

RAPPORT 2016:071

GEMENSAM BOSTADSMARKNAD KALMARSUND



DEN ATTRAKTIVA REGIONEN

Detta dokument är skapat inom ramen för DAR – Den attraktiva regionen – som är ett samarbete mellan Trafikverket, Boverket, Sveriges kommuner och landsting, Region Skåne, Region Kronoberg, Regionförbundet i Kalmar län, Region Östergötland, Länsstyrelsen i Västmanland och Region Gävleborg.

Dokumenttitel: Gemensam bostadsmarknad Kalmarsund.

Beställare: Regionförbundet i Kalmar län, kontaktperson Iréne Tallhage Lönn
Telefon 0480-44 83 48

Produktion: WSP

Författare: Maria Pleiborn och Lisa Johnsson

WSP Analys & Strategi

010-722 50 00

maria.pleiborn@wspgroup.se

lisa.johnsson@wspgroup.se

Dokumentdatum: April 2016

Kontaktperson: Magnus Bengtsson, Trafikverket

Publikationsnummer: 2016:071

ISBN: 978-91-7467-955-7

FÖRORD

Den Attraktiva Regionen (DAR) är ett nationellt projekt med syftet att utveckla samspelet kring ett transportsystem som bidrar till regional utveckling, miljöeffektiv rörlighet och social hållbarhet. Samspelet mellan rumslig utveckling och transportplanering är huvudtemat. Projektet är ett samarbete mellan de nationella parterna Trafikverket, Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting samt sex regioner – Region Skåne, Regionförbundet i Kalmar län, Region Kronoberg, Region Östergötland, Länsstyrelsen i Västmanlands län och Region Gävleborg.

Regionförbundet i Kalmar län är ansvarig för två av totalt sju regionala pilotprojekt som genomförs inom ramen för DAR. Upprinnelsen till en av dessa – Mer Kalmarsund – är målet i den regionala utvecklingsstrategin (RUS) att länet ska få större och robustare arbetsmarknadsregioner.

I de tre kommunerna Kalmar, Mönsterås och Oskarshamn fanns innan pilotprojektet startade en gemensam insikt om behovet av fördjupat samarbete för att möta framtidens krav. Inom pilotprojektet Mer Kalmarsund har de tre kommunerna tillsammans med regionförbundet, länsstyrelsen, den regionala kollektivtrafikmyndigheten och Trafikverket formulerat följande gemensamma målbild:

Mer Kalmarsund - En gemensam livsmiljö för arbete och boende, fritid och nöje.

Snabb och komfortabel kollektivtrafik har identifierats som en nyckelfaktor för att målet ska kunna nås. Inom ramen för pilotprojektet undersöks möjligheten att etablera en s.k. superbuss. Superbussen och de snabbare resorna skapar möjligheter för en större arbetsmarknadsregion och ökar även möjligheten att välja bostadsort.

I denna rapport diskuteras förutsättningarna för en regional bostadsmarknad. Hur kan bostadsmarknaden generellt bidra till att stärka regional utveckling och tillväxt?

En regional bostadsmarknad – vad innebär det av gemensam syn och ställningstaganden samt samordnad planering av regionens kommuner och andra aktörer? Hur kan orter komplettera varandra, till exempel vad gäller service, olika bostadstyper och upplåtelseformer?

Rapporten ger bakgrundsfakta om vad som påverkar bostadsmarknaden i en region och ger rekommendationer för ett fortsatt utvecklingsarbete i bred samverkan och med fokus på styrkor och möjligheter.

Kalmar 2016-03-31

Helena Nilsson
Regiondirektör

1. INLEDNING

Pilotprojektet Mer Kalmarsund är ett projekt inom ramen för det nationella projektet DAR – Den attraktiva regionen. Pilotprojektet är ett samverkansprojekt mellan Regionförbundet i Kalmar län, Trafikverket, Regionala kollektivtrafikmyndigheten, Kalmar kommun, Mönsterås kommun och Oskarshamns kommun.

Ett av de regionala målen i RUS, regional utvecklingsstrategi för Kalmar län 2012-2020, är att antalet arbetsmarknadsregioner i länet ska minska från fyra till tre fram till år 2020. En av de större pendlingsrelationerna i länet är mellan de lokala arbetsmarknaderna i Oskarshamn och Kalmar. Från ledningen i respektive berörd kommun finns en klar inriktning att skapa en gemensam funktionell region för arbete och studier. Mer och mer har också intresse uttryckts av att se på bostadsmarknaden som ett gemensamt intresse.

Under arbetet i pilotprojektet har tanken på ett regionalt superbustråk längs Kalmarsund, som medel för regional integration och tillväxt, tagit form. En kapacitetsstark kollektivtrafik uppbyggd enligt devisen "Tänk tåg – kör buss" skulle kunna bli ett verksamt medel för en positiv ortsutveckling efter Smålandskusten. Strategin är att bygga samman städer och orter längs Kalmarsund med en snabb och komfortabel busstrafik. Det ger möjligheter att nå regionens mål om större arbetsmarknadsregioner samt ökar möjligheterna att välja bostadsort. Utifrån denna bakgrund har Regionförbundet i Kalmar län givit WSP i uppdrag att göra en analys av förutsättningarna för gemensam bostadsmarknad i Kalmarsundsregionen.

Maria Pleiborn och Lisa Johnsson
WSP Analys & Strategi
010-722 50 00
maria.pleiborn@wspgroup.se
lisa.johnsson@wspgroup.se

1. Inledning och innehåll	sid 4
2. Vårt uppdrag	sid 5
3. Mer Kalmarsund	sid 6
4. Regional bostadsmarknad- regional arbetsmarknad	sid 7
5. Arbetsmarknadens förutsättningar i Kalmarsund	sid 12
6. Flyttmönster i Sverige	sid 16
7. Flyttmönster i Kalmarsund	sid 20
8. Befolkningsstruktur i Kalmarsund	sid 22
9. Bostadsbyggande i Kalmarsund	sid 23
10. Bostadsmarknaden i Kalmarsund	sid 24
11. Riktlinjer för bostadsförsörjning och regional samverkan	sid 28
12. Kommunernas målsättningar och arbete med bostadsmarknadsfrågor	sid 30
13. Konsten att bygga bostäder överallt i Sverige	sid 31
14. Kollektivtrafik och pilotprojekt om superbuss	sid 32
15. Samarbete mellan kommunerna	sid 33
16. Lärdomar från andra regioner och kommunsamarbeten	sid 36
17. Dokumentation från workshop 15 januari 2016	sid 40
18. Slutsatser	sid 44
19. Rekommendationer för fortsatt arbete	sid 45
20. Genomförda samtal och intervjuer	sid 47

2. VÅRT UPPDRAG

Avsikten med analysen är att undersöka förutsättningarna för en regional bostadsmarknad för de kommuner som ingår i eller har en tydlig koppling till pilotprojektet Mer Kalmarsund. Syftet är också att ge svar på i vilka avseenden det kräver gemensam syn och ställningstaganden samt samordnad planering av regionens kommuner och andra aktörer.

Uppdraget ska resultera i:

- Analys av förutsättningar för regional bostadsmarknad i Kalmarsund
- Underlag från kommunerna Mönsterås, Oskarshamn och Kalmar kring deras samarbete och vad som är viktigt att tänka på vid gemensam bostadsplanering
- Lärdomar från arbete i andra regioner och kommunsamverkan
- Förslag till fortsatt process som beskriver hur kommuner och övriga aktörer bör arbeta för att uppnå målet med att utveckla en gemensam identitet: Mer Kalmarsund

3. MER KALMARSUND

Definition och beskrivning

Utvecklingen i sydöstra Sverige har gått betydligt långsammare än i övriga Sverige under hela 1900-talet. Förklaringen till detta är bland annat den stora utvandringstågen under senare delen av 1800-talet då sydöstra Sverige drabbades mycket hårt. De tunga transportstråken som går vid E4:an och Södra stambanan, långt från Smålandskusten, medför att sydöstra Sverige hamnar ”på sidan om” och får lägre andel av de statliga satsningar på infrastruktur. Nu diskuteras och planeras en ny modern järnväg mellan våra storstadsregioner – en höghastighetsbana - och även denna kommer att byggas långt ifrån sydöstra Sverige.

Kalmarsund har behov av att stärka attraktiviteten. En kapacitetsstark kollektivtrafik uppbyggd enligt devisen ”Tänk tåg – kör buss” skulle kunna bli ett verksamt medel för en positiv utveckling för många orter längs Smålandskusten. Idag håller inte regionen ihop särskilt bra utan är uppdelad på flera lokala arbetsmarknader. Större arbetsmarknadsregioner har bättre tillväxtförutsättningar. Avstånden och pendlingstiderna mellan de större orterna är långa. Trots att många pendlar mellan de större orterna idag är det inte tillräckligt för att det ska vara en sammanhängande lokal arbetsmarknad. Med en ny typ av kollektivtrafik kan hela regionen bli både mer hållbar och mer attraktiv för boende.

I Kalmars översiktsplan ”Mer Kalmarsund” har man tydligt uttryckt att det är hela regionen Kalmarsund som bör utgöra den geografiska identitet där människor känner sig hemma och som de identifierar sig med. Det gäller att skapa ett gemensamt varumärke och en stärkt identitet – från Västervik i norr till Torsås i söder och med Ölands kommuner i öster. I denna studie ligger tonvikten på kommunerna Oskarshamn, Mönsterås och Kalmar som man i första hand vill ska bilda en gemensam arbetsmarknad.



DAR – Den attraktiva regionen

Huvudfrågan i DAR är ”Hur rumsliga strukturer och infrasystem kan samspela för att ge attraktiva regionala utvecklingsförutsättningar”

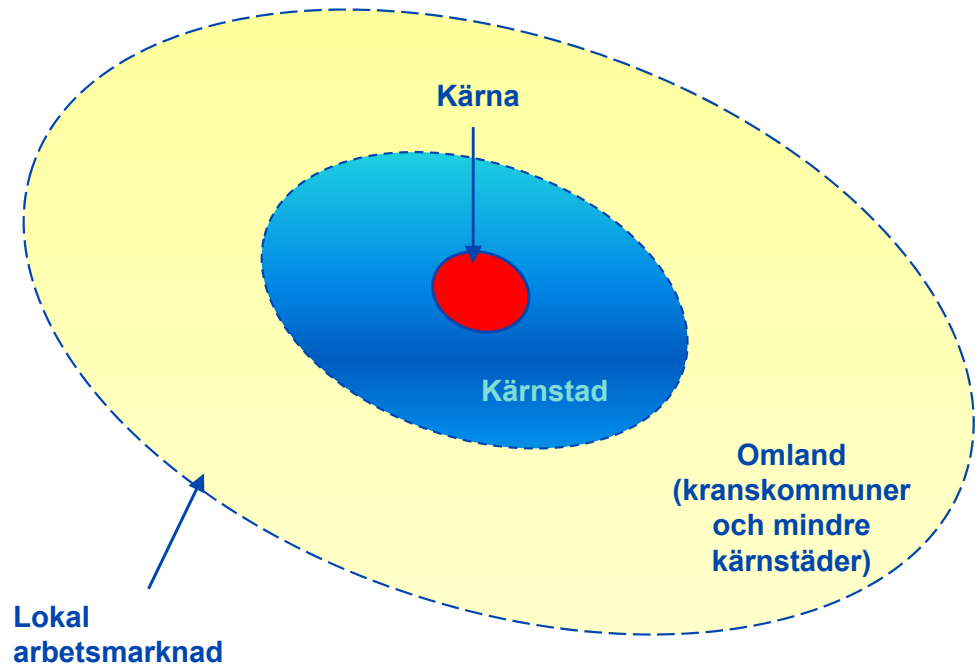
DAR är såväl ett forskningsprojekt som ett samverkansprojekt och en gemensam läroprocess. Det genomförs i form av ett antal pilotprojekt i de sex regioner som samverkar. Pilotprojekten handlar alla om samspelen mellan transportinfrastruktur och regional utveckling.

En viktig utgångspunkt är att samordning mellan nationell, regional och kommunal planering är en central fråga för att en region ska utvecklas i en attraktiv och hållbar riktning.

4. REGIONAL BOSTADSMARKNAD – REGIONAL ARBETSMARKNAD

Generellt om begreppen och hur vi flyttar och pendlar i Sverige

- Det finns inte några regionala bostadsmarknader i Sverige. Det beror på att våra flyttmönster är så lokala att flyttningar över längre avstånd är ovanliga.
- Däremot rör vi oss över större områden dagligdags, det blir allt vanligare att arbetspendla och vi gör det i allt högre omfattning.
- Det är vanligare idag att välja att pendla än att flytta när man byter arbetsställe.
- Våra pendlingsomland kallas Lokala arbetsmarknader – trots att de blir större och större och definitivt utgörs av stora regioner. Vår största pendlingsregion idag är Stockholms lokala arbetsmarknad, som utgörs av 36 kommuner – hela Stockholm län, nästan hela Uppsala län och en stor del av Södermanlands län. Det finns lokala arbetsmarknader som består av en enstaka kommun, som alltså inte har något större pendlingsutbyte med någon annan kommun – de flesta som bor i kommunen arbetar inom kommungränsen. Det gäller till exempel Västervik i Kalmar län och finns också i Norrlands inland. Gemensamt för dessa kommuner är att de är stora till ytan.
- De lokala arbetsmarknaderna består av en stark kärna som drar till sig mycket arbetskraft. Runt kärnan finns resten av kommunen samt övriga kommuner som har en stor utpendling till kärnan. Kommunerna runt kärnan kan ha stark koppling till någon annan kommun inom kärnområdet och på så sätt indirekt kopplas till kärnkommunen.



- Alla kommunerna i Stockholmsregionen har inte starka pendlingsband med just Stockholms kommun – kommunerna i Uppsala län har i stället en koppling till Uppsala, som i sin tur har en koppling till Stockholm. I Kalmar län ingår Emmaboda i Kalmars arbetsmarknad och kopplas till Kalmar via Nybro.
- De funktionella regionerna är bättre anpassade för att analysera näringsliv och arbetsmarknad än vad de enskilda kommunerna eller hela länen är. SCB publicerar befolkningsstatistik, viss företagsstatistik samt registerbaserad arbetsmarknadsstatistik på indelningen.

Lokala arbetsmarknader i södra Sverige

Statistisk indelning 2013



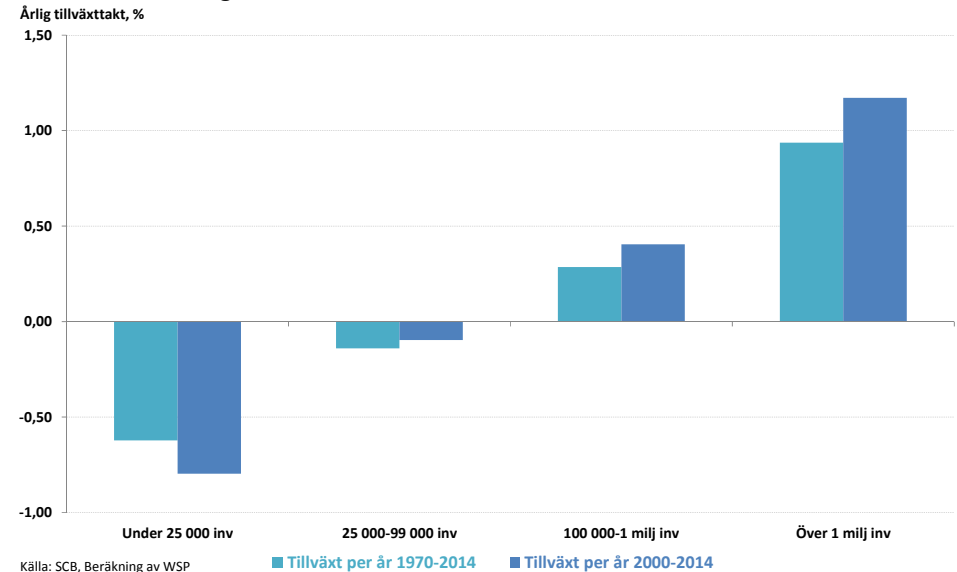
LA0814	Kalmar	0862	Emmaboda
		0880	Kalmar
		0881	Nybro
		0834	Torsås
		0840	Mörbylånga
		0885	Borgholm
LA0815	Oskarshamn	0882	Oskarshamn
		0821	Högsby
		0861	Mönsterås
LA0816	Västervik	0883	Västervik
LA0817	Vimmerby	0884	Vimmerby
		0860	Hultsfred

- SCB beräknar hur pendlingsutbudet ser ut mellan alla kommuner i Sverige. Genom en klusteranalys, där pendlingsutbytet maximeras inom marknaderna och minimeras mellan dem samt genom att starka noder (inpendlingskommuner) definieras, bildas de lokala arbetsmarknaderna. Kalmar län är idag indelat i fyra lokala arbetsmarknader, enligt bilden ovan.
- Idag har Sverige 73 lokala arbetsmarknader. Allt eftersom arbetspendlingen ökar minskar antalet lokala arbetsmarknadsregioner – de blir större både till ytan och till antalet invånare. På 1970-talet fanns över 200 lokala arbetsmarknader i Sverige
- indelningen ska inte förväxlas med Tillväxtanalys indelning av Sverige i FA-regioner (funktionella analysregioner), som är en prognos av hur arbetspendlingen kommer att utvecklas på tio års sikt. SCBs analys visar läget idag. Statistikkällan är den årliga registerbaserade arbetsmarknadsstatistiken (RAMS). Tillväxtanalys uppskattar antalet FA-regioner till ca 60 st år 2025. Analysen för Kalmar län är att det fortfarande är fyra funktionella regioner, med den ändringen att Mönsterås förs till Kalmar istället för till Oskarshamn.

