

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM för RONNEBY KOMMUN

DEL 1 av 2
Antagandehandling
2018-02-22 KF § 33



INNEHÅLL

Inledning	3
Förutsättningar	5
Utmaningar och möjligheter	8
Befolkningsscenario	10
Särskilda gruppers behov	11
Bostadsmarknaden	13
Bostadsbehovet nu och i framtiden	14
Bostadspolitiska mål - Riktlinjer	15
Källor	17

Arbetet med kommunens bostadsförsörjningsprogram är uppdelat i två delar. Den första delen är en behovs- och marknadsanalys av bostadsmarknaden i kommunen som även innefattar bostadspolitiska mål. Den andra delen av programmet beskriver hur kommunen planera att genomföra de föreslagna åtgärderna genom inriktning för nyproduktion.

Den första delen är reviderad efter remiss till kommunens nämnder och bolag, Länsstyrelsen, Region Blekinge, grannkommuner och andra aktörer på bostadsmarknaden som berörs av förslaget under hösten 2016. Del 2 av programmet har upprättats sommaren 2017 och skickades på remiss till kommunens nämnder och bolag under hösten 2017.

Bostadsförsörjningsprogrammet har upprättats av Miljö- och Byggnadsförvaltningen i samarbete med representanter från Kommunledningskontoret, Tekniska förvaltning ; Ronnebyhus och Miljöteknik. Styrgrupp är översiktsplanens styrgrupp, dvs Kommunstyrelsens arbetsutskott utökat med en representant från de två partier som inte är representerade.

INLEDNING

Syfte

Enlig Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för att invånarna ska kunna leva i goda bostäder. Kommunens uppdrag handlar om insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan och att grupper inte utestängs från bostadsmarknaden. Programmet ska innehålla riktlinjer som ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Kommunens riktlinjer ska minst innehålla följande uppgifter:

- Mål för bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet.
- Planerade insatser för att uppnå målen.
- Hur hänsyn tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Arbetet ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Sedan januari 2014 ses bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet som ett allmänt intresse som ska främjas av kommunen genom planläggning av bostäder.

Bakgrund

Arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet är det första i sitt slag i kommunen. Miljö- och byggnadsförvaltningen fick i uppdrag att upprätta ett bostadsförsörjningsprogram i samband med revidering av kommunens översiktsplan. Arbetet inleddes med att en marknadsanalys togs fram med hjälp av Tyréns AB under 2016. Som en del av underlaget till analysen genomfördes två workshops. En workshop genomfördes med intressenter på bostadsmarknaden så som mäklare, större arbetsgivare, fastighetsägare och kommunens bostadsbolag m.fl. Syftet var att informera om kommunens arbete med bostadsförsörjningsprogrammet samt att inhämta kunskap och utveckla underlaget till analysen.

Den andra workshopen hölls med politiker vars syfte var att få kunskap om Ronneby kommuns bostadsmarknad och förståelse för olika scenarier och förutsättningar, samt att diskutera ställningstaganden för kommunens framtida bostadsbyggande. Underlaget från workshoparna tillsammans med statistik har lett

fram till det underlag som marknadsanalysen delvis utgör för bostadsförsörjningsprogrammet. Arbetet grundar sig även på en befolkningsprognos som Statistiska centralbyrån (SCB) gjorde augusti 2016.

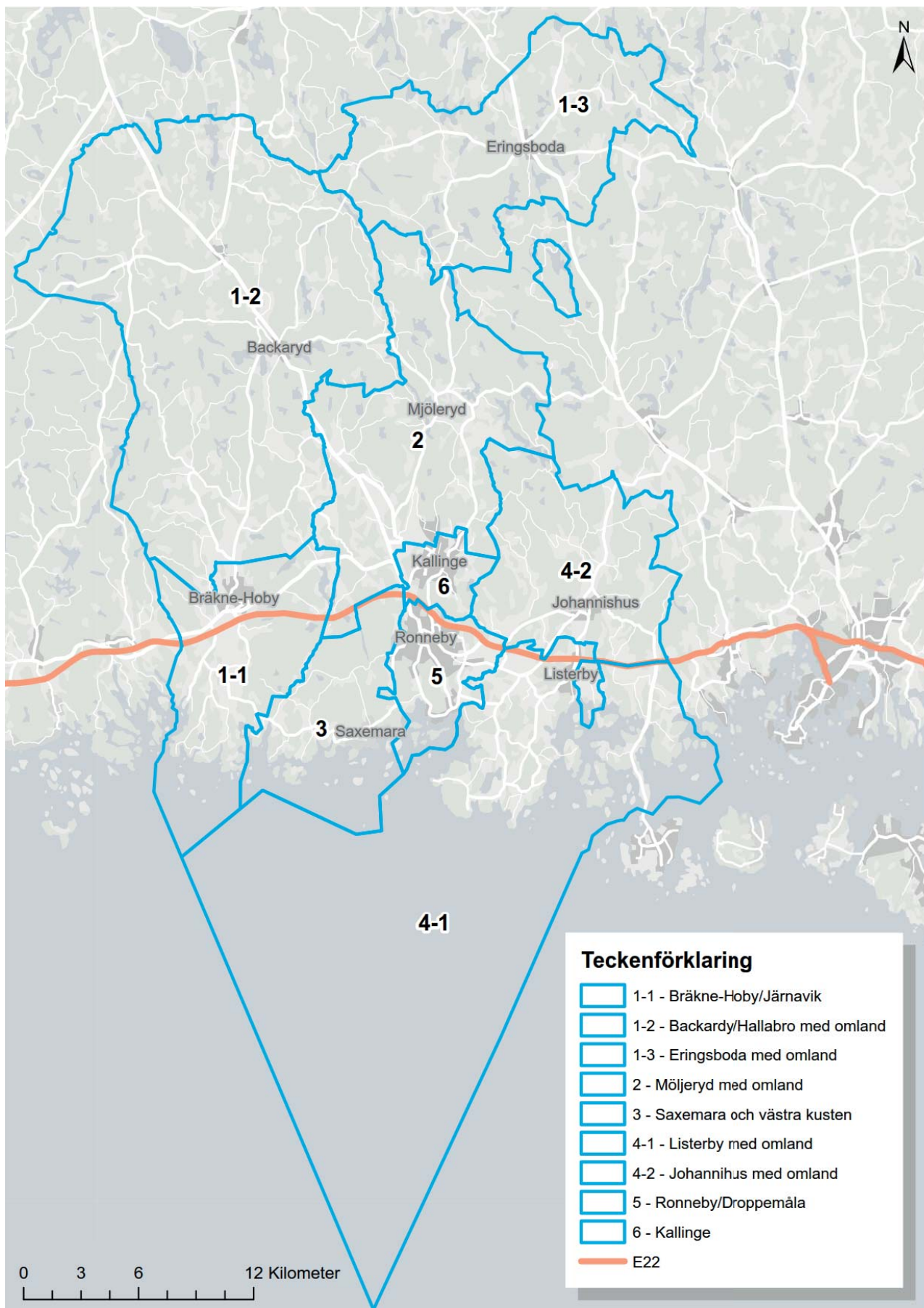
Mål och inriktning

I Ronneby kommun bor det idag ca 29 300 invånare (juni 2017). Kommunen har fram till nyligen varit i en situation med befolkningsminskning, bostadsöverskott och rivning av bostäder. De stora flyktingströmmarna till Sverige och Ronneby under 2015 och 2016 har dock försatt kommunen i en uppfattad bostadsbrist.

Programmets mål är att eftersträva balans mellan tillgång och efterfrågan av bostäder i kommunen, gällande hyresrätter, bostadsrätter, småhus och tomter för eget byggande. Detta innebär att bostadsförsörjningsprogrammet ska visa planerade expansionsområden, hur många och vilken typ av bostäder som planeras och under vilken period dessa avses uppföras.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska ta höjd för både omflyttning inom kommunen och för intressenter som vill flytta till kommunen. Programmet utgår från den planreserv som finns i kommunen eller de områden där detaljplanearbete pågår. Det finns även en diskussion utifrån översiktsplaneperspektiv där nya områden för bostäder är lämpliga. Detta presenteras i del 2 av bostadsförsörjningsprogrammet.

Analysen av befolkningen pekar på en befolkningsökning i kommunen till ca 31 350 invånare fram till 2030. Detta skulle innebära att det behövs ca 650 nya bostäder i kommunen fram till 2020. Till 2030 behövs ytterligare ca 450 nya bostäder i kommunen.



Karta över Ronneby kommun. Indelning i nio delområden baserat på SCB:s nyckelkodsområden, vilka används som utgångspunkt i beskrivning och analys av statistiken. Källa Tyréns.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Övergripande mål

Nationella bostadspolitiska mål

Regeringens mål för boende och byggande är *"Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hus-hållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas."* Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i landet.

"Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."

I Plan- och Bygglagen (PBL 2 kap 3§) har bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet förts in som ett allmänt intressen som kommunen ska främja vid planläggning.

Blekingestrategin

Blekingestrategin är Blekinges regionala strategi för långsiktig utveckling på ett hållbart sätt. Blekingestrategin är länken mellan kommunala, nationella och europeiska strategier för tillväxt. Målet med Blekingestrategin är *"Attraktiva Blekinge där fler vill bo, arbeta och komma på besök"*. Blekingestrategin visar vägen till det vi ska uppnå utan att gå in på hur målen ska uppnås.

Blekingestrategin är byggd på fyra insatsområden:

- Livskvalitet
- Arbetsliv
- Tillgänglighet
- Bilden av Attraktiva Blekinge

Målnivåer och insatser för att nå målen beskrivs i handlingsplaner för respektive insatsområden. Inom insatsområdet *Livskvalitet* är Attraktiva boendemiljöer en utgångspunkt för planering av nya bostäder. *"I Blekinge kan vi dra nytta av vacker natur, unika kulturmiljöer, kustnära läge, genuina stadsmiljöer och rikt kultur- och fritidsliv. Ett brett utbud av attraktiva boendemiljöer med en mångfald av boende och boendeformer på landsbygden såväl som i stan kan locka till inflyttning och underlätta vid rekrytering av arbetskraft."*

Målet som innefattar boendemiljö, samhällsservice och god folkhälsa är: *"2020 kännetecknas Blekinge av goda och tillgängliga boendemiljöer med god samhällsservice där människor mår bra."*

Sverigeförhandlingen

Sverigeförhandlingen har fått Regeringens uppdrag att genomföra nya stambanor för höghastighetståg i Sverige. Tågen ska gå från Malmö till Stockholm och från Göteborg till Stockholm. Satsningen ska leda till ökat bostadsbyggande och tillväxt i många kommuner och regioner längs den nya järnvägen. Med utbyggnad av kollektivtrafik ökar tillgängligheten utmed den nya järnvägssträckningen till större områden och totalt ska infrastruktursatsningen runt om i Sverige skapa ca 100 000 nya bostäder.

Beslut är fattat att fortsätta dialog med parter som förespråkar att höghastighetsbana som ska byggas mellan Stockholm och Malmö lokaliseras i det västligare alternativet. Detta innebär ett ökat avstånd till stationsläget vilket medför ytterligare behov av upp-rustning av kust-till-kustbanan (Karlskrona-Göteborg) och Blekinge kustbana (Karlskrona-Kristianstad).

Vision Ronneby

Ronneby kommuns vision beskriver att kommunen ska ha en attraktiv livsmiljö samt att befolkningen ska öka. Bland strategiska målområden 2016-2019 är attraktivt boende utpekade som ett område. I detta målområde beskrivs bland annat att kommunen ska upplevas som en attraktiv kommun att bo och leva i. Kommunen ska som en del i att öka befolkningen utveckla och planera för attraktiva boenden i hela kommunen. Integration lyfts upp som en viktig fråga vid planering av bostäder, skolor mm.

Övriga strategiska planer

Ronneby kommun har flera strategiska planer som knyter an till bostadsförsörjningen, tex vatten- och avloppsplan, LIS-plan, folkhälsoplan och arbetet med kommunens översiktsplan. Arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet görs parallellt med översiktsplanen, och ses därför som ett underlag till att strategiskt kunna peka ut nya områden för bostäder.

Kommunala verktyg

Bra bostäder och goda boendemiljöer ser Boverket som en grundläggande kvalité som påverkar såväl tillväxt som välfärd i en kommun. En viktig del av kommunens strategiska arbete är att planera för utvecklingen av bostäder.

Planmonopol

I Sverige har kommunen ansvar för planering av mark- och vattenområden genom det sk. planmonopolet. Planläggningen regleras i Plan- och bygglagen (PBL) som dels beskriver processen och dels att förändringar i mark- och vattenanvändningen ska vägas och samordnas med många allmänna och enskilda intressen. Fysisk planering ska skapa förutsättningar för goda livsmiljöer genom att utgå från trygghet, jämställdhet samt innefatta en god medborgar dialog. Planeringen skapar förutsättningar för att kunna uppnå önskat byggande genom tydlig, effektiv och genomtänkt markanvändning. För att detta ska kunna uppnås behövs en god planberedskap.

Fysisk planering sker genom översiktsplan, detaljplan och områdesbestämmelser. En översiktsplan ger vägledning om hur den byggda miljön ska utvecklas strategiskt och hur kommunen avser att tillgodose det

långsiktiga behovet. Detaljplaner anger markanvändningen och är juridiskt bindande. Områdesbestämmelser reglerar grundragen i mark och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen.

Översiktsplan

Ronneby kommuns översiktsplan antogs 2006. Nu pågår ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. För den framtida planeringen i kommunen har tre framtidsbilder arbetats fram. Framtidsbilden för "Boende och Livsmiljö" har rubriken *Livskvalitet i stad och på landsbygd*.

LIVSKVALITET I STAD OCH PÅ LANDSBYGD

År 2035 finns en mångfald av attraktiva boendemiljöer i hela kommunen. De präglas av god service, bra kommunikationer och en blandad bebyggelse. Boendemiljön utmärks av ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet där alla har tillgång till en rik natur, underbara vatten och en bredd av fritidsaktiviteter. Vårt kulturarv värnas som en resurs och kulturlivet är tillgängligt för alla.



Ronneby brunnsspark.

Markinnehav

För kommunen är det en strategisk resurs att äga mark. Detta kan användas som ett betydelsefullt verktyg då kommunen genom exploateringsavtal eller markanvisningsavtal kan styra bostadsbyggandet. Vid markanvisningsavtal kan kommun till exempel styra upplåtelseformer eller storlek på bostäder på den marken som kommunen anvisar. Tillsammans med detaljplaner kan dessa avtalsformer användas för att få ett varierat och önskvärt bostadsutbud.

Ronneby kommun har ett relativt stort mark innehav. Markområdena ligger framförallt i anslutning till tätorterna vilket skapar möjlighet till expansion av dessa utifrån befintlig infrastruktur.



