

Program för

BOSTADSFÖRSÖRJNING

i Oskarshamns kommun

DEL II: Huvudprogram



SAMRÅDSHANDLING 2024



Program för bostadsförsörjning i Oskarshamns kommun

Tillgången till attraktiva bostäder är en central fråga för utvecklingen av Oskarshamn kommun.

Kommunen har huvudansvaret för att planera för bostadsförsörjningen vilket framgår av bostadsförsörjningslagen (Lag 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar). Syftet med planeringen 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 många aktörer inblandade i samhällsbyggnadsprocessen, och det är många processer som behöver samordnas för att systemet ska fungera. Kommunen är en viktig aktör i bostadsförsörjningen, inte minst med anledning av ett stort markinnehav, det kommunala planmonopolet och ägandet av det kommunala bostadsbolaget Byggebo som innehar en stor del av kommunens hyresrätter. Sammantaget ger detta kommunen en stor verktygslåda att tillgå i arbetet med bostadsförsörjningen.

PROGRAMMET SKA ANTAS AV KOMMUNFULLMÄKTIGE

Program för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. I arbetet ska kommunen ta hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Programmets innehåll och vägledning ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

MEDVERKANDE

Arbetet med analyser, huvudprogram och riktlinjer har letts av en styrgrupp som består av kommunstyrelsens arbetsutskott tillsammans med samhällsbyggnadsnämndens ordförande. Arbetsgruppen har letts av stadsarkitekt, utvecklingschef samt plan- och markingenjör. Under arbetet har flera andra funktioner inom kommunens organisation involverats som t ex socialförvaltningen och kommunledningsförvaltningen. Även Attraktiva Oskarshamn AB, Byggebo AB och lokala mäklare har på olika sätt bidragit till innehållet och deltagit med värdefull kunskap. Länsstyrelsen och regionen kommer att ges möjlighet att yttra sig över föreliggande förslag innan det tas upp för godkännandeprövning i kommunfullmäktige.

UPPLÄGG OCH LÄSANVISNING

Program för bostadsförsörjning i Oskarshamns kommun är indelat i två delar:

DEL I heter ”förarbete, underlag och analyser”. Hela del I kan ses som ett underlag för slutsatserna i del II. Del I innehåller statistik, svar på enkätundersökning, analyser beskrivning av särskilda grupper på bostadsmarknaden och redovisning av riktlinjernas koppling till lokala, regionala och nationella mål med mera.

DEL II heter Huvudprogram och innehåller vägledning för bostadsförsörjningen och för planering av

nya bostäder.

ARBETSPROCESS

Kommunstyrelsen gav förvaltningen i uppdrag att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen i xx/xx 2023. Ett förslag har tagits fram som nu är föremål för remiss.

Höst 2023 - Uppstart

Dialoger, statistikinhämtning, enkäter, kunskapsunderlag och analyser

Vår 2024 - Produktion

Huvudprogrammet produceras

Höst 2024 - Remissrundor

Länsstyrelsen, grannkommuner, region med flera får möjlighet att yttra sig om förslaget.

Vår 2025 - Preliminärt antagande

Huvudprogrammet ska antas av kommunfullmäktige.

AVGRÄNSNING

Programmet avgränsas till att omfatta bostadsförsörjning för de människor som bor eller förväntas bo i kommunen i framtiden och till att besvara frågan hur vi skapar förutsättning för alla att bo och leva i goda bostäder utifrån olika scenarion. Programmets ambition är inte att föreslå åtgärder för att öka inflyttningen till kommunen, även om ämnena i viss mån kan tyckas tangera varandra.

Innehållsförteckning för del II: Huvudprogram

DEL II: Huvudprogram

Prognostiseringar för bostadsförsörjningen	4
Nuvarande planresurs	4
Bostadsbehov scenario 1: färre invånare	4
Bostadsbehov scenario 2: stor tillväxt	5
Vägledning för bostadsförsörjningsarbetet	7
1. Storlek och bostadstyp	7
2. Lokalisering	7
3. Verka för ett bredare utbud som attraherar äldre	8
4. Identifiera och förvärva strategiskt värdefull mark	8
5. Sträva efter en stor planberedskap	8
6. Säkerställ att det byggs hyresrätter	8
7. Anpassa nyproduktionen efter valda målgrupper – även om exploateringen blir dyrare	9
8. Samverka regionalt kring bostadsförsörjning	9
Bostadsförsörjning för särskilda grupper	10
Kommunen ska kontinuerligt följa upp behoven och tillgången på LSS-bostäder	10
Kommunen ska kontinuerligt följa upp behoven och tillgången på särskilt boende för äldre	10
Verka för fler bostäder med låga hyresnivåer	10
Fortsätt eftersträva ett bra samarbete med fastighetsbolag i kommunen	10
All nyproduktion av bostäder ska bidra till att motverka boendesegregation	10
Avslutning	11