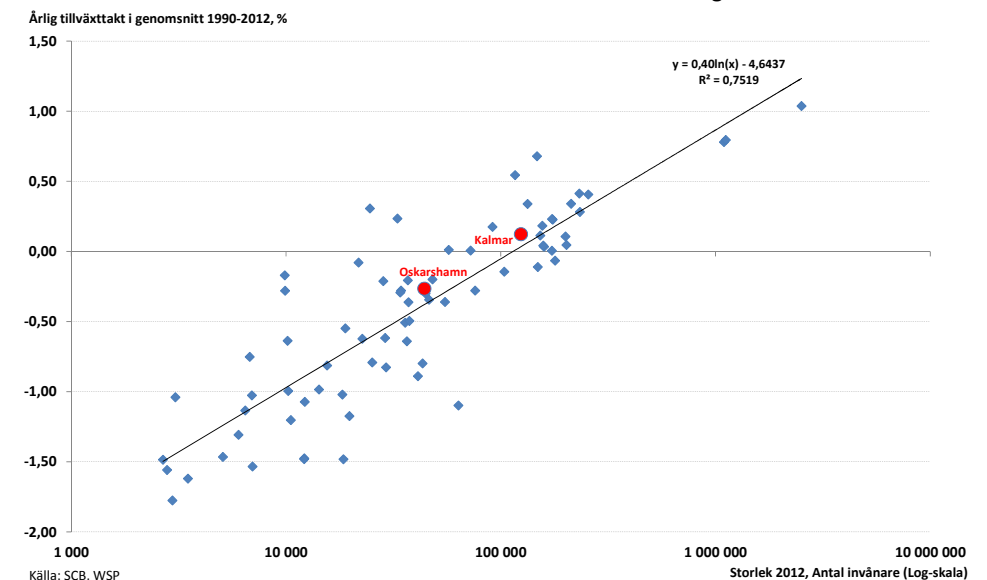
Storlek och tillväxt

- Indelning av lokala arbetsmarknader brukar ske efter antal invånare, se bilden.
- Storleken på arbetsmarknaden har betydelse för tillväxten.
- Våra tre storstadsregioner är de som växer mest, både på kort och lång sikt.
- Kalmarregionen har idag ca 125 000 invånare och tillhör de lokala marknader som växer. Tillväxten i Kalmar är dock något lägre än genomsnittet för gruppen, vilket beror på att regionen är en av de mindre.
- Växjöregionen, med 136 000 invånare växer dubbelt så fort som Kalmarregionen. Karlskronaregionen ligger i en mindre grupp, men har en lika hög tillväxttakt som Kalmarregionen.
- Till gruppen på mellan 25 000 och 99 000 invånare hör de tre övriga lokala arbetsmarknaderna i länet. Oskarshamn med 45 000 invånare, Västervik med 35 000 invånare och Vimmerby med 30 000 invånare. Alla har minskat i storlek sedan 1970.
- Alla regioner som har under 25 000 invånare minskar i storlek, på kort såväl som på lång sikt.
- Det samband som finns mellan storlek och tillväxt innebär att om Kalmars och Oskarshamns lokala arbetsmarknad skulle slås ihop till en gemensam marknad med 170 000 invånare skulle tillväxttakten öka med ungefär 50 procent jämfört med dagens tillväxttakt i Kalmar.

Årlig tillväxttakt för lokala arbetsmarknader efter storlek

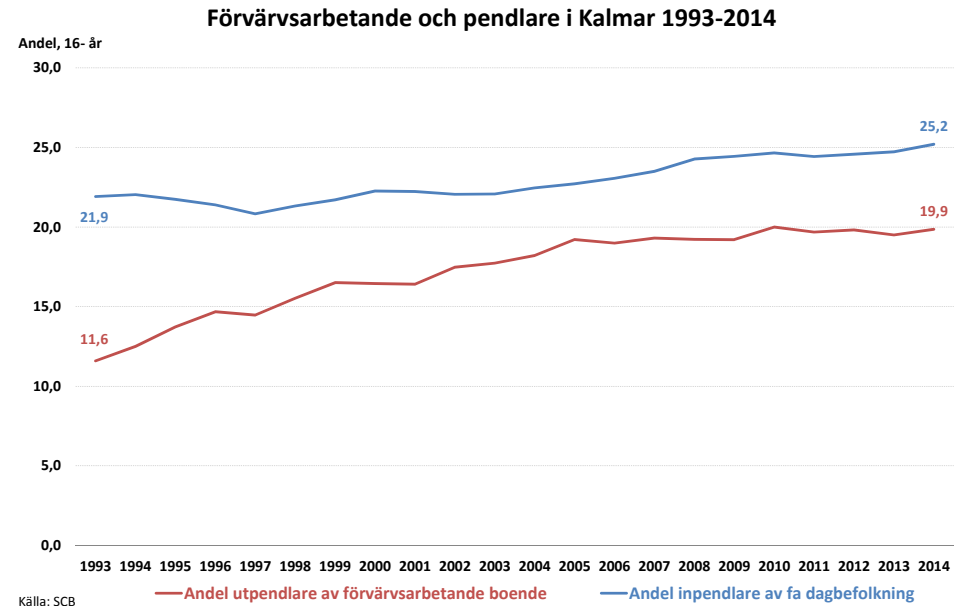
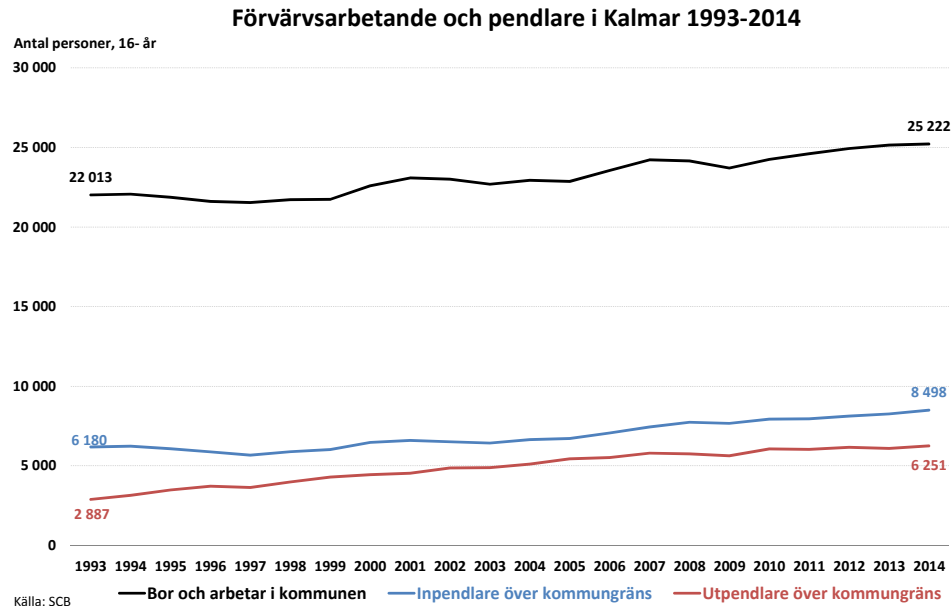


Samband mellan storlek och tillväxt för svenska regioner



Pendling i Kalmarregionen

Pendlingen ökar



- Kalmar kommuns arbetsmarknad växer över tid. Under 1990-talet stod utvecklingen relativt stilla, bara utpendlingen från Kalmars kommun växte. På 20 år innebär det att den har ökat till över det dubbla. Men efter år 2000 ökar även antalet som både bor och arbetar i Kalmar (icke-pendlare) och pendlare in till Kalmar. Under de senaste tio åren har antalet icke-pendlare i Kalmar ökat med 10 procent. Men pendlingen ökar ännu mer, nästan 30 procent. Idag är var fjärde person som har sin arbetsplats i Kalmar kommun bosatt i en annan kommun och var femte förvärvsarbetade Kalmarbo har sin arbetsplats i en annan kommun.
- Kalmarborna har framför allt ökat sin utpendling till Mörbylånga, Mönsterås och Oskarshamn, vilket innebär att Kalmarsundsregionen blir mer sammanhållen. Men de boende i Mönsterås och Oskarshamn ökar sitt pendlingsutbyte mer med varandra än med Kalmar, vilket innebär att det fortsatt är en bit kvar tills regionen blir en arbetsmarknad.
- Utbytet mellan kommunerna ökar. 90 procent av all pendling avser pendling mellan kommunerna i Kalmar län. Andra kommuner som har stort utbyte med de kommuner som ligger på båda sidor om Kalmarsund är de större orterna i kringliggande län – Karlskrona och Växjö – som också fungerar som starka kärnor i sina lokala arbetsmarknader. Västervik i norr utgör en egen lokal arbetsmarknad och har pendlingsutbyte med Linköping och Åtvidaberg.

Pendlingsmatris

2014 Bostadskommun	Arbetsställe kommun							
	Torsås	Mönsterås	Kalmar	Oskarshamn	Västervik	Borgholm	Karlskrona	Mörbylånga
Torsås	1 853	6	662	6	3	5	343	17
Mönsterås	3	3 709	649	1 123	37	9	10	34
Kalmar	308	473	25 222	399	53	308	214	1083
Oskarshamn	1	323	217	11 309	136	8	10	14
Västervik	1	10	78	360	14 257	3	13	2
Borgholm	1	11	724	13	9	3 492	14	226
Karlskrona	215	2	204	15	6	7	25 475	16
Mörbylånga	17	27	2 694	32	3	220	16	3 482

Över 25 000 personer både bor och arbetar inom Kalmar kommun (icke-pendlare). De som pendlar från Kalmar kommun gör det i ungefär lika stor utsträckning till flera andra kommuner – Mönsterås, Oskarshamn, Borgholm och Torsås. Största pendlingen sker dock med Nybro och Mörbylånga. Tillsammans utgör de 1/3 av all pendling. Samma kommuner, med undantag för Oskarshamnsborna, har en större pendling in till Kalmar. De som bor i Mönsterås pendlar i störst utsträckning till Oskarshamn och Oskarshamnsborna mest till Mönsterås. Västervik har ett visst pendlingsutbyte med Oskarshamn, men i övrigt mycket ringa pendling till övriga Kalmarsund. Det är nästan bara Kalmarborna i regionen som pendlar över Ölandsbron till Borgholm.

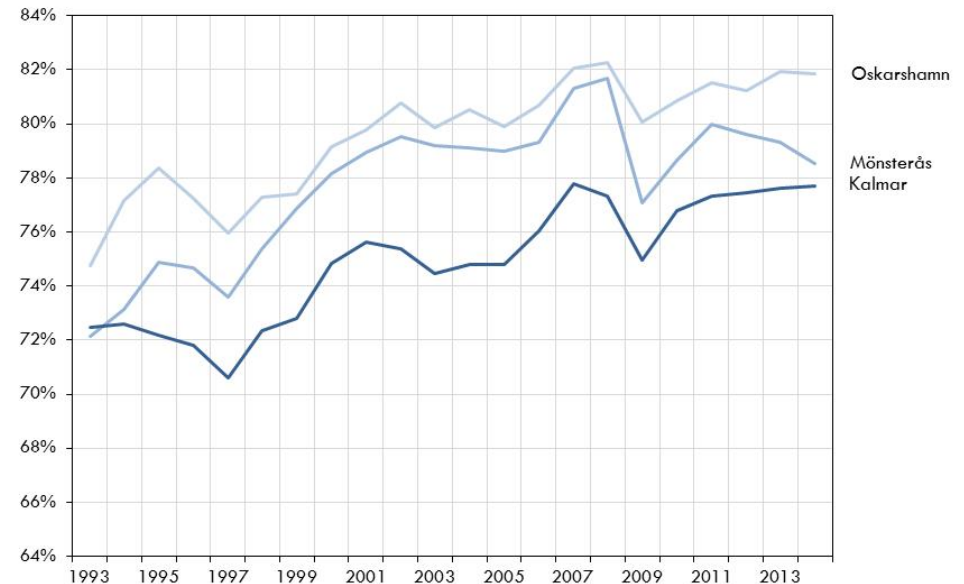
Karlskronaborna har lika ofta sin arbetsplats i Torsås som i Kalmar. Torsåsborna pendlar dock mer till Kalmar i norr än över länsgränsen söderut till Karlskrona.

När vi jämför hur mönstret såg ut för tio år sedan är det främst pendlingen in till Oskarshamn som ökat – både från Kalmar och Mönsterås. Torsåsborna har också i betydligt större utsträckning börjat pendla, framför allt till Kalmar. Kalmarborna ökat sin pendling till Mönsterås.

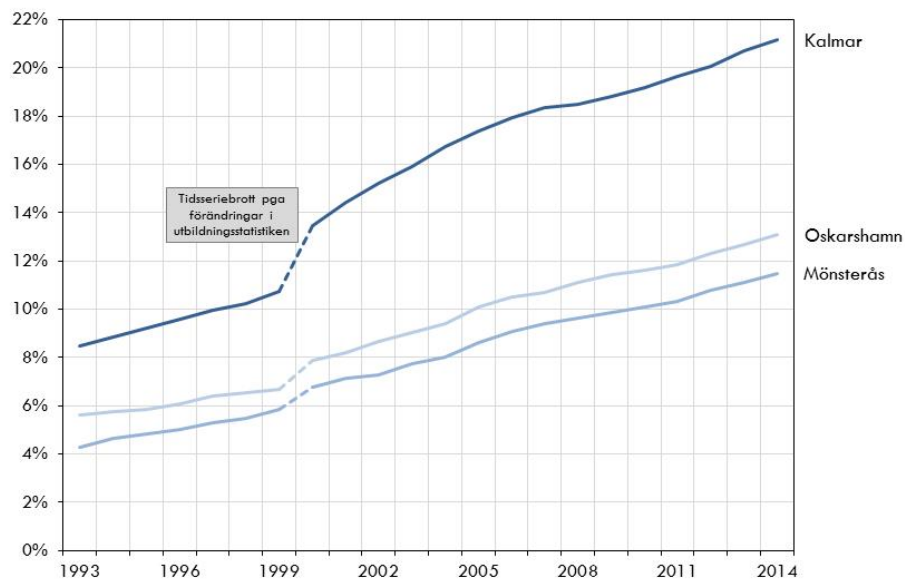
5. ARBETSMARKNADENS FÖRUTSÄTTNINGAR I KALMARSUND

Näringslivsstruktur och pendlingsmönster idag

- Arbetsmarknaden har blivit i Kalmar med en ökad sysselsättning över tid. Men generella ekonomiska kriser och finanskrisens effekter syns fortfarande i hela Kalmar län.
- Kalmar hade stora problem att återhämta sig efter 1990-talskrisen, med fortsatt minskande sysselsättning ända fram till 1997. Från att ha haft en lika hög förvärvsfrekvens som Mönsterås och ca två procentenheter lägre än Oskarshamn, har Kalmar konstant de senaste tjugo åren haft ca två procentenheter lägre sysselsättning än Mönsterås och ca fyra procentenheter lägre än Oskarshamn. Med andra ord: Kalmar klarade inte återhämtningen de närmaste åren efter 90-talskrisen, men har sedan haft en likadan utveckling som Mönsterås och Oskarshamn. Mönsterås är den enda kommun som de senaste tre åren har haft en negativ sysselsättningsutveckling.
- I åldrarna runt 20-år påverkar befolkningens studiedeltagande förvärvsfrekvensen, Generellt är den högre i Kalmar i och med universitetets lokalisering i kommunen. De studerande räknas inte som sysselsatta i statistiken, men tillhör ändå ofta arbetskraften.

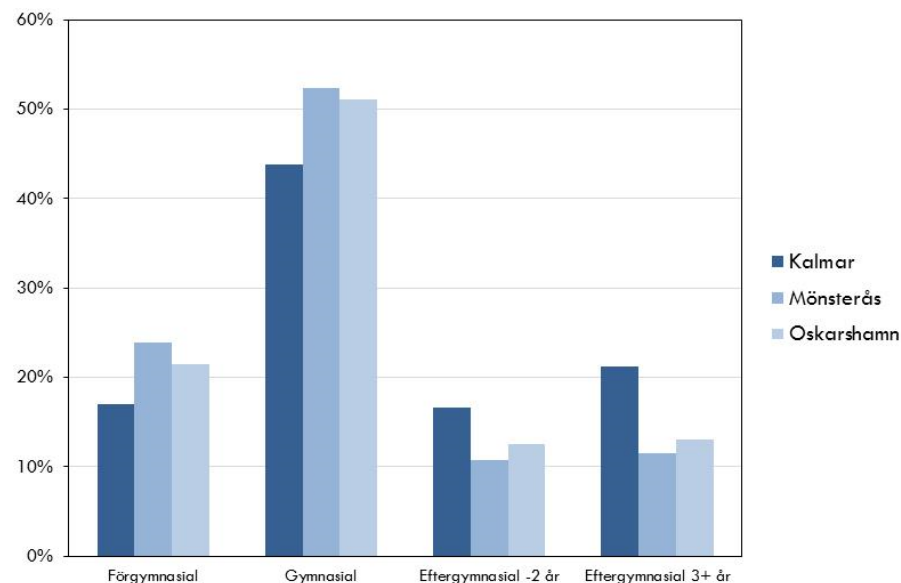


Förvärvsfrekvensen (andel, %, sysselsatta av arbetskraften i åldern 20-64 år) i de tre kommunerna 1993-2014.



Andel, %, med lång eftergymnasial utbildning (3 år eller mer) i de tre kommunerna 1993-2014

Tidsseriebrott i statistiken 1999-2000, med kvalitetshöjning i utbildningsregistret, som gör att man inte kan jämföra bakåt fullt ut.