Planberedskap

Planberedskap innebär mark som är detaljplanelagd men ännu inte exploaterad. I Ronneby kommun finns ca 300 detaljplanelagda obebyggda tomter för bostadsändamål med både villor, radhus/kedjehus eller lägenheter. I flera fall är dock planerna av äldre modell och kan kräva uppdatering innan exploatering.

Kommunen äger en del av marken som utgör planreserven. Omkring hälften av tomterna finns i Ronneby tätort och hälften i orter norrut i kommunen.

Fram till 2020 har kommunen viss planberedskap men på längre sikt ligger planberedskapen längre från det bostadsbehov som analysen pekar på. Framför allt saknas planberedskap för flerbostadshus som kan inrymma lägenheter i alla kommundelar fram till 2030.

Det finns ingen kommunal tomtkö i Ronneby kommun. Traditionellt sett har det funnits fler tillgängliga tomter för nybyggnation av enbostadshus än vad som efterfrågats.

Allmännyttiga kommunala bostadsbolag

Allmännyttans huvudsakliga uppgift är att i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter med hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgäster inflytande. Ronneby kommun har ett allmännyttigt bostadsbolag, AB Ronnebyhus, som i sin helhet ägs av Ronneby kommun. Ronnebyhus förvaltar ca 2 600 lägenheter varav ca 300 är äldre bostäder/särskilda bostäder. Ronnebyhus bestånd utgör ca 66 % av hyresrätterna i kommunen. De flesta lägenheterna finns i centralorten Ronneby och i Kallinge men bolaget har även lägenheter i hela kommunen. Samtliga bostäder upplåts som hyresrätter. Ronnebyhus har fått i uppdrag att planera för 50-100 stycken lägenheter i området Kilen i Ronneby tätort. Utöver detta utreder Ronnebyhus AB möjligheter till förtätning för att kunna uppföra fler bostäder i befintliga områden i Ronneby tätort.

Ronnebyhus har ett system för bostadskö genom prenumerationssystem på lediga lägenheter. Att stå i kön är gratis och tiden i kön genererar poäng. Poängen ger förtur till bostäder framför de med lägre poäng.

Under 2015 var vakansgraden i Ronnebyhus bostadsbestånd 3,1 % medan det 2016 har sjunkit till ca 1 %. Detta innebär omflyttning av ca 40 lägenheter/månad första halvåret 2016. 2015 skedde totalt 580 omflyttningar i Ronnebyhus bostadsbestånd. 2016 förväntas detta sjunka till uppskattningsvis 440 omflyttningar.



Bostäder i Ronneby centrum.

UTMANINGAR OCH MÖJLIGHETER

Arbetsmarknad

Ronneby har en bred arbetsmarknadsprofil med många företag i tillverkningsindustrin, men också många högteknologiska serviceföretag samt företag inom marknadsundersökningar och telefonservice. Försvarsmakten är också en stor arbetsgivare i kommunen. Detta ger möjlighet för personer inom många olika kompetensområden att arbeta i Ronneby.

Utvecklingen och förutsättningarna i arbetsmarknadsregionen påverkar möjligheterna till jobb och bosättning i kommunen. Det kan dessutom vara möjligt att pendla även till kringliggande regioner, med Ronneby kommun som boendeanternativ. Utmaningen är att skapa attraktiva boendemiljöer så att Ronneby väljs som boendekommun.



Resecentrum i Ronneby.

Kommunikationer

Ronneby kommun har den enda flygplatsen i länet. Denna fyller en viktig funktion genom den snabba kopplingen till Stockholm. En utmaning är att få till stånd en fungerande kollektivtrafik till flygplatsen.

Det finns relativt goda buss- och tågförbindelser genom Blekinge och till Skåne samt bussförbindelser från Ronneby till Tingsryd och Växjö. Ronneby kommun ser en utmaning i att öka persontrafiken på järnvägen till halvtimmestrafik. Ett tågstopp i Kallinge skulle innebära både ökad tillgänglighet till flygplatsen för regionen och även en ökade möjlighet för kollektivt resande för de boende i Kallinge.

Utbildning

Ronneby kommuns satsning på hög kvalitet för pedagogiska miljöer i förskolor och grundskolor kan bidra till attraktionen av Ronneby som boendekommun. Ronneby har flera högskolor inom pendlingsavstånd vilket innebär en stor möjlighet att bo kvar i kommunen vid högre studier. Effektiva transporter till lärosäten är en utmaning. Ronneby Kunskapskälla ett lärcenter som i huvudsak är inriktat på distansstudier på eftergymnasial nivå, men som också arbetar med kompetenshöjande utbildningar för företag och andra organisationer. All utbildning sker i samverkan med högskolor/universitet, yrkeshögskola och andra utbildningsanordnare. Ronneby kunskapskälla ska långsiktigt bland annat bidra till ökad företagsamhet i kommunen och en hög kompetens i det lokala näringslivet.

Försvaret bedriver verksamhet och utbildning i Kallinge. Flertalet av militärerna bosätter sig i grannkommuner och en utmaning är att marknadsföra Ronneby som en bostadsort även för denna grupp.

Befolkningen

Ronneby har den senaste tiden fått en kraftig befolkningsökning som kan härledas till utrikes inflyttning. Detta är en möjlighet för kommunen att få en bestående befolkningsökning men även en utmaning att kunna erbjuda bostäder till de som väljer att bosätta sig i kommunen.

Befolkningsökningen har medfört att konkurrensen om hyreslägenheterna har ökat samtidigt som antalet ekonomiskt svaga hushåll ökar. De flesta är hänvisade till hyresrätter och när allt fler får svårt att ordna egen bostad innebär det att kommunen får arbeta på bred front för att lösa bostadsbristen.

Kommunen står dessutom inför en ökad grupp äldre befolkning vilket ställer nya krav på bostäder i kommunen. En ökad andel lägenheter med hög tillgänglighet krävs för att tillgodose äldres bostadsbehov i kommunen.



Äldre är en ökande grupp av Ronnebys befolkning.



Brunnskogen är en viktig rekreationsplats för befolkningen i Ronneby.

Attraktivt boende

Ronneby kommun har en stor potential i attraktiva boendemiljöer. Vad som upplevs som attraktivt skiljer sig mycket mellan olika grupper varför ett brett utbud av bostadstyper, prisnivåer och upplåtelseformer är viktiga att eftersträva i kommunen. Naturmiljön och närheten till service och kollektivtrafik är en attraktionskraft för många. Kust och skärgård liksom skogslandskapet lockar med fantastiska miljöer. Utmaningen är att skapa tillfredställande kommunikationer och infrastruktur till dessa platser utifrån ett hållbarhetsperspektiv.



Gustav Arnolds gata i Ronneby.

Digitala samhället

En grund för en attraktiv boendemiljö är tillgång till det digitala samhället i hela kommunen. Ronnebys bredbandsnät är ett fiberoptiskt kommunikationsnät för boende och verksamma i Ronneby kommun. Bredbandsnät ger tillgång till det växande utbudet av digitala tjänster inom nytta och nöje, exempelvis inom TV, Internet och telefoni via Ronnebyporten.se.

På de platser i kommunen där bredband inte byggs ut eller där utbyggnaden kommer att dröja är det viktigt att det finns alternativa lösningar som fungerar tillfredställande.

Klimatförändringar

Klimatförändringarna innebär stora förändringar för både naturmiljön och för samhället i stort. Vid planering av bostäder uppkommer behovet av ökade säkerhetsmarginaler och anpassning till nya förutsättningar. Klimatförändringarna innebär tex ökad risk för översvämningar vid skyfall eller extrem nederbörd, ökad temperatur, stigande havsnivåer samt risk för ras och skred. Detta medför många utmaningar vid förtätning och nybyggnad av bostäder och infrastruktur. Exempelvis krävs planering för ökat behov av träd för skuggning i utemiljöer, ökad risk för saltvattensinträngning i brunnar vid höjda havsnivåer samt ökat behov av att omhänderta dagvatten vilket kan stå i relation till att kunna förtäta befintliga bostadsområden.



Dagvattendamm på Kv Herta.

BEFOLKNINGSSENARIO

Nulägesanalys

Läget i Sverige och kommunen vid årsskiftet 2015-2016 var mycket turbulent med anledning av den rådande flyktingsituationen. Detta innebar bland annat att den aktuella situationen med flyktinginvandring inte skulle synas i statistiken. Därför inleddes arbetet med en marknadsanalys med olika scenarier för befolkningsutvecklingen. Sedan har även arbetet även kompletteras med en befolkningsprognos från SCB som gjordes i augusti 2016.

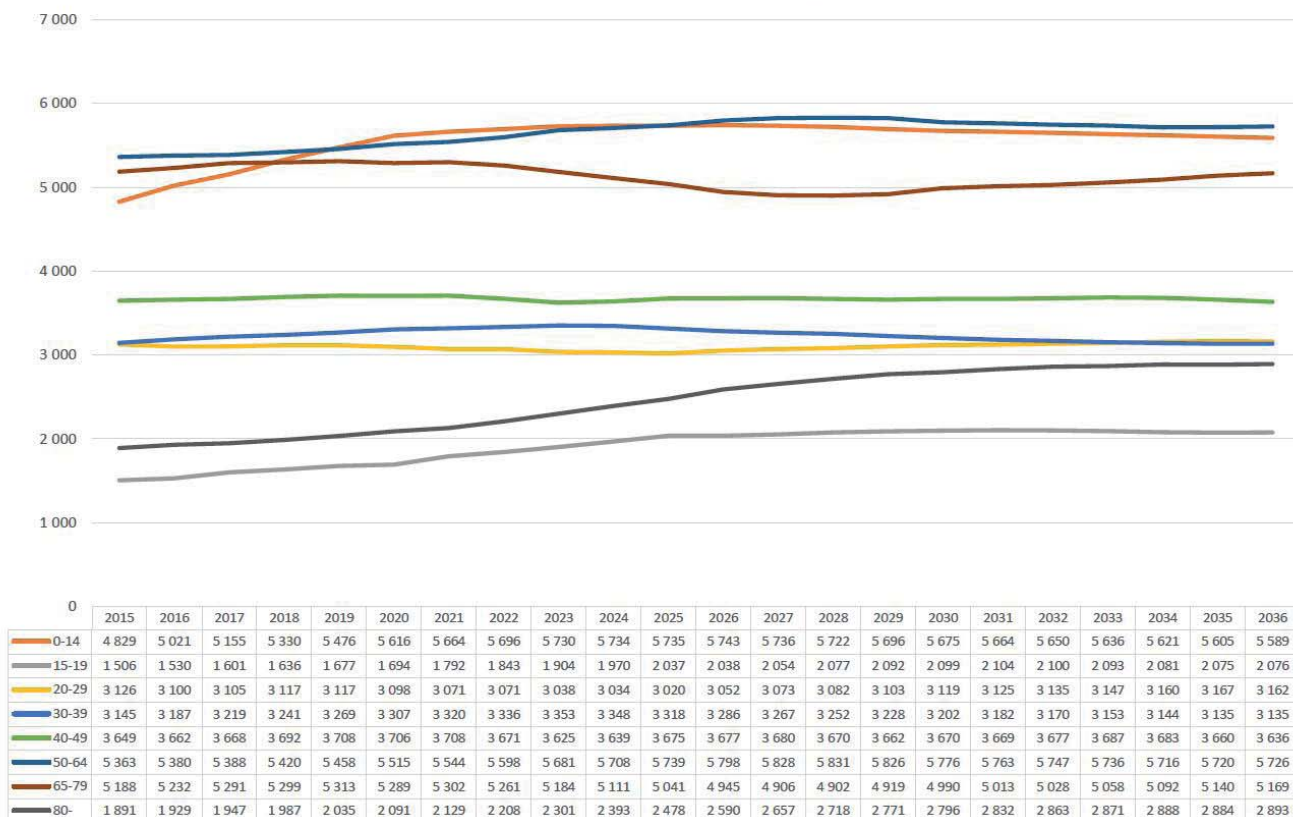
Nulägesanalysen visar att Ronneby kommun har haft en långsiktig trend med minskande befolkning sedan 1970-talet, med vissa tillfälligt återkommande trendbrott där befolkningen ökat under några år för att sedan minska igen. Just nu befinner sig kommunen i en fas med befolkningsökning, vilket kan härledas till en kraftig utrikes inflyttning till kommunen. Tidigare historiska faser med ökad befolkning under de senaste 40 åren har efter några år avtagit och utvecklingen har återgått till den långsiktiga trenden med befolkningsminskning. Det visar att det inte är så enkelt att få befolkningsökning att bli bestående i kommunen.

Ronneby kommun har idag (juni 2017) en befolkning på närmare 29 300 invånare. I stora drag visar analyserna på en befolkningsökning på närmare 2300 personer i kommunen fram till 2030, vilket innebär att befolkningen i kommunen skulle ha passerat 31300 invånare vid det tillfället. Fram till 2020 förväntas befolkningen öka med 1200 personer vilket innebär behov av totalt ca 650 bostäder.

Åldersstruktur och befolknings sammansättning

Befolkningsprognosen från SCB visar att det framförallt är de yngsta och de äldsta åldersgrupperna som ökar dvs. grupperna 0-14 år, 15-19 år och 80 + år. Åldersgrupperna 50-64 år samt 30-39 år ökar också medan 65- 79 år är relativt oförändras och gruppen 20-29 år minskar något i antal jämfört med dagens befolkning.

Befolkningsutveckling Ronneby kommun



Befolkningsutveckling i Ronneby kommun 2015-2036. Källa SCB

SÄRSKILDA GRUPPERS BEHOV

Ungdomar

Ungdomar är en av de grupper som har svårast att få tag i en bostad. De har ofta sämre ekonomiska förutsättningar, även om gruppen som helhet är blandad. Många ungdomar bildar eget hushåll i åldern 20-24 år. Framförallt är det små och billiga bostäder som efterfrågas. För att underlätta för ungdomar att få tillgång till en bostad kan särskilda insatser göras från kommunen exempelvis genom nyproduktion eller ändring av bostäder för unga, hyresrabatt samt att underlätta för att två eller flera ungdomar kan hyra en lägenhet tillsammans.

I Ronneby finns det en relativt stor andel små lägenheter vilket medför att utbudet av ungdomsbostäder är relativt gott. Däremot omfattas även de mindre lägenheterna av den ökade konkurrensen på bostadsmarknaden, vilket kan göra det svårare för ungdomar att få bostad. Omvandlingsåtgärder i det befintliga beståndet från fler små till färre större lägenheter kan på sikt skapa färre ungdomsbostäder.



