

Bostadsförsörjning i Oskarshamns kommun

Program

Ansvarig för dokumentet: Samhällsbyggnadskontoret
Omfattar: Alla verksamheter
Informationsklass: Öppen
Publicering: Författningssamling
Beslutsinstans: Kommunfullmäktige
Fastställd: 2025-12-15, KF §126
Gäller från och med: 2025-12-15
Giltighetstid: Tills vidare
Diarienummer: KS 2024/000715

Innehåll

Inledning	4
Programmet ska antas av kommun-fullmäktige	4
Medverkande	4
Upplägg och läsanvisning	4
Avgränsning	5
Antaget av kommunfullmäktige	5
Prognostiseringar för bostadsförsörjningen	6
Nuvarande planresurs	6
Bostadsbehov framtidsbild A: färre invånare	7
Bostadsbehov framtidsbild B: stor tillväxt	8
Vägledning för bostadsförsörjningsarbetet	10
1. Rätt storlek och bostadstyp	10
2. Attraktiv lokalisering	10
3. Ett brett utbud som attraherar äldre	11
4. Identifiera och förvärva strategiskt värdefull mark	12
5. Stor och anpassad planberedskap	12
6. Hyresrätter behövs i nyproduktionen	13
7. Nyproduktionen kan anpassas efter valda målgrupper – även om exploateringen blir dyrare	13
8. Regional samverkan kring bostadsförsörjningen	14
Bostadsförsörjning för särskilda grupper	15
Kommunen ska kontinuerligt följa upp behoven och tillgången på LSS-bostäder	15
Kommunen ska kontinuerligt följa upp behoven och tillgången på särskilt boende för äldre	15
Verka för fler bostäder med låga hyresnivåer	16
Fortsätt eftersträva ett bra samarbete med fastighetsbolag i kommunen	16
All nyproduktion av bostäder ska bidra till att motverka boendesegregation	16
Goda bostadsmiljöer för barn	16
Mål och handlingsplan	18
Avslutning	19
Attrahera inflyttning	19

Inledning

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 AB 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 kommun-fullmäktige

Program för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. I arbetet har kommunen tagit hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program. Programmets innehåll och vägledning grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostads-behovet 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 mark-ingenjör. 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 har getts möjlighet att yttra sig över programmet i samrådsskedet.

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, analys,

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 riktlinjer för bostadsförsörjningen och för planering av nya bo-städer. Innehållet i DEL I ligger till grund för slutsatser och ställningstaganden i DEL II.-

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 man skapar förutsättning för alla att bo och leva i goda bostäder utifrån olika framtidsbilder. Programmets ambition är inte att föreslå åtgärder för att öka inflyttningen till kommunen, även om ämnena i viss mån kan tyckas tangera varandra.

Antaget av kommunfullmäktige

Programmet har antagits av Oskarshamns kommun-fullmäktige 2025-12-15.

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 man kan påverka, inte minst genom att föra en aktiv och träff säker 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 plan-resurs i valt tempo. Därefter styrs bostadsutvecklingen av marknaden och marknadskrafterna. Efterfrågan och tillgång. Kommunen kan dock indirekt påverka efterfrågan och således tempot genom inflyttningssvänlig politik, stärka kommunens attraktivitet och under-lätta företagsetableringar med mera.

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

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 arbetspendlare in till kommunen (2022)	3 153 personer

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 2025 tagits med.

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

	Oskarshamns tätort	Påskallavik/ Emmekalv	Figeholm/ Fårbo	Kristdala	Bockara	Misterhult
Möjlig bostadsbebyggelse enligt färdiga detaljplaner	530	65	34	85	18	24
Möjlig bostadsbebyggelse i detaljplaner som förväntas bli klara 2025	180					
Sammanlagt antal planlagda bostäder	710	65	34	85	18	24
Varav småhus	170	65	34	85	18	24
Varav lägenheter	540	0	0	0	0	0
Planerat antal bostäder i kommande planprogram för Kronoparken	1000?					

Tabell som visar nuvarande planresurs avseende bostadsbebyggelse, samt pågående detaljplanläggning. Även visionen för kommande planprogramsarbete 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 del villatomter har också sålts via privata markägare, huvudsakligen i Saltvik.

Bostadsbehov framtidsbild A: färre invånare

Man kan inte veta hur befolkningsutvecklingen kommer att se ut, men man kan göra prognoser och rena framskrivningar. I förarbetet bedöms scenario 1 vara det mest troliga och således det scenario som blir utgångspunkt i framtidsbild A. 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 denna framtidsbild skulle folkmängden minska med 978 invånare till år 2040. Därtill syns 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 framtidsbilden. 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 produktionen av nya detaljplaner för bostäder framgent bedöms med råge täcka behovet för framtidsbild A. 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 framtidsbild B: stor tillväxt

Oskarshamn har ingen tanke på att sitta still och låta framtiden komma till sig, utan hela tiden strävar man efter att vara med och forma sin framtid. I det arbetet behöver många aktörer gemensamt kavla upp ärmarna och våga sätta höga mål. Mål som visar framåtanda och mod. Oskarshamn behöver en befolkningstillväxt för att fortsätta klara av försörjningen till det näringsliv som redan finns. Lägg till ett par nyetableringar i näringslivet och en framgångsrik inflyttarpolitik så tar år 30 000 invånare ingen omöjlighet – någon gång i framtiden. Kommunens bostadsplanering, planarbete samt mark- och exploateringsarbete behöver ta höjd för denna framtidsbild, oavsett när i tiden det slår in. Kommunen 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 befintlig planresurs i jämförelse med fördelningen ovan.

För att klara bostadsbehovet vid framtidsbild B: ”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 koncentrera alla resurser hit. Kronoparken ligger långt fram i tiden och planläggningens utfall är fortfarande osäkert. Det är viktigt att kommunen arbetar med flera parallella detaljplaner 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 framtidsbild B.

Det bedöms dock viktigt att aktuell planläggning ständigt ligger i fas med rådande trender, efterfrågan och identifierade behov. Därför är det av stor vikt att ha kunskap **var** man bör planlägga och **vad** man 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.

Framtidsbild B "stor tillväxt" - med ett antagande om uppfyllelse på tio år		
	Totalt antal bostäder	Antal bostäder per år
Behov av bostäder i framtidsbild B	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 som visar beräknat planläggningsbehov utifrån antagandet att framtidsbild B: "stor tillväxt" uppfylls på 10 år.

Vägledning för bostadsförsörjningsarbetet

8 IDENTIFIERADE FOKUSOMRÅDEN SOM BÖR VÄGLEDA BOSTADSFÖRSÖRJNINGSGRÄNSARBETET 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.

Som stöd och underlag för ställningstaganden och vägledningar i de identifierade fokusområdena finns DEL I av bostadsförsörjningsprogrammet där analyser, mål och beskrivningar återfinns. Även Oskarshamns kommuns översiktsplan och de 11 hållbara utvecklingsstrategierna utgör viktigt underlag för följande vägledningar.

1. Rätt 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 överetablering 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. Attraktiv 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 norra delarna av Inre hamnen, med närheten till såväl stadskärnan som havet behöver fortsätta utvecklas med bostäder och vara en tillväxtfaktor för kommunen.

Även Figeholm och Påskallavik bedöms kunna vara potentiella tillväxtorter för kommunen med gynnsam marknad. Båda orterna har intressanta lägen i arbetsmarknadsregionen 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, bygglovsprocesser och strandskyddsfrågor. Kommunen bör fungera som en lots genom exploateringsprocessen.

En hållbar utbyggnad av Oskarshamn handlar till stora delar om att förtäta i redan befintliga bebyggelsestrukturer. Det är också viktigt att blanda olika bostadstyper och upplåtelseformer i våra bostadsområden för att motverka alltför segregerade områden. Lokalisering av ny bostadsbebyggelse ska preciseras i kommunens översiktsplanering.

3. Ett brett utbud som attraherar äldre

Andelen äldre invånare ökar kraftigt i samtliga scenarier som finns redovisade i DEL I. Kommunen behöver möta den åldrande befolkningens behov på bostadsmarknaden.

En viktig aspekt är att försöka 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 hushållet inom 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. Detta kan således 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 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.

Det ska påpekas att det finns en utmaning i nyproduktion till äldre i boendekostnaden. En nyproducerad bostad är inget alternativ för de äldre som har svag ekonomi. De som har en god ekonomi kan också vara svårlockade då de ofta bor billigt med färdigbetalda lån i sina villor. Fördelarna med den nya bostaden måste vara starkare än att bo kvar. Och då kan boendekvaliteter som gemensamhetsytor, social gemenskap, egen lättskött uteplats och ett läge nära service vara viktiga parametrar.