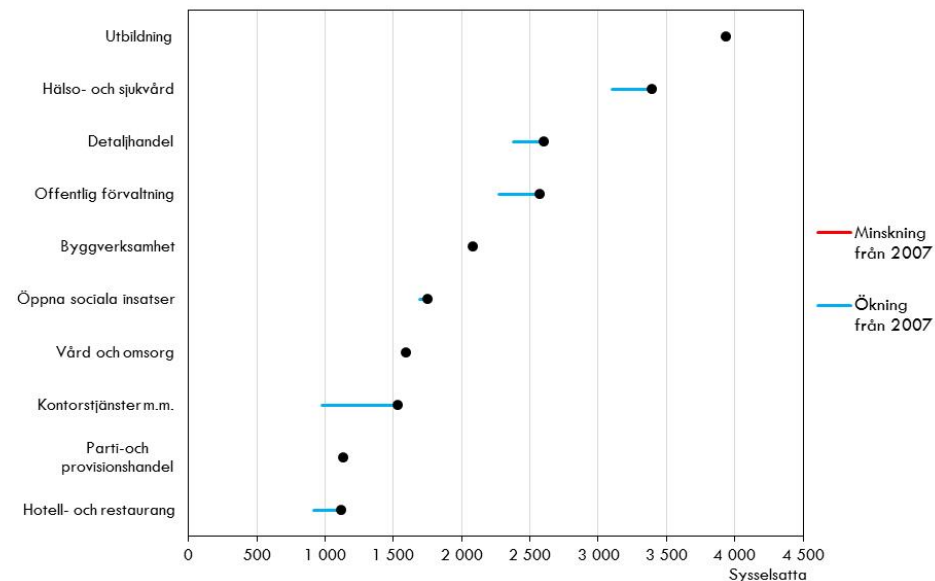
Utbildningsnivå bland befolkningen 16-74 år i de tre kommunerna 2014

- Skillnaden i utbildningsnivå – här mätt som andel högutbildade – mellan Kalmar å ena sidan och Oskarshamn/Mönsterås å andra sidan, har gradvis ökat över tid. Även om andelen högutbildade konstant har ökat i alla kommuner, så har andelen ökat mer i Kalmar än i de andra kommunerna. Skillnaden mellan Kalmar och Oskarshamn var år 2000 (efter tidsseriebrottet) ca 5 procentenheter, vilket har ökat till 8 procentenheter år 2014. Skillnaden mellan Oskarshamn och Mönsterås har varit i stort sett konstant under perioden.
- Kalmar skiljer sig gentemot de båda övriga kommunerna genom sin betydligt högre utbildningsnivå, vilket i hög utsträckning är en effekt av dels näringslivsstrukturen, dels närvaron av universitetet. Oskarshamn har en något högre andel invånare med eftergymnasial utbildning än Mönsterås, men bägge ligger ändå närmare tio procentenheter lägre än Kalmar (andel eftergymnasialt utbildade 3 år eller längre).

Näringsstrukturen skiljer sig åt mellan de tre kommunerna

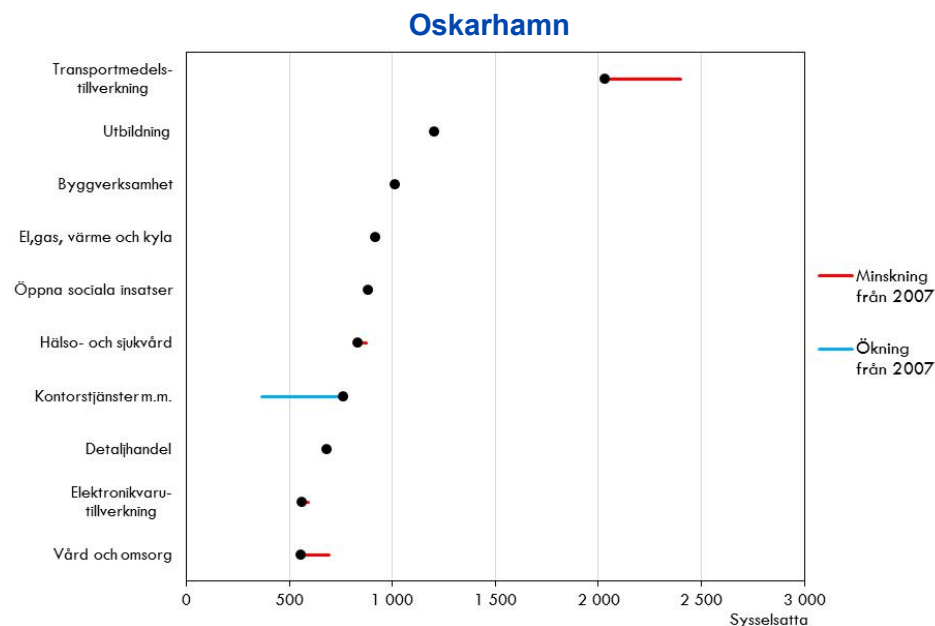
– de är komplementära

- Kalmar har ingen enskild stor tillverkningsindustri, utan är istället i kraft av sin roll som regioncentrum dominerad av administrativ och demografiskt betingad verksamhet, (personal inom skola, vård etc) samt handel och turism.
- Ingen av de tio största branscherna i Kalmar har minskat under de senaste sex åren. Störst ökning har ”Kontorstjänster”, vilket främst omfattar olika företagsinriktade tjänsteverksamheter. Bland de övriga växande branscherna är det näringar som i hög grad är demografiskt styrda som ökat, däribland hälso- och sjukvård, offentlig förvaltning samt detaljhandeln.
- Det är ett typiskt mönster för kommuner som är regionhuvudstäder. Befolkningen växer och därmed servicetjänster – såväl offentlig som privat.
- Den enskilt största näringsgrenen är utbildning – som innefattar universitetsanställda samt anställda på grundskolor och gymnasier.

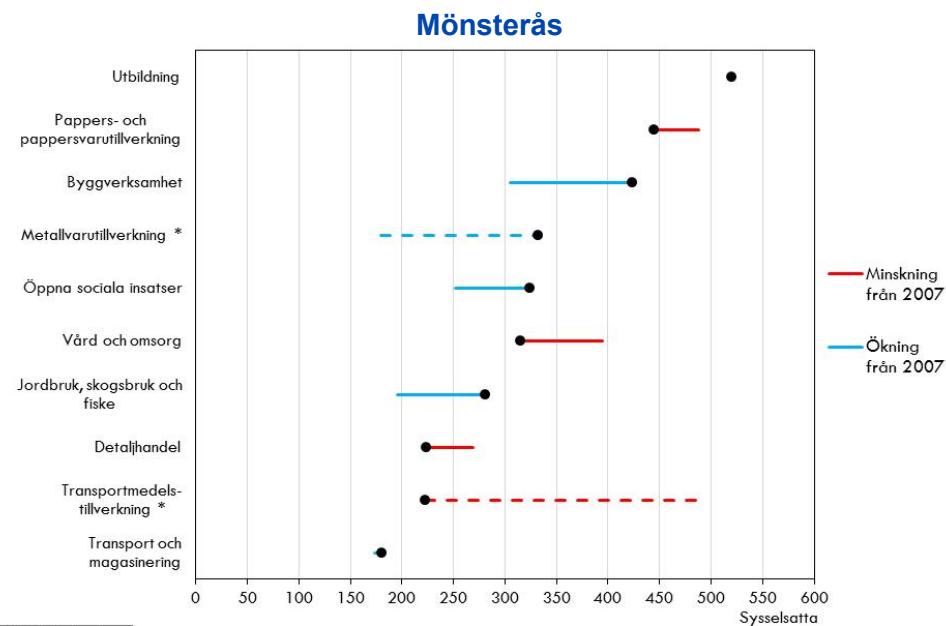


Antal sysselsatta i de tio största branscherna år 2013 i Kalmar kommun, samt förändring från år 2007

Antal sysselsatta i de tio största branscherna år 2013 samt förändring från år 2007



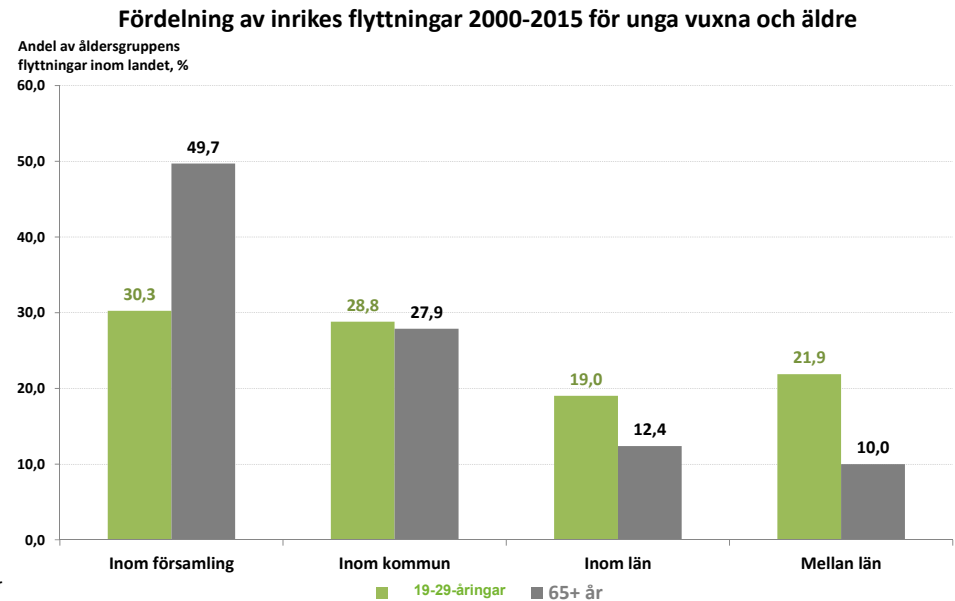
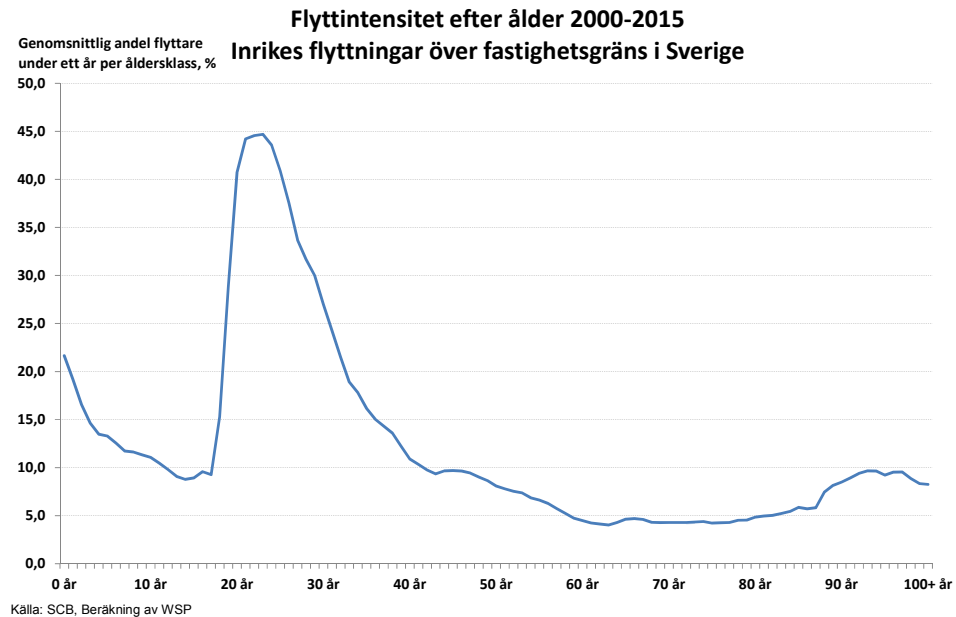
- Transportmedelstillverkning är den enskilt största branschen i Oskarhamn, med över 2000 sysselsatta, vilket gör den till nästan dubbelt så stor som näst största bransch (utbildning). Dock har sysselsättningen inom transportmedelstillverkningen minskat med omkring 400 personer, vilket är lika mycket som kontorstjänster ökat med under samma period. El, gas, värme och kyla – vilket i Oskarhamn domineras av kärnkraftverken – är också en betydande bransch. Sysselsättningen är i hög grad oförändrad under de senaste sex åren, vilket till stor del hänger samman med att invånarantalet i kommunen under denna tid är i stort sett oförändrat.



- Förutom utbildning, vård och omsorg, är arbetsmarknaden i Mönsterås i stor utsträckning inriktad på tillverkningsindustri, främst pappersindustri, metallvaror och transportmedelstillverkning. Kommunens minskande invånarantal åtminstone fram till 2012 återspeglas i tillbakagång i sysselsättningen inom bland annat vård och omsorg samt detaljhandeln. Tillverkningsindustrin har generellt sett tappat i sysselsättning under perioden.
- Vad som framstår som en stor ökning inom metallvarutillverkning och en ännu större minskning inom transportmedelstillverkning, är till stor del en effekt av att ett företag bytt branschkod från transport till metall år 2008.

6. FLYTTMÖNSTER I SVERIGE

Vi flyttar allt mindre och korta sträckor



Det är framför allt unga vuxna och unga barnfamiljer som flyttar. Det är i den åldern man söker sig runt innan man etablerar sig. Man söker arbeten, utbildningar och partners och därigenom sker många flyttar. Man har inte heller en etablerad position på bostadsmarknaden och många unga vuxna flyttar runt mellan lägenheter på andrahandsmarknaden. Numera ska man också vara folkbokförd på den ort där man studerar, vilket gör att fler flyttningar registreras i befolkningsregistren. Unga familjer med barn under skolåldern flyttar också en del, men när barnen kommit upp i skolåldern avtar flyttningsfrekvenserna rejält. Man har etablerat sig på en ort, i ett bostadsområde, i en egen bostad och i en skola.

Det är också de unga vuxna som håller ihop Sveriges bostadsmarknader genom att flytta mellan dem. Äldre flyttar i huvudsak korta sträckor. Unga vuxnas flyttningar går mellan län i en femtedel av fallen, medan bara var tionde av de som uppnått pensionsåldern flyttar över en länsgräns. Pensionärernas flyttningar går i hälften av fallen inte ens över en församlingsgräns. Man är starkt rotad i ett bostadsområde.

När vi undersökt lokala bostadsmarknadernas utbredning i Stockholmsregionen så kan länet delas in i många delmarknader. Mellan dessa rör sig få flyttare, förutom de unga vuxna. De äldre flyttar inom respektive lokal bostadsmarknad. Det är bara de unga som håller ihop det som skulle kunna kallas för en regional bostadsmarknad.

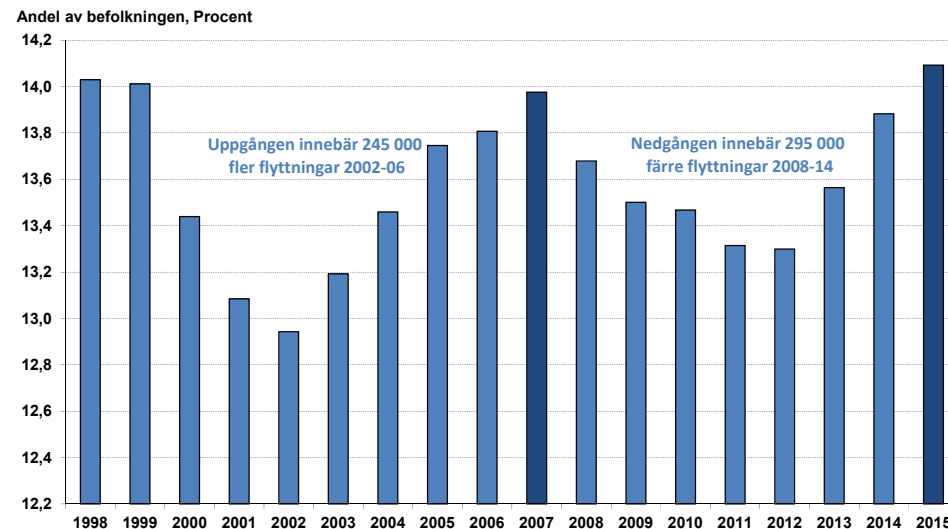
Svenskarna minskade sin flyttbenägenhet efter 2007 då den senaste omläggningen av fastighetskatterna gjordes. I områden där taxeringsvärdet steg mycket blev det, före 2007, relativt dyrt att bo, eftersom fastighetsskatten stod i proportion till taxeringsvärdet. Många blev tvungna att flytta och under en femårsperiod ökade flyttfrekvensen kraftigt.

Efter 2007 är fastighetsavgiften i många högprisområden bara en bråkdel av den gamla fastighetsskatten. Däremot har reavinstskatterna och uppskovsräntorna vid försäljning gjort att det för många, som bott länge i sina bostäder, blivit dyrt att flytta. Reavinstskatten är omedelbar (förutom uppskovsbeloppen som man skall betala ränta på) och evig.

Efter 2007 kan man därför se en tydlig nedgång i flyttfrekvenserna i Sverige. För unga vuxna har också behovet av ett eget kapital för att hantera det sk. bolånetaket ökat svårigheterna att komma in på bostadsmarknaden efter 2010. Deras flyttintensiteter har minskat kraftigt under hela perioden. Totalt har nästan 300 000 flyttningar uteblivit under åren efter skatteomläggningen om vi jämför med när flyttintensiteten var som högst.