Studenter

Studenter är en grupp som totalt sett i landet har stor brist på bostäder. Även om Ronneby inte har någon högskola eller universitet som är lokaliserad på orten, är Ronneby kommun en bostadsort för studenter från kringliggande lärosäten. I dagsläget har tex ca 100 av Blekinge Tekniska Högskolas studenter Ronneby som sin bostadsadress. Många av dessa är sjuksköteskestudenter. Skälen till detta kan säkert vara många; en del har familj eller bor kvar hos föräldrarna medan bostadssituationen i Karlskrona "tvingar" en del till en annan ort. Sjuksköteskestudenterna har en del verksamhetsförlagd utbildning i Karlshamn och

det kan då vara praktiskt att bo mitt emellan Karlshamn och Karlskrona. Dock kan den grupp som bor i Ronneby pga. bostadsbrist i Karlskrona endast ses som tillfällig då Karlskrona kommun har för avsikt att prioritera byggande för studenter och yngre personer, vilket kan antas medför att en större del av studenterna i framtiden kommer att välja Karlskrona som bostadsort.

Kommunen har två gymnasieprogram med nationell intagning, naturbruksgymnasiet i Bräkne-Hoby och flygtekniskt gymnasium i Kallinge/Ronneby. Kommunen tillhandahåller studentbostäder i form av internatbostad i Bräkne-Hoby för naturbrukseleverna samt i Ronneby för elever till flygtekniska gymnasiet. I Bräkne-Hoby finns behov av fler bostäder för internatboende.

Äldre

De äldre är en ökande andel av Sveriges befolkning beroende på stora barnkullar på 1940-talet och att människor lever längre idag än tidigare. I Ronneby kommun förväntas den äldsta åldersgruppen 80 + år öka i antal.

Äldre är som grupp oftast väl förankrad i bostadsmarknaden och är därmed mindre benägna att flytta. Huvuddelen av de flyttningar som görs är lokala, där man önskar bo kvar i sitt sociala sammanhang. Bland de äldre som flyttar sker detta ofta till mindre bostäder, ofta i hyresrätter. Med en ökad andel äldre befolkning kan man vänta sig att behovet av bostäder i hyressektorn kommer att öka. Med ökad ålder ändras även preferenserna på boendet och faktorer som bostadsyta, ökad tillgänglighet, minskat ansvar för underhåll samt balkong istället för trädgård efterfrågas ofta. Äldre är dock en differentierad grupp med olika önskemål kring boendet. Därför behövs en variation av upplåtelseformer och storlekar även för äldre.

I Ronneby kommun förväntas en ökad andel äldre bo i en-personshushåll, vilket även ökar behov av naturliga mötesplatser såväl inomhus som i utomhusmiljöer.

Enligt Ronneby kommuns förslag till landsbygds-politiskt program, handlingsplan 2016-2019, ska kommunen stimulera till frigörande av bostadshus på landsbygden genom att kunna erbjuda äldre att bo kvar i bygden även om man inte längre, fullt ut, klarar av att bo kvar i sina bostadshus. Den ökade andelen tekniska hjälpmedel som utvecklas och en övergång till digital teknik kräver förbättrade möjligheter och säkerställande av IT-infrastruktur i hela kommunen.

Personer med funktionsnedsättning

För personer med funktionsnedsättning som inte klarar av att bo i en vanlig bostad finns det bostäder med särskild service. De kallas för särskilt boende och finns i olika former, tex gruppboende eller serviceboende.

I en gruppboende finns det personal dygnet runt och har därför stor möjlighet att erbjuda omvårdnad och stöd. I en gruppboende finns ett mindre antal lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen.

Serviceboende är en enskild lägenhet som har gemensam service och tillgång till personal hela eller delar av dygnet. Denna bostadsform kan vara ett mellanting mellan eget boende och boende i gruppboende.

Fram till 2020 finns enligt socialförvaltningen behov av ytterligare en ny gruppboende i kommunen. Dessutom finns behov av en ny serviceboende på 7-9 lägenheter integrerade i flerbostadshus. Idag finns två korttidsverksamheter centralt i Ronneby tätort. Önskemål finns att samlokalisera dessa i en byggnad.

Nyanlända

De senaste åren har antalet asylsökande ökat markant i landet. Ronneby är en kommun som tagit emot många nyanlända. Under våren 2016 är ca 800 personer inskrivna i migrationsverkets boenden eller bor hos släktingar i kommunen. Den 1 mars 2016 trädde en ny lagstiftning i kraft som anger att alla kommuner i Sverige ska ta emot nyanlända. Detta innebär att Ronneby inte ska ta emot kommunplaceringar. Däremot väljer många att flytta hit på eget initiativ.

Till följd av anhöriginvandring räknar man med att antalet flyktingar som kommer till Sverige kommer att hållas ungefär konstant de närmaste åren. Vi vet inte hur många som kommer att komma till just Ronneby men södra Sverige är attraktivt för många. Sedan 2010 är det många nyanlända som flyttar till Blekinge jämfört med tidigare då framförallt Skåne och Malmöregionen var mest attraktiv. Detta innebär att det under 2015 kom 600 personer som bosatte sig i kommunen. Det är viktigt att de nyanlända kan finna en bostad efter att uppehållstillstånd har beviljats.

Barnomsorg och skola kommer att påverkas mycket av det ökade antalet barn i kommunen och nivåerna kommer sannolikt att vara konstanta i åtminstone fem år framöver. Den allra största utmaningen framöver är antalet bostäder. Trångboddhet och dåliga boendemiljöer har inverkan på tex hälsa, skolresultat och arbetsökande. I kommunen upplevs ett underskott på större lägenheter till nyanlända.

Ensamkommande flyktingbarn placeras i Hem för vård och boende (HVB-hem), familjehem, eget boende eller nätverksboende. Det finns ca 170 ensamkommande barn som Ronneby kommun har ansvar för. Många av dessa kommer inom kort att behöva ett eget boende när de fyllt 18 år.

Hemlösa

Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden har framförallt sin grund i bristen på bostäder. En person som saknar bostad saknar även den grundläggande möjligheten att kunna ha ett arbete, sköta sin hälsa och ha ett stabilt socialt liv. Att bli bostadslös beror sannolikt både på individuella faktorer och på brister i samhället. Det kan tex vara unga vuxna som ofrivilligt bor kvar i sitt föräldrarhem, personer som inte kan genomföra separation pga svårigheter att skaffa bostad eller personer som utsattas för våld i nära relationer och bor tillfälligt på skyddat boende. Det kan även gälla personer som är ofrivilligt inneboende hos bekanta och då blir konsekvensen i många fall trångboddhet som i sin tur kan skapa ohälsa.

Det är kommunens ansvar att bostadslösa personer får det stöd och den hjälp de behöver, men det är inte socialtjänstens ansvar att tillhandahålla bostäder. Den snabba befolkningsökningen tillsammans med lågt bostadsbyggande har medfört ökad konkurrens om bostäder, framförallt billiga hyreslägenheter i kommunen.

Antalet personer som söker hjälp med skyddat boende har ökat kraftigt i kommunen de senaste åren. Det skyddade boendet är inte en permanent lösning gällande boendesituationen. Därför innebär ett högre tryck på platserna i de skyddade boende, även ett ökat behov av att snabbt få en egen bostad.

Idag har våldsutsatta med stöd från Socialförvaltningen stora svårigheter att hitta ny bostad då det ofta finns ett samband mellan fysiskt och ekonomiskt våld. Det kan innebära att den utsatta har betalningsanmärkningar beroende på att förövaren har handlat i den utsattas namn. Detta i sin tur skapar svårigheter för utsatta att få ett hyreskontrakt.

I Ronneby är det totala antalet hemlösa okänt men socialförvaltningen uppskattar det till ett fåtal personer i kommunen. Det kan även röra sig om personer som blivit erbjuden bostad, men avstått. Det finns inga härberge i Ronneby och socialen har endast få lägenheter att hyra ut i jämförelse med andra kommuner.

BOSTADSMARKNADEN

Bostadsbeståndet

Det finns ca 14 000 bostäder i Ronneby kommun idag. Erfarenheter pekar på att det i stort sett råder balans på antalet bostäder i kommunen just nu, men att det råder obalans på vissa typer av bostäder vad gäller upplåtelseform och bostadsstorlek.

Omkring hälften av alla bostäder i kommunen (ca 7000) finns i Ronneby tätort. Det är också där som det finns flest flerbostadshus både som hyresrätter och som bostadsrätter. Bostadsrätter finns endast i Ronneby och Kallinge medan en liten mängd hyresrätter finns i de flesta tätorter i kommunen. Bostäder större än 80 m² finns framförallt i småhus medan mindre bostäder under 80 m² i största grad utgörs av lägenheter i flerbostadshus.

Under 2000-talet har det byggts ca 650 nya bostäder i kommunen, vilket utgör ca 4 % av det totala beståndet. Merparten av de bostäder som tillkommit utgör hyresrätter och äganderätter i småhus. Det har också rivits en del hyresrätter i kommunen det senaste decenniet, framförallt tvåor och treor.

Det kommunala bostadsbolaget AB Ronnebyhus har ca 2600 lägenheter i kommunen varav 1600 finns i Ronneby tätort. Ronnebyhus är den största hyresvärden i kommunen med det finns flera andra privata aktörer som innehar hyresrätter i flerbostadshus och andra typer av hus i kommunen.

Bostadspriser och betalningsvilja

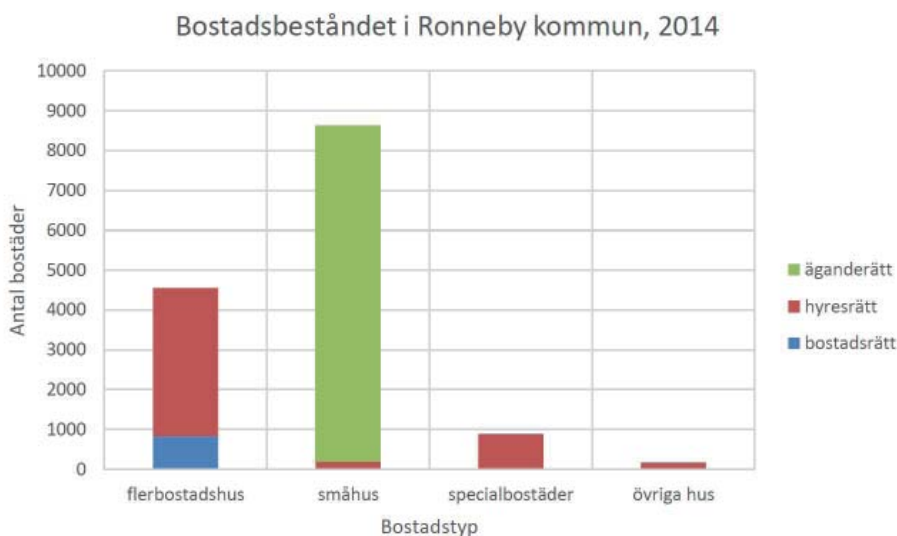
En studie av genomförda försäljningar av småhus i kommunen mellan åren 2005-2015 visar att det mest framträdande mönstret är att betalningsviljan (bostadspriserna) är starkt förknippade med det geografiska läget. Det är högst betalningsvilja nära kusten

och lägst norr om väg E22. Betalningsviljan avtar med avståndet från kusten. Analysresultatet visar även att fristående småhus värderas högre än radhus eller kedjehus. Det omvända gäller fritidshus där analysen pekar på att betalningsviljan är högre än för ett fristående småhus.

En annan faktor som påverkar betalningsviljan är byggåret, där betalningsviljan för småhus byggt innan år 2000 är 7000 - 10 000 kr lägre än för småhus byggda efter år 2000. Tomtstorlek är däremot inget som inverkar i någon högre grad på betalningsviljan för äganderätter i kommunen.

När det gäller bostadsrätter visar analysen på en låg betalningsvilja i kommunen. Dock är andelen bostadsrätter låg i kommunen vilket kan spegla att utbudet av bostadsrätter inte möter den efterfrågan som finns eller kan finnas i kommunen. Det kan behövas fler bostadsrätter med god kvalitet för att tillgodose en ny målgrupp. Analysen pekar på att betalningsviljan ökar med bostadens storlek, men även faktorer som våningsplan, avgiftens storlek och antalet rum spelar in. Bottenvåningen värderas högre än våning ett, medan våning två och uppåt värderas högre än våning ett. En högre avgift påverkar betalningsviljan negativt. Lägenheter med färre rum värderas lägre än de med fler rum oberoende av lägenhetens ytstorlek.

Den målgrupp som antas vara störst för bostadsrätter i kommunen är åldersgruppen över 55 år. De efterfrågar ett problemfritt, praktiskt och modernt boendeanternativ med hiss eller i markplan i de centrala delarna av Ronneby tätort eller i andra attraktiva områden där de kan erbjudas tillgång till god service och kommunikationer.



BOSTADSBEHOVET NU OCH I FRAMTIDEN

Befolkningsprognosen och den scenarionanalys som genomförts visar båda på att det finns ett ökat framtida bostadsbehov i kommunen. Analyserna pekar på en åldrande befolkning, även om de yngsta åldersgrupperna också ökar i antal. Befolkningen förväntas öka med ca 300 personer/år fram till 2020 vilket antas medföra behov av ca 650 nya bostäder i kommunen fram till 2020. Fram till 2030 förväntas behov av ytterligare ca 450 nya bostäder. Detta innefattar även ombyggnad eller ersättning av befintliga oändamålsenliga bostäder.

I kommunen behövs det fler bostäder av vissa typer och storlekar och samtidigt färre av andra. Hur detta ser ut varierar mellan olika områden i kommunen.

Många av dagens invånare har låga inkomster och låg betalningsförmåga, men många har å andra sidan kapital i form av hus de äger. Det är viktigt att det finns ett brett utbud av bostäder för att tillfredsställa samtliga målgrupper i kommunen.

Den bedömda betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter ligger på gränsen till vad som kan vara intressant för byggherrar. För småhus finns det betalningsvilja i linje med nyproduktionspriser i vissa lägen, framförallt kustnära. En utmaning är att hitta marknadsförutsättningar för nyproduktion. Att stimulera flyttkedjor är sannolikt en viktig del i framtida strategi för att möta behov och efterfrågan. Omvandling är en annan strategi. Antagligen är det endast en liten del av behovet som behöver byggas bort.

Inom kommunen visar analysen att landsbygden har flyttströmmar in till Ronneby tätort. Från Ronneby tätort finns det dessutom en viss utflyttning till Kallinge. Utifrån analysen kan flyttkedjor i kommunen stimuleras genom att bygga bostäder för äldre som vill flytta från villan till ett mindre boende.



Bostäder i Listerby

Flyttkedjor

En flyttkedja är en kedja som skapas när en bostad blir ledig på grund av nyproduktion, att människor flyttar ihop, flyttar utomlands eller liknande. På detta sätt skapas en dominoeffekt där andra och fler flyttar möjliggörs. I och med att människor flyttar till större och dyrare boende när de gör boendekarriär lämnar flyttkedjan naturligt mindre och billigare lägenheter kvar i slutet av kedjan. Dagens nyproducerade bostäder vänder sig framförallt till människor med god betalningsförmåga på grund av dess relativt höga priser.

