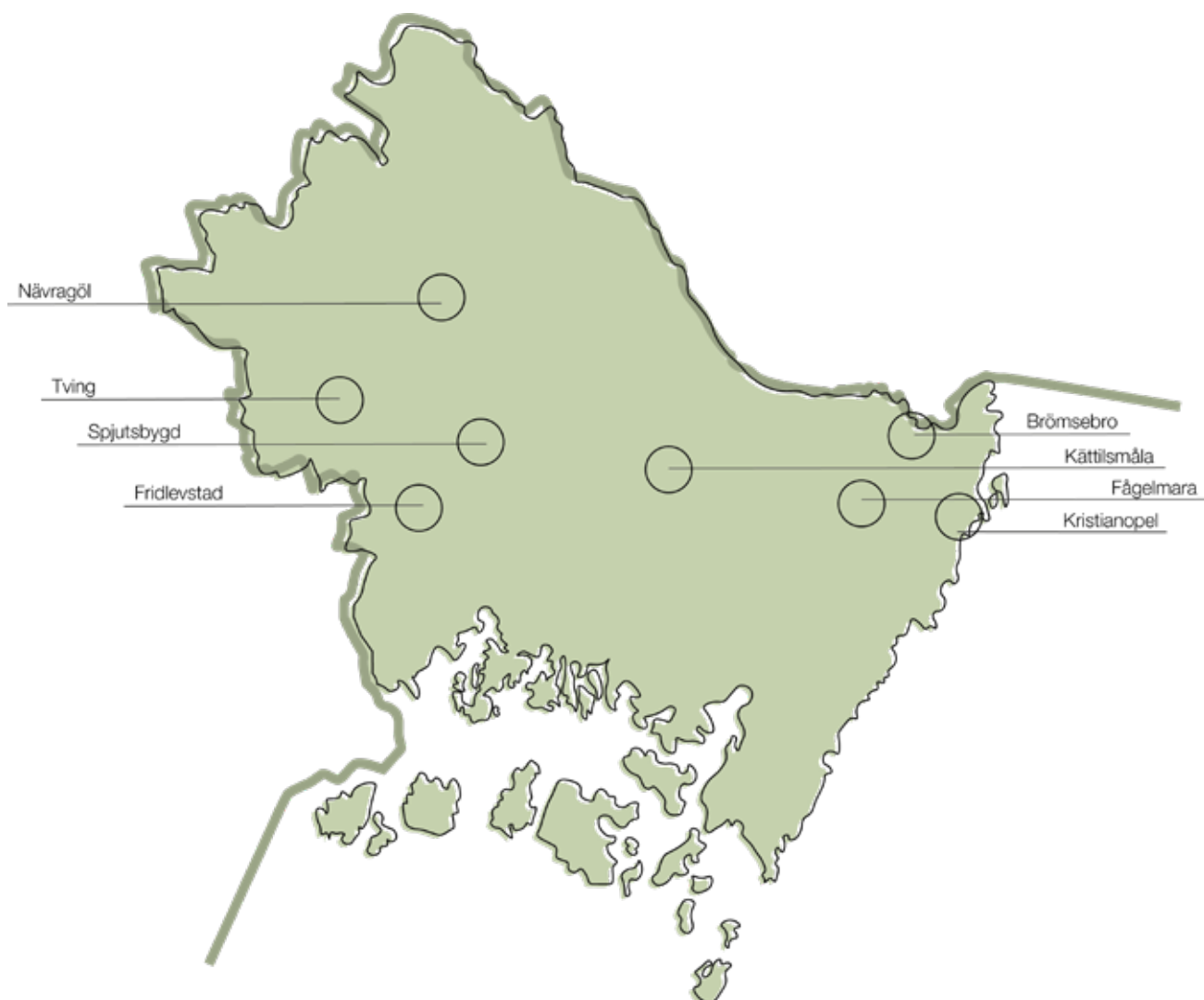
Bedömningen är att det huvudsakligen är enbostadshus i form av friliggande tomter/villor som är det som efterfrågas. Med tanke på att landsbygderna även till viss del lockar pensionärer kan även lägenheter med tillgänglighet till utemiljö efterfrågas. En variation i bostadsutbudet skapar möjligheter att kunna bo kvar i orten när individens förutsättningar förändras.

Tillskott av nya bostäder i dessa områden sker till största delen inte genom detaljplaner utan genom förhandsbesked och bygglov. Det finns dock detaljplaner med kvarvarande byggrätter i exempelvis Tving, Nävrögöl, Brömsebro, Kättilsmåla och Fågelmara.



Sammanfattning:

- Den största målgruppen är barnfamiljer och familjebildare.
- Friliggande villor är det som efterfrågas inom området.
- Mindre flerbostadshus kan vara aktuellt, särskilt bostäder anpassade för äldre.



Kartan visar de största övriga orterna i landsbygderna

KARLSKRONA KOMMUNS INSATSER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Att planera för och säkerställa bostadsförsörjningen inom kommunen är något som berör många delar av kommunkoncernen. Kommunens olika förvaltningar och bolag behöver arbeta tillsammans mot de gemensamma målen för bostadsförsörjningen, för att kunna tillgodose ändamålsenliga och attraktiva bostäder till kommunens alla nuvarande och kommande invånare.

Ansvar och roller

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar om kommunens översiktsplan och om detaljplaner av strategisk karaktär eller behov av kommunala investeringar. Vidare antar kommunfullmäktige handlingsplan för bostadsförsörjningen varje mandatperiod.

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen är kommunfullmäktiges verkställande organ och ansvarar för att leda och samordna kommunens verksamhet. Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen en särskild uppsiktsplikt över nämndernas verksamhet, men också över de kommunala bolagen. Kommunstyrelsen arbetar till största delen med övergripande planering och förutsättningar för kommunens verksamheter. Kommunstyrelsen beslutar om kommunens översiktsplan.

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens exploateringsverksamhet samt anvisar mark och säljer kommunal mark till byggaktörer som uppför bostäder. Beskrivning av, och riktlinjer för, detta arbete återfinns i kommunens dokument "Riktlinjer för markanvisningar". Det egna markinnehavet används för att tillgodose bland annat de bostadspolitiska målsättningarna.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden är ansvarig nämnd inom Karlskrona kommun för att ta fram och ajourhålla Handlingsplan för bostadsförsörjningen. Nämnden arbetar även med andra strategiska planer som rör mark och vattenanvändning, såsom översiktsplanering på uppdrag av kommunstyrelsen. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar om detaljplaner (detaljplaner av strategisk karaktär eller med behov av kommunala investeringar beslutas av kommunfullmäktige) och bygglov.

Social- och funktionsstödsnämnden

Social- och funktionsstödsnämnden arbetar förebyggande med att förhindra vräkningar genom att stötta den enskilde vräkningsförebyggande, bland annat genom en biståndsbeviljad riktad insats. Nämnden tillhandahåller stödlägenheter som ett bistånd till personer som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden samt har ett behov av stöd.

Social- och funktionsstödsnämnden kan även via bistånd hjälpa till med ett socialt kontrakt för de grupper med stora hinder som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden, i samverkan med Karlskronahem och privata hyresvärdar. Nämnden arbetar enligt modellen *Bostad först*, tillsammans med Karlskronahem i syfte att motverka hemlöshet. Nämnden har även ett särskilt ansvar för de som utsätts för våld i nära relation. För att bistånd i form av bostad ska kunna beviljas måste det finnas ett biståndsbehov. Det måste stå klart att behovet inte kan tillgodoses av den enskilde själv eller på annat sätt. Den enskilde har ett långtgående eget ansvar för sin boendesituation.

Social- och funktionsstödsnämnden ansvarar även för stöd, bistånd och service till vissa personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar. Insatserna för de som behöver stöd ska vara av god kvalitet och kännetecknas av trygghet och service samt att arbetet utförs enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), socialtjänstlagen (SoL) och hälso- och sjukvårdslagen (HSL). Stöd för boende ges i boendeformerna *Bostad med särskild service* (gruppboende och servicebostad) samt *ordinarie boende*.

Äldrenämnden

Äldrenämnden ansvarar för stöd och bistånd inom socialtjänstlagen (SoL) och hälso- och sjukvårdslagen (HSL) samt bostadsanpassning för individer med funktionsnedsättning (Lag (2018:222) lag om bostadsanpassningsbidrag). Äldrenämnden strävar efter att äldre, så långt som möjligt, kan leva ett självständigt liv i den egna bostaden. När en person inte längre kan vårdas i den egna bostaden ska särskilda boendeformer med individuell omsorg och vård erbjudas.

Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämndens uppdrag och ansvar omfattar arbetsmarknadsinsatser i kommunal regi, vuxenutbildning, ekonomiskt bistånd, bosättning och mottagande av nyanlända flyktingar och kvotflyktingar samt flyktingar enligt Bosättningslagen 2016:38, bosättning och mottagande enligt massflyktsdirektivet (Förordning om ändring i utlänningsförordningen 2006:97). Arbetsmarknadsnämnden har också i uppdrag att arbeta med insatser för att möta behovet av kompetensförsörjning inom industri och välfärd samt ge service gällande inflyttande/medflyttande, vilket ofta medför frågor kring bostadsmarknaden. Arbetsmarknadsnämnden har även ett uppföljningsansvar gällande bosättning enligt Bosättningslagen 2016:38 vars främsta syfte är integration och etablering på bostadsmarknaden.

Kunskapsnämnden

Kunskapsnämnden har verksamhetsansvar för förskola, förskoleklass, grundskola, anpassad grundskola, gymnasieskola, anpassad gymnasieskola samt fritidshem och annan pedagogisk verksamhet. Med god tillgång till förskolor och skolor bidrar kunskapsnämnden till att skapa attraktiva och hållbara bostadsområden. Kunskapsnämnden vill vara delaktig i den övergripande planeringen för nya bostadsområden för att kunna förutse det framtida behovet och planera för en god förskole-/skolinfrastruktur i nära anslutning. Genom att integrera förskolor och skolor i arbetet

med handlingsplanen för bostadsförsörjningen skapar vi samhällen som är mer attraktiva och hållbara för familjer samtidigt som det främjar barn och ungdomars utveckling och välbefinnande.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ansvarar bland annat för kommunens strategiska lokalförsörjning genom ledning, samordning, kartläggning och uppföljning av lokalbehov för kommunens olika verksamheter. Det innebär allt från behovsmatchning inom befintliga lokaler, nybyggnation, om- och tillbyggnad samt förhyrning av lokaler. Utöver detta ansvarar man även för projektering, upphandling och genomförande av kommunens bygg- och anläggningsentreprenader.

AB Karlskronahem

AB Karlskronahem är Karlskrona kommuns allmännyttiga bostadsbolag som med affärsmässig samhällsnytta ska 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 boendeinflyttande. AB Karlskronahem ägs i sin helhet av kommunen. Bostadsbolaget är Karlskronas största bostadsbolag och förvaltar cirka 4 000 hyreslägenheter varav nästan 600 utgörs av studentbostäder och ett tiotal av omsorgsboenden. Sammanlagt äger Karlskronahem drygt 30 procent av hyresrätterna i kommunen och bostäderna är spridda över hela kommunen.

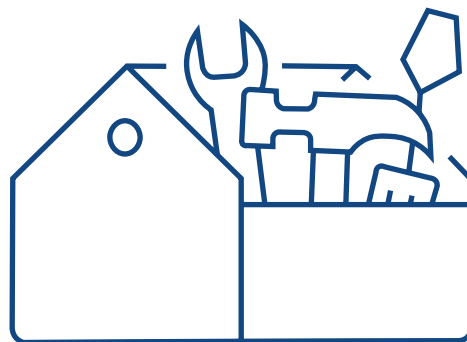
Övriga nämnder

Drift- och servicenämnden och kultur- och fritidsnämnden arbetar inte direkt med bostadsförsörjningsfrågor. Nämndernas arbete påverkar dock indirekt bostadsmiljöerna inom Karlskrona kommun genom tillhandahållande av kommunal service och infrastruktur. Detta är viktiga delar för att skapa attraktiva och välfungerade boendemiljöer.



Kommunens verktygslåda

Kommunen har olika verktyg för att skapa förutsättningar för byggnation och förmedling av bostäder. Verktygen är medel för att nå de mål för bostadsförsörjningen som formulerats. Många av de åtgärder som lyfts i handlingsplanen under avsnittet *kommunövergripande åtgärder*, utgår från dessa verktyg som förutsättningar för kommunens arbete för bostadsförsörjningen. För att lyckas behöver Kommunen ha en tydlig strategi och planer framåt med en ambition att utvecklas.



Samverkan

Ett huvuduppdrag för kommunen är att ha en god samverkan med alla aktörer på bostadsmarknaden. Detta omfattar både fastighetsägare, olika föreningar och företag, statliga myndigheter, andra kommuner, länsstyrelsen, samt Region Blekinge med flera. God dialog och samverkan kring bostadsförsörjningsfrågor mellan kommunen och statliga myndigheter är avgörande för möjligheten att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Det är oerhört viktigt med sammanvägda analyser kring olika planeringsaspekter under planerings- och byggskedet. Många gånger ställs oerhört tuffa krav i processerna vilket i sin tur riskerar att försvåra byggnation.

Dagens ekonomiska situation påverkar alla byggherrar, såväl allmännyttan som privata, och innebär även att hushållens betalningsförmåga minskat. För att lyckas med bostadsförsörjningen krävs en nära och tät dialog mellan kommunen och det privata näringslivet. Det är avgörande att kommunen förstår såväl näringslivets och byggutvecklares utmaningar som möjligheter, och vice versa. Rollerna behöver vara tydliga, men med ett gemensamt mål och framdrift. Kommunen har olika verktyg kopplade till bostadsförsörjningen, vilka beskrivs nedan. Det kommunen inte kan påverka är verkställighet av exempelvis detaljplaner och bygglov. För detta krävs en insats från näringslivet. De privata fastighetsägarna är även de som har bäst kännedom om det befintliga fastighetsbeståndet och möjlighet att kunna omvandla andra typer av lokaler till bostäder. För att nå framgång krävs det därför samverkan.

För att dela kunskap och förmedla behov kan kommunen ta initiativ till kampanjer och/eller sammankomster. Ett exempel är konferensen *Byggläge* som årligen samlar aktörer som på ett eller annat sätt arbetar inom bygg- och fastighetsbranschen. Här hålls relevanta föredrag och möjlighet ges för dialog mellan kommun och näringsliv. Kommunen skulle även kunna göra mer riktade insatser mot de fastighetsägare som har ogenomförda detaljplaner inom kommunen för att se om det är något kommunen kan stötta upp med för att fastighetsägarna ska komma till ett genomförande.

I Blekinge finns samarbetsavtal gällande akut tillfälliga boenden för våldsutsatta kvinnor. Kommunen samverkar kontinuerligt med länsstyrelsen i frågor som rör bostadsförsörjning och hemlöshet.

Rörelsefrämjande insatser

Den tydligaste rörligheten uppstår när äldre personer lämnar sitt småhus och yngre (med eller utan barn) kan flytta in och i sin tur lämnar exempelvis en mindre lägenhet. Erfarenheter visar att det är effektivt att börja med att planera för ett mindre antal attraktiva och funktionella bostäder för äldre, spridda på flera platser i kommunen. Attraktiva boendeformer för en äldre målgrupp handlar i de allra flesta fall om att söka sig till ett mer lättskött och anpassat boende. Det kan till exempel vara genom 55+ boenden, enplanshus med mindre trädgård, eller moderna flerbostadshus med hiss eller andra anpassade lösningar. Det är viktigt att lära känna målgruppen och förstå vilka kvaliteter och lägen som efterfrågas, så att nya bostäder verkligen möter behoven. Särskilt effektivt är det att rikta information och insatser till personer i det så kallade "flyttfönstret" (60–67 år), då benägenheten att byta bostad är som störst.

Nyproduktion av bostäder tar ofta lång tid. Ett alternativt sätt att tillföra bostäder är att se till det redan befintliga fastighetsbeståndet efter möjligheten att omvandla lokaler till bostäder. Lokaler som av någon anledning står oanvända skulle kunna nyttjas bättre som bostäder. Detta är positivt ur många aspekter; bostäder tillförs snabbt, fastigheter riskerar inte att stå tomma samt att det tillförs ökad befolkning vilket är positivt för underlag till service. Privata fastighetsägare bör göra en genomlysning av sitt fastighetsbestånd för att se om det finns tomma lokaler som skulle kunna passa för omvandling till bostäder. Kommunen kan här hjälpa till med att se över om det överensstämmer med detaljplanen, vad som behövs till bygglovet samt andra frågor kopplade till omställningsprocessen. I de fall omvandlingen till bostäder kräver framtagande av ny detaljplan, kan kommunen även prioritera dessa ärenden för att på så sätt bidra till att tillskapa bostäder på kort sikt.