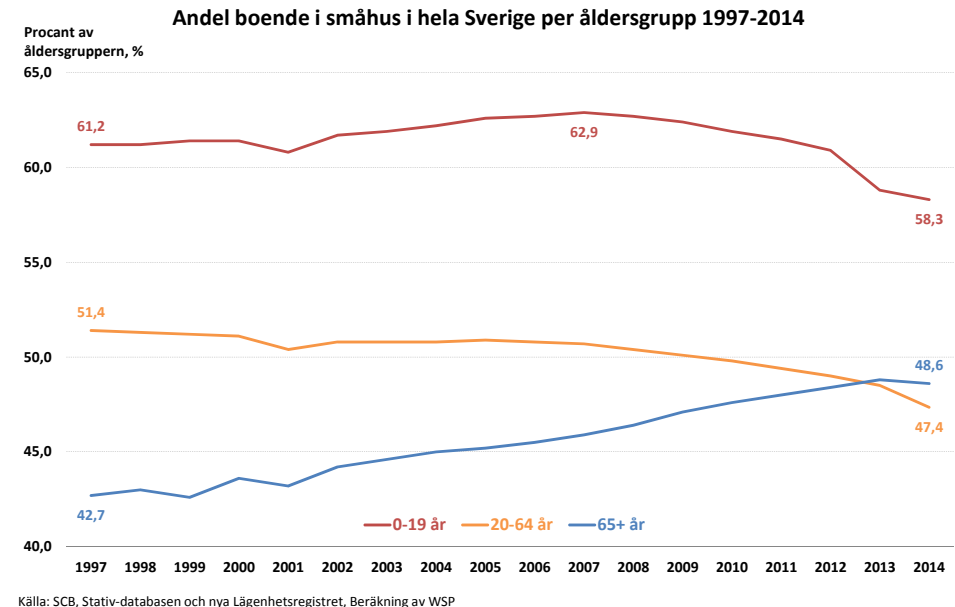
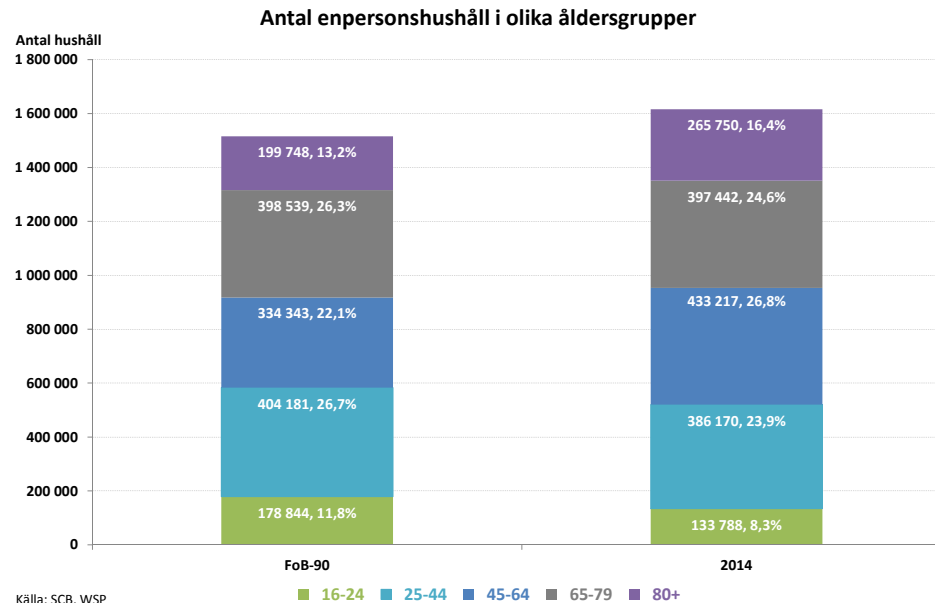
De senaste tre åren har flyttningarna ökat i omfattning igen. En delförklaring till detta är att nyanlända flyttar i hög utsträckning.

Inrikes flyttintensitet i Sverige 1998-2015



Källa: SCB, Beräkning av WSP

Effekterna av lägre flyttintensiteter



En av effekterna av de förändrade och minskade flyttrörelserna är att hushållsstrukturen förändras i Sverige. Mellan 1990, då folk- och bostadsräkningarna (FoB) upphörde fram till 2011 då ett lägenhetsregister infördes har vi dock ingen hushållsstatistik. Men vi har länge talat om att Sverige har en hög andel ensamstående och att den andelen ökar över tid. Ingen åtgärd på grund av dessa gul- respektive rödmarkerade stycken – det får stå enligt ursprunglig text!

Nu vet vi att mellan 1990 och 2014 har andelen enpersonshushåll i Sverige minskat – tvärt emot vad många har trott. Idag består 38 procent av hushållen av endast en person, år 1990 var motsvarande siffra 40 procent.

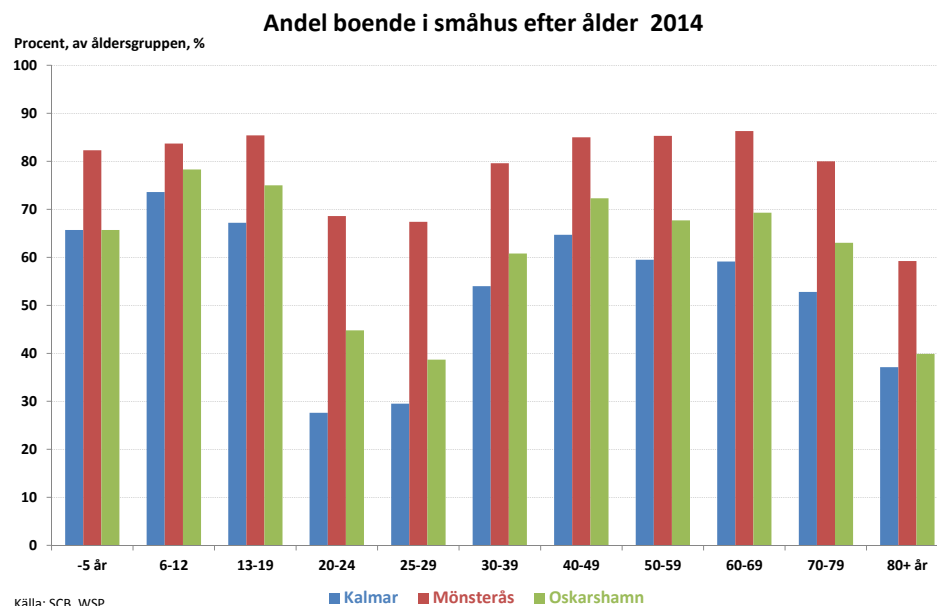
Den lägre flyttfrekvensen har framför allt inneburit att äldre personer bor kvar i sina bostäder även sedan de blivit ensamstående, vilket ökar antalet och andelen äldre ensamstående kraftigt. Yngre personer har fått svårare att bilda egna hushåll och flytta hemifrån. De unga vuxna ensamstående är både färre till antal och andel idag än de var 1990.

De äldre bor i allt större utsträckning kvar i småhusen långt upp i åldrarna och andelen över 65 år som bor i småhus har ökat varje år under 2000-talet. Samtidigt bor en allt lägre andel barnfamiljer i småhus.

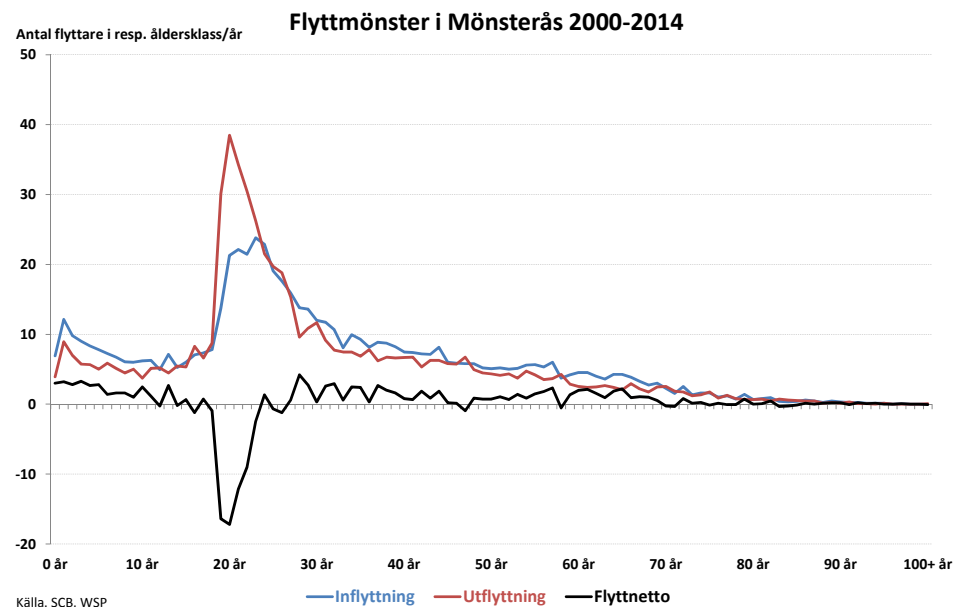
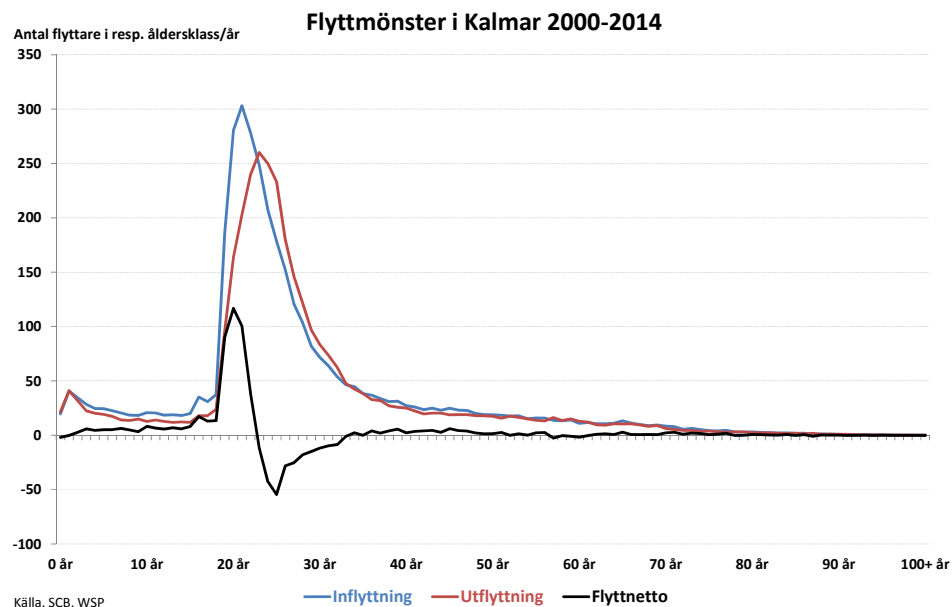
I Kalmar och Oskarshamn bor knappt 40 procent av de över 80 år kvar i småhus. I Mönsterås är andelen 60 procent.

Mönsterås, som är den minsta kommunen, har inte så många flerbostadshus, så de flesta bor i småhus. Nästan 70 procent av de unga vuxna bor i småhus, vilket är betydligt större andel än i Kalmar med 25-30 procent. Det beror på att de unga vuxna i Kalmar inte i så stor utsträckning bor kvar i föräldrahemmet utan ofta är studenter vid Linnéuniversitetet och inflyttade från andra delar av landet.

Andelen som bor i småhus är lägst i Kalmar i alla åldersgrupper.



7. FLYTTMÖNSTER I KALMARSUND

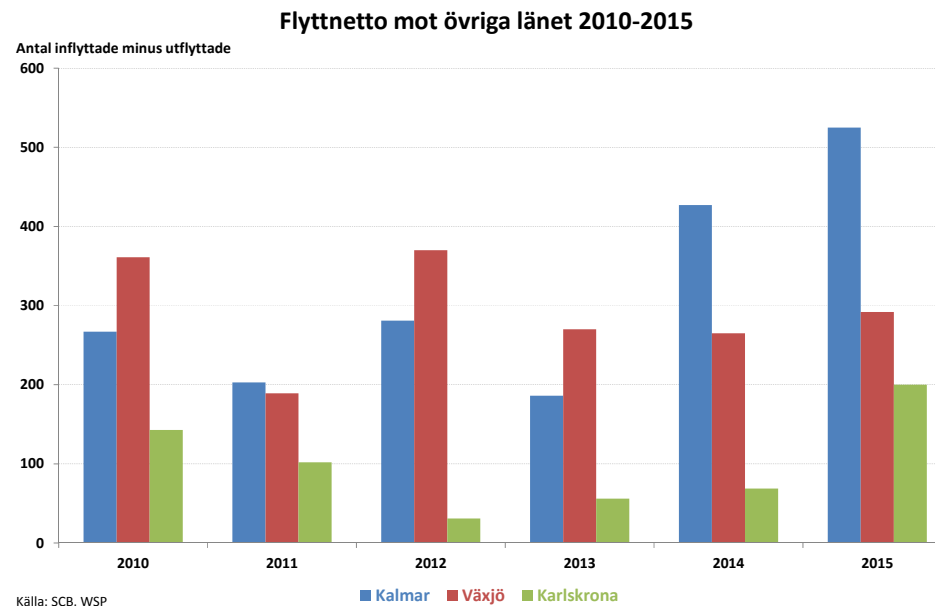
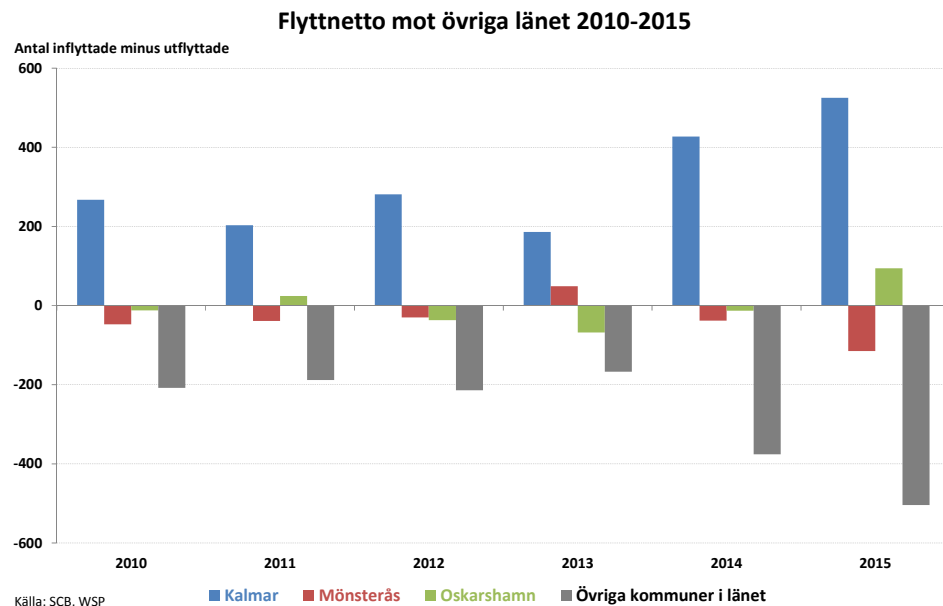


Olika typer av kommuner har helt olika åldersstruktur på in- och utflyttare. Kalmar har ett typiskt flyttmönster för en universitetsstad, med en stor inflyttning i åldrarna 19-22 år – då studenter i allmänhet påbörjar högre studier – för att några år därefter, i åldern 23-30 år ha en relativt hög utflyttning, då de färdiga studenterna flyttar ut igen. I övrigt har kommunen varken höga in-eller utflyttningsnetton i någon åldersgrupp. Till skillnad från våra storstäder, som har förortskommuner omkring sig som lockar barnfamiljer, har inte Kalmar någon märkbar effekt av att vare sig locka barnfamiljer till sig eller att de flyttar från kommunen.

Mönsterås å sin sida har ett relativt typiskt mönster för en mindre kommun. Typiskt så tillvida att unga vuxna i stor utsträckning flyttar från kommunen – för att studera, arbeta eller för att bo på en större ort med ett större utbud av nöjen och sysselsättningar som passar unga vuxna. Kommunen har ändå positiva flyttnetto för många andra åldersgrupper, både barnfamiljer och nyblivna pensionärer. Mönstret i Oskarshamn påminner om det i Mönsterås.

Totalt sett har Kalmar län ett positivt flyttnetto, vilket enbart beror på en högre invandring än utvandring – nettot mot övriga län i Sverige är negativt. Kalmar kommun har ett positivt flyttnetto både mot det egna länet (se nästa sida) och utlandet, men inte mot övriga landet. Mönstret ser likadant ut för Växjö och Karlskrona kommuner. Övriga kommuner i Kalmar län har i princip bara positivt flyttnetto mot utlandet, som på flera plaster gör att det totala flyttnettot är positivt de senaste åren. Nettot mot övriga landet och övriga kommuner i länet är negativt. Ölandskommunerna är undantagna – de har ett så kallat rekreativmönster i sitt flyttmönster – med många inflyttade 40-talister som bosätter sig i sina fritidshus.

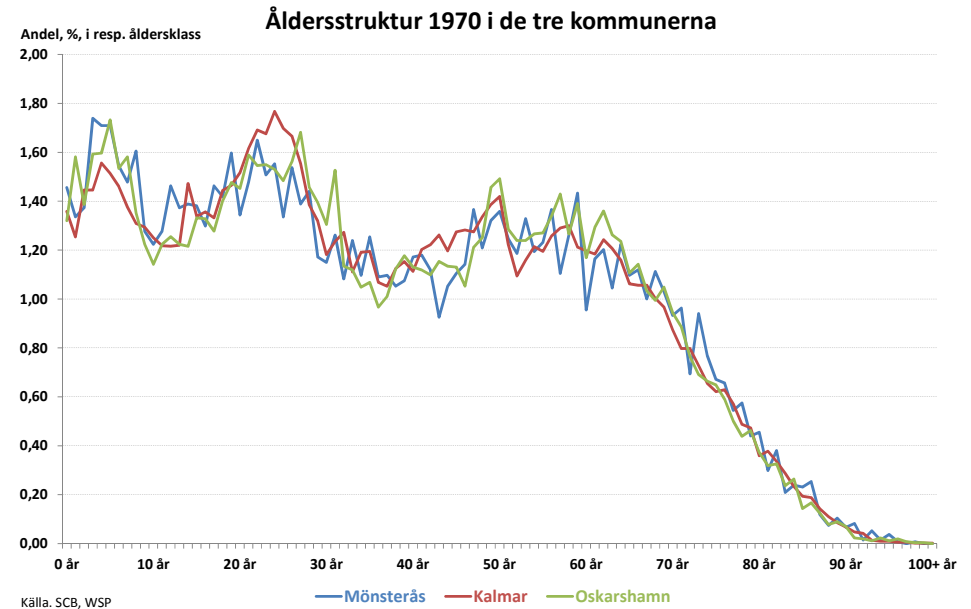
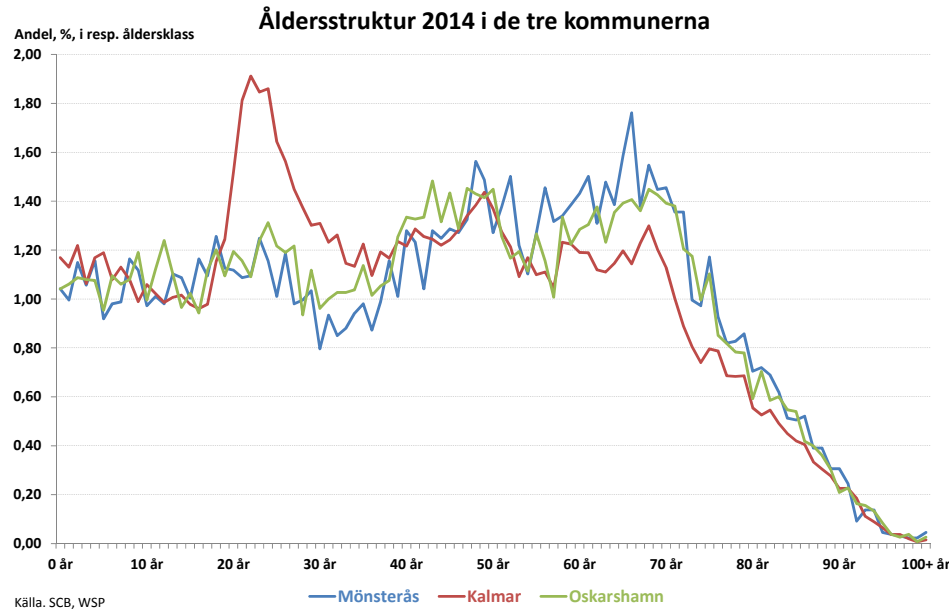
Flyttningsutbyte med övriga länet



Kalmar är den enda kommunen som stadigvarande har fler inflyttningar än utflyttningar från övriga länet. Någon annan kommun i länet kan något enstaka år ha ett positivt flyttnetto gentemot övriga länet, men inte trendmässigt. Mönstret förstärkas över tid – Kalmar blir allt mer en vinnare genom flyttningarna. Kalmar och Oskarshamn är numera de kommuner som vinner lika många invånare genom inomregionala flyttningar som Mönsterås och övriga kommuner i länet förlorar.