Prognostiseringar för bostadsförsörjningen

UTBUDET AV BOSTÄDER I KOMMUNEN SKA SVARA MOT BEHOV OCH EFTER- FRÅGAN

Hur mycket behöver byggas, var och vad? Ingen vet i nuläget hur många invånare Oskarshamn kommer att ha i framtiden. Det beror på en mängd saker som vi inte kan påverka, till exempel flyktingströmmar (oavsett om de härleder från krig eller klimatförändringar) eller enskilda företagsledares beslut om såväl utveckling som avveckling. Men det finns också saker vi kan påverka, inte minst genom att föra en aktiv och träffsäker inflyttningsspolitik och att ständigt sträva efter att vara en attraktiv plats att bo och leva på.

Kommunen kan påverka takten i exploateringsprocessen fram till färdig detaljplan och skaffa en god planresurs i valt tempo. Därefter styrs bostadsutvecklingen av marknaden och marknadskrafterna. Efterfrågan och tillgång. Kommunen kan dock indirekt påverka efterfrågan och således tempot genom inflyttningssfrämjande politik, stärka kommunens attraktivitet och underlätta företagsetableringar med mera.

SNABB FAKTA (läs mer i del 1)	
Antal invånare i kommunen (maj 2024)	26 913 personer
Antal boende per hushåll i genomsnitt	2,1 personer
Antal småhus (villor) i kommunen	6 884 st
Antal lägenheter i flerbostadshus i kommunen	6 200 st
Antal arbetspendlare ut ur kommunen (2022)	1 855 personer
Antal arbetsinpendlare in till kommunen (2022)	3 153 personer

I följande kapitel redovisas nuvarande planresurs, framtida prognostiserat bostadsbehov samt kommunens resurser att ta emot en betydligt större befolkningstillväxt än vad prognoserna visar.

Nuvarande planresurs

I Oskarshamns kommun finns det färdiga detaljplaner som möjliggör byggnation av en bit över 1000 nya bostäder. Ca 900 av dessa bedöms efter inventering vara aktuella och rimliga, övriga bedöms av olika anledningar inte längre vara aktuella att genomföra. I beräkningarna har även detaljplaner som förväntas vinna laga kraft under 2024 tagits med.

De ca 900 möjliga bostäderna fördelar sig enligt följande tabell (tillhörande kartor finns i del I):

	Oskarshamn	Påskallavik/ Emmekalv	Figeholm/ Fårbo	Kristdala	Bockara	Misterhult
Bostäder enligt färdig detaljplan	450	65	34	85	18	24
Bostäder i detaljplan som förväntas bli klar 2024	230					
Sammanlagt antal planlagda bostäder	680	65	34	85	18	24
Varav småhus	170	65	34	85	18	24
Varav lägenheter	510	0	0	0	0	0
<i>Planerat antal bostäder i kommande planprogram för Kronoparken</i>	<i>1000?</i>					

Tabell som visar nuvarande planresurs avseende bostadsbebyggelse, samt pågående detaljplaneläggning. Även visionen för kommande planprogramarbete för Kronoparken tas upp i tabellen.

De senaste 10 åren har kommunen planlagt för ca 50-60 nya bostäder per år i genomsnitt. Nyproduktionen av antal faktiska bostäder under samma period var ca 315 st, med en variation mellan 3-121 bostäder/år vilket innebär ett genomsnitt på strax över 30 nyproducerade bostäder/år.

De allra flesta nyproducerade bostäderna är lägenheter i flerfamiljshus. Andelen nyproducerade villor utgör ca en fjärdedel. Under tioårsperioden har 48 villatomter sålts via kommunala tomtkön. 39 av dessa har sålts i Oskarshamns stad, 4 i Påskallavik och 5 i Figeholm. Ingen kommunal tomt har sålts i resterande områden i kommunen de senaste 10 åren. En villatomter har också sålts via privata markägare, huvudsakligen i Saltvik.