Strategisk markpolitik

Kommunalt markinnehav kan användas för att påverka bostadsbyggande. Anvisning och försäljning av mark kan riktas åt ett visst håll, när det gäller den bebyggelse som uppförs. Markanvisningar och försäljning av mark kan vara verktyg för att stimulera byggande av hyresrätter, rimliga boendekostnader samt bostäder till äldre, studenter och andra som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Kommunens markinnehav kan även användas för att påverka och styra utbyggnadstakten, samt för att möjliggöra för kommunal service. Strategiskt markinnehav är en viktig resurs i kommunens bostads- och näringslivsutveckling. Med hjälp av strategiska markköp kan kommunens utbyggnad följa gällande översiktsplan och möjliggöra en klok förtätning och centrumutveckling. Kommunen arbetar kontinuerligt med strategiska markköp för att kunna fortsätta utveckla Karlskrona framåt, dock är mark i centrala lägen begränsad och istället beroende av privata fastighetsägares initiativ.

Kommunal mark tilldelas en byggaktör genom så kallad markanvisning. En markanvisning ger en byggaktör ensamrätt att på ett visst markområde, som kommunen äger, planera, projektera och uppföra ny bebyggelse (under en bestämd tid och under vissa förutsättningar). Mindre exploateringsprojekt på kommunal mark i Karlskrona kan markanvisas först vid färdig detaljplan och på så sätt tar kommunen den ekonomiska och tidsmässiga risken som finns i tidigt skede, vilket underlättar särskilt för mindre och nya aktörer. Större projekt kan anvisas parallellt med framtagande av ny detaljplan, ofta efter detaljplanens samrådsskede, och ge aktörer som är intresserade av att utveckla stora volymer möjlighet att bidra med sina erfarenheter och idéer för att stärka genomförandeförutsättningarna i planen.

I samband med att kommunen genomför markanvisningar, genom konkurrens- eller jämförelseförfarande (eller genom direktanvisning), ska detta ske på ett sätt så att det bidrar till att skapa en god variation av upplåtelseformer och boendeformer. Detta gäller såväl på stadsdels- som lokal områdesnivå. Karlskrona kommun kan till viss del styra inriktningen på byggandet genom markanvisningsprocessen och prissättning. Till exempel kan villkor om upplåtelseform, tidplan för genomförande och krav på förhyrning av bostäder för kommunens eget behov ställas. Kommunen ska genomföra markanvisningar som är anpassade för att öka konkurrens och ett varierat utbud. Såväl mindre som större, lokala, regionala eller nationella byggaktörer ska ges möjlighet till att delta i Karlskrona kommuns utveckling. Markanvisningar genomförs enligt gällande riktlinjer för markanvisningar.

Ett viktigt komplement till markanvisningar är den kommunala tomtkön. Genom tomtkön ges privatpersoner möjlighet att förvärva en tomt för småhus av kommunen och fritt välja byggaktör. Det är en möjlighet till valfrihet för den som vill bygga. Tomtkön bidrar till att skapa en mer inkluderande och varierad bostadsmarknad, där fler hushåll kan förverkliga drömmen om ett eget småhus. Kommunen fortsätter att erbjuda småhustomter via tomtkön som en del av arbetet för att stimulera bostadsbyggandet och möta efterfrågan på småhus i olika delar av kommunen.

Kommunalt planmonopol

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i plan- och bygglagen. Kommunens handlingsplan för bostadsförsörjning ska vara vägledande vid användningen av lagen och utgöra underlag för bland annat översiktsplaneringen.

Det är enbart kommunen som har rätt att besluta om att anta detaljplaner, huruvida planläggning ska ske samt hur bebyggelsen inom planområdet ska utformas. Detta kallas för det kommunala planmonopolet. Genom att planera hur mark- och vattenområden ska användas skapar kommunen förutsättningar för ett tryggt samhälle och för goda livsmiljöer. Detaljplaner är också ett verktyg i kommunens arbete att erbjuda ett brett utbud av upplåtelseformer, boendetyper, prisklasser och lägen på bostäder för att kunna tillgodose alla invånares behov.

Analyser av bostadsmarknaden

Utgångsläget för kommunens arbete med bostadsförsörjningen är att ha god kännedom om kommunens folkmängd, antal boende i olika delar av kommunen, åldersfördelning och boendeformer. Analyser av bostadsmarknaden, befolkningsutveckling och bostadsbehov är centrala verktyg i kommunens arbete med bostadsförsörjningen. Årligen tas befolkningsprognoser och statistik för utvecklingen fram tillsammans med uppföljning av bostadsbyggande. Vid framtagandet av handlingsplanen för bostadsförsörjning görs dessutom mer omfattande analyser av bostadsmarknaden och särskilda målgruppers behov. Dessa analyser utgör ett faktabaserat underlag för prioriteringar och beslut. En viktig del är också att sprida kunskapen om bostadsbehoven, både internt och externt.

Allmännyttigt bostadsbolag

För många kommuner utgör det allmännyttiga bostadsbolaget ett viktigt redskap i bostadsförsörjningen, både genom att bostadsbolaget tar stort socialt ansvar och 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 socialt ansvar för bostadsutbudet.

Genom god samverkan mellan AB Karlskronahem och kommunen finns möjligheter att gemensamt arbeta för en god produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen kan även genom ägardirektiven välja att ange särskilda riktlinjer för bolagets verksamhet och dess nyproduktion. En god samverkan mellan Karlskronahem och Karlskrona kommuns nämnder är ett viktigt verktyg för att arbeta mot målet att alla i Karlskrona kommun ska ha förutsättningar att leva i goda bostäder, genom bland annat samverkan för att säkerställa mottagning och bosättning av nyanlända.

Stöd till ekonomiskt svaga grupper

Ekonomiskt stöd till enskilda

Hushåll i behov av ekonomiskt stöd kan söka försörjningsstöd inklusive ersättning för så kallad rimlig boendekostnad.

Hyresgarantier

Hyresgarantier är en hjälp till någon som inte kan få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen går då in och garanterar ekonomisk trygghet för hyresvärderna under en viss tid. Kommunen fungerar här som en borgenär och målet är att hyresgästen ska kunna behålla sitt hyreskontrakt utan ekonomisk stöttning från kommunen. Hyresgarantier används inte av Karlskrona kommun idag med det är något som framöver skulle kunna införas.

Stödlägenheter

Socialnämnden har ett antal stödlägenheter kopplade till sin verksamhet som ett led i ett förändringsarbete. De lägenheter som socialnämnden förfogar över riktar sig till ungdomar 16–21 år i form av stödboende samt stödlägenheter till män och kvinnor med beroendeproblematik som med stöd vill göra en förändring.

Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidraget är kopplat till Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Lagen har till syfte att möjliggöra anpassning av bostäder för personer med funktionsnedsättning så att de kan leva ett självständigt liv i eget boende. I Karlskrona ligger bostadsanpassningen under äldrenämnden och äldreförvaltningen handlägger samtliga ärenden oavsett ålder på sökande.

Boendelösningar för hemlösa

Bostad först

Socialnämnden arbetar tillsammans med Karlskronahem enligt modellen *Bostad först* som är utformad för personer som behöver ett omfattande stöd för att komma ur hemlöshet, till exempel personer som lever i hemlöshet och har en psykisk sjukdom och/eller missbruksproblematik. Insatser enligt *Bostad först* vänder sig till personer med komplexa behov av stöd. Modellen *Bostad först* innebär att hemlösa personer omedelbart erbjuds ett eget boende utan krav på att först genomgå psykiatrisk behandling eller uppvisa nykterhet eller drogfrihet. Genom *Bostad först* får personerna ett andrahandskontrakt på en lägenhet i två år. Målet är att kontraktet övergår till ett förstahandskontrakt efter två år. Under hela perioden finns socialförvaltningen som stöd för hyresgästen dygnet runt.

Vräkningsförebyggande arbete

Socialnämnden arbetar dels förebyggande med att förhindra vräkningar genom att stötta den enskilde vräkningsförebyggande dels genom en biståndsbeviljad riktad insats för att möjliggöra att den enskilde kan behålla sin bostad.

Härbärg

Funktionen av härbärgen finns idag inte i kommunens verksamhet. Det finns dock ett behov av akut tillfälligt boende och är därför något som kommunen skulle kunna arbeta med för att bidra till att minska den akuta bostadsbristen.



Främja alternativa boendeformer

För att möta ett varierat bostadsbehov och skapa fler vägar in på bostadsmarknaden kan kommunen arbeta med att främja alternativa boendeformer. Alternativa boendeformer kan bidra till ökad rörlighet, social gemenskap och bättre resursutnyttjande, särskilt i tider av höga byggkostnader och ekonomisk osäkerhet.

Exempel på sådana boendeformer är byggemenskaper, där en grupp människor tillsammans planerar och bygger sina bostäder, samt bogemenskaper och kollektivboenden där vissa ytor och funktioner delas mellan de boende. Hyrköp och delägarskap är andra modeller som kan sänka tröskeln för unga och andra grupper att ta sig in på bostadsmarknaden, medan kompisboende och delningsbostäder är särskilt attraktiva för unga vuxna och studenter. Ett annat exempel är seniorbostäder. Seniorboenden är anpassade för äldre vuxna, ofta med en målgrupp på 55+, och kan erbjuda olika nivåer av vård och gemenskapsaktiviteter. Fokus är ett socialt, tryggt och anpassat boende.

Kommunen kan främja dessa former genom att tillhandahålla information och vägledning och erbjuda stöd genom hela processen. Former för delade lägenheter finns idag hos Karlskronahem i studentbostadsform vilket medför att lediga större lägenheter kan upplåtas av en målgrupp som annars efterfrågar en mindre bostad. Karlskronahem är även delaktiga i pågående projekt för att möjliggöra bostadskooperativ i nyproduktion. Genom att arbeta med dessa verktyg kan kommunen bidra till ett mer varierat och inkluderande bostadsutbud, där fler får möjlighet att hitta en boendeform som passar deras behov och livssituation.

Inflyttarservice - Welcome house

Welcome House är Karlskrona kommuns inflyttarservice och utgör ett viktigt verktyg i arbetet med att stärka kommunens attraktionskraft och underlätta etablering för nya invånare. Genom att erbjuda vägledning och stöd kring bostad, samhällsservice och vardagsliv syftar Welcome House till att göra flytten till Karlskrona enklare och mer välkomnande.

För att ytterligare möta kommunens behov av kompetensförsörjning och ökad inflyttning finns en stor potential i att utveckla Welcome House till ett mer utåtriktat och proaktivt forum. Genom att arbeta närmare tillsammans med näringslivet kan inflyttarservicen inte bara stötta dem som redan bestämt sig för att flytta, utan även aktivt nå ut till personer som ännu inte tagit steget att bosätta sig i Karlskrona kommun. Med riktade informationsinsatser, personliga kontakter och samordnade aktiviteter kan Welcome House bidra till att fler väljer att flytta till kommunen, vilket stärker både kommunens och näringslivets långsiktiga utveckling.

Sydosttriangeln

Sydosttriangeln är ett samarbete mellan Karlskrona, Växjö och Kalmar som syftar till att stärka regionens attraktivitet och tillväxt. Genom samverkan kring infrastruktur och marknadsföring kan kommunerna dra nytta av varandras styrkor. Inom Sydosttriangeln finns också möjlighet att genomföra gemensamma projekt och satsningar, vilket kan skapa bättre förutsättningar för kompetensförsörjning och en starkare bostadsmarknad i hela regionen.



BOSTÄDER OCH BEFOLKNING

Karlskrona kommun arbetar ständigt med analys av befolkningen och dess förändringar i antal och struktur samt bedömningar om framtida folkmängd genom befolkningsprognoser och scenarier. För att få ytterligare underlag för kommunens bostadsförsörjning har kommunen upphandlat en fördjupad analys om bostadsmarknaden med kompletterande scenarier av den möjliga utvecklingen framåt. Här sammanfattas resultatet, men hela rapporten från JUNI Strategi finns som bilaga till Handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Befolkningsutveckling – prognos och scenarier

JUNI Strategis rapport baseras på statistik till och med år 2022 vilket ligger till grund för en analys av, och scenarier för, bland annat befolkningsökning. I texten nedan presenteras statistik till och med år 2024. JUNI Strategis analyser bedöms fortfarande aktuella, bland annat eftersom analysen är uppbyggd på olika scenarier. Utifrån rådande konjunktur- och omvärldsläge finns det en del osäkerheter i tidpunkt för förverkligande av planerade projekt.

Diagrammet nedan visar befolkningsförändringar i kommunen under 2012-2024, totalt samt fördelat på födelsenetto, inrikes- och utrikes flyttnetto. Det är främst ett utrikes flyttnetto (arbetskraftsinvandring, asylsökande, mera.) som stått för befolkningsökningen i Karlskrona kommun. Under åren 2014–2017 kan en kraftig ökning ses, som under senare år har minskat. Tidigare har även ett svagt födelseöverskott kunnat ses i kommunen, dock har trenden vänt sedan 2020. Vidare sker en större inrikes utflyttning än inflyttning till kommunen med undantag för år 2015.

Totalt har befolkningen ökat med cirka 2 600 invånare mellan åren 2012 och 2024, motsvarande en tillväxttakt om ca 0,4 procent per år.

Enligt bostadsmarknadsanalysen (JUNI Strategi) uppgår det beräknade antalet hushåll som årligen vill och kan efterfråga en nyproducerad bostad till drygt 200, vilket är cirka 70 fler än det demografiskt drivna bostadsbehovet som kommunens prognos ger upphov till (124). Därtill är det i linje med det behov som Scenario 1 (1 500 nya arbetstillfällen) medger, men uppgår enbart till ca hälften av det behov som Scenario 2 (5 000 nya arbetstillfällen) medger.

Beräkningarna visar att det demografiskt drivna bostadsbehovet enligt kommunens prognos är relativt jämnt fördelat mellan de olika bostadstyperna med en viss tyngd mot hyresrättslägenheter. Scenarioanalysen visar vidare att det vid arbetskraftsinflyttning uppstår ett särskilt stort behov av småhus, vilket följer av antagandet att åldersfördelningen hos de inflyttade är relativt normalfördelad, exklusive äldre (65+ år) och inklusive inflyttning av medföljande barn.



Bostadsbestånd och byggande

I Karlskrona kommun bor cirka hälften av kommuninvånarna i småhus med äganderätt och ca 45 procent bor i flerbostadshus. Av det totala antalet bostäder som finns är cirka 6 procent specialbostäder (specialbostad för äldre/funktionsvarierade, studentbostäder och övriga specialbostäder). Andelen småhus kontra flerbostadshus skiljer sig åt mellan delområden inom kommunen med stor andel flerbostadshus på Trossö samt i södra och mellersta stadsbygden. I övriga områden överväger andelen småhus.

Av de bostäder i flerbostadshus som finns i kommunen är cirka 70 procent hyresrätter. Då hyresrättslägenheter utgör en stor del av beståndet i flerbostadshus innebär det således också att det beräknade behovet viktas mot denna bostadstyp. Till exempel skulle en viss andel av bostadsbehovet som uppstår för hyresrätter med sannolikhet även kunna tillgodoses genom bostadsrättslägenheter.

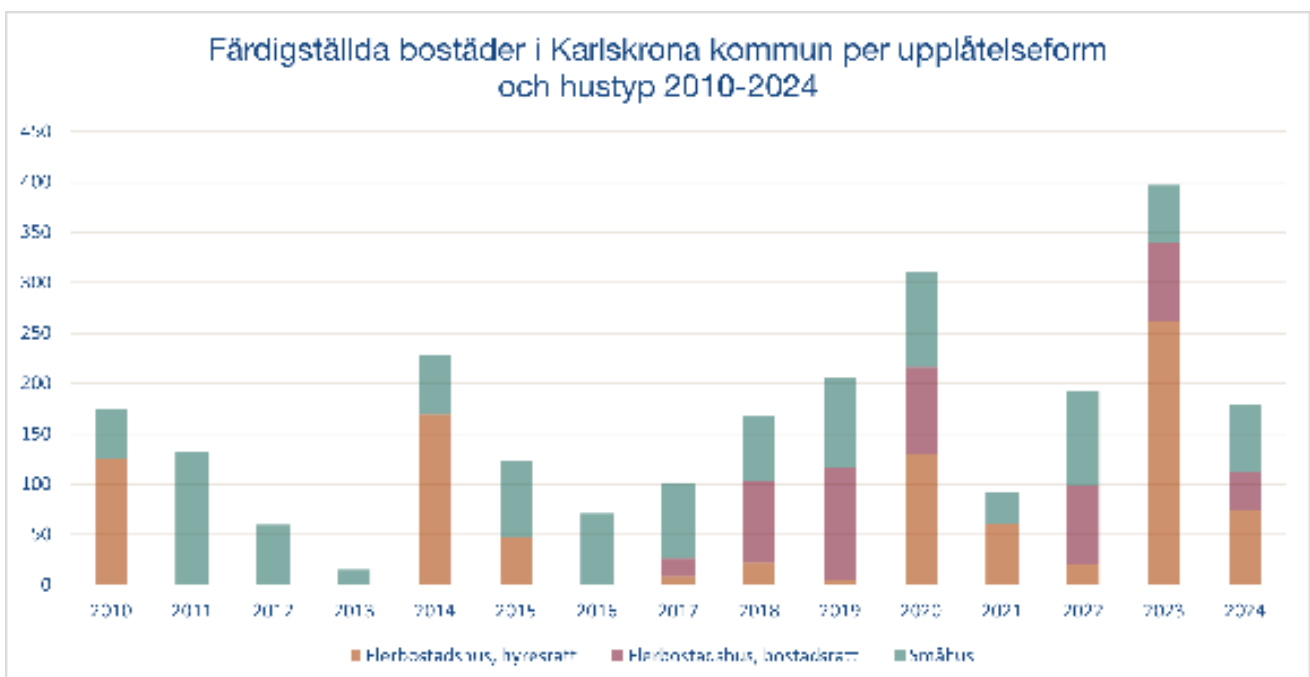
Under perioden 2010 till 2024 har antalet färdigställda bostäder i Karlskrona kommun i snitt legat på 70 enheter per år. Byggtakten har varierat från år till år, men var som högst under år 2023. Under perioden har 42 procent av de färdigställda bostäderna i nybyggda hus varit småhus, 47 procent i flerbostadshus med hyresrätt och 20 procent i flerbostadshus med bostadsrätt. Därutöver har det sedan 2016 tillkommit sammanlagt 200 bostäder genom ombyggnation av exempelvis kontor.

Utifrån JUNI Strategis analys så behövs det, i enlighet med Karlskrona kommuns prognos, en nyproduktion på i snitt 124 bostäder per år. Sett till de senaste årens byggande är detta rimligt att genomföra utan större förändringar i arbetssätt.



Sett till de två olika scenarier som studerats i bostadsmarknadsanalysen skulle det dock behövas mellan 220 och 560 bostäder i snitt per år. Detta är en kraftig ökning sett till de senaste årens genomsnittliga produktionstakt. Vid en sådan målsättning krävs därför att såväl nyproduktionstakt av bostäder som omvandling av bostäder från andra typer av lokaler ökar. Det kan även finnas behov av tillfälliga boendelösningar för att tillgodose ett stort bostadsbehov på kort sikt som sedan kan byggas ikapp.

Olika bedömningar och scenarier ger tydligt olika nivåer på behov av bostadsbyggande, men det är kommunens beredskap som blir det avgörande. Bostadsbyggande är en väldigt viktig faktor för att skapa förutsättningar för befolkningsutveckling och tillväxt.



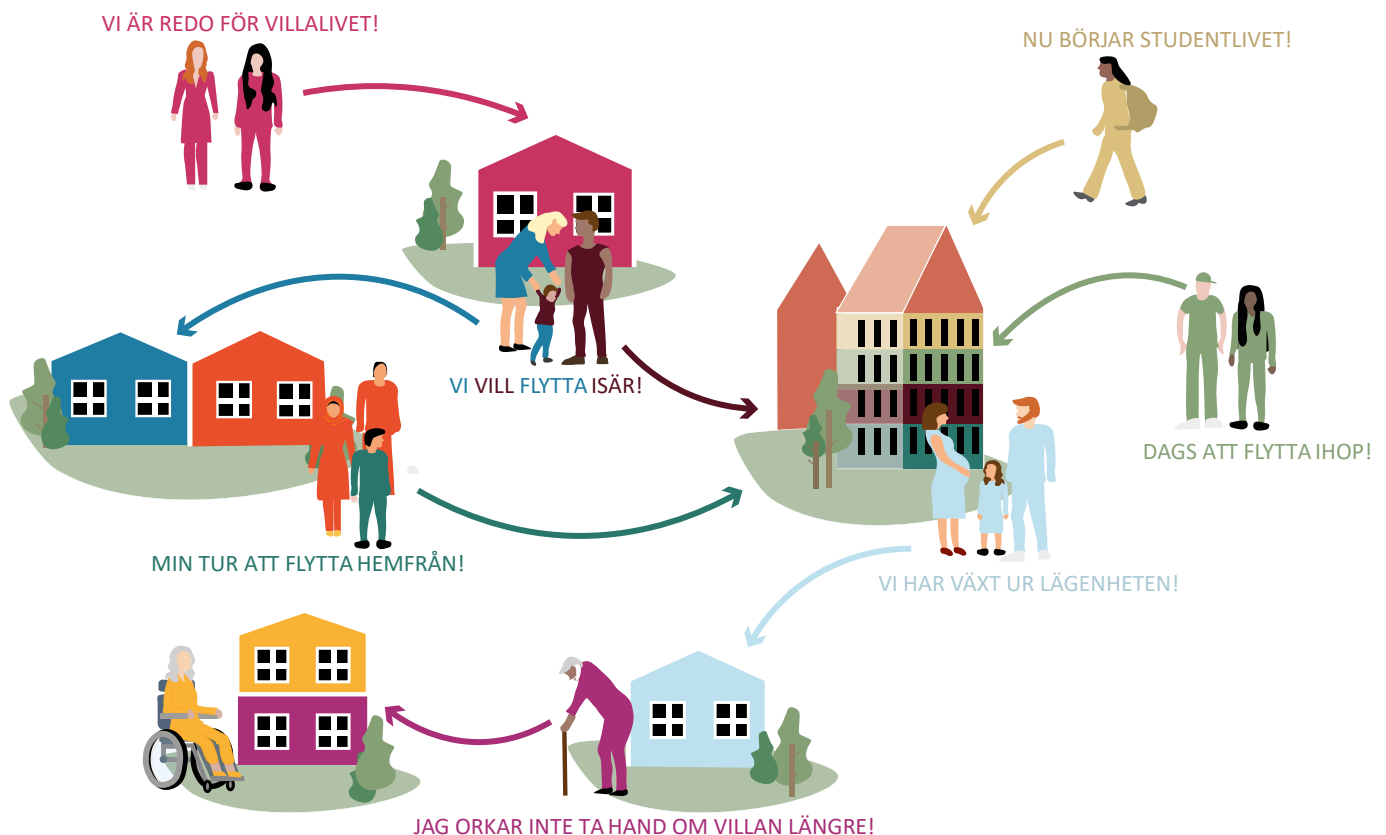
Blandat bostadsbestånd

Forskning visar att en blandning av bostadsutbud samt upplåtelseform på stadsdelsnivå ökar integrationen och därmed jämlikheten i samhället. Dessutom främjar det en mer robust bostadsstruktur på lång sikt. För att de som vill flytta ska kunna det krävs attraktiva boendeanternativ till rimlig kostnad, annars blir resultatet en inlåsningsseffekt på marknaden.

Genom att ha ett blandat bostadsbestånd med olika typer av boende över hela kommunen kan exempelvis äldre som vill bo kvar i sitt närområde flytta inom stadsdelen till en mindre marklägenhet med de funktioner som behövs. Genom att skapa attraktiva boenden för denna målgrupp i form av mindre, mer lättskötta bostäder, i närområdet och inte enbart i form av flerbostadshus i stadsbygden, skapas attraktiva boenden för denna målgrupp som därmed inte behöver bo kvar i sin villa. Villan kan sedan köpas av exempelvis en barnfamilj.

Genom ett blandat bostadsbestånd kan flera flytta till kommunen. Dels då fler bostäder byggs, dels då olika former av boendemöjligheter kan locka människor med olika behov och förutsättningar. Ett blandat bostadsbestånd kan generera flyttkedjor inom kommunen, vilket bidrar till att redan befintliga bostäder tillgängliggörs och en minskad segregation. Nya boendeformer, såsom konceptboenden, nya sätt att bo i kollektiv och gemensamhetsboenden anpassade för äldre är något som bör möjliggöras.

Det finns idag en nationell utmaning i att bygga bostäder som alla kan ha råd med. Inte alla som är i behov av en bostad har råd att betala vad nyproduktion kostar. I detta glapp har allmännyttans bostadsbolag en viktig funktion att fylla. Genom att äga mark kan kommunen även reglera vilken typ av bebyggelse som ska ske på ytor. Vid start av detaljplaner kan boendeformer som gynnar socialt hållbara strukturer prioriteras. Det är viktigt att det finns bostäder för alla.



Bilden illustrerar hur flyttkedjor kan fungera.

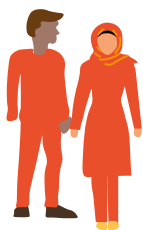
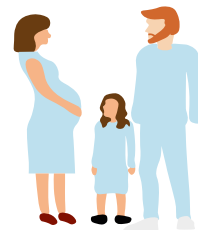
Boendepreferenser

Boendepreferenser är ofta väldigt individuellt (sett till olika personer), dock finns vissa preferenser som tenderar att vara mer vanligt bland olika åldersgrupper. Utifrån detta kan slutsatser dras kring vilken typ av bostäder som bör planeras på olika platser i kommunen. Det eftersträvas dock att alltid ha en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer för att personer i olika åldrar och med olika förutsättningar ska kunna bo i samma områden och motverka homogenitet, såväl i bostadstyperna som i befolkningen.



Unga vuxna har ofta som mål att kunna skaffa den första egna bostaden. Här är det en mindre bostad som efterfrågas, ofta en lägenhet. I övrigt har denna grupp inte så höga krav på sin bostad men man uppskattar att bostaden ligger nära service och kommunikationer. Unga vuxna bor ofta kortare tid i sin bostad än andra grupper, flyttar är därmed mer vanligt.

När unga vuxna går över till familjebildare förändras preferenserna och nu blir det viktigt att bo på en plats som är trygg för barn att växa upp, men som samtidigt fungerar i livspusslet. Närhet till arbete, service, kommunikationer, barnomsorg/skola och aktiviteter blir därför av stor vikt. Här är en flytt innan barnen börjar skolan vanligt, efter det sjunker flyttfrekvensen drastiskt. Småhus tilltalas av den här gruppen, alternativt bostadsrätt om det finns bra tillgång till säker utomhusmiljö för barnen.



När vi blir äldre och hamnar mitt i livet är det få som flyttar från det boende man skaffat sig sedan innan. Detta beror ofta på att man bor bra och prisvärt. Barnen har ofta flyttat ut och bostaden som efterfrågas är inte lika stor och det är viktigt med en lättskött bostad. Här kan personerna mitt i livet avvakta länge i väntan på den rätta bostaden, de har ingen stress med att flytta.

Pigga seniorer söker ofta ett lättskött och mindre boende som man kan bo kvar i när man åldras. Därför är tillgängligheten viktig. Dock är det få som flyttar, uppgiften kan kännas för stor och det kan vara svårt att motivera en flytt när man bor billigt. Vid en flytt är det viktigt med en anknytning till området eftersom man spenderar mycket tid i och i anslutning till bostaden. Närhet till service och naturområden uppskattas.



När vi blir ännu äldre går flytten oftast till ett anpassat boende (omsorgsboende) och flytten är då oftast inte initierad av en själv utan av närstående.

Bostadsbehov för särskilda grupper

Förutsättningar och behov kopplat till bostäder varierar för olika grupper av hushåll på bostadsmarknaden. De grupper som har svårare än andra att få tillgång till en bostad beskrivs i detta avsnitt.

Särskilda bostäder för äldre

Den allra största delen av de som bor i särskilda boenden för äldre i Karlskrona kommun idag är 80 år eller äldre. Av kommunens invånare som är 80+ år så är det idag dock bara 16 procent som har beslut om permanent särskilt boende. Idag är det balans mellan tillgång och behov av särskilt boende för äldre, men det finns risk för en brist till år 2030.

Kommunens prognos för åldersgruppen 80+ år visar på en årlig ökning om cirka 160 personer för perioden 2023–2030, därefter avtar ökningen då åldersgruppen 65–79 år i stället börjar öka. Baserat på befolkningsökningen behövs cirka 25 nya platser i särskilt boende årligen fram till 2032, men behovet är som allra störst de närmsta åren. För kommunen är det även viktigt med proaktiva insatser för att uppmuntra äldre, framför allt de som bor i småhus, att flytta till ett mer anpassat boende i tid. Utifrån det kommer nya boenden för äldre att framförallt tillkomma i strategiska serviceorter i kommunen. Lokalisering av nya boenden baseras även på status på befintliga boenden och efterfrågan.

Bostäder med särskild service enligt LSS

I Karlskrona kommun är det idag glapp mellan utbud och behov av särskilda bostäder inom ramen för LSS, men behovet förväntas vara mött inom 1-2 år. Totalt är det idag drygt 500 individer som har någon typ av insats i Karlskrona, varav drygt 200 bor på ett särskilt boende.

Behovet framöver bedöms följa befolkningsutvecklingen i stort, men innebär en relativt liten ökning i behov för bostäder inom ramen för LSS. För framtida nya bostäder finns en efterfrågan för bostäder i ett centralt läge. Utbudet av särskilda bostäder inom ramen för LSS bör sträva efter att kunna erbjuda samma variation som den ordinarie bostadsmarknaden då personer med funktionshinder som efterfrågar en särskild bostad enligt LSS är en varierad grupp i olika delar av livet. Gemensamt är dock att nya bostäder bör prioriteras till områden med goda kommunikationer.



Ofrivilligt hemmaboende unga vuxna

Baserat på en studie som Hyresgästföreningen i Blekinge genomförde år 2021 framkom att det skulle kunna finnas drygt 600 unga vuxna i åldern 20–27 år som är ofrivilligt hemmaboende. Antalet unga vuxna som är hemmaboende har minskat kontinuerligt i kommunen sedan 2016. Utifrån genomförd bostadsmarknadsanalys går det att dra slutsatsen att målgruppen ofta efterfrågar ett mindre och billigare boende. Dessa boenden efterfrågas av flera grupper och konkurrensen blir därför stor. Ett tillskott av små lägenheter med låg hyra behövs, gärna i centrala lägen i bland annat södra och mellersta stadsbygden. För denna särskilda grupp finns det därför även ett möjligt intresse för alternativa boendeformer, exempelvis möjlighet att hyra en lägenhet flera tillsammans.

Personer i behov av skyddat boende

Skyddat boende är ofta ett viktigt första steg för våldsutsatta att komma bort från våldsutövaren. Skyddat boende är en tillfällig boendeinsats för personer i behov av stöd och skydd till följd av hot, våld eller andra övergrepp. Den vanligaste orsaken till behov av skyddat boende är våld i nära relation, där kvinnor och barn är särskilt utsatta.

Den 1 april 2024 trädde lagen om placering av barn i skyddat boende i kraft. Den nya lagen syftar till att förbättra skyddet och stödet till personer som behöver skyddat boende samt att stärka barnrättsperspektivet. En kartläggning utförd av Socialstyrelsen 2024 visar att antalet vuxna som bott minst en natt på skyddat boende har ökat de senaste åren medan medföljande antal barn kraftigt minskat.

Den som utsätts för våld i nära relation befinner sig i en utsatt situation som kan göra det svårt att ta över den gemensamma bostaden eller ta sig in på en ansträngd bostadsmarknad. Att våldsutövaren utövar kontroll och makt genom ekonomiskt våld är inte ovanligt, vilket gör att våldsutsatta har svårigheter till att få ett hyreskontrakt på den reguljära bostadsmarknaden på grund av skuldbilden.

För att öka våldsutsatta personers möjlighet att lämna en våldsam relation finns det ett behov av att kommunen och hyresbolag har en god samverkan för personernas möjlighet till stadigvarande boende.

Hemlösa

Antalet personer som inte har en bostad är relativt konstant över tid. I djupintervjuer i bostadsmarknadsanalysen framkommer dock att andelen individer med skulder och betalningsanmärkningar som behöver hjälp med bostad ökar.

Karlskronahem och Karlskrona kommun har tecknat en överenskommelse som ska hjälpa personer ur hemlöshet. Till grund för överenskommelsen ligger "Bostad först", en modell där hemlösa personer kan erbjudas en egen permanent bostad. Det finns ett behov av att fortsätta arbeta för att motverka hemlöshet. Ett sätt är att se över möjligheten till ett härbärge eller boendelösning som kan motsvara funktionen av ett härbärge inom kommunen.

Nyanlända och ensamkommande

Mottagandet av nyanlända har minskat de senaste åren. Men inom gruppen finns behov av permanenta bostäder/kontrakt efter etableringstiden och stöd för långsiktiga bostadslösningar. Sverige har skrivit ned migrationsprognosen väsentligt framöver, men oro och krig i omvärlden kan innebära nya flyktingströmmar. De ensamkommande barn som kommer hit får boende genom familjehem alternativt stödboende om de är äldre.

Ansträngd boendekonomi och trångboddhet

Ansträngd boendekonomi är en beskrivning av hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion. Trångboddhet beskriver istället om bostaden har tillräcklig yta i förhållande till antal personer i hushållet. Genom att studera de hushåll som är både trångbodda och har en ansträngd boendekonomi går det att delvis särskilja trångbodda hushåll som troligen har en begränsad valfrihet och/eller begränsade möjligheter att ändra sin boendesituation på egen hand. Detta kan beskrivas som behovsbaserad bostadsbrist.

Störst andel hushåll med ansträngd boendekonomi i Karlskrona kommun återfinns bland yngre (18–24 år) och äldre (80+) enligt Boverket. Andelen trångbodda hushåll är som störst bland de yngre åldrarna, under 34 år, något som skulle kunna förklaras med att dessa ålderskategorier hänger samman genom att yngre föräldrar bor trångt med sina barn då de ännu inte kunnat flytta till en större bostad. Om studenter, äldre och andra som i hög grad redan bor i specialbostäder och har olika typer av stöd exkluderas återfinns den största andelen trångbodda som också har en ansträngd boendekonomi inom hushållstyperna ensamstående med barn. Historiskt har andelen varit något högre bland kvinnor. Vid 2021 låg den på 8,7 procent för kvinnor, och 8,1 procent för män. Karlskrona kommun ligger ungefär som snittet för både länet och riket vad gäller hushåll med ansträngd boendekonomi. Barn är dessutom en del av gruppen som är extra utsatta vid en ansträngd ekonomi. Enligt barnkonventionen har varje barn rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för barnets utveckling, vilket inkluderar tillgång till lämpliga boendeförhållanden.

Vad gäller trångboddhet finns det två mått att studera, men undersöks trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi (Kvar-Att-Leva-På-kalkyl) ligger Karlskrona på en nivå om 2,7 procent vilket motsvarar drygt 860 hushåll.

Drabbade hushåll har sannolikt fått ännu mer ansträngd ekonomi under de senaste åren till följd av inflation och ökade levnadskostnader. Det finns ett behov av billigare bostäder och främst hyresrätter för att möta dessa gruppers behov. Gruppen är inte homogen och därför kan sägas att behovet finns i hela kommunen, men med betoning i centrala lägen och lägen med god försörjning av kollektivtrafik och service. Då byggproduktionskostnaderna har gått upp tenderar även nyproducerade hyresrätter att vara så dyra att den aktuella gruppen inte har möjlighet att efterfråga dessa bostäder. Det är därför av stor vikt att se till alternativa sätt att tillgängliggöra fler billiga hyresrätter, exempelvis genom omvandling av lokaler som idag inte används till bostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Lagar

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska varje kommun ta fram en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Syftet med handlingsplanen är att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder, samt att säkerställa att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Handlingsplanen ska redovisa kommunens mål för bostadsförsörjningen och de planerade insatserna för att nå dessa mål. Handlingsplanen är ett strategiskt dokument som kan ses som en konkretisering av översiktsplanen, där frågor som rör bostadsförsörjning tydliggörs och planeras. Kommunfullmäktige ska anta handlingsplanen varje mandatperiod.

Socialtjänstlagen (2025:400)

Av Socialtjänstlagen (2025:400) framgår att en person som inte själv kan tillgodose sina behov, eller få dem tillgodosedda på annat sätt, har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäligena kostnader för boende. Utöver detta ålägger Socialtjänstlagen också kommunen ett ansvar att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre samt för fysiskt och psykiskt funktionsnedsatta med behov av särskilt stöd.

Enligt Socialtjänstlagen ska socialnämnden främja den enskildes rätt till arbete, bostad och utbildning. Det innebär inte att socialnämnden har en skyldighet enligt lag att tillgodose behovet av bostad till bostadslösa i allmänhet som kan bero på bostadsbrist i kommunen. I särskilda situationer kan socialnämnden ha en skyldighet att bistå med hjälp att hitta bostad när en person är helt bostadslös och/eller har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Enligt Socialtjänstlagen ska barnets bästa särskilt beaktas vid åtgärder som rör barn. Alla utredningar som rör barnfamiljers behov av bostad, särskilt beaktande tas kring vilka följder olika beslut får för barnet (som barn räknas personer under 18 år).

Äldreomsorgen är i huvudsak kommunens ansvar och regleras i socialtjänstlagen (2025:400). Socialtjänsten ska arbeta förebyggande och verka för att äldre personer får goda bostäder, kan leva ett självständigt liv och ha en trygg tillvaro. Kommunen ska erbjuda lättillgängligt stöd och insatser som främjar delaktighet och trygghet. Vid behov ska kommunen kunna tillhandahålla särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd. Insatserna ska vara kunskapsbaserade och utformas med respekt för individens behov och rättigheter.

Barnkonventionen (2018:1197)

Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter är ett internationellt avtal som fastställer barns grundläggande rättigheter, däribland rätten till en trygg och säker bostad. Den erkänner att varje barn har rätt till en levnadsstandard som är tillräcklig för barnets utveckling, vilket inkluderar tillgång till lämpliga boendeförhållanden. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag, vilket stärker dess roll i att skydda barns rättigheter i samhället. Handlingsplan för bostadsförsörjning är en del i att säkerställa att barn har tillgång till adekvata boendeförhållanden som är förenliga med barnkonventionens principer. I samband med framtagandet av Översiktsplan 2050 har en dialog genomförts med barn och unga.

Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

Lagen är en rättighetslag som finns till för personer inom någon av följande tre personkretsar:

1. med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
2. med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.
3. med andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om de är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Ansvaret för att utföra insatsen om LSS-bostad ligger på kommunen och de insatser som berör bostäder är:

- boende i familjehem eller bostad med särskild service för barn eller ungdomar som behöver bo utanför föräldrahemmet.
- bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna.

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Lagen reglerar kommunernas skyldighet att ta emot och bosätta nyanlända flyktingar och kvotflyktingar samt flyktingar enligt massflyktsdirektivet som anvisats av Migrationsverket. Arbetsmarknadsnämnden ansvarar för att Karlskrona kommun uppfyller regleringar i lagen.

Nationella och regionala mål och strategier

Regeringens bostadspolitiska mål

Regeringens mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Sedan 2013 utgör bostadsförsörjning ett allmänt intresse enligt plan- och bygglagens 2 kap. Detta till följd av den nationella situationen kring tilltagande bostadsbrist. Bostadsbyggandet i Karlskrona kommun har under flera år legat på en mycket lägre nivå än jämförbara kommuner. Detta leder till att befolkningen inte har möjlighet att växa i tillräcklig omfattning och bostadsbrist uppstår. Bostadsbyggande är en proaktiv förutsättning för befolkningsutveckling och tillväxt i stort.

Bostadsbrist medför svårigheter för etablerade hushåll att byta till en mer lämplig boendeform om behoven förändras. Det får även som effekt att vissa särskilda grupper får det ännu svårare att etablera sig på bostadsmarknaden.

Agenda 2030

I september 2015 antog FN:s generalförsamling en resolution med 17 globala mål för en bättre värld; Agenda 2030. Alla medlemsländer i FN har förbundit sig att tillsammans uppnå en socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling. Agenda 2030 syftar till att, utifrån gemensamma målsättningar, avskaffa fattigdom, minska ojämlikheter och orättvisor i världen, främja fred och rättvisa samt lösa klimatkrisen. Dessa inkluderar även målsättningar kring hållbara städer, hav och marina resurser samt ekosystem och biologisk mångfald. Handlingsplanen för bostadsförsörjningen berör i första hand mål 1 - Ingen fattigdom, mål 5 - Jämställdhet, mål 10 - Minskad ojämlikhet och mål 11 - Hållbara städer och samhällen.

Regional utvecklingsstrategi

Region Blekinge har det regionala utvecklingsansvaret i Blekinge. I uppdraget ingår ansvar för att tillsammans med Blekinges aktörer ta fram en strategi för regionens utveckling och samordna insatser för att förverkliga strategin. I den regionala utvecklingsstrategin, Växtplats Blekinge, som antogs 2022 har fyra förhållningssätt arbetats fram som både genomsyrar strategin och som skall beaktas i kommande satsningar i länet. De fyra förhållningssätten är; hållbar tillväxt och utveckling, folkhälsa, strategiska noder samt digital omställning.