När man jämför Kalmar med Växjö och Karlskrona så har Kalmar betydligt högre netto gentemot övriga kommuner i länet. Kalmar har under 2015 betydligt högre inomregionalt flyttnetto än den större staden Växjö. Växjö tappar också mer till övriga län i landet. Karlskrona ökar också sitt netto kraftigt under 2015.

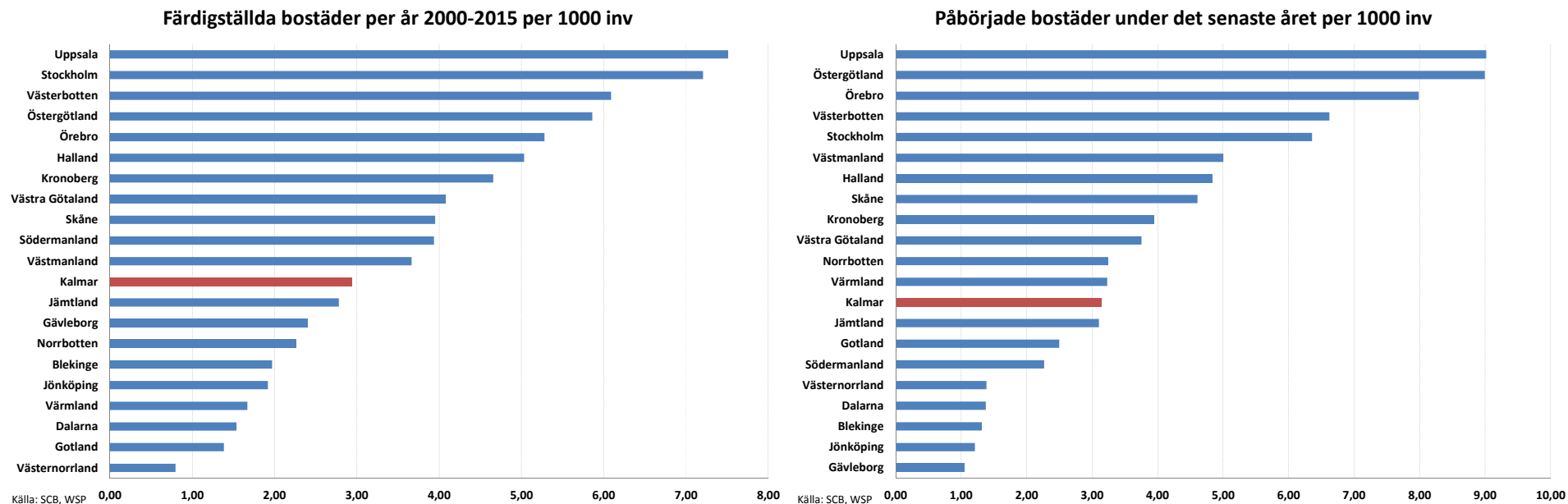
8. BEFOLKNINGSSTRUKTUR I KALMARSUND



Flyttmönstren resulterar i att kommunerna har väldigt olika åldersstruktur. Kalmar har, som universitetsstad ett typiskt mönster med stor inflyttning av unga vuxna och därigenom en tydlig tyngdpunkt på unga vuxna i befolkningen. Mönsterås åldersstruktur, med hög utflyttning av unga vuxna, har en betydligt lägre andel av befolkningen i de åldersgrupperna. De som dominerar i Mönsterås är i stället 40-talisterna som idag är unga pensionärer. I åldrarna över 50 har Kalmar kommun en betydligt lägre andel av sin befolkning än både Mönsterås och Oskarshamn.

Högskolan i Kalmar startades 1977 och bildade tillsammans med högskolan i Växjö Linnéuniversitetet år 2010. När vi jämför hur åldersstrukturen såg ut i de tre kommunerna år 1970 ser vi tydliga skillnader mot dagens mönster. Kalmar hade redan år 1970 en något större andel unga vuxna, som många större städer och kommuner har, men skillnaderna som högskolan och universitetet har inneburit är stora.

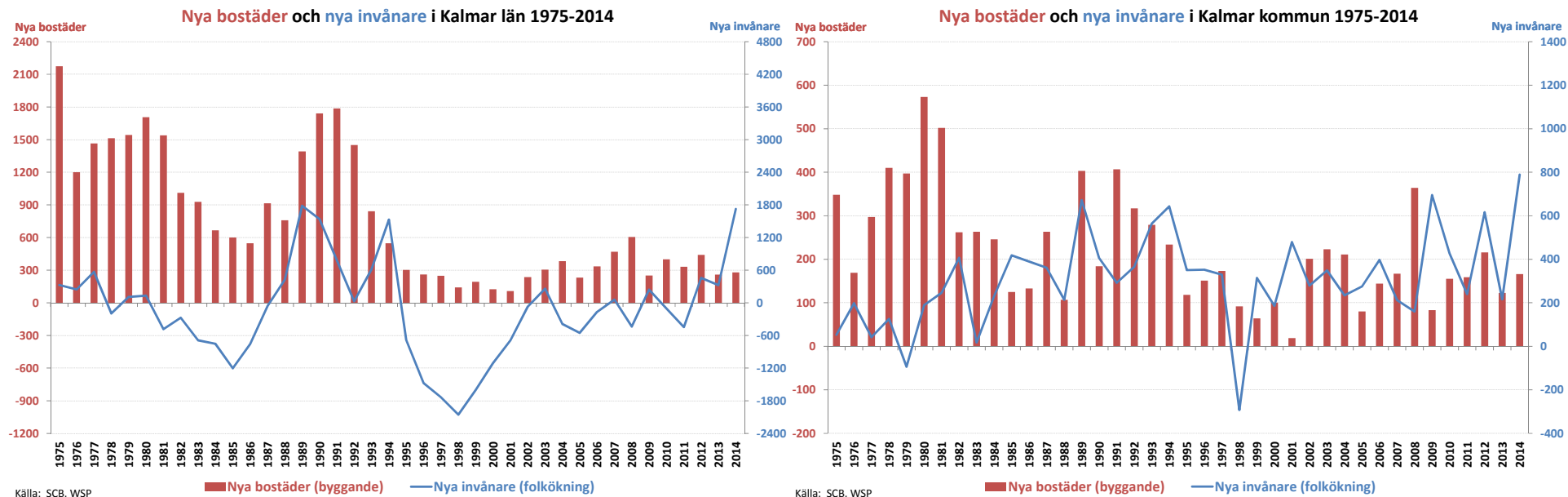
9. BOSTADSBYGGGANDE I KALMARSUND



Bostadsbyggandet är lågt i hela Sverige. Byggandet har påverkats kraftigt av såväl ekonomiska realiteter som av bostadspolitik. Innan de stora ekonomiska reformerna, efter krisen i början av 1990-talet, byggde vi i Sverige till och med mer än vi hade behov av. Efter miljonprogramåren från mitten av 1960-talet till mitten av 1970-talet, som kom till stånd på grund av stor bostadsbrist och dåliga sanitära förhållanden i städerna, hade vi ett överskott av bostäder och många framför allt allmännyttiga bostadsföretag hade stora problem med höga vakanstal. Det ledde till en rivningsvåg i vissa kommuner. Vi hade förbyggt oss och de som fick betala var det offentliga. Efter 1990 fördes hela finansieringen av bostadsbyggandet över till de enskilda byggarna och till hushållen. Vi har idag ett bostadsbyggande som styrs av efterfrågan på marknaden och betalningsviljan hos hushållen. Det resulterar i samma mönster som befolkningsutvecklingen – de stora har bättre förutsättningar än de små. Kalmar län ligger inte i topp avseende bostadsbyggande, men inte heller i botten. Men både på kort och lång sikt har man t.ex. betydligt lägre bostadsbyggande än Kronoberg, i relation till länens befolkningsmängd. Blekinge ligger lägre ner på rangordningen.

10. BOSTADSMARKNADEN I KALMARSUND

Mönster, priser och förutsättningar



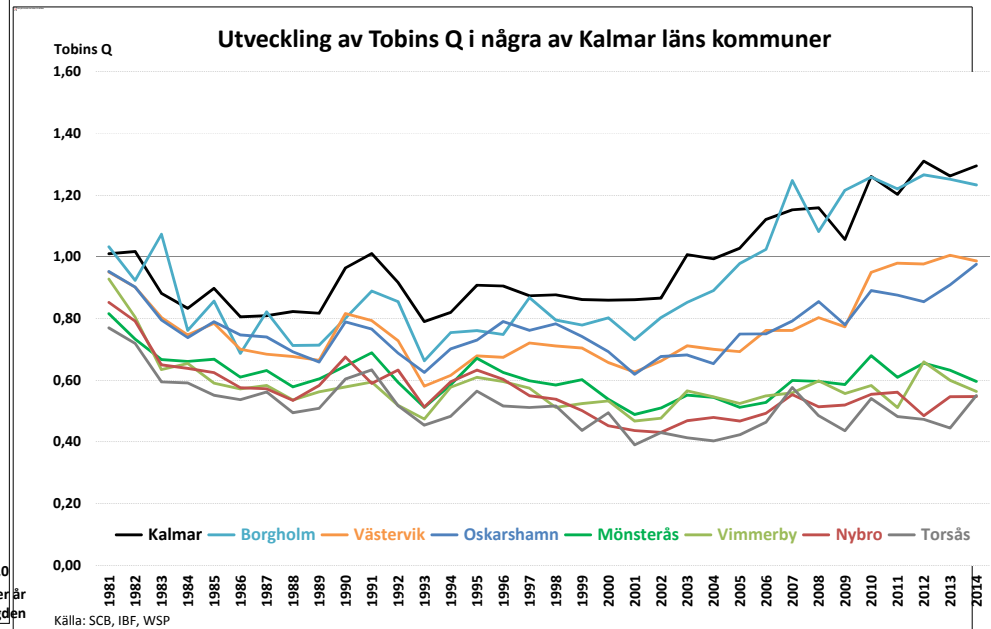
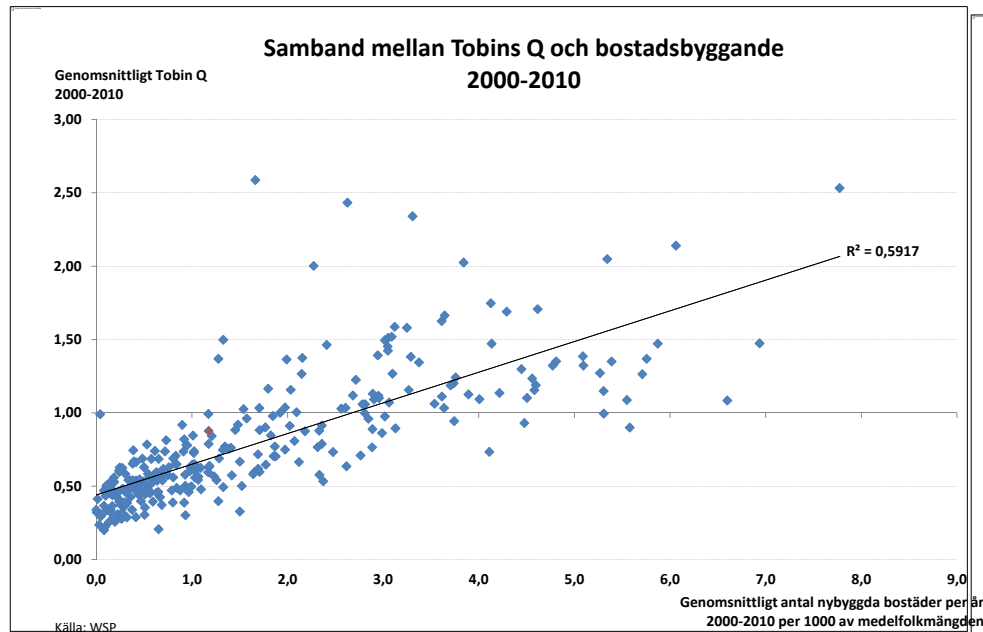
Bostadsbyggandet i länet är lågt sedan början av 1990-talet. Så ser det ut på de flesta håll i landet. Men det kraftiga byggandet fram till 1990 gick inte hand i hand med en kraftig befolkningsutveckling – snarare tvärtom. Länet hade stora problem med vakanser i allmännyttans bestånd i början av 1990-talet och man kom att riva nästan 500 bostäder under 1990-talet. Även under 2000-talet har drygt 440 bostäder rivits i länet – de flesta till följd av utyrningssvårigheter. Från att ha haft en viss befolkningsökning under åren 1988-1994 har länets befolkning minskat i storlek nästan varje år fram till för några år sedan. Något stort demografiskt tryck på nya bostäder har det därför inte varit i länet.

I Kalmar kommun ser det lite annorlunda ut. Kommunen har haft en årlig tillväxttakt på i genomsnitt 300 invånare sedan mitten av 1970-talet. Under samma period har bostadsbyggandet i genomsnitt legat på drygt 200 bostäder – något fler i början av perioden och något färre i slutet. Totalt sett och på lång sikt kan Kalmar bostadsmarknad sägas vara i balans med befolkningstillväxten. Allmännyttan i Kalmar har i princip inte en ledig lägenhet i sitt bestånd på ca: 3 350 bostäder idag.

Diagrammen ovan är gjorda så att de illustrerar bostadsbyggnadsbehovet i relation till befolkningstillväxten. Vi bor i genomsnitt två personer per bostad i Sverige. För varje ny invånare som tillkommer behövs således en halv ny bostad. Primäraxeln som visar bostadsbyggandet sträcker sig till 2 400 nya bostäder, medan befolkningstillväxten visas på sekundäraxeln som sträcker sig till 4 800 nya invånare. Om de röda staplarna för antal bostäder och den blå linjen med antal invånare är i balans över tid kan man tolka det som bostadsmarknaden är i balans.

Bostadsbyggande på marknadens villkor

Tobins Q



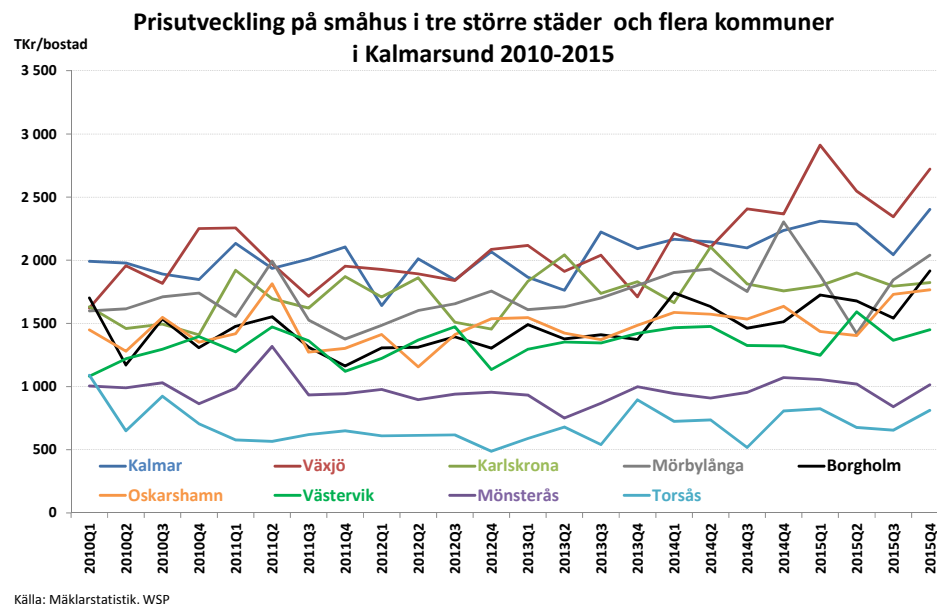
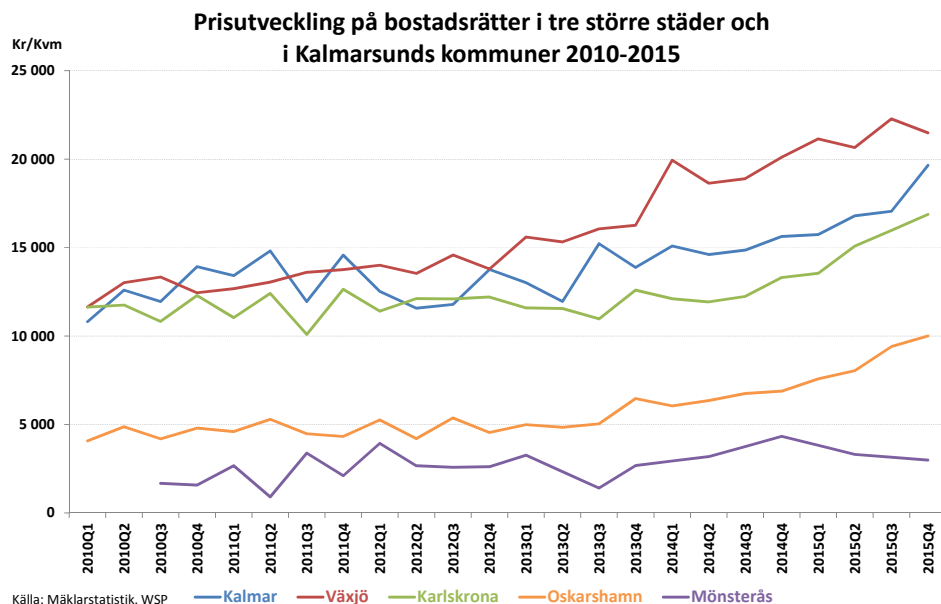
Eftersom bostadsmarknaden fungerar på marknadens villkor byggs det mest bostäder där det är mest lönsamt att bygga, dvs. där hushållen kan tänka sig att betala mest för att bo. Det kostar ungefär lika mycket att producera bostäder överallt i landet – det är ingen skillnad att bygga bostäder i en förort till Stockholm eller Malmö än att bygga i Mönsterås. Det som skiljer är markpriset och det sätts också i princip på marknadsmässiga villkor och beror till stor del på hur mycket de som producerar bostäder tror sig kunna ta betalt för sina bostäder. De bostäder som byggs där lönsamheten är låg byggs av privata hushåll som inte har behov av lånelöften från banken och som inte tänker sig sälja bostaden.