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. 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.

Åtgärder för bostadsförsörjningen ska anpassas efter framtidsbild A ovan, det vill säga en minskad befolkning samt den demografiska utveckling och utmaningar som det innebär. Men det behöver finnas en stor spännvidd där höjd även tas för framtidsbild B. Det finns relevant antydning på att befolkningsökningen blir större än i framtidsbild A med framtida etableringar inom till exempel kärnkraftsindustrin. För att kunna vara snabbfotad och kunna hantera förändringar i efterfrågan på bostadsmarkanden väljer Oskarshamns kommun att planberedskapen bör matcha behovet i ”Framtidsbild B: stor

tillväxt”. Det innebär inte att bostäder byggs om efterfrågan inte finns, utan att det finns en planberedskap om efterfrågan uppstår. Detta ska följas upp i kommunens översiktsplanering.

6. Hyresrätter behövs i nyproduktionen

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 ägardirektivet till att inkludera en ökad beredskap för nyproduktion med kort igångsättningstid. Det kan handla om att ha ett eller ett par projekt 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. Nyproduktionen kan anpassas efter valda målgrupper – även om exploateringen blir dyrare

I DEL I redogörs för svenskarnas flyttmönster och boendepreferenser. Om man bedömer att det är grupp två, ”Ansvarsåren”, samt grupp tre, ”Andra frihetsfasen”, som kommunen har störst möjlighet att attrahera till inflyttning bör också bostadsplaneringen anpassas efter dessa gruppernas preferenser. Förenklat innebär det att kommunen bör 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 vanligt, men troligen också mer målgruppsanpassat och ge en långsiktigt bättre 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. Regional samverkan kring bostadsförsörjningen

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 BOSTADSPLANERING STRÄVA EFTER BOSTÄDER FÖR SÄRSKILDA GRUPPER PÅ BOSTADSMARKNADEN.

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 behoven och tillgången på LSS-bostäder

Det är svårt att prognostisera det framtida behovet av platser på bostäder inom Omsorg för personer med funktionsnedsättning (OF) på grund av att det inte finns någon demografisk framskrivning. Socialförvaltningen har nyligen tagit fram en alternativ modell för framskrivning av behov och har samlat ett underlag för en alternativ demografisk framskrivning utifrån befintlig statistik men också utifrån nätverk och samverkan.

Det är högt prioriterat för kommunen att ordna bostäder för målgruppen vid behov. Socialförvaltningen utreder och analyserar löpande utifrån den alternativa demografimodellens eventuella behov samt kön för tillskapande av nya boendeplatser.

Kommunen ska kontinuerligt följa upp behoven och tillgången på särskilt boende för äldre

Socialförvaltningens boenderapport 2025 omfattar perioden 2025–2040 där resultatet visar på ett ökat behov i jämfört med tidigare demografisk framskrivning. Statistik från Kolada (Kommun och LandstingsDatabas) visar att i Oskarshamns kommun är andelen personer som är 80+ och bor på särskilt boende 9,1 procent 2023. Samma år är andelen personer som är 65–79 år och bor på särskilt boende 1,2 procent.

Utifrån den demografiska framskrivningen och andelen personer i särskilt boende har socialförvaltningen beräknat en ökning med drygt 50 boendeplatser till 2027 och ytterligare några boendeplatser till 2040.

Det är högt prioriterat för kommunen att ordna bostäder för målgruppen och socialförvaltningen utreder just nu tillsammans med andra förvaltningar möjligheterna att bygga ett särskilt boende i egen regi.

Verka för fler bostäder med låga hyresnivåer

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. 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.

Alla ska ha rätt till ett tryggt boende, oavsett kön. För att få en mer jämställd bostadsmarknad behöver bostadspolitiken förändras. Kvinnor drabbas extra hårt av bostadsbrist, när de till exempel inte kan lämna dåliga relationer eller bilda familj. Anledningen är att de oftare har lägre inkomster och därför inte har råd att bo kvar om de separerar.

Kvinnor drabbas därför extra hårt när hyresrätten väljs bort i nyproduktionen eller när det byggs för få billiga bostäder.