Bostadsbehov scenario 1: färre invånare

Vi kan inte veta hur befolkningsutvecklingen kommer att se ut, men vi kan göra prognoser och rena framskrivningar. I förarbetet bedöms scenario 1 vara det mest troliga och således det scenario vi utgår från här. Scenariot bygger på en nettoinflyttning (antal inflyttade minus antalet utflyttade från kommunen) liknande de senaste 5 åren samt statistisk beräkning av nettofödsel (antal födda minus antal döda i kommunen).

I detta scenario skulle folkmängden **minska med 978 invånare till år 2040**. Vi ser också att den äldre befolkningen ökar medan yngre och människor i arbetsför ålder minskar. Denna utveckling skulle generera ett relativt litet behov av nya bostäder. Några faktorer pekar ändå på att det finns behov av nyproduktion även om befolkningsutvecklingen är låg:

- Det sker en urbanisering inom Oskarshamns kommun vilket innebär ett ökat behov av nyproduktion i Oskarshamns stad
- Det behövs goda alternativ till bostäder för äldre, en grupp som växer enligt scenariot. De bor dessutom ofta färre per hushåll vilket genererar ett ökat bostadsbehov.
- De bostäder som byggts på senare tid har haft god åtgång och det bedöms finnas ett intresse av nyproducerade, attraktiva bostäder.

Nyproducerade och attraktiva bostäder kan också stimulera till kommunens inflyttning vilket är av stor vikt. Därför är det viktigt att fortsätta planlägga i attraktiva och strategiska lägen.

Nuvarande planresurs och befintligt tempo i produk-

tionen av nya detaljplaner för bostäder framgent bedöms med råge täcka behovet för scenario 1. Vägledningen kring lokaliseringar, bostadstyper och andra anpassningar efter olika målgrupper som följer senare i det här programmet är viktiga att sträva efter i det fortsatta plan-, mark och exploateringsarbetet i kommunen.

Bostadsbehov scenario 2: stor tillväxt

Oskarshamn har ingen tanke på att sitta still och låta framtiden komma till oss, utan vi strävar efter att vara med och forma vår framtid. I det arbetet behöver vi gemensamt kavla upp ärmarna och våga sätta höga mål. Mål som visar framåtanda och mod. Vi behöver en befolkningstillväxt för att fortsätta klara av försörjningen till det näringsliv vi redan har. Lagg till ett par nyetableringar i näringslivet och en träffsäker, framgångsrik inflyttarpolitik så tar vi sikte mot 30 000 invånare – nån gång i framtiden. Kommunens bostadsplanering, planarbete samt mark- och exploateringsarbete behöver ta höjd för detta scenario, oavsett när i tid det slår in. Kommunens har en viktig uppgift i att säkerställa MÖJLIGHETER (inte minst planlagd mark) för att scenariot ska kunna uppfyllas. Kommunen ska inte hindra inflyttning, expansion för näringslivet eller nyetableringar. Det är kommunens ansvar att se till att tillräckligt mycket byggbar mark finns tillgänglig.

30 000 invånare innebär ett **tillskott på 3080 invånare**. Det bedöms rimligt att anta att detta tillskott fördelar sig på ungefär samma sätt som befintliga invånare vad gäller hushållsstorlek och bostadstyp.

Behovet av nya bostäder beräknas då vara ca 1500 st i

detta scenario och fördela sig ungefär enligt följande.

Totalt behov	1470 (avrundas till 1500)
varav småhus	940
varav lägenheter	530

Befintlig planresurs täcker ca 900 av dessa bostäder. Framförallt saknas tomter för småhus i i befintlig planresurs i jämförelse med fördelningen ovan.

För att klara bostadsbehovet vid scenario 2: ”stor tillväxt” behöver kommunen planlägga för ytterligare minst 600 bostäder - helst ännu fler för att erbjuda valfrihet och möjligheter. Kommunen behöver räkna in att det kommer att fortsätta ske viss omflyttning och urbanisering även fortsättningsvis inom kommunen, samt att andelen äldre invånare ökar vilket också kan bidra till ett visst ökat bostadsbehov.