Det finns dock delmarknader i Sverige där lönsamheten är hög att bygga, men där det ändå inte byggs särskilt mycket bostäder. Ofta är förklaringen politisk – lokala politiker och lokal opinion stoppar nyproduktionen.

Tobins Q är ett lönsamhetsmått för bostadsbyggande. Om kvoten är över 1,0 är det precis lönsamt att bygga nya bostäder. Byggbranschen brukar räkna med att måttet på en marknad ska ligga över 1,2 för att det ska vara riskfritt att nyproducera. Kvoten beräknas som genomsnittliga småhuspriser i relation till genomsnittliga produktionskostnader. Beräkningen är gjord per kommun och visar också läget i genomsnitt i kommunen, vilket innebär att det kan finnas delmarknader inom kommunen där betalningsviljan för bostäder är betydligt högre och där det därför är lönsamt att bygga. När genomsnittet ligger runt 1,0 är det dock viktigt att välja rätt läge för nyproduktionen.

I Kalmar län är det bara Kalmars och Borgholms kommuner som har en kvot över 1,0, medan inlandskommunerna har särskilt låga värden.

Bostadsprisernas utveckling i Kalmarsund



Alla kommuner i regionen har inte bostadsrätter eller så få att det inte finns statistik över försäljningspriser.

Det är bostadsrätterna i de större städerna som har de högsta priserna. Efter 2012 har betalningsviljan ökat och bostadsrättspriserna i Växjö har ökat från ca 14 000 kr/kvm till över 21 000 kr/kvm. Kalmars bostadspriser har också ökat kraftigt, men inte lika mycket som Växjös. Prisutvecklingen i Karlskrona har varit ännu lite lugnare. Priserna i Oskarshamn har fördubblats – men från låga nivåer, medan priserna i Mönsterås i princip stått stilla (men här säljs mycket få objekt). Trots detta är den generella prisnivån lägre än vad som oftast motiverar nyproduktion.

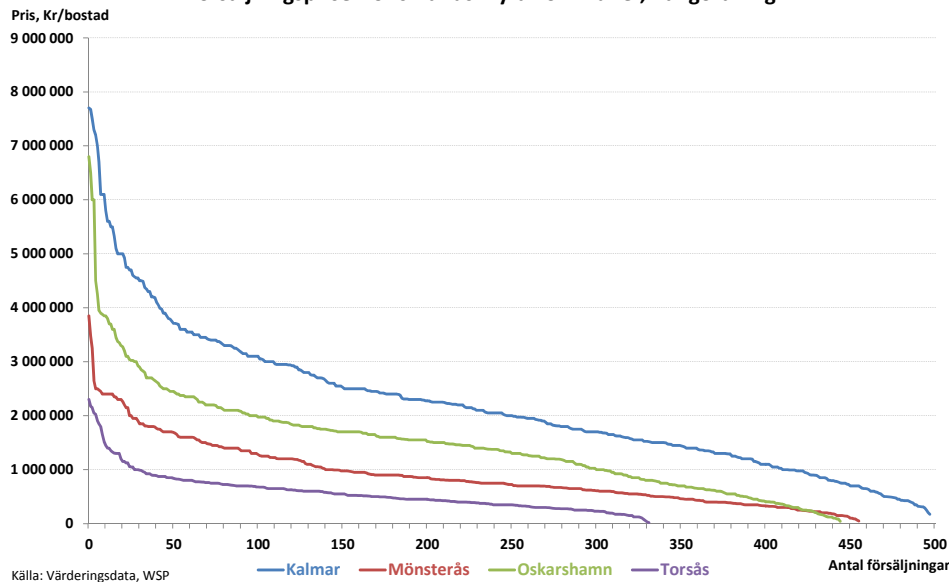
I Växjö kostar villorna i genomsnitt ca 2,5 milj kronor idag och i Kalmar ca 2,2 milj kronor. Prisutvecklingen har inte varit lika kraftig på villamarknaden som på bostadsrättsmarknaden de senaste åren, men Växjös priser har ökat mest. I två av kommunerna kan man köpa småhus för i genomsnitt under 1 milj kronor och priserna har inte ökat nämnvärt på senare år – Torsås och Mönsterås – båda gränsande till Kalmar.

Idag är de genomsnittliga produktionskostnaderna för både bostadsrätter och småhus i Sverige högre än vad prisnivåerna på marknaden i Kalmarsund når upp till. Därmed är Tobins Q lågt och det är svårt att motivera nyproduktion på marknadsmässiga villkor. Viss typ av nyproduktion (både hyresrätter och bostadsrätter) av flerbostadshus kan komma under en kvadratmeterpris på drygt 20 000 kr, men det är svårt att bygga småhus för under 2,5 miljoner kronor idag, inkl. tomtpriset.

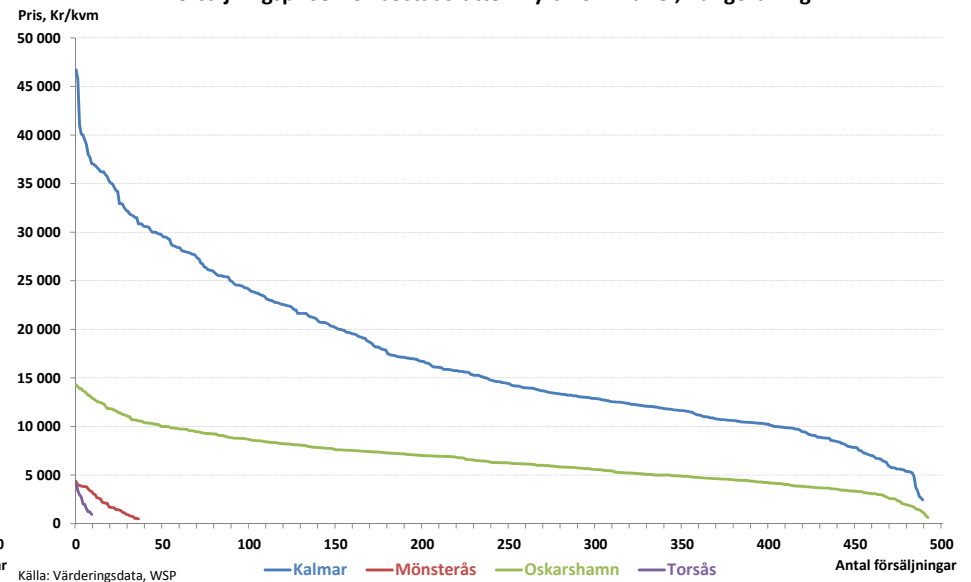
Bostadspriser på delmarknader i Kalmarsund

Finns det delmarknader där priserna är höga och nyproduktion kan löna sig?

Försäljningspriser för småhus i fyra kommuner, Rangordning



Försäljningspriser för bostadsrätter i fyra kommuner, Rangordning



I storleksordningen 150 småhus i Kalmar kommun har haft ett försäljningspris som ligger över den nivå som krävs för nyproduktion det senaste året. Ungefär lika många bostadsrätter har sålts för "tillräckligt höga priser". Uppenbart finns det delar av marknaden där betalningsviljan är hög, vilket både kan bero på läget och på kvaliteterna i de enskilda bostäderna. I de övriga kommunerna är det ytterst få objekt som säljs för belopp som motiverar nyproduktion, trots att materialet är insamlat för ett antal år bakåt i tiden för att få fler observationer.

Det ska dock påpekas att nyproduktion är något mer värd, har något högre betalningsvilja bland hushållen, än vad äldre objekt på marknaden har. Precis som när man värderar en ny bil så värdesätter man att själv få välja viss inredning, material och ytskikt i sin nya bostad (vilket oftast är fallet i nyproduktion idag). Man betalar också mer för att vara först in och nyproduktionen håller ofta högre standard än vad genomsnittet i det befintliga bostadsbeståndet gör. Icke desto mindre är det låga prisnivåerna i regionen ett hinder för viljan att nyproducera på marknadsmässiga villkor.

Datamaterialet avser olika lång tid för de olika kommunerna. För Kalmar avser småhus det senaste året och bostadsrätterna de senaste 9 månaderna. För Mönsterås avser småhusen de fyra senaste åren och bostadsrätterna hela tio år bakåt i tiden. För Oskarshamn avser småhusen tre års försäljningar och bostadsrätterna fyra års försäljningar. För Torsås avser småhusen sju år bakåt i tiden och bostadsrätterna (fast de är små) nio år bakåt i tiden.

11. RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING OCH REGIONAL SAMVERKAN

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Kommun	Bostadssituationen i januari år 2015		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommundelar
Högsby	brist	ej svarat	ej svarat
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	brist	brist
Torsås	balans	balans	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	brist
Mörbylånga	brist	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	brist	brist	balans
Hultsfred	överskott	brist	överskott
<i>Bedömning om 5 år</i>	överskott	brist	överskott
Mönsterås	brist	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	balans
Emmaboda	överskott	balans	överskott
<i>Bedömning om 5 år</i>	överskott	balans	överskott
Kalmar	brist	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	brist	balans
Nybro	brist	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	överskott
Oskarshamn	balans	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	balans
Västervik	balans	balans	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	brist	överskott
Vimmerby	balans	brist	balans
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	brist	balans
Borgholm	överskott	balans	överskott
<i>Bedömning om 5 år</i>	balans	balans	balans

Kommun	Finns riktlinjer för bostadsförsörjning, om ja, när antogs dessa i kommunfullmäktige?	I vilket dokument finns riktlinjerna för bostadsförsörjningen?		Samverkan med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjning?
		I ett särskilt program för bostadsfrågor (bostadsförsörjningsprogram eller liknande).	I den kommunomfattande översiktsplanen.	
Högsby	Riktlinjer saknas			Nej
Torsås	Riktlinjer saknas			Nej
Mörbylånga	Riktlinjer saknas			Nej
Hultsfred	Riktlinjer saknas			Nej
Mönsterås	Riktlinjer saknas 2014, antogs dock 2015	X		Nej
Emmaboda	Finns, antogs 2013		X	Nej
Kalmar	Riktlinjer saknas			Ja
Nybro	Finns, antogs 2013	X		Nej
Oskarshamn	Finns, antogs 2011	X		Nej
Västervik	Finns, antogs 2012	X		Nej
Vimmerby	Finns, antogs 2007		X	Nej
Borgholm	Finns, antogs 2013	X		Ja
Totalt	7 kommuner har riktlinjer, 5 saknar	5	2	2 st ja, 10 st nej

- Ovanstående tabell är hämtad från bostadsmarknadsenkäten i Kalmar län 2015.
- Flera kommuner anger att de saknar riktlinjer för bostadsförsörjning, bl.a. Kalmar kommun. Några kommuner har riktlinjer som antogs förrförra mandatperioden.
- Endast två kommuner anger att de samverkar över kommungränsen i planeringen för bostadsförsörjning.
- WSPs syn på enkäten är att den inte fungerar särskilt bra som underlag för bedömning hur arbetet faktiskt bedrivs ute i kommunerna och inte heller som underlag för att bedöma hur bostadssituationen faktiskt ser ut i kommunerna. Frågorna är luddigt formulerade och det finns inga exakta definitioner på centrala begrepp, såsom "bostadsbrist", "balans" och "underskott". Det är dessutom ofta oklart vem som egentligen skall besvara enkäten – det sker på olika sätt i olika kommuner.
- Även beräkningarna av hur bostadsbyggandet kommer att utvecklas den närmaste tiden sker på olika sätt i olika kommuner (se nästa sida). Men här är det dock tydligt att en tendens till att överskatta bostadsbyggandet som regel förekommer i de flesta kommuner.

12. KOMMUNERNAS MÅLSÄTTNINGAR OCH ARBETE MED BOSTADSMARKNADSFRÅGOR

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och Förordning (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, ska Boverket stödja länsstyrelserna i deras uppdrag med att ta fram regionala analyser av bostadsmarknaderna samt göra en sammanfattning och analys av resultaten i dessa. Länsstyrelserna lämnar årligen in en skriftlig rapport till Boverket, vilka utgör grunden för denna sammanställning. Boverket gör varje vår en nationell sammanställning av kommunernas svar i Bostadsmarknadsenkäten.

Enkäten behandlar frågor som rör bostadsbrist respektive bostadsunderskott i kommunerna, hur man arbetar med riktlinjer för bostadsförsörjning, hur det ser ut på bostadsmarknaden för grupper med särskilda behov samt hur man samordnar och samarbetar regionalt med bostadsförsörjningen.

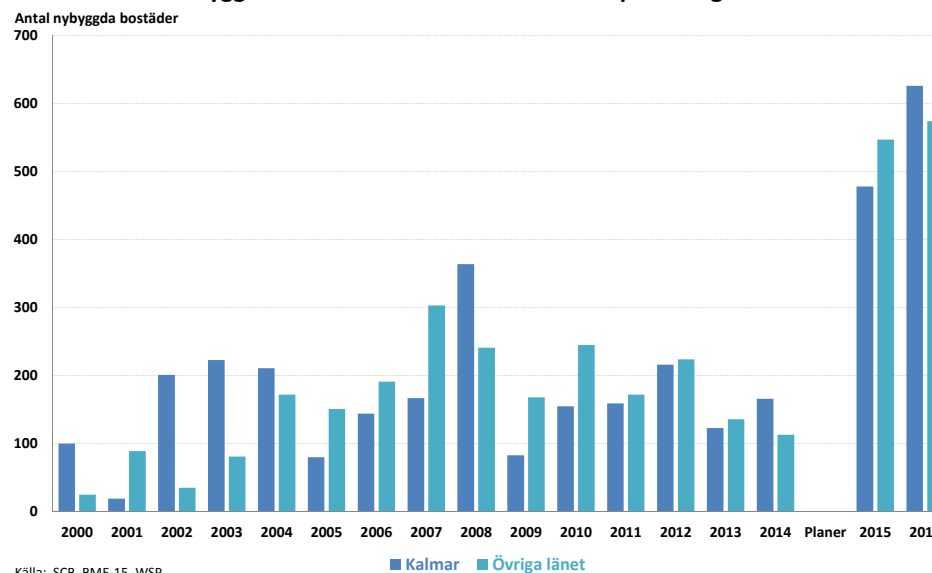
I Boverkets årliga rapport som bygger på alla kommunernas svar på enkäten skriver man 2014:

Bostadsmarknaden har på senare tid blivit alltmer regional vilket gör att det finns ett behov av ett tydligt regionalt perspektiv på bostadsförsörjningsfrågor. Kalmar län skriver:

”I takt med att behoven och kraven ökar på kommunerna att arbeta aktivt och strategiskt med boendeplaneringen, ökar även länsstyrelsernas ansvar att vara motor och samordna den regionala dialogen samt förse kommunerna med relevanta regionala planeringsunderlag.”

Alla kommuner har inte följt lagen att ha riktlinjer för bostadsförsörjning. Sedan den nya lagen trädde i kraft skall även hänsyn tas till bostadsmarknaden i hela regionen. Men länsstyrelserna konstaterar att det finns tydliga ”brister i samarbetet inom såväl som mellan kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Det

Bostadsbyggande 2000-2014 i Kalmar län samt planering enl. BME-15



sker oftare samarbete inom kommunerna än mellan.”

Viljan till samarbete finns och är tydlig runt Kalmarsund. Kalmars ÖP signalerar tydligt detta.

Viljan att bygga fler bostäder är också tydlig. I förra årets enkät anger man mycket höga prognossiffror för hur man tror att bostadsbyggandet kommer att utvecklas de närmaste åren. Det har dock visat sig att kommunernas bedömningar för det närmaste årets bostadsbyggande ofta överskattas rejält. I genomsnitt påbörjas det bara två tredjedelar av de bostäder som kommunen bedömer ska påbörjas inom innevarande år. Många kommuner missbedömer helt möjligheten att bygga mer. Det är också sällsynt att nyproduktionen överträffar kommunernas bedömningar.

13. KONSTEN ATT BYGGA BOSTÄDER ÖVERALLT I SVERIGE

Hur svårt är det att få till stånd fler nya bostäder för de som behöver dem?

I en skrift "Något håller på att hända. Varför behöver vi bo & bygga på Sörmlands landsbygd" – redovisas ett arbete som Länsstyrelsen i Södermanlands län har stöttat och som genomförts av Länsbygderådet.