BOSTADSPOLITISKA MÅL - RIKTLINJER

Planera för bostäder som möter befolkningsökningen och förändrade krav på bostadsmarknaden.

- **Ronneby kommun ska strategiskt planera för en årlig befolkningstillväxt på 300 personer fram till 2020. Även på längre sikt ska kommunen planera för en ökande befolkning.**

Den senaste tidens ökande befolkning kan härledas till utrikes inflyttade. Fram till 2020 behöver kommunen ca 650 nya bostäder medan en ytterligare ökning förutspås fram till 2030. Även förnyelse i bostadsbeståndet krävs under denna tid. Särskilt fokus ska ligga på bostäder för barnfamiljer samt bostäder för äldre.

- **Ronneby kommun ska genom att skapa förutsättningar för nyproduktion aktivt bidra till rörelse på bostadsmarknaden.**

Nyproduktion av bostäder bidrar till så kallade flyttkedjor där bostäder frigörs och blir tillgängliga för nya boende. Även om nyproduktionen riktar sig till grupper med högre hushållsinkomst gynnar flyttkedjor även resurssvaga grupper på bostadsmarknaden då fler bostäder blir tillgängliga.

- **Ronneby kommun ska ha en aktiv markpolitik som skapar förutsättning för en god bostadsplanering.**

Genom att kommunen äger mark kan bostadsutvecklingen styras. Dessutom kan markinnehav bidra till att kommunen kan genomföra markbyten för att få till stånd önskvärda exploateringar i kommunen.

Planera för bostäder som möter efterfrågan och behov

- **Ronneby kommun ska planera för nybyggnation som möter efterfrågan i form av läge, upplåtelseform och storlek.**

Ronneby kommun ska planera för en fördelning mellan andelen äganderätter, bostadsrätter och hyresrätter som motsvarar befolkningens behov gällande efterfrågan, preferenser och betalningsförmåga. Det innebär att kommunen ska verka för en mångfald av boendeformer som passar såväl små som stora hushåll med olika resurser. I områden ska överrepresenterade upplåtelseformer och bostadstyper kompletteras med de som saknas. På landsbygden är LIS-områden ett komplement till bostadsbyggnation.

- **Ronneby kommun ska vara en part i samverkan med samtliga aktörer på bostadsmarknaden.**

Ronneby kommun ska driva ett aktivt arbete tillsammans med aktörer på bostadsmarknaden. Hyresvärdar, mäklare, byggbolag och bostadsföreningar ska stödjas med aktuell kunskap och god service som stimulerar utvecklingen av bostadsbeståndet i kommunen. Det innebär att kommunen kontinuerligt ska undersöka hushållens behov, efterfrågan och preferenser i kommunen genom exempelvis medborgardialog.

- **AB Ronnebyhus ska aktivt bidra till bostadsförsörjningen i kommunen**

Ombyggnad och omvandling av befintligt bostadsbestånd kan ge ökad attraktion i det befintliga bostadsbeståndet som möter efterfrågan vad gäller storlek, tillgänglighet och kvalitet. Kompletterande bebyggelse i befintliga områden innebär dessutom att befintlig infrastruktur kan utnyttjas på ett effektivt sätt. Nyproduktion ska bidra till att komplettera det befintliga bostadsbeståndet vad gäller bostadsstorlek och läge.

Planera för bostäder som skapar hållbara livsmiljöer

- **Ronneby kommun planerar bostäder med utgångspunkt i cirkulära kretslopp.**

Ronneby kommun planerar nya bostäder som bidrar till cirkulära kretslopp med inspiration av Cradle to Cradle® eller motsvarande miljöcertifiering. Ny bebyggelse ska planeras med hänsyn till ett föränderligt klimat och utefter de riskfaktorer detta medför. Nya bostadsområden ska skapa ett positivt avtryck i miljön snarare än att försöka minska det negativa avtrycket. Viktigt är att se både tekniska och biologiska kretslopp, utnyttja förnybara energikällor samt att främja mångfald. Flexibla lösningar ger möjlighet att anpassa bostäder efter behov och efterfrågan.

- **Ronneby kommun planerar hållbara livsmiljöer som främjar integration och folkhälsa.**

Nya bostadsprojekt ska planeras utifrån social hållbarhet vilket innebär att aktörer ska utgå från människors behov på den aktuella platsen. Att planera bostäder med närhet till service och kollektivtrafik skapar förutsättningar för jämlika bostadsmiljöer. En viktig utgångspunkt är att främja integration genom att skapa sociala mötesplatser i den fysiska miljön. Möjlighet till samvaro, lek och rekreation i natur ska särskilt beaktas vid planering av bostäder.

Källor

Analys av bostadsmarknaden i Blekingelän 2015, Länsstyrelsen i Blekinge län

Attraktiva Blekinge, Blekingestrategin 2014-2020, Region Blekinge

Befolkningsprognos för Ronneby kommun 2016/§252, SCB

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsavsvär

Marknadsanalys till Ronneby kommuns bostadsförsörjningsprogram 2016-04-21, Tyréns

Socialstyrelsen.se/hemloshet

Strukturbild Blekinge, Region Blekinge

Sverigeförhandlingen.se

Äldres bostadsval och preferenser - en sammanställning av aktuell forskning, Mars 2015 <http://www.sou.gov.se/wp-content/uploads/2015/03/Abramsson-%C3%84ldres-bostadsval-och-preferenser.pdf>

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM för RONNEBY KOMMUN

DEL 2 av 2
Antagandehandling
2018-02-22 KF § 33



INNEHÅLL

Inledning	3
Ronneby tätort och Ronnebyhamn	4
Kallinge	6
Bräkne-Hoby	8
Saxemara och Spjälkö	10
Listerby	12
Johannishus	14
Backaryd och Hallabro	16
Eringsboda	18
Möljeryd och landsbygden utanför tätorter	20
Förklaring	22

INLEDNING

Syfte

Syftet med den andra delen av bostadsförsörjningsprogrammet är att beskriva hur kommunen ska verka för att uppnå de föreslagna målen från del ett samt att beskriva inriktning för nyproduktion.

Förslag till översiktsplan Ronneby 2035

I förslaget till Ronneby kommuns nya översiktsplan har planeringsstrategier arbetats fram som syftar till att främja en hållbar och god utveckling av kommunen. En av dessa planeringsstrategier utgör särskilt grundet till bostadsförsörjningsprogrammet.

Komplettera bostadsutbudet i kommunens olika delar så att variation av bostadstyper och upplåtelseformer ökar.

Det innebär att bostadsförsörjningsprogrammet utgår från att skapa balans både mellan tillgång och efterfrågan av bostäder i kommunen, men även mellan olika storlekar och upplåtelseformer inom samma område/tätort. Idag är många av kommunens bostadsområden homogena i sin bostadssammansättning vilket innebär att det är svårt att bo kvar i samma områden under skiftande sociala eller ekonomiska förhållanden eller med en funktionsnedsättning.

Områdesindelningar

I analysen har kommunen delats in i 9 områden som är baserade på nyckelkodsområden. Den kommunövergripande befolkningsprognosen har brutits ner till en prognos för varje område. Inom varje delområde, utom för Møleryd, finns en sk kärna utpekad i samrådsförslaget till kommunens översiktsplan *Ronneby 2035*. Kärnorna är tänkta att utgöra centrum för samhällsservice i kommunen. Kärnorna är Ronneby tätort, Kallinge, Bräkne-Hoby, Saxemara, Listerby, Johannishus, Backaryd, Hallabro och Eringsboda. Ronneby tätort innefattar även Ronnebyhamn och Listerby innefattar även Kuggeboda.

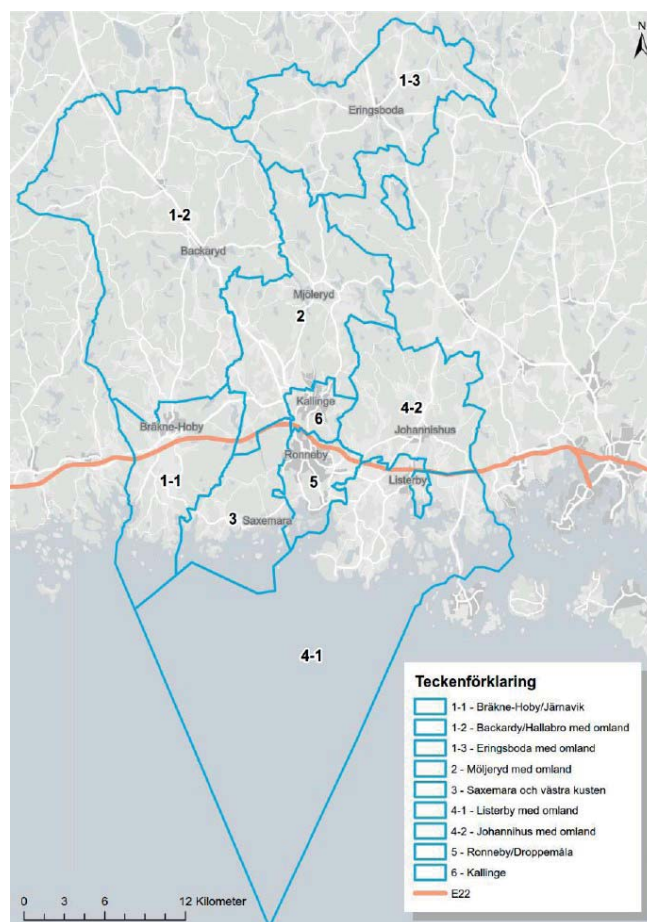
Mølerydsområdet omfattas till stor del av influensområde för militärens verksamhet. Det innebär bla att det inte är möjligt att uppföra nya bostäder i stora delar av området.

Planereserv och utnyttjade byggrätter

I kommunen finns detaljplaner som genom sin juridiska verkan utgör byggrätter för bla bostäder. Om byggrätten inte utnyttjas fullt ut innebär det att det finns en sk planereserv, dvs det antal utnyttjade byggrätter som lagakraftvunna detaljplaner ger rättighet till. I dokumentet är områden med större planreserver markerade. Enskilda tomter/byggrätter är inte markerade.

Kartor

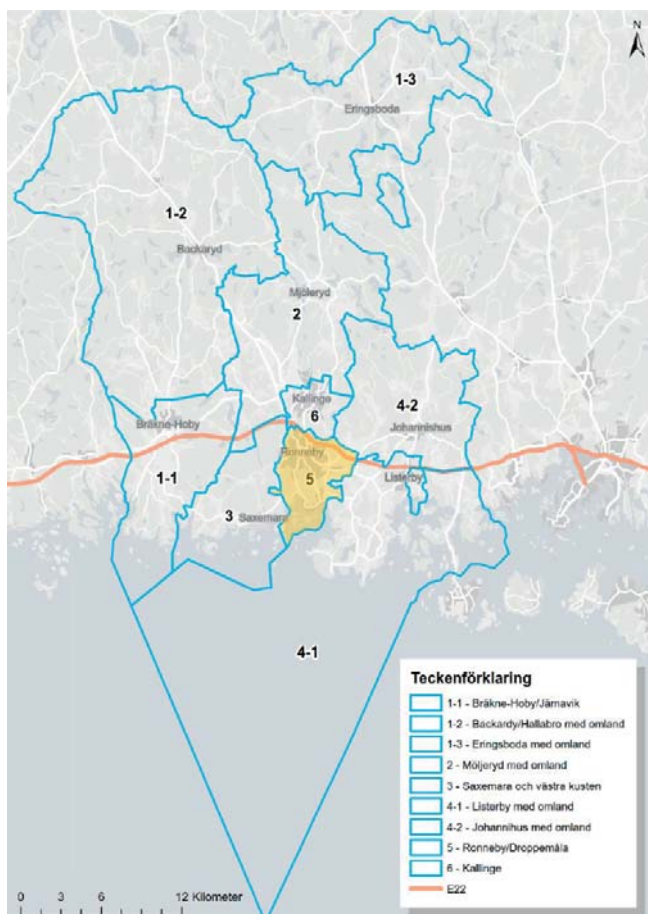
Till varje kärna finns kartor som beskriver vilken planereserv som finns i området samt vilket område som har pekats ut för ny stadsbygd i samrådsförslaget till översiktsplan Ronneby 2035. Översiktsplanen förväntas antas mars 2018.



Karta över Ronneby kommun. Indelning i nio delområden baserat på SCB:s nyckelkodsområden, vilka används som utgångspunkt i beskrivning och analys av statistiken. Källa Tyréns.

RONNEBY TÄTORT OCH RONNEBY HAMN

Totalt antal invånare i område 5	13 769
Antal invånare Ronnebyhamn	749
Antal invånare Ronneby tätort	12 612



Område 5 Ronneby tätort och Ronneby hamn.

Befolkning

Till år 2020 pekar befolkningsprognosen på ökande befolkning i samtliga åldersgrupper och den största ökningen förväntas ske i gruppen upp till 14 år. Även gruppen 15-19 år ökar. Detta innebär att det kan förväntas bli fler hushåll med 3 eller fler personer i området.

I den äldsta åldersgruppen 80+år är det främst gruppen 80-84 år som kommer att öka vilket kan innebära fler en-personshushåll och ett ökat behov av bostäder med hög tillgänglighet i text trygghetsbostäder.

Idag finns två korttidsverksamheter centralt i Ronneby tätort. Det finns önskemål om att samlokalisera dessa i en byggnad. Det finns även behov av en ny gruppbofastad i kommunen samt en ny servicebofastad på 7-9 lägenheter integrerade i flerbostadshus fram till år 2020.

Ronneby tätort	
Antal bostäder	6 803
Flerbostadshus	
Bostadsrätt	690
Hyresrätt	2 676
Småhus	
Bostadsrätt	15
Hyresrätt	39
Äganderätt	2 670
Specialbostäder	
Hyresrätt	655
Övriga hus	
Hyresrätt	112
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	230-280
Bostäder i påbörjade detaljplaner	115

Ronnebyhamn	
Antal bostäder	302
Småhus	
Bostadsrätt	0
Hyresrätt	4
Äganderätt	297
Övriga hus	
Hyresrätt	1
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	78
Bostäder i påbörjade detaljplaner	8

Inriktning

I förslaget till översiktsplan föreslås staden utvecklas i de befintliga stråk som sammanstrålar i stadskärnan. Närheten till Brunnsparken och havet samt möjlighet till goda kollektivtrafikförbindelser ger förutsättningar för attraktiva bostadsområden. I ett flertal områden i de centrala delarna av staden föreslås bebyggelsen förtätas genom ny- eller ombyggnad i den befintliga stadsstrukturen.