Antaget att visionen om 30.000 invånare nås inom en tioårsperiod, räknat från 2024, behöver kommunen således planlägga för minst 600 bostäder under dessa 10 år, det vill säga minst 60 bostäder per år i genomsnitt. För att inte hela planresursen ska vara förbrukad, och för att kunna erbjuda valmöjligheter i bostadsutbudet/planlagd mark behöver takten vara något högre än ett snitt på 60 bostäder per år. Uppskattningsvis bör en planläggningstakt på **ca 80 bostäder per år** i snitt vara rimlig.

Planprogram Kronoparken kan täcka en stor del av bostadsbehovet, men det finns osäkerhetsfaktorer och kommunen kan givetvis inte lägga alla ägg i samma korg. Kronoparken ligger långt fram i tiden och planläggningens utfall är fortfarande osäkert. Det är viktigt att kommunen arbetar med flera parallella detaljpla-

ner i attraktiva lägen för att täcka bostadsbehoven i scenario 2. Detta minskar riskerna och sårbarheten om Kronoparken inte visar sig vara lämpligt för 1000 nya bostäder (vilket uttalats som en tidig vision inför arbetsstart) – eller om det visar sig vara låg efterfrågan i detta område.

En geografiskt bredare planberedskap behövs med andra ord och det bedöms lämpligt att planlägga minst 50 % utanför Kronoparken, vilket innebär att kommunen under närmsta 10-årsperioden bör planlägga Kronoparken plus ett minimum om 40 bostäder årligen på annan plats för att klara bostadsförsörjningen i scenario 2.

Det bedöms dock viktigt att aktuell planläggning ständigt ligger i fas med rådande trender och efterfrågan. Därför är det av stor vikt att ha kunskap *var* vi bör planlägga och *vad* vi bör planlägga i syfte att få bästa utfall. Vägledningen kring lokaliseringar, bostadstyper och andra anpassningar efter olika målgrupper som följer senare i det här programmet är viktiga att sträva efter i det fortsatta plan-, mark och exploateringsarbetet på kommunen.

Scenario 2 "stor tillväxt" - med ett antagande om uppfyllelse på tio år		
	Totalt antal bostäder	Antal bostäder per år
Behov av bostäder i scenario 2	1500	150
Extra behov för att kunna erbjuda valmöjlighet och för att bibehålla en viss fortsatt planresurs	200	20
Totalt behov av bostäder	1700	170
Antal möjliga bostäder i nuvarande planresurs	900	
Planläggningsbehov	800	80

Tabell osm visar beräknat planläggningsbehov utifrån antagandet att Scenario 2: "stor tillväxt" uppfylls på 10 år.

Vägledning för bostadsförsörjningsarbetet

8 IDENTIFIERADE FOKUSPUNKTER SOM BÖR VÄGLEDA BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROJEKTET I NÄRTID.

Oskarshamns kommun har flera mål, visioner och riktlinjer som tangerar bostadsförsörjningsområdet. Man har även en hel del skyldigheter enligt lag när det gäller att erbjuda bostäder åt alla. De punkter som lyfts fram nedan är särskilt prioriterade att arbeta med just nu. I en framtid kan det vara helt andra fokusområden som är aktuella.

1. Storlek och bostadstyp

Det behövs ett varierat bostadsutbud i Oskarshamn, såväl vad gäller läge, storlekar och upplåtelseformer. Samtidigt som det behövs instegslägenheter, företrädesvis hyresrätter med två rum och kök, finns det ett behov av stora lägenheter. Det är tre rum och kök samt fyra rum och kök eller ännu större som har högst efterfrågan på marknaden just nu och som bedöms bestå många år framåt. Flera fastighetsbolag delar uppfattningen att det i nuläget tenderar att finnas en överretablering av lägenheter i storlek 2 rum och kök.

Även villa nära staden eller mer lantligt finns det efterfrågan på. I enkätundersökningen bland inpendlare (se del I) var en villa den absolut mest önskade boendeformen om de svarande fick välja fritt. Kommunens planresurs är relativt stor vad gäller lägenheter och beräkningar visar att planresursen avseende just

småhus behöver stärkas framöver för att klara en ökad inflyttning.

2. Lokalisering

Planläggning av nya bostäder bör i första hand koncentreras till Oskarshamns stad, Påskallvik samt Figeholm, där den absoluta merparten lokaliseras till Oskarshamns stad.

Ny bostadsbebyggelse, främst när det handlar om lägenheter, bör prioriteras så centralt som möjligt i Oskarshamns stad. Där är efterfrågan som störst, samtidigt som det finns många fördelar med förtätning till exempel i form av gång- och cykelavstånd, närhet till kollektivtrafik och ökat underlag för stadsliv och lokal konsumtion. Det är trångt i centrum, och ny bostadsbebyggelse bör tillkomma genom tillbyggnader i/på redan befintliga bostadshus, genom omvandling av kvarter eller nybyggnation på förekommande obebyggd mark. Översiktsplanen stöder detta resonemang.

Särskilt attraktiva områden, såsom Inre hamnen, med närheten till såväl stadskärnan som havet behöver fortsätta utvecklas med bostäder och vara en tillväxtfaktor för kommunen.

Även Figeholm och Påskallvik bedöms kunna vara potentiella tillväxtorter för kommunen med gynnsam marknad. Båda orterna har intressanta lägen i arbets-

marknadsregionen och pendlingsmöjligheter samtidigt som de har en särskild kvalitet i sin närhet till havet. Ett större utvecklingsarbete, där bostadsutveckling och ”idyllskapande åtgärder” går hand i hand kan vara en framgångsväg. Att stärka det lilla samhällets idyll kan handla om attraktivitetsskapande åtgärder i offentlig miljö, omvandla landsvägar till bygator eller än mer nyttja de havsnära miljöerna. Kollektivtrafik, service och föreningsliv är också viktiga parametrar i ett möjligt utvecklingsarbete.

Nyproduktion på landsbygden i övrigt, t ex Kristdala, Bockara, Misterhult, Bråbygden med flera områden behöver också stödjas. Kommunen ska ha en positiv inställning till nya bostäder och vägleda markägare, husbyggare, samhällsföreningar och andra intressenter genom processen. Det kan handla om att erbjuda kompetens och hjälp i arbetet med att stycka av fastigheter, byggloprocesser och strandskyddsfrågor. Kommunen bör fungera som en lots genom exploateringsprocessen.

Lokalisering av ny bostadsbebyggelse i övrigt styrs av kommunens översiktsplan. Det handlar till stora delar om att föräta i redan befintliga bebyggelsestrukturer. Det är också viktigt att blanda olika bostadstyper och upplåtelseformer i våra bostadsområden för att motverka alltför segregerade områden.

3. Verka för ett bredare utbud som attraherar äldre

Få igång flyttkedjor (och till exempel frigöra villor åt barnfamiljer) genom att erbjuda prisvärda och bra alternativ för äldre som är intresserade av att sälja sin villa. Idag finns det nästan 1900 villor där de boende är över 75 år och bor 1-2 personer i Oskarshamns tätort. Fler i den här gruppen bör ges möjlighet att hitta ett boende som motsvarar de behov som åldrande ofta innebär. Skiftande förutsättningar och preferenser inom gruppen gör att det inte bara finns ett alternativ som passar alla. Olika typer av upplåtelseformer, storlekar och grader av social gemenskap i boendet behövs. Äldre söker ofta bekväma bostäder nära servicefunktioner enligt lokala mäklare. Den här gruppen bor ofta billigt och har höga krav vid en eventuell flytt (vill generellt ”inte bo för litet, inte för långt ifrån centrum och inte för dyrt”). Prisvärt och centralt, gärna med egen uteplats kan vara klok vägledning i arbetet.

Ett seniorboende eller trygghetsboende för den äldre generationen kan vara ett attraktivt boendeformat för många. Det bör finnas god tillgång till sociala aktiviteter och trivsamma gemensamma utrymmen/uteplatser. Boendet ska vara anpassat för ett långt liv och bör betraktas som ett boende med god möjlighet att bo kvar länge i, även efter det att man eventuellt är i behov av hemtjänst. Det kan också rationalisera kommunens hemtjänstverksamhet genom att fler med behov bor samlat.

Ett av de viktigaste verktygen för att skapa önskad utveckling är markanvisningstävlingar. Kommunen kan genomföra en markanvisningstävling för seniorboende/trygghetsboende eller som på andra sätt med syftar till att skapa bostäder som attraherar äldre. I

tävlingen kan olika villkor ställas, såsom till exempel stora sociala värden, tillgång till uteplatser eller maximal boendekostnad.