Bristen på bostäder på landsbygden är ett dolt utvecklingsproblem i flera mindre tätorter. Projektet gick ut på att minimera risktagandet för aktörerna och gemensamt hitta nya modeller för att få igång en nyproduktion för grupper som har bostadsbehov. Det finns allt för få ändamålsenliga bostäder på landsbygden att erbjuda äldre som vill lämna sin gård eller villa, vilket innebär att de bor kvar i sin befintliga bostad längre än de vill och det hindrar i sin tur flyttkedjan att gå vidare så att unga familjer i sin tur kan finna sitt drömboende. Detta är ett mönster som finns på hela bostadsmarknaden, men landsbygdens problem är extra problematiska. Bristen på bostäder för unga försvårar rekryteringen till det lokala näringslivet och till den offentliga sektorns verksamhet på landsbygden. Antalet och andelen äldre ökar på landsbygden medan de yngre blir allt färre. Totalt sett ökar befolkningen på landsbygden i Sörmland, vilket till stor del beror på att äldre flyttar till sina fritidshus och bosätter sig permanent. De befintliga bostäderna i småorterna är ofta flerfamiljshus som byggdes på 1950- och 60-talen, utan hiss och med trånga badrum. Dessa passar inte de äldre. De vill bo centralt, men med bättre tillgänglighet. Den planlagda marken räcker inte till idag – det är ett av de skäl som ofta nämns när man talar om varför det inte byggs tillräckligt. Men att planlägga mark räcker inte – någon måste vilja bo där också. Därför har man inventerat var man vill bo i Sörmland – och det är huvudsakligen i samhällen med tillgång till service.

Man skickade ut en enkät till de boende och företagare i småorterna som fick svara på önskemål om sitt framtida boende,

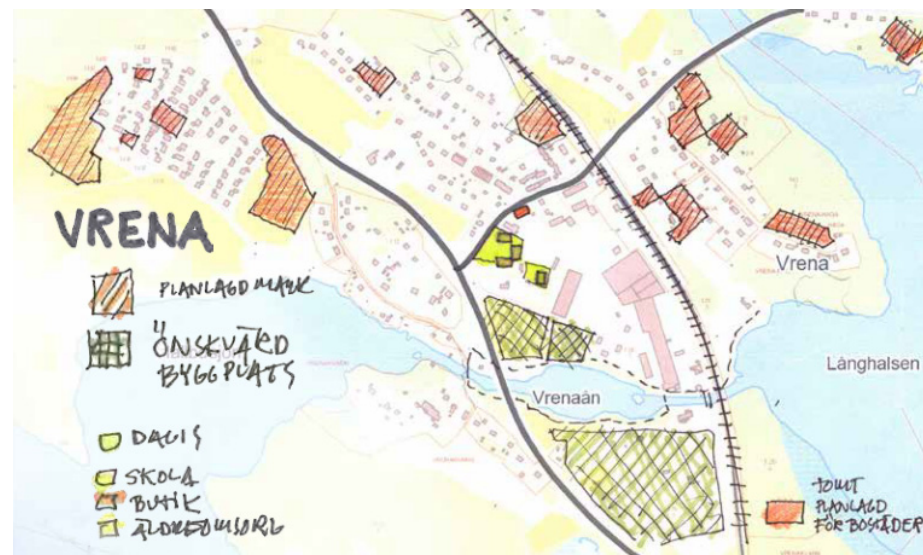


Illustration från rapporten, Pelle Wester

Bilden ovan är från rapporten och visar differensen mellan var i tätorten Vrena i Nyköpings kommun som man skulle vilja bo och var det finns planlagd mark.

Några av slutsatserna blev att det är viktigt att utgå från de lokala behoven som finns i bygden, t.ex. bland de äldre. Likaså att involvera lokala byggare och banker. Ett förslag var att bilda speciella allmännyttiga bolag gemensamt mellan flera kommuner som har fokus på bostäder utanför centralorten och på de små tätorternas problem.

Att kunna välja ett boende på en mindre ort är sannolikt en viktig hållbarhetsfråga – att använda hela vårt bostadsbestånd på ett bra sätt. Men det kräver också goda kommunikationer mellan orterna.

14. KOLLEKTIVTRAFIK OCH PILOTPROJEKT OM SUPERBUSS

Kan en mer effektiv kollektivtrafik i stråket förbättra tillväxten i Kalmarsund?

- Parallellt med detta projekt har genomförts ett projekt om förutsättningar för ett nytt busskoncept längs Ostkuststråket. Det är en annan delstudie i pilotprojektet för DAR.
- Bussarna är tänka att trafikera E22 ,med smarta lösningar för på- och avstigning samt bästa möjliga val av trafikering in till och ut ur centralorterna. Sträckningen är Karlskrona – Torsås - Kalmar – Mönsterås – Oskarshamn – Västervik och vidare till Norrköping.
- Frågorna har varit hur långt man kan komma avseende restidsförbättringar samt om det räcker för att konkurrera med resa med bil?
- För att de lokala arbetsmarknaderna skall hänga bättre samman krävs relativt kraftigt minskade restider med kollektivtrafiken. Normal daglig pendlingstid på helst under 45 minuter måste åstadkommas och bytespunkterna för på-och avstigning måste maximera resandeantalet.
- Det har visat sig svårt att kraftigt minska restiderna och att dessutom få ett upptagningsområde runt stationslägena som maximerar nyttan. Restiden minskar tack vare minskat antal hållplatsstopp.
- Att tänka tåg men köra buss är rätt – frågan är om det räcker för att få ihop regionen till en större enhet?



Citat från Björn Hugossons Almedalsblogg - Nu lossnar det för superbussarna

"För att bibehålla eller öka kollektivtrafikandelen, och därmed undvika trafikinfarkt, måste städer och regioner investera i kapacitetsstarka kollektivtrafiksystem som möter resenärernas krav på snabba smidiga förbindelser.

Det är dock ingen självklarhet att man lyckas med superbussar. Konceptet bygger på att man vågar satsa lika helhjärtat som om man byggde spårväg. Och varför skulle man inte det, när utländska erfarenheter visar att man får spårvägens alla fördelar till en betydligt lägre kostnad?"

2015-07-02, <http://www.wsp-pb.com/sv/WSP-Sverige/Vilka-vi-ar/Newsroom/WSP-blogger/Thought-Leaders/Almedalen-Nu-lossnar-det-for-superbussarna/>

15. SAMARBETET MELLAN KOMMUNERNA

Oskarhamn, Mönsterås och Kalmar

Erfarenheter från kommuner har hämtats in via intervjuer med kommundirektören/teknisk chef på respektive kommun.

Hos de tre kommunerna Mönsterås, Kalmar och Oskarhamn finns idag en stor vilja att samverka. Kunskapen om varandra är dock begränsad och man saknar ett gemensamt arbetssätt.

Bakgrund och historia

Historiskt sätt har kommunerna mest agerat inom sina kommungränser. Även om kommunerna har arbetat länge tillsammans, har inte många konkreta åtgärder gjorts vad gäller bostadsmarknaden. Kommunerna känner inte till hur många bostäder som planeras och byggs i de andra kommunerna.

Svårt att bygga nytt!

Idag anser kommunerna att det finns en bostadsbrist, framförallt i Kalmar men även i Mönsterås där särskilt yngre har svårt att hitta bostad. Förutsättningar i kommunerna upplevs som olika. Det är svårare på de mindre orterna att få byggherrar att bygga. Där är man mer beroende av att det kommunala bostadsbolaget bygger. Mönsterås kommun har bland annat inlett samarbete med de kommunala bostadsföretaget för att diskutera ägardirektivet och att bygga två projekt i centrala Mönsterås.

Samarbetet mellan kommunerna har främst handlat om kollektivtrafik och arbetsmarknad men också om gemensam marknadsföring. Oskarhamn uttrycker att *"ett av våra mål är att det ska vara lättare att arbeta i grannkommunen"*.



"Det mentala avståndet är mindre idag mellan Oskarhamn och Kalmar än för 20 år sedan."

"Det som hittills hållit ihop oss är kollektivtrafikfrågan."

Vilja att samarbeta

Det finns ett ökat tryck på bostäder som drivit på frågan om samarbete kring bostadsfrågor. Exempelvis uttrycker Kalmar att de inte hinner bygga i den takt man skulle behöva och ser det som positivt att fler bygger.

Kommunerna vill kommunicera kring bostadsfrågor samt lyfta fram varandras värden. Gemensamt arbetar man för att locka nya invånare till sig. Bland annat annonserar kommunerna tillsammans. Genom att ha deltagit i DAR-arbetet så tycker kommunerna att de fått ett annat "vi tänkande" än tidigare, och menar att *"under senare år har samverkan kanaliserats i DAR."*

Eftersom kommunerna främst ser till sin egen bostadsmarknad har man dålig kunskap om planerade bostäder i grannkommunerna. När bostadsförsörjningsprogram skickas på remiss ges ingen särskild kommentar om samverkan. Hur man ska ställa sig till gemensam utveckling kring bostäder är heller ingen fråga som satt tydliga spår i politiken.



"Vad menar man med gemensam bostadsmarknad? Vi har bostadsförsörjningsprogram. Vi har gott om planlagd mark. "

Någon förlorare finns inte. De största magneterna finns i Kalmar- staden och platsen – och i Oskarshamn om det rör arbeten, och Mönsterås om man vill bo fint men inte i stad".

"Vi måste för det första ha en gemensam kommunikation som är tillsammans. Lyfta upp varandras värden."

En självklarhet att samverka i framtiden

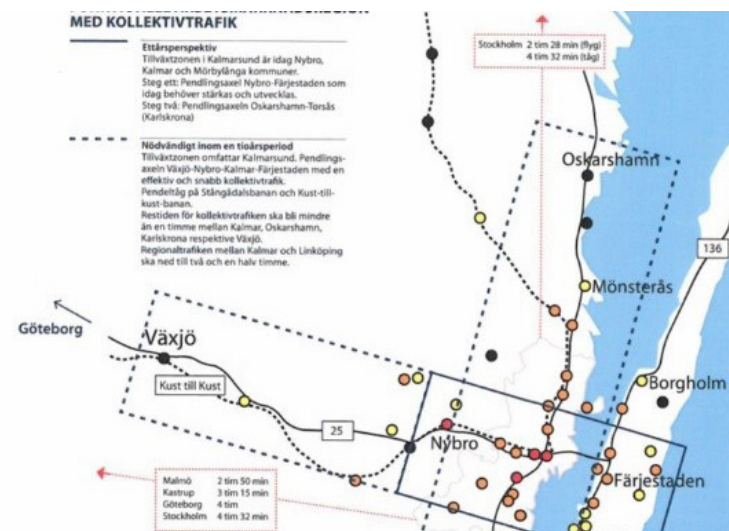
När kommunerna blickar framåt ser intresset för samverkan lite olika ut. Kommunerna ser främst att marknadsföring av den gemensamma platsen utvecklas och det samlade utbudet av arbete, boende och evenemang. Kan man stärka platsens varumärke tillsammans och bygga bättre kollektivtrafik så kan det locka till sig fler människor som idag inte är bekanta med regionen. Det finns också tankar om en gemensam ÖP likt den för Norrköping-Linköping. Ett annat förslag på samarbete är att starta en dialog och samplanering mellan de tre kommunernas bostadsbolag. För att komma vidare och få mer kraft i frågorna så efterfrågas en politisk samsyn. Även om diskussioner förts i politiken efterfrågas mer tydlighet för att få mandat att diskutera frågorna.

Avsiktsförklaring och mer dialog

Möjligheten att arbeta med en gemensam avsiktsförklaring kring bostadsfrågor lyfts upp som något som skulle vara bra. Möjligen tjänar de små kommunerna mer på samarbete vilket gör det ännu viktigare att tänka på att forma ett samarbete där alla medverkande aktörer är vinnare.

Gemensam arbetsmarknad

Det efterfrågas en djupare diskussion om arbetsplatser och hur en gemensam arbetsmarknad skulle kunna fungera. Attraktiva lägen är viktigt och det är inte självklart att man som kommun vill rekommendera en nyetablering att flytta till grannkommunen.



Näringslivscheferna i kommunerna har idag ett nätverk. Kanske går det att hitta synergier i detta arbetet?"
"Glöm gränserna och tänk på att vi gör det för de som kommer till vårt län."

16. LÄRDOMAR FRÅN ANDRA REGIONER OCH KOMMUNSAMARBETEN

Att arbeta för en gemensam bostadsmarknad

Erfarenheter från andra regioner och kommunsamarbeten har hämtats in dels via intervjuer, dels via olika styrdokument och vägledningar.

På flera håll i Sverige arbetar man gemensamt med bostadsfrågor. Det finns delvis olika bilder av vad det innebär, och bostadsmarknaden beskrivs som både lokal och regional. En regional aktör uttrycker att det är viktigt för en kommun att *"kunna se sig själv i det regionala sammanhanget"*.

Nätverk mellan aktörer på marknaden har startats och en av utgångspunkterna har varit OECD rapporten där man pekar på att bostäder är en viktig förutsättning för tillväxt. Den rapporten var exempelvis grunden till ett större mandat i Skåne för att arbeta med frågan och som nu framförallt sker genom strukturbild Skåne. Regional Utvecklingsplan för Stockholm, RUFSen, har haft en stor betydelse för samverkan i Stockholm.

Arbetet beskrivs av flera som att det till stor del handlar om att ha en arena, där kommunerna kan samlas och diskutera frågor som rör bostadsmarknaden. En regional aktör beskriver det som *"de kan dra nytta av varandras kunskaper, till exempel har de stor glädje av att samverka gällande ägardirektivet, hur jobbar de med en viss byggherre, osv."* Flera pekar på vikten av att ha någon part som kan vara "lok", som kan fungera som en facilitator.



Vad är en regional bostadsmarknad?

"..... Jag tror att den till viss del är lokal men kan i vissa fall vara regional. Det måste definieras utifrån hur människor flyttar."

"Genom RUFSen ser vi de regionala målen för bostadsbyggandet – det är en gemensamt upparbetad arena. Kommunerna kan se sig själva i det regionala sammanhanget."

"Vi har en gemensam bostadsmarknad oavsett om man vill eller inte."

Ref OECD www.oecd.org/sweden/

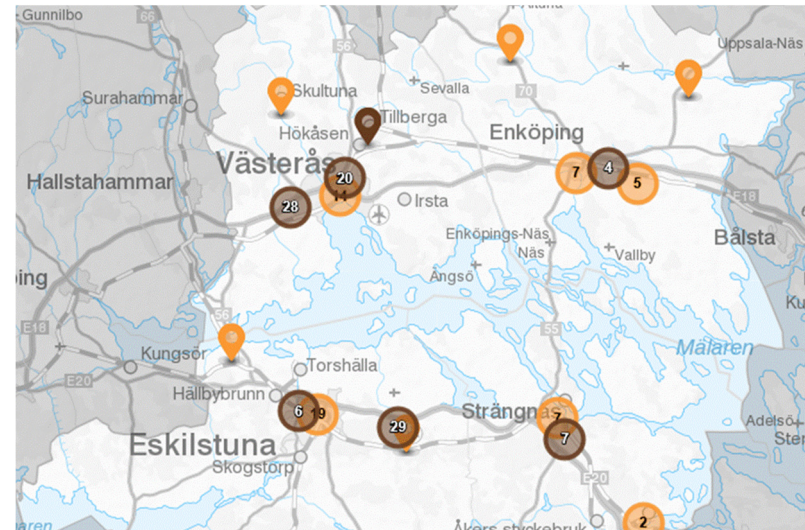
Några exempel på samarbete

Region Skåne, Mälardalen, KAK, Länsstyrelsen Stockholm och Östergötland

4 Mälardalen är ett samarbete där Strängnäs, Enköping, Eskilstuna och Västerås har undertecknat en avsiktsförklaring kring åtta gemensamma och strategiskt viktiga utvecklingsområden. Mälaren är deras gemensamma nämnare, och de kallas därför "Mälarkvadraten". Resurserna till det gemensamma arbetet tas från den befintliga budgeten i respektive kommun. Det finns idag arbetsgrupper kring bostäder, infrastruktur och översiktsplanarbete.

KAK – Kungsör, Arboga och Köping bildar tillsammans region Västra Mälardalen och har som tradition att samarbeta kring t.ex. kommunal förvaltning. Nu har man försökt att bredda frågorna till att även omfatta näringslivsfrågor, inflyttning och bostadsbyggande. I Kungsör har man bland annat startat en utvecklingsgrupp som ska jobba med bostadsfrågor. Man var tidigt ute med annonskampanjen "Bo i KAK" i Stockholms tunnelbana, för att locka nya invånare.

Länsstyrelsen i Östergötland bedriver bland annat ett nätverk utifrån sitt uppdrag att ge råd och stöd till kommuner. Man stödjer de kommunala processerna, framförallt med kunskaps- och metodutveckling. I många fall saknas riktlinjer för bostadsförsörjning och det är där man anser att man måste börja med att gemensamt höja kunskapen och kvaliteten hos kommunerna.

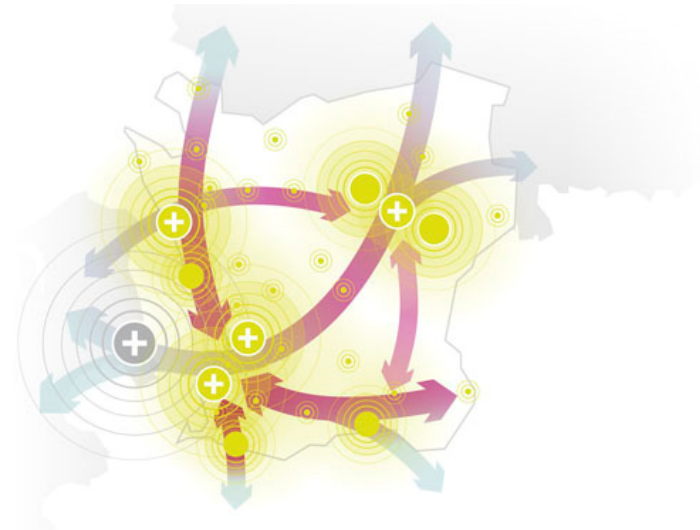


Ett annat exempel är Stockholm där **Länsstyrelsen**, **Landstinget** och **kommunförbundet** gemensamt samverkar och driver tre nätverk.