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 är viktigt. Det kan handla om eventuella anvisningar från Migrationsverket eller för att kunna erbjuda olika former av kommunala hyresgarantikontrakt vilket är ett beprövat arbetssätt för kommunen i syfte att få olika grupper etablerade på den ordinarie bostadsmarknaden. Ushåll. Siffran är lägre än i regionen och i riket, men förhoppningen

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.

Goda bostadsmiljöer för barn

I takt med att staden byggs ut och förtätas ska extra hänsyn tas till barn och ungas lek- och bostadsmiljöer. Befintliga och nya platser för rekreation, lek och aktivitet behöver alltid säkerställas i samhällsplaneringen. Det kan handla om dedikerade lekplatser, men minst lika mycket om natur- och skogsmiljöer - som utöver goda lekmiljöer även är

viktiga som rekreationsmiljö för äldre, ekosystemtjänster, biologisk mångfald med mera. Inkluderande bostadsmiljöer som främjar rekreation, lek och social gemenskap bidrar till en bättre hälsa och motverkar otrygghet.

Mål och handlingsplan

KOMMUNEN SKA I SITT ARBETE MED BOSTADSFÖRSÖRJNING FOKUSERA PÅ FÖLJANDE MÅL. TILL VARJE MÅL FINNS FÖRSLAG TILL INSATSER.

Respektive mål är baserat på underlag och analyser i DEL I och är direkt kopplade till de identifierade fokusområdena i DEL II.

Kommunens mexgrupp ansvarar för att årligen följa upp målen och vid önskemål rapportera till Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Mål	Förslag på insats	Berörd förvaltning/organisation
Sträva efter ett varierat bostadsutbud	Upprätta flexibla detalplaner	Samhällsbyggnadskontoret/Mexgruppen
	Säkerställ olika bostadstyper i kommunens markanvisningar	Mexgruppen
	Öka kommunens planresurs samt utbud av byggfärdiga villatomter	Samhällsbyggnadskontoret/Mexgruppen
	Utöka planresursen i första hand inom Oskarshamns tätort, Figeholm och Påskallavik	Samhällsbyggnadskontoret/Mexgruppen
	Möjliggör för fler flerfamiljshus i eller nära Oskarshamns centrum	Samhällsbyggnadskontoret/Mexgruppen
	Förtäta i första hand inom redan befintliga bebyggelsestrukturer vid planering av bostadsutveckling	Samhällsbyggnadskontoret/Mexgruppen
Verka för ett brett utbud som attraherar äldre	Eftersträva nyproduktion av bostäder som på olika sätt har kvaliteter som efterfrågas av äldre	Mexgruppen
	Genomför markanvisning med särskild inriktning mot boende för äldre	Mexgruppen
Identifiera och förvärva strategiskt värdefull mark	Etablera arbetssätt som ökar kunskapen och vaksamheten bland objekt som ska/är till försäljning	Mexgruppen
Sträva efter en stor och anpassad planberedskap	Eftersträva en planberedskap som motsvarar "Framtidsbild B: stor tillväxt", dvs en planläggningstakt på ca 80 bostäder per år i genomsnitt	Samhällsbyggnadskontoret/Mexgruppen
Säkerställ att det byggs hyresrätter	Eftersträva att minst 50% av all nyproduktion av flerfamiljshus upplåts som hyresrätter	Mexgruppen
Samverka regionalt kring bostadsförsörjningen	Genomför träffar med berörda kommuner inom regionen som syftar till att stärka den gemensamma bostadsmarknaden	Kommunledningskontoret/mexgruppen
Säkerställ bostadsförsörjning för särskilda grupper	Utveckla metoder för träffsäkrare prognoseringar för framtiden	Socialförvaltningen
	Säkerställ tillräckligt antal platser på särskilt boende, eller motsvarande lösning.	Socialförvaltningen/Samhällsbyggnadskontoret/Tekniska kontoret

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 man 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 man har planmonopol och möjlighet att säkerställa att det finns gott om planlagd mark i attraktiva lägen - och således redo för snabb exploatering när marknaden 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 framtidsbild B: ”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. Det behövs ständigt arbetas 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. Kommunen 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 man också bli bättre och vassare i marknadsföringen av byggbar mark och arbeta mer proaktivt och uppsökande mot exploatörer 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!