Planreserv

I Ronneby tätort finns detaljplaner på kommunal mark för ca 220-280 nya bostäder. Fördelningen är ca 180-230 bostäder i flerbostadshus och 40-50 i villor och radhus. Dock är vissa detaljplaner äldre och kan kräva uppdatering innan exploatering.

I Ronnebyhamn finns inga detaljplaner för flerbostadshus men ett tjugotal byggrätter för villor på privat mark i Droppemåla.

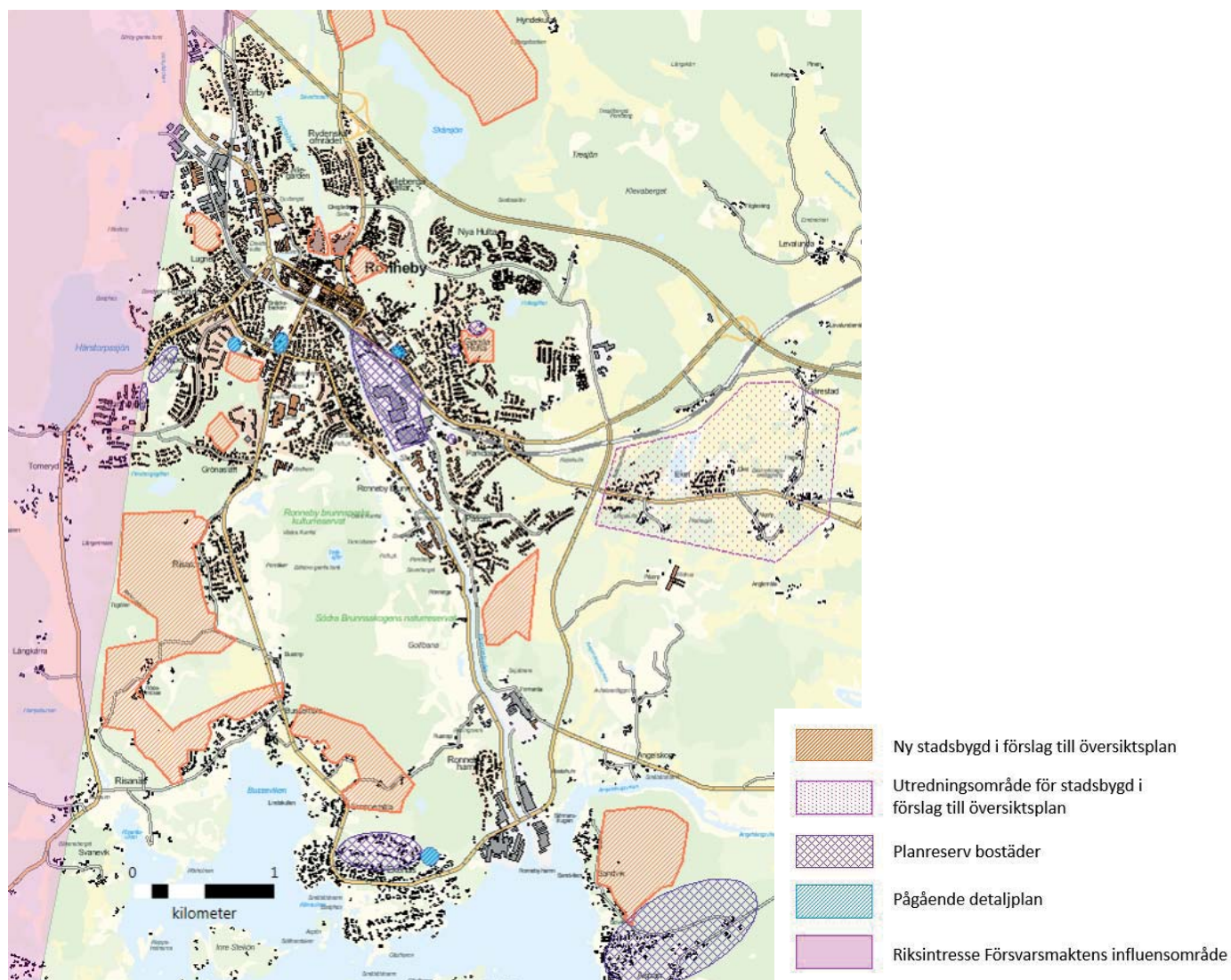
Pågående projekt

I centrala Ronneby pågår detaljplanera av områden vilket motsvara ca 115 bostäder i flerfamiljshus. Dessutom pågår detaljplan med att upprätta ett mindre antal villatomter i Droppemåla. I Risatorp pågår ett större planprojekt som fullt utbyggt beräknas innehålla ca 230 bostäder i olika storlek och upplåtelseform.

Inriktning för nyproduktion

I Ronneby tätort samt Ronnebyhamn förväntas behov av alla typer av bostäder. Stora hushåll och en-personshushåll förväntas öka mest och därmed behovet av småhus samt lägenheter motsvarande 2 rum och kök eller större. Dessutom förväntas bostäder med hög tillgänglighet för äldre efterfrågas i framtiden.

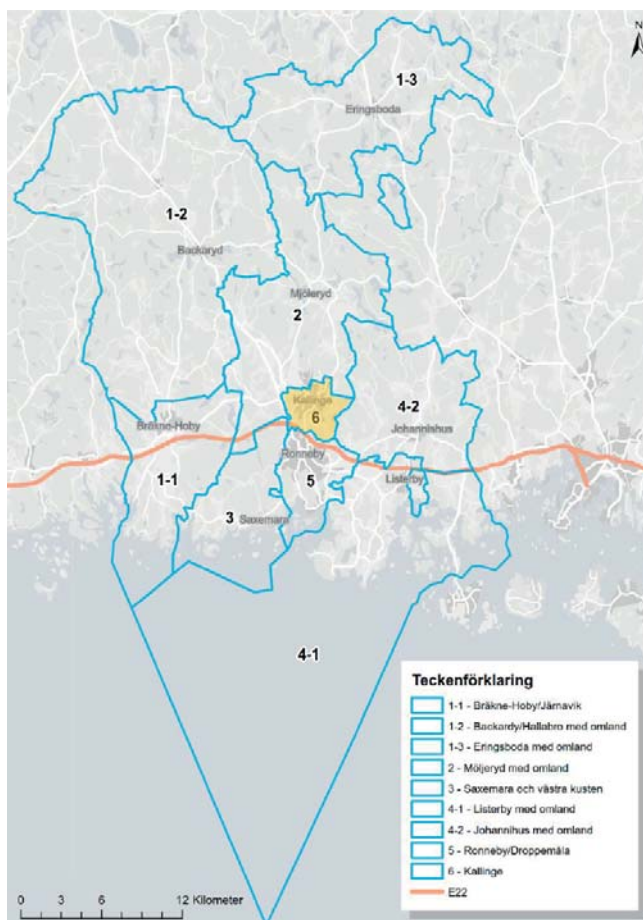
Aspan, se sid 21.



KALLINGE

Antal invånare i tätort	4 664
Antal invånare i område 6	4 969
Antal bostäder i tätorten	2311
Flerbostadshus	
Bostadsrätt	135
Hysesrätt	739
Småhus	
Hysesrätt	10
Äganderätt	1342
Specialbostäder	
Hysesrätt	76
Övriga hus	
Hysesrätt	9
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	ca 50
Bostäder i påbörjade detaljplaner	-

Ordförklaring till tabell finns på sid 22



Område 6 Kallinge.

Befolkning

Befolkningsprognosen fram till 2020 tyder på att Kallinge med omland kommer att få en befolkningsökning med ca 280 personer. De är främst barn i åldern 0-14 år som förutspås öka i antal. Även den äldre befolkningen komma öka. Fram till 2020 är det främst gruppen 80-84 år som ökar. Övriga grupper av den äldre befolkningen (80+år) är relativt konstant.

Inriktning

I samrådsversionen av översiktsplanen Ronneby 2035 föreslås ett större område vid Skärsjön för ny stadsbygd. I området planeras för bostadsbebyggelse som kan kombineras med både verksamheter och service. Inom området beräknas ca 600-1 000 bostäder kunna uppföras beroende på bebyggelsens täthet. I området ska blandad boendeformer eftersträvas. Fördjupning av översiktsplanen krävs för att klargöra förutsättningar för detaljplanering.

I tätortens nordöstra del föreslås ett mindre område för stadsbygd. I området dominerar villabebyggelse varför tillkommande bebyggelse främst bör uppföras i form av radhus, parhus eller lägenheter i flerfamiljshus.

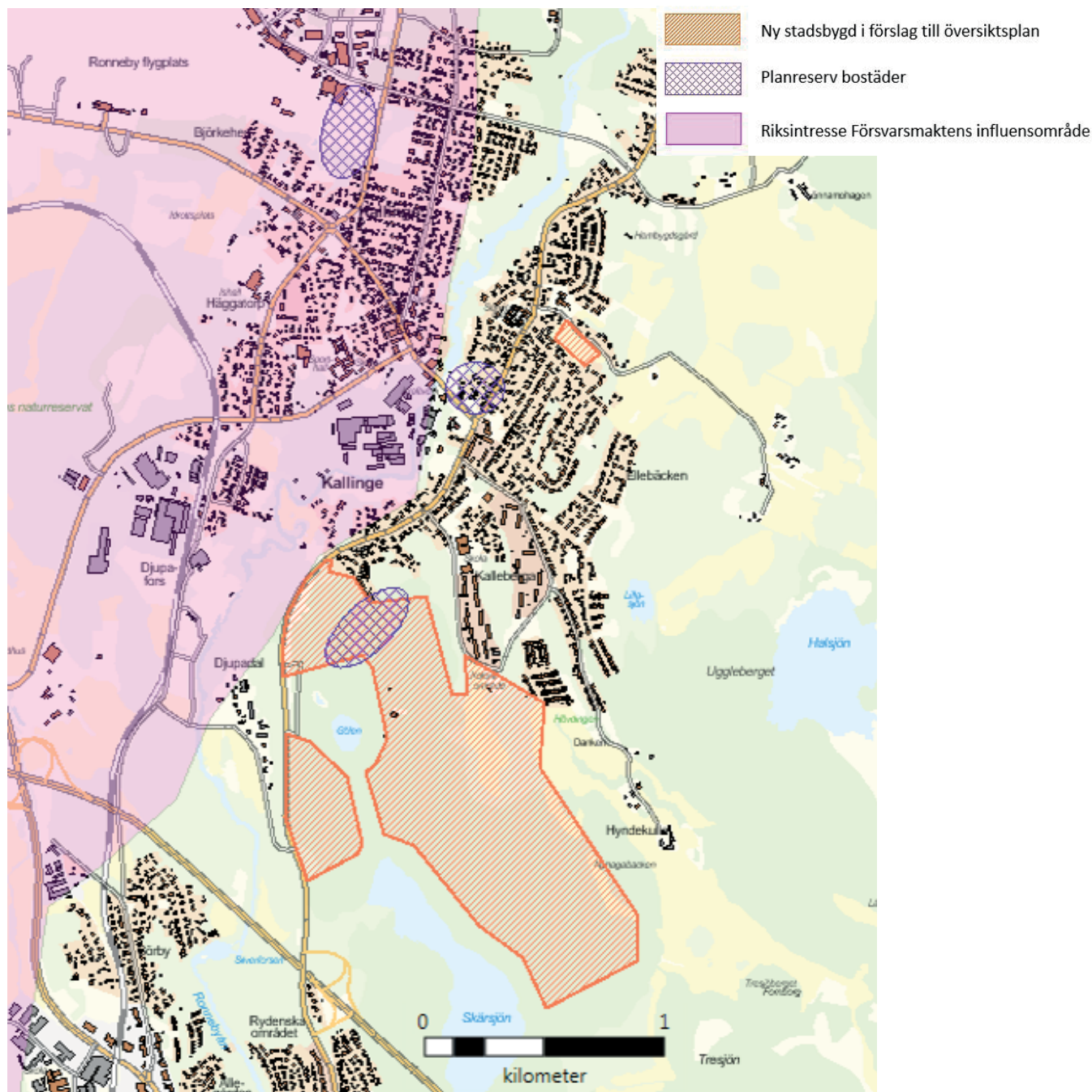
Planreserv

I Kallinge finns ett 50-tal kommunal tomter för villor och rad/kedjehus. Majoriteten omfattas dock av äldre detaljplaner som kan kräva uppdatering innan exploatering. Det finns även byggrätter för ca 120 bostäder i flerbostadshus på platser där det tidigare rivits bostäder. Hälften av dessa ligger inom influensområde från försvarets verksamhet och är därför inte akutella i dagsläget.

Inriktning för nyproduktion

I Kallinge finns idag totalt sett en relativt jämn fördelning mellan bostäder i flerbostadshus och småhus. För att fortsatt ha en stor variation i bostadsbeståndet bör planering ske för olika typer av bostäder.

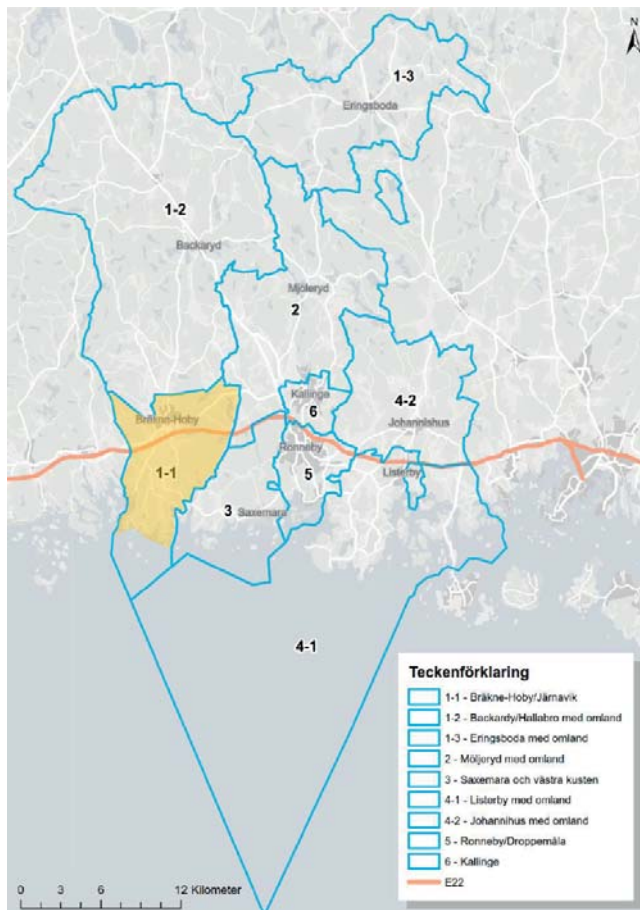
Bostäder motsvarande 2:or med hög tillgänglighet och/eller trygghetsbostäder kan vara aktuella för den äldre gruppen av befolkningen. Det ökande antal barnfamiljer i tätorten kan medför behov av bostäder i småhus eller lägenheter motsvarande 3:or eller större.