4. Identifiera och förvärva strategiskt värdefull mark

Kommunen bör arbeta strategiskt och långsiktigt med att förvärva mark i attraktiva lägen i syfte att planlägga för bostadsbyggande.

För att kunna möta bostadsefterfrågan både långsiktigt och (när det behövs) snabbfotat bör kommunen äga mark i alla delar av plan- och exploateringskedjan: långsiktiga utbyggnadsområden – pågående detaljplaner – tomter till salu. Allteftersom kommunen säljer mark för ny bebyggelse behöver kommunen också investera i ny mark och förbereda nya tomter för försäljning.

5. Sträva efter en stor och anpassad planberedskap

Kommunens tomt- och planberedskap har sannolikt inte begränsat befolkningstillväxten de senaste 10 åren, men fortsatt offensiv markpolitik är viktigt för att snabbt kunna möta nya behov och förändringar på bostadsmarknaden. En offensiv markpolitik kan betyda förvärv av strategisk mark, genomföra markanvisningstävlingar, ständigt verka uppsökande och värna kontakter i exploateringsbranschen samt inte minst ha god tillgång till planlagd mark. Kommunen kan bestämma takten i planeringen och planläggningen för nya bostäder. Marknaden och exploatörernas mod avgör när det byggs nya bostäder. Men det är avgörande

att det finns planlagd mark i attraktiva lägen att erbjuda när det behövs. Om det etablerar sig ett större företag i kommunen och antalet invånare ökar på kort tid – då ska vägen till nya bostäder vara kort. **Planberedskapen ska matcha behovet i ”Scenario 2: stor tillväxt” enligt resonemanget i tidigare kapitel.**

6. Säkerställ att det byggs hyresrätter

På senare tid är det vanligare att nyproduktion av bostäder i flerfamiljshus upplåts som bostadsrätter. Det är viktigt att säkerställa en balans mellan hyresrätter och bostadsrätter i nyproduktionen för att sträva efter en god variation i kommunens bostadsbestånd. Hyresrätter bör också vara ett intressant instegsboende för nyinflyttade innan man helt etablerar sig i kommunen.

Kommunen har möjlighet att ställa krav på Byggebo i ägardirektivet om att nyproducera bostäder. Detta saknas idag. I tuffa tider, när många andra aktörer på marknaden är avvaktande, kan de kommunala bostadsbolagen ta ett samhällsansvar och leda samhällsutvecklingen i en önskvärd riktning. Även om ett direkt krav på färdigställande av nya bostäder inte förs in kan det vara en idé att vässa ägandedirektivet till att inkludera en ökad beredskap för nyproduktion med kort igångsättningstid. Det kan handla om att ha ett eller ett par projekt i pipeline där man ligger långt fram i planering, projektering etc för att kunna starta upp på kort varsel när behov eller läge uppstår.

Markanvisningstävlingar är ett annat värdefullt verktyg där viss mängd hyresrätter kan vara ett av tävlingsvillkoren.

7. Anpassa nyproduktionen efter valda målgrupper – även om exploateringen blir dyrare

I förarbetet redogörs för svenskarnas flyttmönster och boendepreferenser. Om vi bedömer att det är grupp två, ”Ansvarsåren”, samt grupp tre, ”Andra frihetsfasen”, som vi har störst möjlighet att attrahera till inflyttning bör vi också anpassa bostadsplaneringen efter gruppernas preferenser. Förenklat innebär det att vi ska planera för villor i närhet till skola och förskola för grupp två. Att bostads- och närområdena är barnvänliga bedöms viktigt här. Grupp tre är särskilt attraherade av avskilda lägen med låg insyn, gärna ”tyst” läge nära natur eller hav men inte för långt ifrån staden. Båda grupperna är generellt intresserade av att det finns möjlighet till stor bostadsyta, plats för ett hemmakontor och möjlighet till odling på tomten.

Detta kan innebära en högre exploateringskostnad för kommunen än vad vi varit vana vid, men troligen också mer målgruppsanpassat och med förhoppning om långsiktig avkastning.

Bra bostäder för äldre, förslagsvis trygghetsboende eller seniorboende, bedöms det finnas efterfrågan på. Äldre invånare behöver bra alternativ att flytta till, vilket också kan frigöra en villa som kan antas vara attraktiv för grupp två (”ansvarsåren”) ovan. Generellt och övergripande har äldre relativt höga krav på läge, storlek, uteplats och det kan vara klokt att noggrannare undersöka hur deras preferenser, behov och önskemål ser ut. Ett konceptboende med hög kvalitet på sociala ytor/aktiviteter i boendet kan vara mycket intressant för den här gruppen.

8. Samverka regionalt kring bostadsförörjningen

Oskarshamns kommun har ett starkt rumsligt beroende av de närliggande kommunerna Mönsterås och Högsby. Lite drygt 1 500 personer pendlade dagligen till Oskarshamns kommun från Mönsterås och Högsby under 2021. Motsvarande utpendling var 547 personer, dvs. cirka en tredjedel av den dagliga inpendlingen från dessa kommuner. Samma år var den totala inpendlingen till Oskarshamns kommun lite drygt 3 000 personer dagligen. Till övervägande del sker arbetspendling till Oskarshamns kommun från länets övriga kommuner och bara marginellt från kommuner utanför Kalmar län. Analyser som WSP genomfört åt Region Kalmar län i samband med revidering av den regionala utvecklingsstrategin (<https://utveckling.regionkalmar.se/utvecklingsomraden/samhallsplanering-och-infrastruktur/strukturbild-for-kalmar-lan/>) tyder på att det kommer att bli viktigt för kommunerna i länets mellersta del att ytterligare stärka de rumsliga beroendena för att på så sätt stärka bostads- och arbetsmarknadsregionen, snarare än att bidra till en interkommunal konkurrens om invånare. Oskarshamns kommun skulle ställa sig positiv till att denna typ av samarbete inleds med berörda kommuner.

Bostadsförsörjning för särskilda grupper

KOMMUNEN SKA I SIN BOSTADSPLANE- RING STRÄVA EFTER BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER PÅ BOSTADS- MARKNADEN.

Det behöver finnas bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för men också ett utbud av bostäder som kan möta bostadsbehov även när inkomsten är låg och sparad kapital saknas.

Kommunen ska kontinuerligt följa upp be- hoven och tillgången på LSS-bostäder

Det föreligger i dagsläget inget akut behov av nya LSS-bostäder (förutsatt att de som just nu planeras verkligstills), men det kan komma att behövas ett kontinuerligt tillskott av bostäder för personer inom LSS i det ordinarie bostadsbeståndet.

Kommunen ska kontinuerligt följa upp be- hoven och tillgången på särskilt boende för äldre

Socialförvaltningen drar i sin senaste rapport slutsatsen att det kan vara klokt att geografiskt omfördela de sitt bestånd av platser på särskilt boende för äldre. Det tenderar att vara låg efterfrågan på platser på landsbygden men högt tryck på platserna i Oskarshamn stad. Något stort behov av ökat antal platser fram till

2035 ser man inte om denna omfördelning sker.

Verka för fler bostäder med låga hyresni- våer

Fler bostäder med överkomliga hyresnivåer behövs för olika typer av hushåll med låga inkomster. 2023 är antal trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi 68 st vilket utgör 0,7 % av kommunens hushåll. Siffran är lägre än i regionen och i riket, men förhoppningen är ändå att denna siffra ska minska. Brist på bostäder riskerar att fördröja ekonomiskt svaga gruppers etablering på bostadsmarknaden.

Ett sätt att verka för fler bostäder med låga hyresnivåer kan vara genom villkor i framtida markanvisningstävlingar.

Fortsätt eftersträva ett bra samarbete med fastighetsbolag i kommunen

Ett gott samarbete med hyresvärdar och fastighetsägare är viktigt för att ha beredskap att ta emot nyanlända enligt eventuella anvisningar från Migrationsverket och för att kunna erbjuda olika former av kommunala hyresgarantikontrakt vilket är en beprövat arbetssätt för kommunen för att få olika grupper etablerade på den ordinarie bostadsmarknaden.