Koppling till andra styrdokument

Kommunens vision Karlskrona 2030

Karlskrona 2030 är den övergripande visionen för hela kommunens utveckling och ska fungera som en ledstjärna för alla kommunens verksamheter vid styrning och beslutsfattande.

Vision för Karlskrona 2030 lyder:

"Med sitt unika läge är Karlskrona ett nav i en växande region. Här finns det goda livet och de bästa förutsättningarna för ett expansivt näringsliv. Genom samarbete skapar vi en framtid som håller."

Vision 2030 tar sikte på år 2030 och beskriver en önskad framtid i kommunen där fokus ligger på att kommunen ska växa och att vi tillsammans ska utveckla kommunen på ett hållbart sätt. Syftet med visionen är att skapa en tydlig framtidsbild och en utstakad väg att nå dit. Karlskrona 2030 är en framtidsbild som medborgare, näringsliv och politiker tagit fram tillsammans. I visionen prioriteras fem utvecklingsområden:

- Attraktiv livsmiljö
- Snabba kommunikationer
- Utbildning och kunskap
- Upplevelsernas Karlskrona
- Näringslivets Karlskrona

Attraktiv livsmiljö handlar om att vi ska ta vara på våra unika miljöer med skärgården, staden och landsbygder. 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. Målen i Handlingsplan för bostadsförsörjningen är kopplade till Vision 2030.

Översiktsplan 2050

I Översiktsplan 2050 undersöks hur det på ett hållbart sätt kan möjliggöras för en ökad befolkning i kommunen. Ambitionen är att översiktsplanen ska skapa möjlighet för en stark befolkningstillväxt och skapa planberedskap över tid för att främja en hållbar befolkningsutveckling. Syftet är att ligga steget före när det gäller utvecklingen av mark- och vattenanvändningen i kommunen och undvika ogenomtänkta beslut. Genom att göra medvetna val kan den tillkommande bebyggelsen på olika sätt främja hållbara strukturer, inte minst sett till sociala aspekter. I översiktsplanen framförs att ett av dess syften är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Det är även viktigt att det finns och byggs bostäder i olika prisklasser för att människor med olika ekonomiska möjligheter ska kunna finna bostäder.

Inte sällan står bostadsförsörjning i konflikt med andra intressen. Det kan exempelvis handla om att städer förtätas och att fler användningar ska samsas på en begränsad yta eller att ny mark behöver tas i anspråk för att bostäder ska kunna tillföras. Det är därför av stor vikt att nyproduktion sker på ett effektivt och medvetet sätt och att samhällen utvecklas på ett socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbart sätt. Det ska finnas utrymme för grundläggande service som exempelvis förskola, skola och kommersiell service, samt att området kan försörjas med kollektivtrafik och ha goda gång- och cykelförbindelser. Servicefunktioner kräver ett visst befolkningsunderlag och därför är förtätning i redan etablerade stadsdelar och samhällen att föredra. Natur- och kulturmiljö ska också vägas in för att få en hållbar utveckling.

Översiktsplanen lyfter även fram vikten av socialt hållbart byggande. Flera av kommunens bostadsområden är homogena sett till bebyggelsestyperna. Ofta består de olika bostadsområdena av en koncentration av antingen lägenheter i flerbostadshus eller av småhus. Även upplåtelseformer är i flera områden av homogen karaktär. Det vill säga att ett område mestadels består av hyresrätter eller av bostadsrätter. Segregationen av bostadsområden kan i vissa fall skapa problem.

På grund av att det inte finns andra boendialternativ inom områdena är trenden att de som bor inom området ofta flyttar därifrån när de får arbete eller en bättre ekonomisk situation. De kan helt enkelt inte göra bostadskarriär inom sitt hemområde. Konsekvensen är att området i sig inte lyfts ut ur segregationen utan blir kvar i samma status. Förtätning med andra bostadstyper i segregerade områden är därför av stor vikt. Genom detta kan segregationen minska och det blir även möjligt att flytta inom ett område även när livssituationen förändras. Karlskronaanalysen har utgjort underlag för de ställningstaganden som gjorts kring socialt hållbart byggande i Översiktsplan 2050. I Karlskronaanalysen kan man se att Karlskronas olika kommundelar skiljer sig åt på olika sätt. Karlskronaanalysen bidrar till att förstå skillnaderna och få kunskap kring exempelvis segregation har ökat eller minskat över tid.

De mål för bostadsförsörjningen som presenteras i denna handlingsplan är en konkretisering av de övergripande ambitionerna i Översiktsplan 2050. Handlingsplanen omsätter översiktsplanens strategiska inriktning till mer operativa mål och åtgärder. På så sätt blir handlingsplanen ett verktyg för att genomföra översiktsplanens intentioner inom bostadsförsörjningsområdet.

SLUTSATSER

En av de viktigaste uppgifterna för kommunen är att möjliggöra för andra aktörer att genomföra byggnation av bostäder. Det är därför av största vikt att kommunen har god samverkan med alla aktörer på bostadsmarknaden. Detta omfattar både fastighetsägare, olika föreningar och företag, statliga myndigheter, andra kommuner, länsstyrelsen, samt Region Blekinge med flera.

God dialog och samverkan mellan kommunen och statliga myndigheter är avgörande för möjligheten att tillgodose bostadsbehovet i kommunen. Det är viktigt med sammanvägda analyser kring olika planeringsaspekter under planerings- och byggskedet. Många gånger ställs tuffa krav i processerna vilket i sin tur riskerar att försvåra byggnation.

Dagens ekonomiska situation påverkar alla byggherrar, såväl allmännyttan som privata, samt att hushållens betalningsförmåga minskat. För att lyckas med bostadsförsörjningen är det avgörande att kommunen förstår såväl näringslivets och byggtutvecklarens utmaningar som möjligheter, och vice versa. Rollerna behöver vara tydliga, men med ett gemensamt mål och framdrift.

Kommunen har olika verktyg kopplade till bostadsförsörjningen. Det kommunen inte kan påverka är verkställighet av exempelvis detaljplaner och bygglov. För detta krävs en insats från näringslivet. De privata fastighetsägarna är även de som har bäst kännedom om det befintliga fastighetsbeståndet och möjlighet att kunna omvandla andra typer av lokaler till bostäder. För att nå framgång krävs det därför samverkan.



Kommunalt markinnehav kan användas för att påverka bostadsbyggandet. Kommunen arbetar kontinuerligt med kommunala markförvärv i strategiska lägen utpekade i bl.a. den kommunala översiktsplanen ÖP2050 men även framtagande av detaljplaner, markanvisningar och utbyggnad av infrastruktur för väg och vatten för att därigenom möjliggöra för en god utveckling av kommunen.

På kort sikt finns flera åtgärder kommunen kan jobba med för att öka antalet bostäder, skapa större variation i utbudet av bostäder och främja ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Exempel på detta finns med i de kommunövergripande åtgärder som listas på s 5-8 i handlingsplanen för bostadsförsörjningen.

Uppföljning och process för revidering

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har ansvar för framtagandet av handlingsplanen för bostadsförsörjningen och projektleder en arbetsgrupp där representanter från kommunledningsförvaltningen, fastighetsförvaltningen, social- och funktionsstödsförvaltningen, kunskapsförvaltningen, äldreförvaltningen, arbetsmarknadsförvaltningen och Karlskronahem deltar.

De kommunövergripande åtgärder som framförs i handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska omhändertas av respektive kommunal nämnd samt arbetas in i de kommunala förvaltningarnas verksamhetsplanering och budget. Dessa insatser och åtgärder ska följas upp och aktualiseras vid uppdatering av riktlinjerna.

Kommunfullmäktige ska varje mandatperiod anta handlingsplanen för bostadsförsörjningen eller besluta om att upprätta och anta en ny handlingsplan.

Processen med att upprätta ny handlingsplan för bostadsförsörjningen startar med en analys av kommunens förutsättningar när det gäller:

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna

Analysen ligger sedan till grund för de målsättningar, åtgärder och bedömningar av bostadsbehov som framförs i handlingsplanen för bostadsförsörjningen. Analysen underlättar i sin tur genomförandet av åtgärder och uppföljning av kommunens bostadsutveckling. Enligt lag ska handlingsplanen för bostadsförsörjningen innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade insatser för att nå uppsatta mål och hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program.