BRÄKNE-HOBY

Antal invånare tätort	1 700
Antal invånare i område 1-1	2 370
Antal bostäder i tätort	857
Flerbostadshus	
Hyresrätt	196
Småhus	
Äganderätt	577
Hyresrätt	7
Specialbostäder	
Hyresrätt	59
Övriga hus	
Hyresrätt	18
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	ca 60 bostäder
Bostäder i påbörjade detaljplaner	30-60 bostäder

Ordförklaring till tabell finns på sid 22.



Område 1-1 Bräkne-Hoby.

Befolkning

Befolkningsprognosen för området visar på små förändringar i utvecklingen fram till 2020. Kommunens ambition är dock att Bräkne-Hoby ska växa i egenskap av kärna vilket innebär att tätorten ska rymma service för ett större omland.

Den största förändringen gäller de äldsta grupperna där gruppen 65-79 år minskar i antal och gruppen 80 år+ ökar. Bostäder motsvarande 2:or eller större med hög tillgänglighet och/eller trygghetsbostäder kan vara aktuella för denna grupp. Dessutom förväntas de allra äldsta 90 år+ öka fram till 2020, vilket kan generera ökat behov av vård- och omsorgsbostäder.

Inriktning

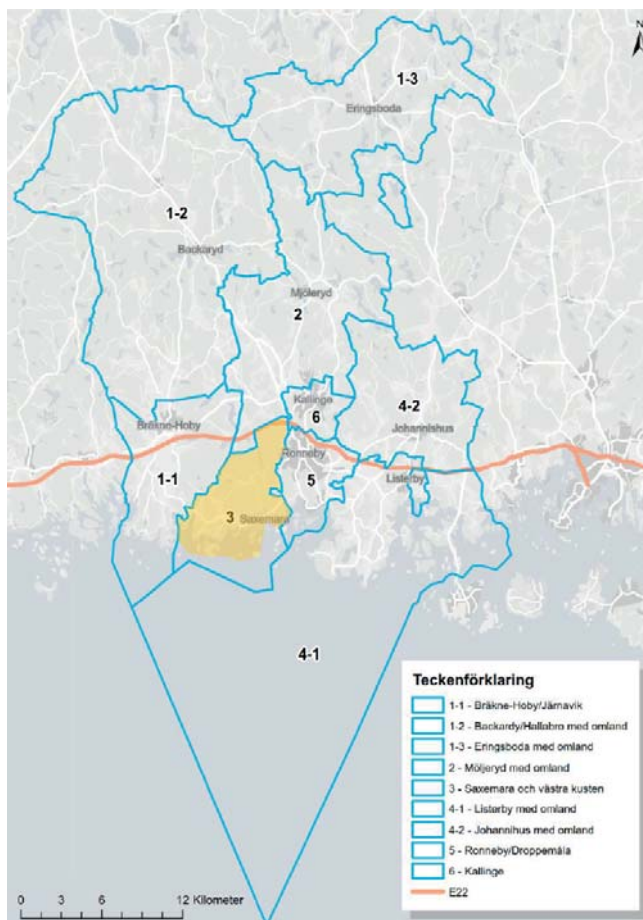
I samrådsförslaget till översiktsplanen *Ronneby 2035* finns områden där kommunen bedömer det vara lämpligt med ny stadsbygd. Stadsbygden kan omfatta såväl bostäder som handelslokaler, skolor och natur. I den västra delen föreslås ett större område för ny bostadsbebyggelse. I Bräkne-Hobys östra del föreslås nya bostäder genom förtätning.

Eftersom det bara finns en liten planreserv i Bräkne-Hoby finns det idag ingen möjlighet till större expansion av bostäder i tätorten. Om de områden som föreslås i översiktsplanen även detaljplaneras och exploateras finns det goda möjlighet för en ökande befolkning i Bräkne-Hoby tätort. Kommunen äger marken och har därför rådighet att exploatera området. Översiktsplanen pekar ut området väster om järnvägen som ny stadsbygd som fullt utbyggt kan rymma 200 – 300 nya bostäder.

SAXEMARA OCH SPJÄLKÖ

Antal invånare i tätorten	500
Antal invånare i område 3	832
Antal bostäder i tätorten	183
Flerbostadshus	
Hyresrätt	6
Småhus	
Hyresrätt	3
Äganderätt	173
Övriga hus	
Hyresrätt	1
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	ca 5
Bostäder i påbörjade detaljplaner	-

Ordförklaring till tabell finns på sid 22



Område 3 Saxemara.

Befolkning

Befolkningsprognosen för området visar på endast små förändringar i befolkningsutvecklingen fram till år 2020. Det är främst barnen 0-14 år och gruppen 65-79 år som ökar något. Saxemara och Spjälkö saknar bostäder med god tillgänglighet som attraherar äldre personer som vill flytta från sitt småhus till ett mindre underhållskrävande boende. Flera flerbostadshus som är anpassade för äldre personer frigör också småhus för familjer och kan skapa så kallade flyttkedjor.

Inriktning

Kommunens ambition är att Saxemara och Spjälkö ska växa i egenskap av kärna för ett större omland. I förslaget till översiktsplan Ronneby 2035 beskrivs lämpliga områden för ny stadsbygd i Spjälkö. Samtliga områden ligger på privat mark, vilket innebär att samhällets utveckling till stor del är beroende av privata initiativ. Expansion av bostäder i Saxemara by är i dagsläget inte aktuellt eftersom försvarets influensområde sträcker sig över i stort sett hela tätorten.

Planreserv

I Saxemara och Spjälkö finns det en mycket begränsad planreserv. Det finns ca 5 villatomter som samtliga ligger på privat mark.

Inriktning för nyproduktion

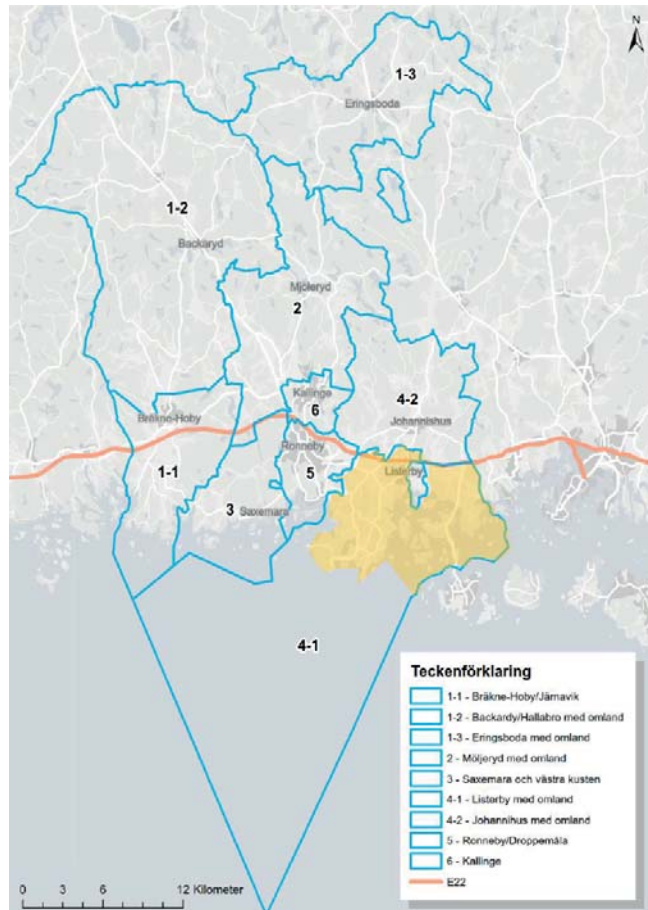
I området är det främst flerbostadshus och/eller marklägenheter med god tillgänglighet som behöver tillföras området för att komplettera befintliga bostadstyper. Även småhus förväntas efterfrågas i framtiden.



LISTERBY

Antal invånare tätort	1 000
Antal invånare i område 4-1	2 376
Antal bostäder i tätorten	394
Flerbostadshus	
Hyresrätt	32
Småhus	
Hyresrätt	10
Äganderätt	349
Övriga hus	
Hyresrätt	3
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	75
Bostäder i påbörjade detaljplaner	28

Ordförklaring till tabell finns på sid 22



Område 4-1 Listerby.

Befolkning

Befolkningsprognosen för området visar på endast små förändringar i befolkningsutvecklingen fram till år 2020. Kommunens ambition är dock att Listerby ska växa och tillsammans med Johannishus bilda en kärna för ett större omland.

I åldersgruppen 80+ förutspås en ökad befolkning fram till 2020. Det är främst gruppen 80-84 år som står för den största ökningen. Bostäder motsvarande 2:or eller större med hög tillgänglighet och/eller trygghetsbostäder kan vara aktuella för denna grupp. Även gruppen 90-94 år ökar fram till 2020, vilket kan generera ökat behov av vård- och omsorgsbostäder.

Inriktning

I förslaget till översiktsplanen beskrivs Listerby som en kärna, samfungerade med Johannishus. Med anledning av detta är Listerby tänkt att växa med fler bostäder och mer service. Bebyggelse föreslås både norr om E22 och i samhällets södra del vid Slättanäs.

I Listerby finns varken trygghetsbostäder eller vårdboende. I Johannishus finns vård- och omsorgsboendet Ålycke.

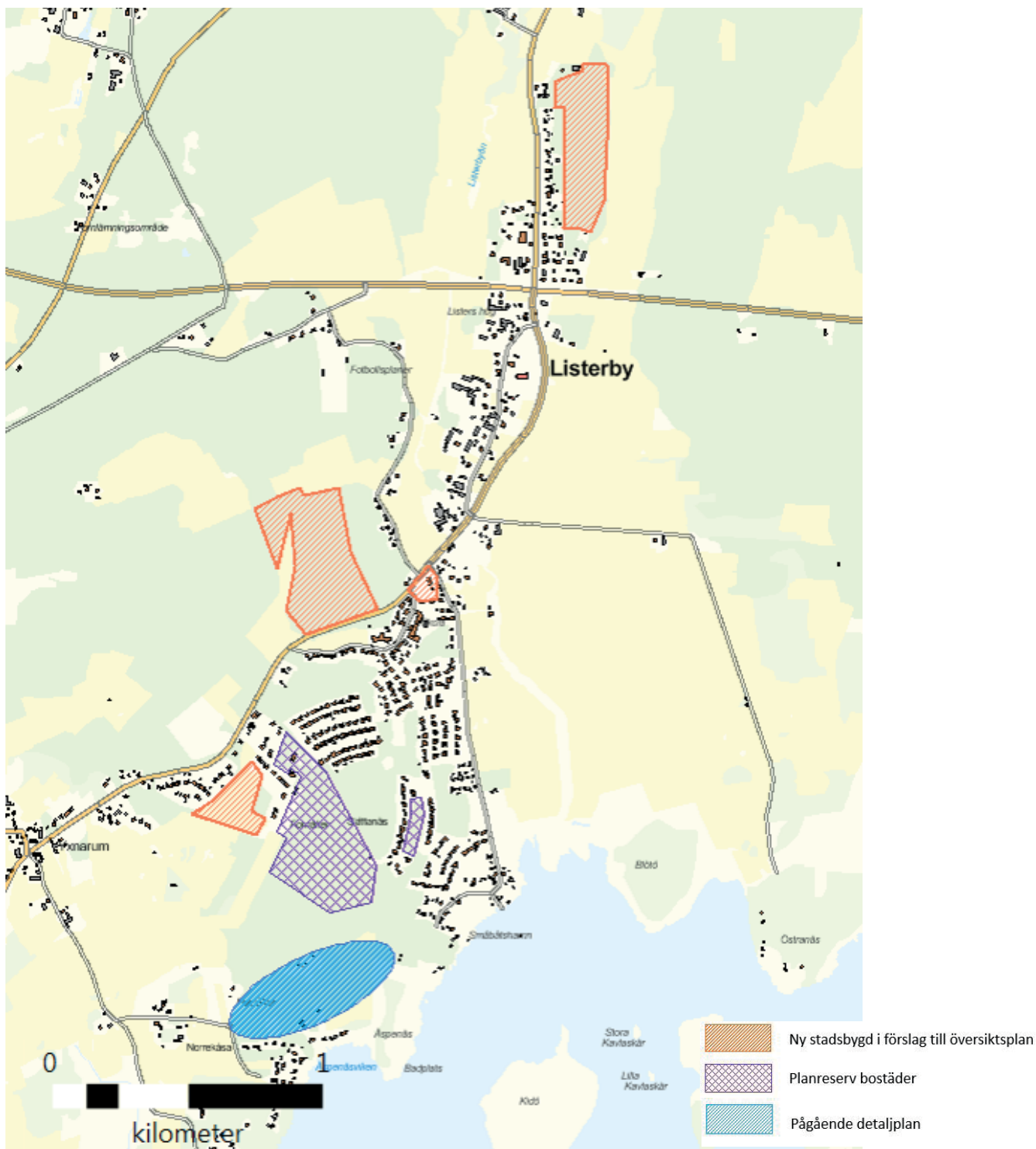
Planreserv

I Listerby finns idag en planreserv för ca 75 bostäder. I Slättanäsområdet finns ca 70 st villatomter, medan det norr om E22 finns en fastighet med byggrätt för bostäder (på gamla "MIO-tomten").

I södra delen av Listerby pågår arbetet med att upprätta en detaljplan för bostäder i friliggande villor.

Inriktning för nyproduktion

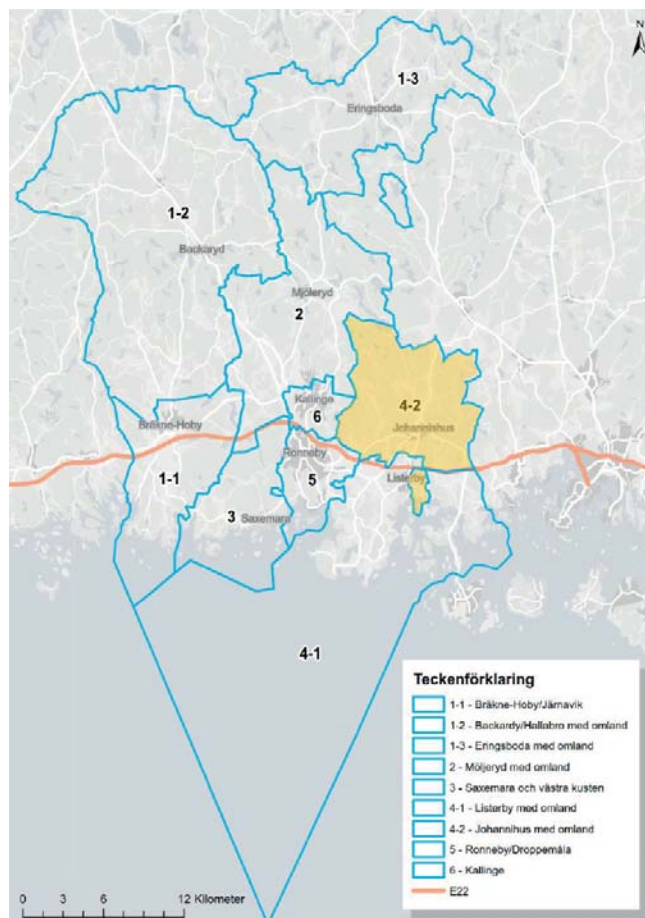
I området är det främst flerbostadshus och marklägenheter med god tillgänglighet som behöver tillföras området för att komplettera befintliga bostadstyper. Även småhus förväntas efterfrågas i framtiden.



JOHANNISHUS

Antal invånare tätort	770
Antal invånare i område 4-2	1300
Antal bostäder	338
Flerbostadshus	
Hyresrätt	16
Småhus	
Hyresrätt	16
Äganderätt	267
Specialbostäder	
Hyresrätt	38
Övriga hus	
Hyresrätt	1
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	11
Bostäder i påbörjade detaljplaner	-

Ordförklaring till tabell finns på sid 22.



Område 4-2 Johannishus.

Befolkning

I Johannishus pekar befolkningsprognosen på en svag ökning där den äldsta gruppen 80+ förväntas öka mest, följt av barn 0-14 år samt gruppen 30-39 år och 65-79 år. Resterande åldersgruppen förväntas minska. Detta förväntas innebära en ökad andel barnfamiljer samt en ökad andel 1- och 2-personshushåll.

Bostäderna i Johannishus utgör till största delen av småhus med endast en liten andel hyresrätter i flerfamiljshus. Ålycke är ett vård- och omsorgsboende med 26 platser.

Inriktning

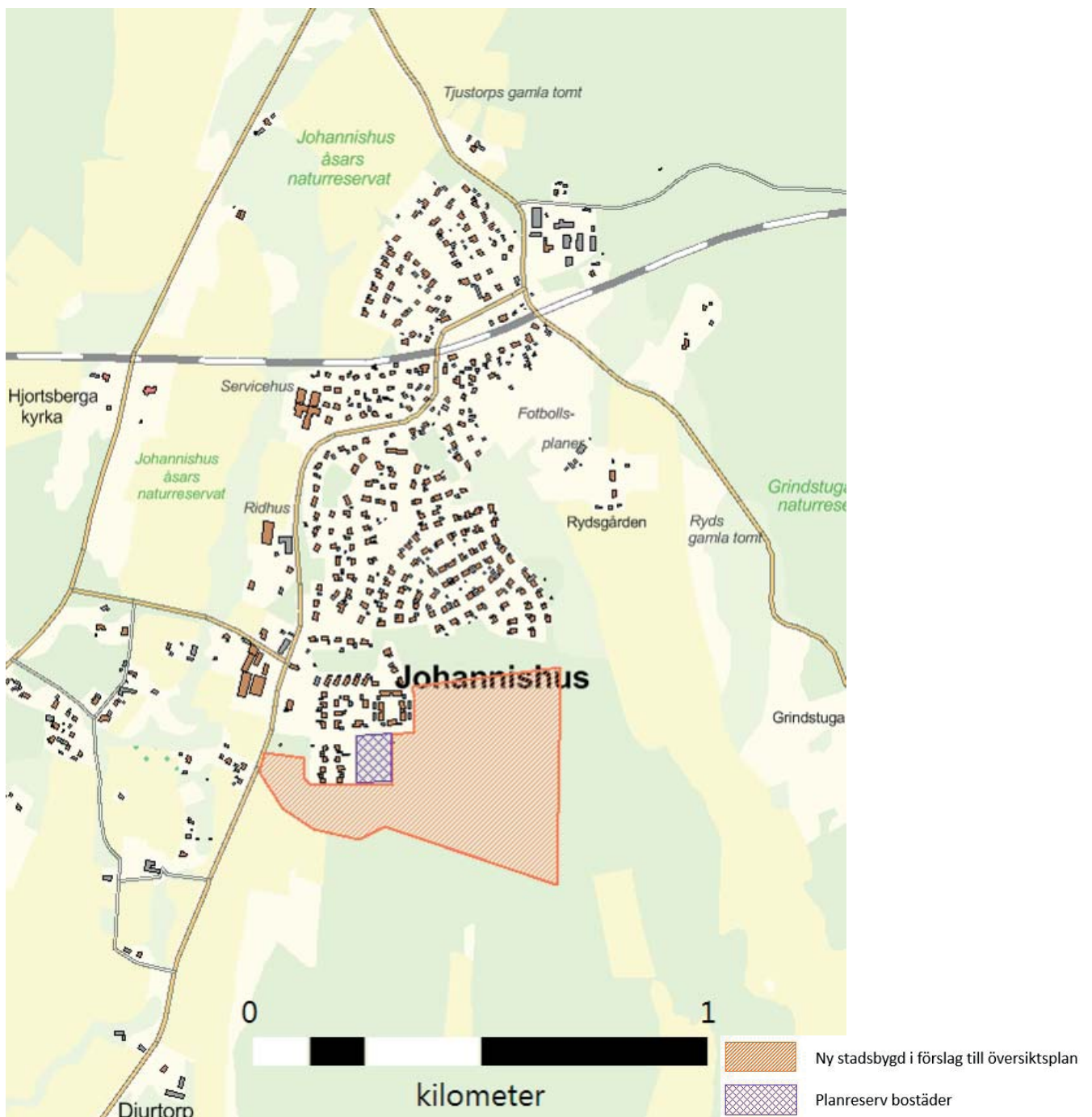
Johannishus är i egenskap av kärna tänkt att växa tillsammans med Listerby. Ny bostadsbebyggelse planeras söder om samhället för att knyta an till väg E22 och Listerby. Johannishus har endast en liten del bostäder med god tillgänglighet som attraherar äldre personer som vill flytta från sitt småhus till ett mindre underhållskrävande boende. Flera flerbostadshus som är anpassade för äldre personer frigör också småhus för familjer och ger så kallade flyttkedjor.

Planreserv och pågående projekt

Ronneby kommun har en god markreserv i Johannishus men en liten planreserv bestående av ca 10 villatomter. Det finns ingen planreserv för flerbostadshus eller marklägenheter i tätorten.

Inriktning för nyproduktion

I området är det främst flerbostadshus och bostäder med god tillgänglighet som behöver tillföras området för att komplettera befintliga bostadstyper. Även småhus förväntas efterfrågas i framtiden.



BACKARYD OCH HALLABRO

Antal invånare Backaryd tätort	380
Antal invånare Hallabro tätort	270
Antal invånare i område 1-2	2 256

Backaryd	
Antal bostäder	201
Flerbostadshus	
Hyresrätt	37
Småhus	
Hyresrätt	14
Äganderätt	115
Specialbostäder	
Hyresrätt	29
Övriga hus	
Hyresrätt	6
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	-
Bostäder i påbörjade detaljplaner	-

Befolkning

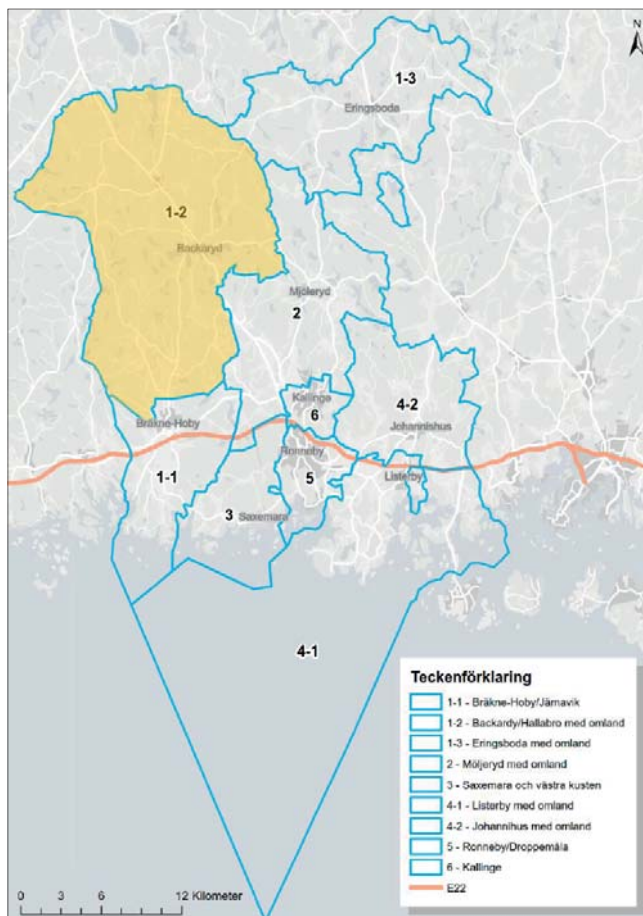
Backaryd och Hallabro ligger i kommunens nordvästra del och förbinds med RV 27. De två tätorterna är tänkt att utgöra en samfungerade kärna som komplettera varandras servicefunktioner. Tätorterna blir därmed kärna för den kringliggande landsbygden.

I Backaryd och Hallabro förutspås en befolkningsökning på drygt 50 personer fram till år 2020. Det är den yngsta åldersgruppen som står för den största ökningen vilket innebär fler barnfamiljer i området med behov av större bostäder. Den äldsta gruppen minskar i antal.

Backaryd och Hallabro har förhållandevis hög andel bostäder i flerbostadshus samt specialbostäder. I Backaryd har ett vård- och omsorgsboende omvandlats till trygghetsboende och i Hallabro planeras för ett vård- och omsorgsboende med 32 platser.

Hallabro	
Antal bostäder	126
Flerbostadshus	
Hyresrätt	26
Småhus	
Hyresrätt	1
Äganderätt	99
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	ca 25
Bostäder i påbörjade detaljplaner	-

Ordförklaring till tabell finns på sid 22.



Område 1-2 Backaryd och Hallabro.

Inriktning

I förslag till översiktsplanen för Ronneby kommun beskrivs Backaryd och Hallabro som en samfungerade kärna med möjlighet till fler bostäder som ger underlag för handel och service. I Backaryd föreslås ett område väster om samhället för ny stadsbygd. I Hallabro finns två områden som anses lämpliga för stadsbygd.

I de båda tätorterna förväntas en sjukande andel äldre i befolkningen. Detta, tillsammans med att det redan finns hyresrätter i flerbostadshus i tätorterna, innebär att behovet av bostäder i flerbamiljshus kan antas är tillgodosett.

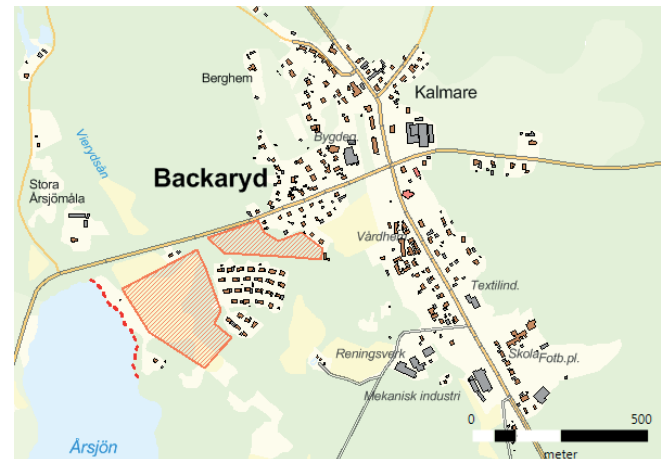
Planreserv och pågående projekt



I Backaryd har samtliga detaljplaner upphävs vilket innebär att det inte finns någon planreserv för samhället.

I Hallabro finns en äldre detaljplan med en planreserv på ca 25 villatomter på privat mark.




Inriktning för nyproduktion

I området är det främst småhus förväntas efterfrågas i framtiden.



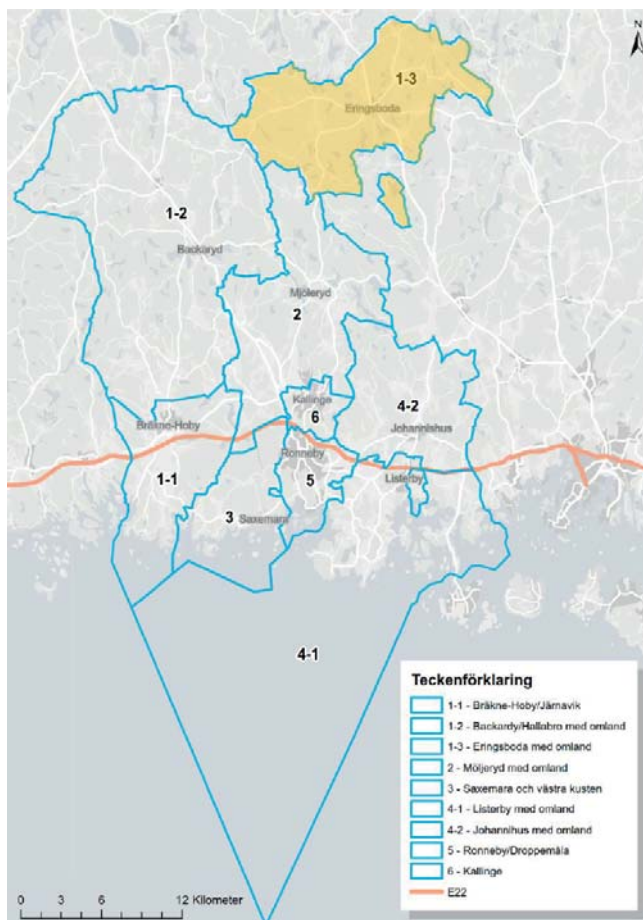
-  Ny stadsbygd i förslag till översiktsplan
-  LIS-område



-  Ny stadsbygd i förslag till översiktsplan
-  Planreserv bostäder
-  Riksintresse Försvarsmaktens influensområde

ERINGSBODA

Antal invånare tätort	278
Antal invånare i område 1-3	604
Antal bostäder	165
Flerbostadshus	
Hyresrätt	20
Småhus	
Hyresrätt	11
Äganderätt	110
Specialbostäder	
Hyresrätt	16
Övriga hus	
Hyresrätt	8
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	ca 25
Bostäder i påbörjade detaljplaner	-



Område 1-3 Eringsboda.

Befolkning

I Eringsboda med omland förväntas enligt befolkningsprognosen en svag befolkningsminskning fram till 2020. Kommuns ambition är dock att Eringsboda ska växa och utgöra en kärna för ett större omland.

Inriktning

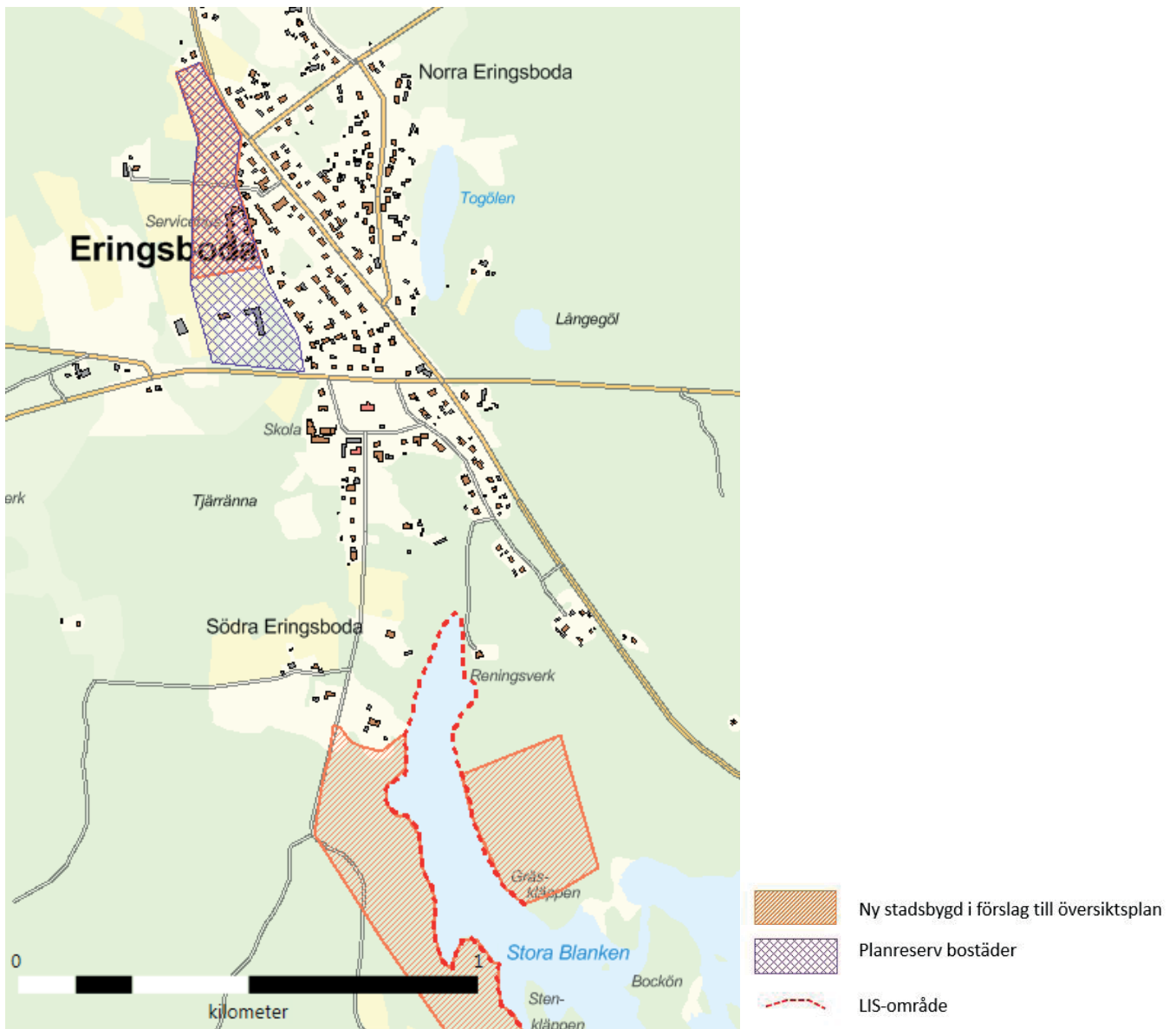
I förslag till översiktsplanen för Ronneby kommun beskrivs Eringsboda som en centralort och mötesplats för de nordöstra delarna av kommunen. Kommunen ser positivt på komplementbebyggelse både i och utanför samhället. Mer bebyggelse både i tätorten och kringlandet ger positiva effekter för service och verksamheter i Eringsboda. Tre områden pekas ut som lämpliga för ny stadsbygd. Två av områdena ligger söder och samhället och i ett s.k LIS-område.

Planreserv

Ronneby kommun har inga markreserver för bostadsbebyggelse i Eringsboda. Ett område med privat markägare är planlagt för ca 25 småhus i samhällets västra del. Planen är äldre och kan behöva revideras och moderniseras före eventuell exploatering.

Inriktning för nyproduktion

I Eringsboda bör nya bostäder uppföras för att komplettera det utbud som finns inom tätorten idag.



MÖLJERYD OCH LANDSBYGDEN UTANFÖR TÄTORTER

Antal bostäder utanför tätort	2559
Antal invånare utanför tätort	6000
Flerbostadshus	
Hyresrätt	4
Småhus	
Bostadsrätt	81
Äganderätt	2453
Specialbostäder	
Hyresrätt	8
Övriga hus	
Hyresrätt	9
Bostäder i antagna detaljplaner (ej utbyggda)	Ca 40
Bostäder i påbörjade detaljplaner	-

Inriktning

Befolkningen på landsbygden minskar något, om man i landsbygden innefattar kommunens mindre samhällen. Kommunen ser dock positivt på ökad befolkning på landsbygden. En utgångspunkt för kommunen är att understödja en levande landsbygd. Det innebär att skapa förutsättningar och möjliggöra boende för många i olika livssituationer och samtidigt bygga på ett miljömässigt hållbart sätt. Kommunen ser de 28 LIS-områdena som en möjlighet för utveckling av landsbygden både när det gäller boende och verksamheter.

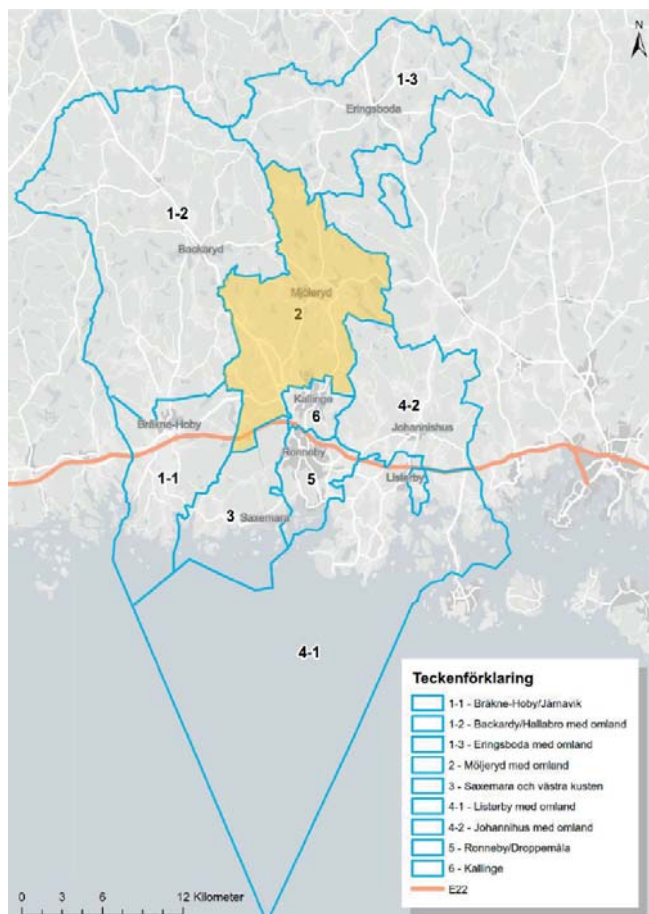
Invånarna på landsbygden är beroende av den service som finns i tätorterna, inom eller utanför kommunens gränser.

Möljeryd

En omfattande del av den av kommunens centrala del omfattas av influensområde för militärens verksamhet. Det innebär bla att det inte är möjligt att uppföra nya bostäder i området. Området kring Möljeryd omfattas av denna begränsning. Befolkningsprognosen för området pekar på en svag befolkningsökning som följer trenden i kommunen att det främst är barn och äldre som kommer att öka i antal. För att möta behovet av tillgängliga bostäder för äldre bör dessa fördelas på de kringliggande kärnorna.

Järnavik

Järnavik ligger ca 6 km söder om Bräkne-Hoby. I förslaget till översiktsplan Ronneby 2035 finns ett område utpekad för ny bostadsbebyggelse. Kommunen bygger ut kommunal vatten- och avlopp till området vilket innebär ökade möjligheter till mer bostadsbebyggelse i området.



Område 2 Möljeryd.

Planreserv

Framförallt i kustzonen är marken detaljplanlagd även utanför tätorter. Det innebär att tillkommande bebyggelse regleras genom planbestämmelser i enlighet med plan- och bygglagens 4 kap. De markområden som inte är detaljplanlagda regleras bebyggelsen enligt plan- och bygglagen 9 kap.

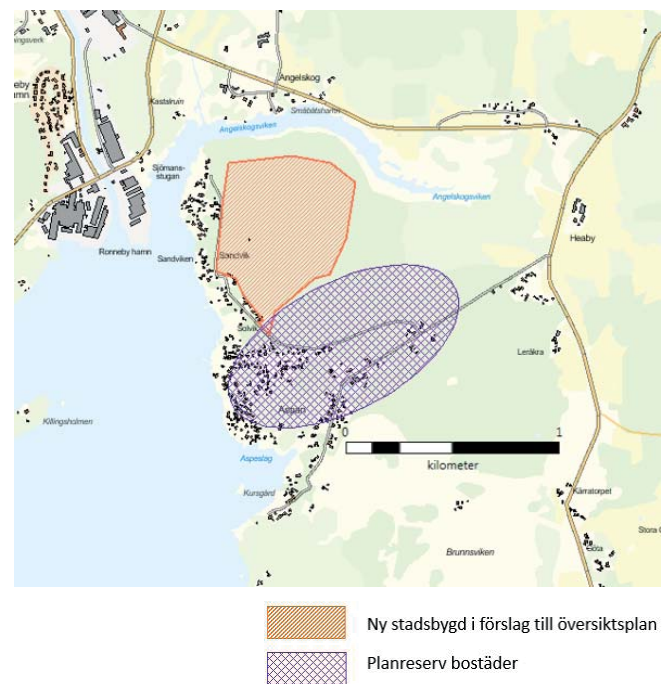
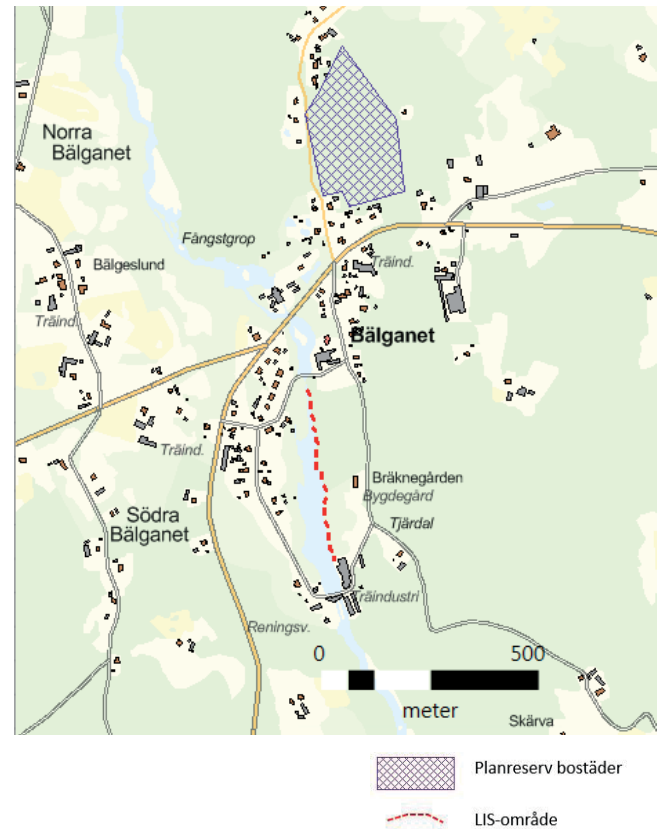
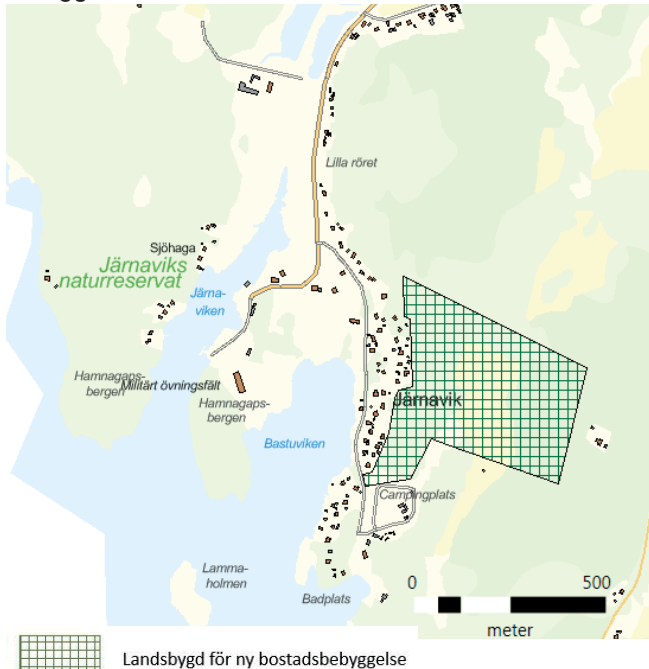
I kustzonen finns ett antal detaljplaner varav många är äldre. Några av dessa är inte fullt utbyggda vilket i praktiken ger möjlighet att uppföra ytterligare ca 15 fritidshus.

På Aspan finns en detaljplan som medger ca 60 nya villatomter. En del av marken har köpts av kommunen och arbetet pågår med att förbereda området för exploatering. I förslaget till översiktsplan *Ronneby 2035* föreslås en fortsatt utbyggnad av bostäder i området och även en vägbro som skulle medföra kortare transporter till området.

I Belganet finns en detaljplan som ger möjlighet att uppföra 17 villor. Kommunen äger marken och 6 av tomterna är förberedda för exploatering. Väster om Belganet finns en detaljplan för 20 fritidshus som ej är exploaterad.

Inriktning för nyproduktion

Genom att hålla samman tillkommande bostadsbebyggelse till befintliga bebyggelsegrupper kan kostnader för offentlig service hållas lägre. Det gäller kostnader för skolskjuts, hemtjänst, VA, renhållning m.m. Ny bebyggelsen ska lämpligen förläggas intill kollektivtrafikstråk samt kommunalt VA.



FÖRKLARINGAR

Upplåtelseform

Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon, bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar.

Bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar eller bostadsföreningar (en äldre boendeföreningsform som existerade innan bostadsrättslagen introducerades 1930).

Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

Hustyp

Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus avser bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Övriga hus avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål men som innehåller lägenheter, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Specialbostäder avser bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.