All nyproduktion av bostäder ska bidra till att motverka boendesegregation

En klok samhällsplanering och sammansättning av bostadsbeståndet kan minska segregation genom att en social blandning av boende eftersträvas. Det kan handla om att blanda upplåtelseformer, storlekar, prisbilder, arkitektur i bostadsområden. Men det behövs mer än blandad bebyggelse. Naturliga mötesplatser i närmiljön, fritidsgårdar, föreningsliv och bra skola är också viktigt för att en positiv grannskapseffekt ska uppstå. Blandad bebyggelse och bra mötesplatser i närmiljön bör eftersträvas i arbeten med nya och befintliga bostadsområden. Till exempel kan kompletteringar av vissa bostadstyper vara positivt i vissa delar av kommunen där bostadsutbudet idag är mycket likartat.

Avslutning

Det finns många saker som styr framtidens behov av bostadsförsörjning och vilken kvantitet av bostäder som behöver finnas i Oskarshamn. En del faktorer är man relativt säker på, såsom att antalet äldre invånare lär öka i framtiden eller att behovet av att producera stora lägenheter är större än små lägenheter ett bra tag framåt. Men det finns väldigt många faktorer man inte kan känna till idag, utan det går bara att spekulera, bedöma och göra kvalificerade gissningar.

Det gör att det är svårt att landa i *en* bestämd slutsats i hur vi på bästa sätt planerar för framtidens bostadsförsörjning. Prognoser säger att antalet invånare kommer vara färre om 10 år än idag. Men med hårt arbete, träffsäkra etableringar och klok marknadsföring kan det bli tvärtom. Vilket ligger helt i linje med kommunens mål, ambitioner och vilja.

Oskarshamns kommun visar i det här programmet hur man ska planera för bostadsförsörjningen om invånarantalet stiger upp mot 30 000 invånare i framtiden. Man visar att det går att klara av. I programmet beräknas att det behöver planläggas för ca 80 bostäder årligen, varav Kronoparken kan stå för hälften av dessa. Det är också viktigt att de bostäder som planeras möter den tänkta målgruppens trender, önskemål och behov på bostadsmarknaden. Det gäller lägen, bostadstyper, upplåtelseformer med mera.

Kommunen äger inte hela plan- och exploateringsprocessen, men vi har planmonopol och möjlighet att säkerställa att det finns gott om planlagd mark i attraktiva lägen - redo för snabb exploatering när

marknanden vill.

Man kan också ställa sig frågan om det är tillgång på attraktiva bostäder som attraherar inflyttning eller om det är inflyttning som triggar bostadsproduktion. Sannolikt båda delar. Oavsett lär tillgång till attraktiva bostäder vara en värdefull och helt nödvändig förutsättning för att möjliggöra inflyttning och tillväxt.

Attrahera inflyttning

För att nå upp till scenario 2: ”stor tillväxt” krävs det givetvis ett arbete som omfattar mer än bara klok bostadsplanering. Platsen spelar allt större roll i dag när människor beslutar sig för att flytta någonstans. Vi behöver ständigt arbeta för att Oskarshamn ska vara en attraktiv plats att flytta till. Det handlar om en mängd olika saker, bland annat strävan efter att vara en levande stad med mötesplatser, vara företagervänlig, ta vara på vattennära lägen, vara en ren, trygg, fräsch och pigg plats samt alltid utnyttja närheten till vacker och tillgänglig natur. Även god kvalitet i skola och förskola är viktiga delar i en plats attraktivitet. Vi behöver också arbeta med en offensiv inflyttarpolitik, tydligt nischad mot rätt kompetens/åldersstruktur för att öka antalet invånare och i förlängningen öka bostadsbebyggelsen, klara kompetensförsörjningen och så vidare. Troligtvis behöver vi också bli bättre och vassare i vår marknadsföring av byggbar mark och arbeta mer proaktivt och uppsökande mot exploitörer för att stimulera till nyproduktion.

Det bör finnas en potential i den stora gruppen inpendlare till kommunen. Genomförd enkätundersökning styrker denna tes och gruppen bör vara en given målgrupp i ett inflyttnings- och tillväxtarbete. Regionalt innebär detta dock ingen nettoökning för regionen, utan endast omflyttning.

För att attrahera inflyttning till Oskarshamn kan det även finnas en möjlighet i att tänka lite utanför de traditionella spåren och studera vad det finns för möjligheter till olika stimulerande inflyttningsåtgärder. Kommunen kan undersöka vad andra kommuner har gjort eller gör och vilka metoder som tycks vara framgångsrika. Värt att utreda möjligheter!