- Bygg- och bostadsbolag träffas 2 ggr/år
- Stadsbyggnadschefer träffas 2 ggr/år
- Öppet forum för alla intresserade (bygggherrar, kommuner, intresseorganisationer, banker med flera)

Region Skåne arbetar med strukturbild Skåne där bostadsfrågorna blivit allt viktigare. Tillsammans med branschen har de bildat ett skånskt bostadsnätverk som genom nätverksträffar och olika forum försöker driva frågorna framåt. En viktig grundtanke är att det inte är en enskild aktör som äger frågan. I sin rapport *"En bostadsmarknad för alla"* sammanfattas viktiga utmaningar och förslag till lösningar. Några av de viktigaste åtgärderna man ser är att nyttja bostadsbeståndet bättre, öka fokus på ekonomiskt svaga grupper, stimulera rörligheten samt regional samverkan över kommungränser, med bygggherrar och näringsliv.

En viktig lärdom är att fastighetsägare i små kommuner har en viktig roll i nybyggnation. De har kanske varit främst förvaltare och behöver därför börja arbeta annorlunda.



"Det går inte att bara prata regional bostadsmarknad. Det är mycket med bostadsmarknaden som är lokal."



Viktiga lärdomar och medskick från samtliga intervjuade kommuner och regionala parter

Politiken måste vara med tidigt och kontinuerligt

Alla aktörer är eniga att det har betydelse för att få ett arbete som ger både mandat och långsiktighet. En aktör menar att man har uppnått tillit i arbetet tack vare det politiska mandatet.

”När det politiska engagemanget är så stort så speglar det av sig neråt i organisationen. Vi är ganska små kommuner så det blir samma personer som åker på möten. Vi lär känna varandra”.

Skapa gemensamma bilder

För att kunna jobba tillsammans och tänka gemensamt på bostadsmarknaden krävs att man har kunskap om sin egen kommun. Små kommuner försvarar sig ibland med att ”det ändå inte är någon som bygger här”. Men trots det så har kommunen ansvar för att göra en analys över sin befolkning och dess behov samt att arbeta med de kommunala bostadsbolagen.

I samverkan med andra hjälps man åt att rita den gemensamma kartan. Hur ser det ut i vår region? Hur vill vi att det ska se ut? En aktör beskriver processen så här: *”jag tänker att ingången är att det är en gemensam läroprocess, där ingen sitter med några facit.”*

Att gemensamt ta fram material för att skapa sig en nulägesbild är viktigt och har varit till stor nytta.

”Vi har haft nytta av Mälardalskartan, där gemensam statistik finns. Vi har lagt in alla fyra kommuner i olika lager. Förstudien har byggts på statistik. Är vi lika?”

Visa på goda exempel

I arbetet är det av betydelse att lyfta fram exempel där det fungerar bra för att lära av det.

Tänka på tillgängligheten och hållbarhetstänkandet i resandet

Viktigt att se till helheten och att tänka tillgänglighet och hållbarhet. Det är en förutsättning att kunna resa och pendla till och från arbetet. Att också tänka allsidighet i byggandet och att bygga stad och inte funktionsuppdelat.

Genom att samarbeta och inte konkurrera blir det också lättare att se till nyttan för alla. Faran för de små kommunerna är att de förlorar personal till de större. Samtidigt finns det många som vill jobba i en mindre kommun. Det finns också en rädsla för att de större kommunen tittar för mycket mot andra stråk.

”Vi behöver glömma gränserna och tänka på att vi gör det för de som kommer till vårt län”

17. DOKUMENTATION FRÅN WORKSHOP 15 JANUARI 2016

Övning 1: Styrkor

Under en workshop i Kalmar med projektgruppen för pilotprojektet Mer Kalmarsund genomfördes en övning där deltagarna fick beskriva styrkor i samarbetet och platsen. Dessa styrkor beskrivs nedan.

Hållbarhet

- Trähus, närhet till vatten, framtida teknik – något för den unga hipstern
- Hållbar och sund miljö
- Byggnadsmaterial runt hörnet – naturlig koppling till framtida byggnadsmaterial
- Stora möjligheter till närproducerad, ekologisk mat

Regionalt nav

- Driv i bostadsproduktion i Kalmar
- Möjlighet till att bo i stad/land
- En stad över 25000 invånare som därmed kan fungera som generator

Leva och Bo

- Skolan/storleken
- Tillgång till yta/ingen trängsel
- Sveriges södraste glesbygd
- Attraktiva boendemiljöer
- Bostadspriser
- Bra ställe att leva
- Bortom storstadens takt och stress
- En väldig variation gällande bostadsmiljöer



Turism

- Attraktiv besöksregion
- Obrukad turismmarknad
- Många internationella industrier, turister
- Arbetsmarknad
- Stort pendlingsutbyte
- Utbildnings och handelsstad – orter med tillverkningsindustri
- Stark gemensam arbetsmarknad
- Större region – arbetsregion
- Flerkärnighet

Övning 1: Styrkor

Insikt

- Gemensam krismedvetenhet?
- Stark ökad samsyn; Kalmar, Oskarshamn, Mönsterås
- Gemensam plattform genom regionförbund, mötesplats för gemensamma frågor
- God dialog om utveckling i Kalmarsundsregionen
- Gott samtalsklimat
- Gemensamt nyhetsbrev
- Påbörjat process
- Attraktiv arbetsgivare
- Olika typer av arbetsmarknader –kompletterar varandra
- Starkt näringsliv Oskarshamn
- Gemensam insikt på politisk och tjänstemannanivå
- Relativt bra kunskap om varandra
- Politisk enighet om att knyta de tre kommunerna närmare varandra
- Viljan till samarbete och förbättring finns
- ”Det kan bara bli bättre”

Utbildning

- Sveriges nyaste universitet
- Utbildningsmöjligheter
- Universitet
- Linnéuniversitetet – har även utbildning i Oskarshamn



Österut

- En början på ett samarbete vad gäller planen, tex havsplanering, (kust och skärgård)
- Kalmarsundet – Öland
- Östersjön i framtid, väg österut

Övning 1: Styrkor

Trafik

- Infrastruktur och tillgänglighet
- E 22:an
- Fungerande kollektivtrafik mellan huvudorterna
- Hygglig infrastruktur
- Satsningar på förbättrad infrastruktur tex Rinkabyholm, Mönsterås, pendeltåg
- Positiv utveckling i kollektivtrafiken

Kalmarsund- Identitet

- Tydligt geografiskt sammanhang
- Kalmarsund! – historia, kust, energi, natur, boende, fritid, turism
- Möjlighet till gemensam identitet
- Sociala nätverk överblickbara

Kultur och natur

- Bra fritidsaktiviteter
- Välkänd natur och kultur
- Sveriges enda region med alla sorters stränder
- Historia ursprung
- Stora naturvärden
- Naturvärden
- Varierad geografi/landskap
- Regional kulturplan
- Kulturell och historiskt trakt – starka vibbar!
- Stark kulturell region



Sammanfattningsvis handlade de upplevda styrkorna om vad man ser som fördelar och styrkor med Kalmarsund. Det kom att handla ganska lite om bostadsmarknad och hur det arbetet ser ut, samt goda förutsättningar för det. Diskussionerna landade till stor del i att visa på vad som finns i regionen och hur man kan stärka platsens varumärke. Det är inte förvånande då man kanske känner sig mer hemma i den diskussionen och inte diskuterat förutsättningar och mål vad gäller bostadsmarknad tillräckligt.

Diskussion kring målbilden för det gemensamma arbetet

Övning 2: Gemensam målbild

Gruppen genomförde en övning kring målbild.

Frågan var "hur ser målbilden ut för vårt gemensamma arbete?" Övningen startade med några minuters enskilt reflekterande. Därefter fördes diskussioner i två grupper. Sammanfattningsvis noterade grupperna tre punkter vardera.

Grupp 1

- Vikten av gemensam annonsering i Kalmarsund vid rekrytering
- En gemensam platsmarknad
- Gemensamma möten

Grupp 2

- Inflyttning till regionen gynnar alla oavsett i vilken kommun man bosätter sig
- Fördela skattecronan på ett annat sätt
- Flexibla arbetsgivare – samarbeta över kommungränserna – byta arbetstid – generös tjänstledighet

Samtliga deltagare fick även en fråga om sin egen personliga målbild och vad de tycker är viktigt i det fortsatta arbetet.

- Gemensam bostadsplanering
- Marknadsföring
- Sudda ut kommungränserna

- Vore bra om det gick att stänga in KSO:erna i ett rum. Ge dem i uppgift att ta fram alla fördelar som finns och hur de ser på helheten
- Gemensamma planeringskartor
- Forma framtida mötesplatser. Vi känner varandra hyggligt väl idag. Behöver stadsfästa en samverkansplattform
- Viktigt att en avsiktsförklaring genomförs. Kring bebyggelseplanering, infrastruktur etc... Helt centralt att koppla på politiken.
- Viktigt att fortsätta diskussionerna. Har kommit en bra bit på vägen tack vare dessa diskussioner.
- Tror mycket på papper som politikerna skriver under på, som sträcker sig över mandatperioder. Måste vara förankrat.
- Fortsätt att mötas. Några får ett tydligt uppdrag att rigga några seminarier exempelvis. För att hålla ångan uppe.
- Avsiktsförklaring – politisk respons. Samverkansplattform. Kan bara bli bättre.
- Politiken. Regionförstoringsansvaret som helhet. Ha detta arbete som föregångare. Denna konstellation av människor för att få fram relevant underlag.
- Bra om Regionförbundet tar på sig ansvarsrollen – är "dragare"/samordningsfunktionen.

18. SLUTSATSER

Det finns inga regionala bostadsmarknader i Sverige!

Regionala bostadsmarknader finns egentligen inte i Sverige eftersom våra flyttmönster är så lokala, vilket stämmer också för Kalmar. Bostadsmarknader styrs av marknadsmässiga faktorer och enligt Tobins Q finns bra förutsättningar för bostadsbyggande i framförallt Kalmar och på norra Öland. Förutsättningarna för Oskarshamn och Västervik är också relativt goda.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning saknas idag i flera kommuner i regionen. Det är ett första steg att ta fram. Om inte kommunerna gör sina ställningstagande kan inte regionen bedöma om det är på väg åt rätt håll. Man kan heller inte rita den gemensamma kartan som innefattar flera kommuner. Då krävs att var och en av kommunerna har kunskap om sin egen kommun och har gjort en bostadsanalys. Vilken roll har länsstyrelsen respektive regionförbundet i detta och vad krävs av aktörerna? Kanske borde riktlinjerna falla under länsstyrelsens tillsynsansvar?

Aktörerna har olika roller i arbetet med gemensam bostadsmarknad

Regionerna arbetar med strukturbilder. Länsstyrelsen för en dialog utifrån sitt uppdrag "råd och stöd" och diskuterar bostadsförsörjning i utgångspunkt från riktlinjerna. Kommunal samverkan bedrivs främst för att skapa effektivare förvaltning och åstadkomma konkreta resultat i den egna kommunala verksamheten.

Några av lärdomarna som deltagande aktörer gör är att jobba i flera steg:

- Först behöver en kommun få kunskap om sin egen bostadsmarknad. Vilka behov finns, vad gör vi för analys om insatser etc?
- Sedan behöver man få bra information om flöden och arbetspendling och var människor bor. Hur sträcker sig stråken?
- Utifrån denna kunskap kan man starta en dialog med andra i syfte att lära om varandra och om de behov som finns.

Eldsjälar påverkar resultatet idag

Flera har talat om en drivande part, en processägare som kan ta på sig att facilitera och bjuda in aktörerna till en gemensam arena. Denna någon är oftast en eldsjäl, och kan finnas på regionförbundet, på en kommun, hos ett företag eller på länsstyrelsen.

Olika planeringshorisonter

De olika parterna har olika planeringsvardag. Trafikverket har exempelvis ansvar för långsiktig planering och kan planera för 10, 20 och även 30 år framöver. En kommun behöver resultat inom några år, och ett byggföretag behöver planera med ännu kortare tidshorisonter. Detta påverkar hur man ser på utmaningar och framförallt lösningar.

19. REKOMMENDATIONER FÖR FORTSATT ARBETE

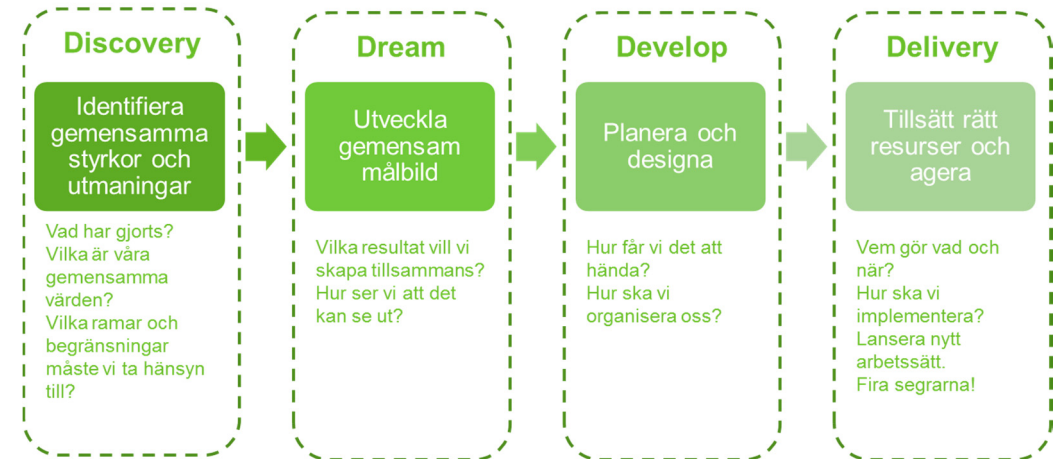
Vi föreslår att arbetet fortsättningsvis struktureras enligt en utvecklings- och förändringsmodell som har fokus på dagens styrkor och möjligheter och att arbetet görs i bred samverkan.

4 D processen är en utvecklingsprocess eller modell för organisatorisk förändring som är inspirerad av Appreciative Inquiry. Styrkan med modellen är att man utgår från gemensamma styrkor och därifrån tar sig an utmaningarna och formar en gemensam bild över framtiden och de mål man vill uppnå.

4 D- processen och är indelad i fyra övergripande faser:

Discover är den första fasen och i vilken man tar reda på det som gjorts och hur det ser ut idag. Under denna fas fokuserar man på att beskriva nuläget; identifiera gemensamma styrkor och se vilka utmaningar som finns. En del av dessa förutsättningar och underlag finns i denna rapport, annat behöver ni ta reda på. Här ställer vi oss exempelvis frågor om betydelsen av att ha riktlinjer för bostadsförsörjning i kommuner. Att förstå varandras språk och drivkrafter samt målsättning är kritiska framgångsfaktorer för att lyckas. Som regionala aktörer kan länsstyrelsen och regionförbundet med fördel inta en central och drivande roll i detta arbetet.

Dream är den andra fasen och här börjar vi prata och beskriva hur vi vill att det ska vara i framtiden. Hur ser vårt samarbete kring bostadsmarknaden ut? Vilka samarbeten har vi? Hur upplever vi det? Vilka vinster och nyttor ser vi?



Mer konkreta frågor kring planering av barnomsorg, skolor och annan service kommer sannolikt att följa med automatik när man skisserat de gemensamma målen.

Develop är den tredje fasen där vi funderar över hur vi kan förverkliga våra idéer och få saker att hända. Vilka behöver delta? Hur vill vi att arbetet gå till?

Delivery är den sista fasen och nu ska strategier och planer implementeras. I denna fas är det viktigt att involvera och engagera medarbetare och intressenter, samt att hitta sätt att motivera att fortsätta jobba, samt att fira de små segrarna!

Vilka bör delta i arbetet?

Som många aktörer påtalar är bostadsfrågan en fråga som krävs att många aktörer samspelar och gemensamt försöker komma på lösningar. Att det behövs både regionala och kommunala parter, men även privata aktörer i byggbranschen. Tillsammans tar man sig an problemen och beskriver dem utifrån var och ens verklighet. Det finns ofta inget enkelt svar och heller ingen part som kan lösa allt. Det är relativt vanligt att när man inleder diskussioner över gränserna blir förvånad över att man inte riktigt förstår den andres språk – kommunpolitikern och bostadsutvecklaren kanske aldrig tidigare talat med varandra.

Mer komplexa intressentrelationer och värdenätverk medför att förändringsarbete måste ske tillsammans med intressenter genom alla delar av arbetet, från nulägesbilden till idé- och resultatbilden.

Framgångsrikt förändringsarbete

Vanligtvis krävs tre saker för ett framgångsrikt förändringsarbete:

- Det behövs en målsättning eller en vision som bygger på en gemensam verklighetsbild
- Det behövs en gemensam bild över varför förändringen behövs, ett "sense of urgency"
- Och det behövs en plan!

20. GENOMFÖRDA SAMTAL OCH INTERVJUER

Kommuner Kalmarsund

Kalmar kommun

Annette Andersson, kommundirektör

Mönsterås kommun

Thomas Nilsson, teknisk chef

Oskarshamns kommun

Ann-Christine Vösu, kommundirektör

KAK

Raymond Jennersjö, näringslivsutvecklare, Kungsörs kommun

Andra samarbeten i regioner och mellan kommuner

4 Mälarstäder

Anna Hallgren, samhällsplanerare Enköpings kommun

Kristina Birath, miljö- och samhällsbyggnadsdirektör,
Eskilstuna kommun

Region Skåne

Inger Sellers

Länsstyrelsen Stockholm

Elin Blume, utvecklingsledare, enheten för
samhällsplanering

Länsstyrelsen Östergötland

Lena Lindgren, samhällsplanerare

Detta dokument är skapat inom ramen för DAR – Den attraktiva regionen – ett samarbete mellan:

