

Strategi för Nässjö kommuns boendeplanering 2017-2020

Antagen av kommunfullmäktige 2017-05-18 § 82

Innehållsförteckning

Inledning.....	2
Syfte	2
Organisation	2
Tidigare version.....	3
Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen	3
Nationella och regionala mål av betydelse för bostadsförsörjningen	5
Nationella mål	5
Regionala mål och dokument.....	5
Nässjö kommuns vision och planer.....	6
Vision 2030 och strategiområden.....	6
Översiktsplan.....	6
Fördjupade översiktsplaner	6
Utgångsläge för Nässjö kommun.....	8
Befolkning och hushåll.....	8
Bostadsbestånd.....	12
Nyproduktion	13
Marknadsförutsättningar.....	13
Tillgång till mark för bostadsbyggande.....	16
Bostäder för särskilda grupper	20
Analys	23
Fler bostäder behövs när Nässjö växer	23
Flyttkedjor är en viktig förutsättning	23
Hållbar tillväxt	24
Marknadsförutsättningar för nyproduktion	24
Hur får vi fart på bostadsbyggandet?	25
Mål och åtgärder	26
Mål generellt bostadsbyggande	26
Mål specialbostäder.....	26
Handlingsplan.....	27
Organisation för genomförande av strategin för boendeplanering.....	31
Uppföljning och uppdatering av mål och åtgärder	31
Statistikbilaga.....	32
Kartbilaga.....	36

Inledning

Det är en viktig attraktivitets- och tillväxtfaktor för en kommun att kunna erbjuda goda bostäder och goda boendemiljöer som utgår från alla invånares behov. I februari 2012 antog kommunfullmäktige riktlinjer för Nässjö kommuns boendeplanering. Under hela första decenniet av 2000-talet hade Nässjö kommun en relativt konstant folkmängd och i riktlinjerna var förväntningarna på befolkningstillväxt låga. Bilden har dock förändrats sedan 2012. Befolkningen i kommunen har ökat från 29 382 invånare 31 december 2012 till 30 820 invånare 31 december 2016, alltså en nettoökning med 1 438 invånare. Bostadsmarknaden i kommunen har utvecklats och planeringen för nya bostäder har tagit fart.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen med hjälp av riktlinjer. 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. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Dessutom ska nya riktlinjer upprättas om förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ändras.

Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen ska innehålla minst 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.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Mot bakgrund av dessa förutsättningar gav kommunstyrelsen den 7 oktober 2015 § 165 kommunledningskontorets planerings- och utvecklingsavdelning i uppdrag att ta fram strategi för Nässjö kommuns boendeplanering i samverkan med övriga berörda förvaltningar och bolag.

Syfte

Strategin för Nässjö kommuns boendeplanering ska fungera som en plan för bostadsbyggandet i kommunen. Strategin ska leda till en genomtänkt bostadsutveckling som skapar förutsättningar för att stärka Nässjö kommun som en attraktiv boendekommun med bostäder för alla invånares behov.

Organisation

Kommunstyrelsens utskott I har varit politisk styrgrupp för arbetet med att upprätta denna strategi. En projektgrupp har svarat för det praktiska arbetet. I projektgruppen har följande medlemmar ingått:

Dennis Lundquist, projektledare, planerings- och utvecklingsavdelningen
Karolina Haag Sjöberg, biträdande projektledare, planerings- och utvecklingsavdelningen
Jessica Persson, planerings- och utvecklingsavdelningen
Torbjörn Trägårdh, Nässjö lärcenter
Jarl Edlund, socialförvaltningen

Lina Landblom, socialförvaltningen
Erik Almquist, samhällsplaneringskontoret
Joel Spångby, tekniska serviceförvaltningen
Leif Landberg, barn- och utbildningsförvaltningen
Thomas Hanzén, kultur- och fritidsförvaltningen
Emma Asserholt, kultur- och fritidsförvaltningen
Ninna Magnusson, Fastighets AB Linden
Patrik Cantby, Nässjö Affärsverk AB

Tidigare version

De riktlinjer för Nässjö kommuns boendeplanering som antogs i februari 2012 har i hög grad en beskrivande karaktär. Riktlinjerna var anpassade till den befolknings- och bostadsmarknadssituation som hade rått under lång tid i Nässjö kommun. De var därför inte handlingsinriktade med tidsatta och ansvarsfördelade aktiviteter.

Riktlinjerna innehöll ett antal vägledningar för planeringen av nya bostadsområden, till exempel centrumnära och tillgängligt boende och planering för blandad bebyggelse. Riktlinjerna har vägts in i till exempel utvecklingen av f.d. Folkets park i Nässjö och genom att i översiktsplaneringen verka för förtätning i stadskärnan och stationsnära bebyggelse.

Kommunala verktyg för bostadsförsörjningen

Kommunen bygger i allmänhet inte själv bostäder utan skapar förutsättningar för bostadsbyggande. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer genom privata investeringar. Det finns några olika verktyg som en kommun kan använda till hjälp i arbetet med bostadsförsörjningen.

- Översikts- och detaljplanering
- Allmännyttiga bostadsföretag
- Kommunalt markinnehav
- Kommunal bostadsförmedling
- Kommunala hyresgarantier

Kommunen ansvarar för att planlägga mark- och vattenanvändningen inom sina geografiska gränser. Kommunen har planmonopol, det vill säga det är bara kommunen som har rätt att anta planer och bestämma om detaljplaneläggning ska ske. Kommunen kan genom översikts- och detaljplanering bland annat skapa förutsättningar för att lokalisera nya bostadsområden och för att utveckla befintliga bostadsområden. I översiktsplanen anger kommunen inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön, och här kan till exempel lämpliga områden för bostadsbebyggelse pekas ut. I detaljplaner regleras bland annat bebyggelsens volym, struktur och byggrätter.

Kommunala bostadsföretag är ett viktigt verktyg för att styra utbudet av bostäder. En kommun kan ge sitt kommunala bostadsföretag ägardirektiv om hur bostadsföretaget ska bidra till bostadsförsörjningen, till exempel genom att bolaget ska bygga ett visst antal hyreslägenheter inom en viss tidsperiod. I Nässjö kommun finns ett kommunägt bostadsaktiebolag, Fastighets

AB Linden. Det finns ytterligare ett allmännyttigt bostadsföretag i kommunen, Bostadsstiftelsen Annebergshus. Genom stiftelseformen har Annebergshus en fristående ställning i förhållande till kommunen och kan därmed inte styras via ägardirektiv.

Kommunalt markinnehav är ett annat betydelsefullt verktyg för en aktiv bostadspolitik. Genom strategiska markförvärv kan kommunen, i kombination med god planberedskap, skapa beredskap att tillhandahålla mark för bostadsbyggande.

Det är möjligt att inrätta kommunala bostadsförmedlingar som en servicefunktion där bostäder från olika fastighetsägare kan förmedlas. Fastighetsägare och bostadsföretag i Sverige har dock stor frihet att själva avgöra hur de vill hantera sin uthyrningsverksamhet, och kommunala bostadsförmedlingar är för närvarande ovanliga i Sverige. Nässjö kommun planerar inte att inrätta någon kommunal bostadsförmedling. Ett privat förmedlingsinitiativ som är etablerat i Nässjö kommun är Bostadsregistret.se.

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, till exempel på grund av att de har en projektanställning istället för en tillsvidareanställning. Kommuner som ställer ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att via Boverket ansöka om statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Nässjö kommun har hittills inte ställt ut några kommunala hyresgarantier, och det finns inga planer på att börja ställa ut hyresgarantier.

Nationella och regionala mål av betydelse för bostadsförsörjningen

Nationella mål

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i Sverige.

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

Boverket bedömer i det behövs 710 000 nya bostäder i Sverige fram till 2025, räknat från 2015, varav 440 000 bedöms behövas redan 2020, vilket innebär en årlig takt om 88 000 nya bostäder.¹

Regeringen har infört ett statsbidrag till kommuner för att öka bostadsbyggandet. Bidraget kan sökas senast den 1 oktober varje år och cirka 1,85 miljarder kronor fördelas 2016 och 1,8 miljarder kronor beräknas bidraget bli 2017 samt därefter 1,3 miljarder kronor årligen.

Rätten till lämplig bostad är en av de mänskliga rättigheterna. Det innebär att det nationella målet att säkerställa full respekt för Sveriges internationella åtaganden om mänskliga rättigheter också är ett mål av betydelse för bostadsförsörjningen.

Regionala mål och dokument

Bostadsmarknadsanalys Jönköpings län 2015

Länsstyrelsen i Jönköpings län gör analyser av hur bostadsmarknaden utvecklas i länet grundat på en årlig enkät och överläggningar med länets kommuner. I analysen ska länsstyrelsen bland annat redovisa hur kommunerna lever upp till lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I bostadsmarknadsanalys för Jönköpings län 2016 konstaterar länsstyrelsen bland annat följande:

Trots att bostadsbyggandet har ökat i Sverige ökar det inte i Jönköpings län och antalet nya bostäder kommer inte heller i år upp i det beräknade nybyggnadsbehovet för länet på 906 bostäder per år. Som en konsekvens av den låga nybyggnadstakten ökar underskottet på bostäder stadigt då bostadsbeståndet inte utvecklas i takt med befolkningsökningen. Med en ökande brist på bostäder blir det allt svårare för olika grupper som redan har det svårt på bostadsmarknaden att ordna ett boende.

Regional utvecklingsstrategi

För Region Jönköpings län finns en regional utvecklingsstrategi (RUS). I den nämns att boendemiljöer och ett varierat bostadsutbud är viktiga faktorer för regionens attraktivitet.

Strategi för integrationsarbetet i Jönköpings län 2015-2020

I ”Strategi för integrationsarbetet i Jönköpings län 2015-2020” är bostäder ett av fokusområdena. Strategin har arbetats fram och antagits av Integrationsrådet, som leds av landshövdingen och består av representanter för organisationer, myndigheter och näringsliv i Jönköpings län. Fokusmålet i strategin är tillgång till bostäder för utrikesfödda. För att uppnå fokusmålet har följande tre delmål satts: fler insatser för att öka integration och delaktighet i segregerade

¹ Boverket (2016), Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025, Rapport 2016:18

områden, ökad tillgång till bostäder för nyanlända i länet samt bättre förutsättningar för boende på och kommunikationer till landsbygden.

Nässjö kommuns vision och planer

Vision 2030 och strategiområden

Strategin för Nässjö kommuns boendeplanering ska medverka till att kommunen uppnår sin vision: *Nu hjärnvägars! Med glädje och fiffighet vässar vi Smålands höjdpunkt. Nässjö 2030, världens rum för människor och möten.*

För att uppnå visionen har fyra strategiskt viktiga utvecklingsområden definierats:

- Attraktivitet
- Kommunikationer
- Näringsliv och kompetens
- Valfärd

Som nämndes redan i inledningen är goda bostäder och goda boendemiljöer en viktig attraktivitets- och tillväxtfaktor för en kommun och en god boendeplanering är en del av arbetet för ökad attraktivitet. Boendefrågan är även viktig för övriga strategiområden. Exempelvis ökar attraktiva boendemöjligheter förutsättningarna för att locka till sig och behålla kompetent arbetskraft och studenter på utbildningar. Detta skapar i sin tur förutsättningar för en god välfärd, och ett växande befolkningsunderlag innebär ökade möjligheter att förbättra kommunikationerna. Vidare är goda kommunikationer viktiga förutsättningar för ett attraktivt boende.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Nässjö kommun antogs 2013. Enligt översiktsplanen ska kommunen arbeta för ett varierat boende med olika boendeformer och i olika lägen i kommunen. Tätorterna bör enligt planen utvecklas genom förtätning samt nybyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse. Bebyggelsemiljöer ska hålla en hög standard med god arkitektur anpassad till platsen och med hänsyn till ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. I tätorterna ska en blandning av verksamheter och boendeformer eftersträvas. Mark för bostadsbebyggelse redovisas för varje tätort. När det gäller Nässjö och Forserum redovisas detta i fördjupade översiktsplaner. I den kommunövergripande översiktsplanen redovisas även så kallade LIS-områden, områden där det ska vara möjligt att skapa ny bostadmark närmare stranden än 100 meter.

Fördjupade översiktsplaner

Fördjupade översiktsplaner finns för Nässjö stad, antagen 2016, och Forserum, antagen 2011. Båda planerna innehåller plankartor som visar områden för ny bostadsbebyggelse.

Den fördjupade översiktplanen för Nässjö stad innehåller ett antal ställningstaganden kring utvecklingen av stadens bostadsbebyggelse, varav några av de viktigaste är att planberedskap ska finnas för olika typer av boende, att bostadsområdena ska vara väl försörjda med lek- och närgrönområden som erbjuder skugga och skydd mot besvärande vind, att kommunen ska verka för ett attraktivt och anpassat bostadsutbud för livets alla skeden. Kommunen ska motverka segregation genom att arbeta för en blandning av olika boendetyper inom varje område samt etablera målpunkter i staden där barn och vuxna från olika delar av staden kan mötas i skola och

föreningsliv. Den fördjupade översiktplanen redovisar ett antal nya områden för bostadsbebyggelse samt pekar på vikten av förtätning, särskilt i stadens centrala delar.

Den fördjupade översiktplanen för Forserum anger att nya bostadsområden ska skapas i centrala och norra delen av samhället. Dessa områden har en god koppling till servicefunktionerna i centrum och stationen samt ligger i attraktiva områden med närhet till idrotts- och grönområden. Störningar från järnväg och verksamheter finns på ett tillräckligt stort avstånd. Översiktplanens inriktning med kompletterande bostadsbebyggelse i norr och kompletterande verksamhetsområden i söder bygger vidare på den uppbyggnad samhället har idag.

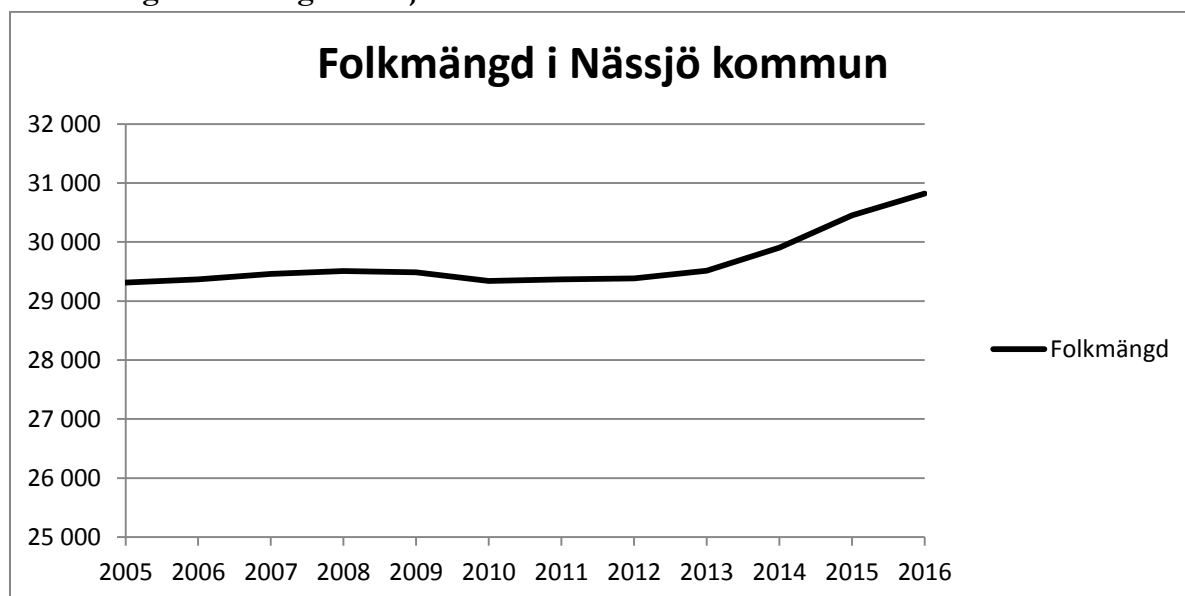
Utgångsläge för Nässjö kommun

I detta avsnitt redovisas utgångsläget avseende befolkning och hushåll, bostadsbestånd, marknadsförutsättningar och bostadsbehov för särskilda grupper. Utöver de diagram som redovisas ihop med texten finns ytterligare diagram och tabeller samlade i en statistikbilaga.

Befolkning och hushåll

Nässjö kommun hade 30 820 invånare den 31 december 2016. Efter över ett decennium med relativt små årliga förändringar av antalet invånare, började befolkningen öka kring år 2013. Under 2014 och 2015 ökade befolkningen relativt snabbt. Folkökningstakten har varit relativt hög även under 2016. Utvecklingen sedan 2005 framgår av diagrammet nedan.

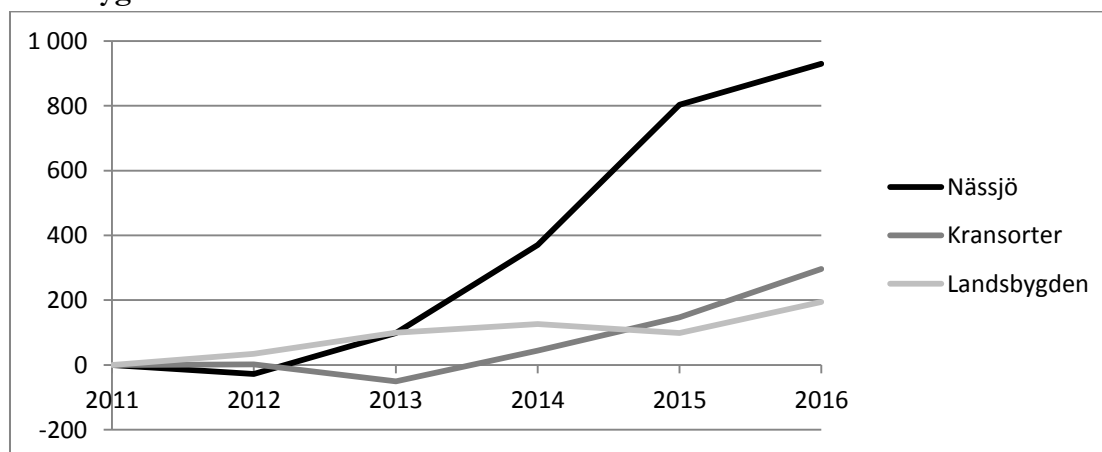
Befolkningsutveckling i Nässjö kommun



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

En stor del av folkökningen de senaste fem åren har skett i Nässjö stad, men en folkökning har även skett i kransorterna och på landsbygden, vilket framgår av nedanstående diagram och tabell.

Akkumulerad befolkningsförändring sedan 2011 i Nässjö stad, i kransorterna och på landsbygden



Källa: SCB

Befolkning 2011, 2016 och förändring mellan 2011 och 2016, geografiskt uppdelad

	Befolkning 2011	Befolkning 2016	Förändring, antal personer
Nässjö	16 757	17 686	929
Forserum	2 015	2 088	73
Bodafors	1 856	2 006	150
Malmbäck	1 074	1 089	15
Anneberg	830	858	28
Solberga	379	366	-13
Grimstorp	349	342	-7
Äng	267	259	-8
Fredriksdal	287	280	-7
Stensjön	233	251	18
Flisby	184	203	19
Ormaryd	185	181	-4
Sandsjöfors	153	185	32
Landsbygden	4 798	4 993	195
Restförda	0	33	33
Totalt	29 367	30 820	1 453

Källa: SCB

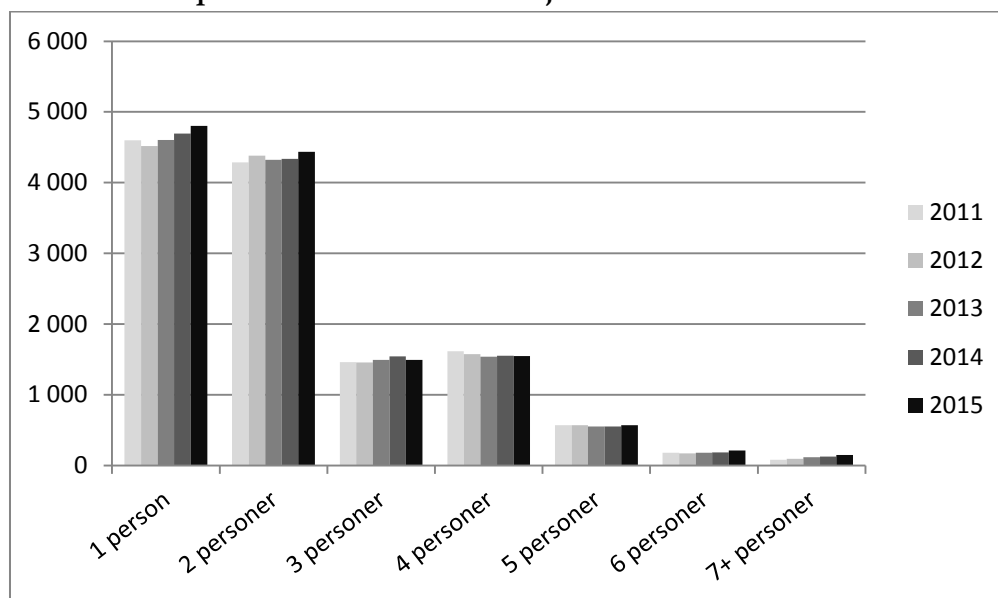
Nässjö kommun hade en befolkningstopp kring 1969-1970, då kommunen hade drygt 33 500 invånare. Sedan följde en lång period av folkminskning fram till början av 2000-talet, då kurvan planade ut. Den senaste tidens folkökning innebär därmed ett trendbrott. Från att under lång tid ha haft ett överskott på bostäder har nu kommunen gått till en situation med brist på bostäder. Folkökningen kan till stor del förklaras av inflyttning till kommunen, framförallt från utlandet. Dessutom har födelsenettet varit positivt de senaste åren. Den största andelen av dem som har flyttat in från utlandet är människor som själva väljer att bosätta sig i Nässjö kommun. En mycket liten andel av de inflyttade utgörs av före detta asylsökande som anvisas enligt avtal med Migrationsverket. Under 2015 och 2016 anvisades åtta personer respektive 20 personer av Arbetsförmedlingen/ Migrationsverket till kommunen. Befolkningsförändringens olika delar framgår av diagram i statistikbilagan.

Ett mått på rörligheten bland befolkningen är in- respektive utflyttningskvoten (antalet in-/utflyttade i relation till antalet invånare). Under 1990-2005 har in- och utflyttningskvoterna legat kring tre till fyra procent (cirka 1 000 personer per år). Därefter har trenden varit stigande, och 2016 uppgick inflyttningskvoten till cirka sex procent (1 933 personer dividerat med 30 820 invånare) och utflyttningskvoten till cirka fem procent (1 593 personer dividerat med 30 820 invånare).

Åldersfördelningen i Nässjö kommun liknar i stora drag den genomsnittliga åldersfördelningen i Jönköpings län och Sverige. Nässjö kommun och Sverige har en lite högre andel än Jönköpings län i åldrarna 10-20 år, medan Jönköpings län har en något högre andel i åldrarna 25-40 år än Nässjö kommun och Sverige. En viss variation finns i åldersfördelningen mellan Nässjö stad, kransorterna och landsbygden. Diagram med åldersfördelningar finns i statistikbilagan.

Nedan åskådliggörs hur hushållstorlekarna i Nässjö kommun har förändrats under 2011-2015.

Antal hushåll per hushållsstorlek i Nässjö kommun 2011-2015



Källa: SCB

Antalet enpersonshushåll har ökat stadigt de senaste fyra åren. Antalet hushåll med sju personer eller fler har haft en kontinuerlig ökning, från 80 hushåll 2011 till 148 hushåll 2015. Andelen hushåll med sju personer eller fler har ökat från cirka 0,6 procent 2011 till cirka 1,1 procent 2015. Även om andelen stora hushåll är liten i förhållande till totala antalet hushåll, är ändå den kontinuerliga ökningen en faktor att förhålla sig till i boendeplaneringen. På länsnivå har andelen hushåll med sju personer eller fler ökat från 0,7 procent 2011 till 0,8 procent 2015 och på riksnivå har andelen ökat från 0,7 procent 2011 till 0,9 procent 2015.

Den 31 december 2015 fanns enligt SCB 13 211 hushåll i Nässjö kommun och det genomsnittliga antalet personer per hushåll uppgick till 2,25 personer per hushåll. Riksgenomsnittet låg på 2,21 personer per hushåll och länsgenomsnittet på 2,26.

Bedömning av befolkningsutvecklingen

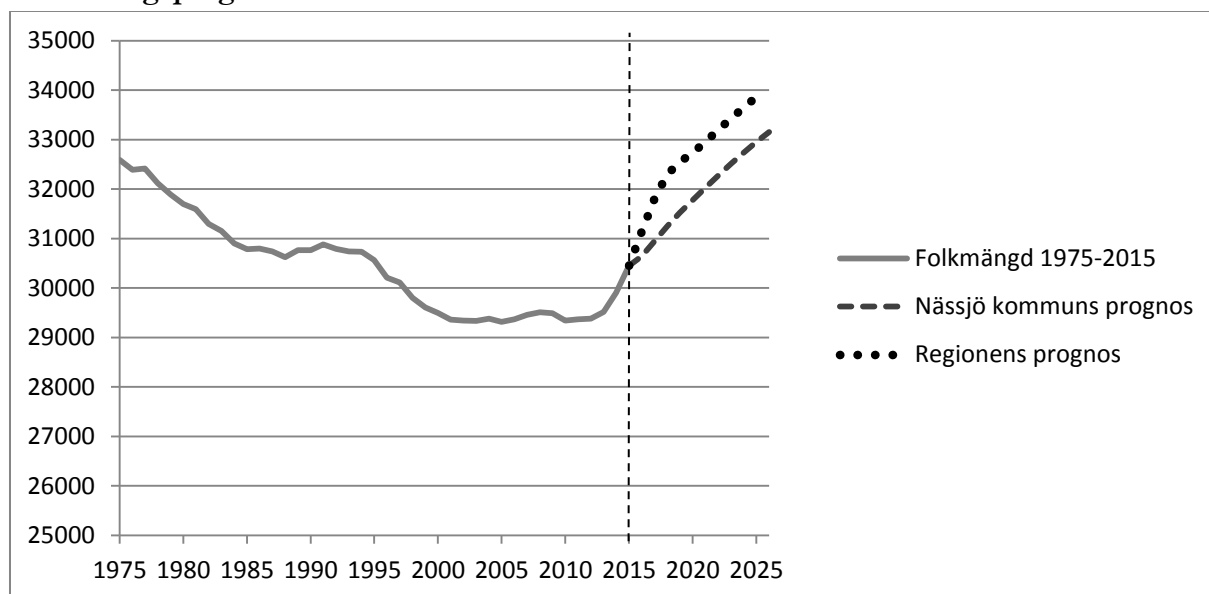
I slutet av augusti 2016 tog Visma Labs AB fram en befolkningsprognos på uppdrag av Nässjö kommun avseende perioden 2016-2026. Nässjö kommun strävar efter en fortsatt befolkningstillväxt och prognosen pekar i den riktningen. Enligt prognosen kan Nässjö kommuns befolkning förväntas växa till 31 775 invånare år 2020 och till cirka 33 155 invånare år 2026. Det innebär en årlig folkökning på i genomsnitt 250-300 personer. Prognosen omfattar ett antal olika tabeller och en av de sammanfattande tabellerna redovisas i statistikbilagan.

Jönköpings kommun har på uppdrag av Region Jönköpings län och kommunerna i Jönköpings län upprättat en befolkningsprognos för 2016-2025. Enligt den prognosen kan Nässjö kommuns befolkning förväntas växa till cirka 32 700 personer år 2020 och cirka 33 900 personer år 2025.

Folkökningen bedöms bli särskilt stor, 500-600 personer per år, 2016-2018, för att sedan ligga på cirka 200 personer per år. Folkökningen under 2016-2018 förväntas till största del bestå av inflyttning, men födelseöverskottet förväntas stå för en ökande andel av folkökningen.

Den prognos som är senast framtagen är Nässjö kommuns egen. Den viktigaste skillnaden mellan Nässjö kommuns och regionens prognoser är att underlaget till Nässjö kommun prognos omfattar en längre tidsperiod (2012 till och med första halvan av 2016) än regionens (2013 till och med 2015). I Nässjö kommuns prognos finns även en bedömning av möjligt bostadsbyggande med som ett underlag. Detta sammantaget gör att Nässjö kommuns prognos blir något lägre än regionens. De båda prognoserna åskådliggörs i diagrammet nedan.

Befolkningsprognoser



Inflyttning från utlandet har haft stor påverkan på befolkningsutvecklingen de senaste åren och det är därför av intresse att ta del av Migrationsverkets prognoser. Osäkerheten om den kommande utvecklingen är stor och därmed råder stor osäkerhet om förväntat bostadsbehov. Dock finns redan ett antal asylsökande i landet som kan förväntas få asyl de närmaste åren och därmed bli folkbokförda i kommunen. Migrationsverkets prognoser innehåller olika beräkningsalternativ, utifrån vilka en kommunal analysgrupp har tagit fram olika tänkbara scenarier. Ett möjligt scenario är en inflyttning av cirka 450 personer år 2017 och cirka 300 personer år 2018 utifrån Migrationsverkets prognos från februari 2017.

Enligt bosättningslagen som trädde i kraft 1 mars 2016 är en kommun skyldig att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning i kommunen. Lagen omfattar nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd som flyktingar eller annan skyddsbehövande och deras anhöriga. Under 2016 har kommunen anvisats 20 personer. För 2017 är anvisningstalet för Nässjö kommun noll. Det stora flertalet inflyttare kommer därmed även i framtiden att vara människor som själva väljer att bosätta sig i Nässjö kommun.

Bostadsbestånd

Enligt SCB: statistik fanns år 2015 fanns 14 369 bostäder i Nässjö kommun fördelade i kategorier enligt nedanstående tabell.

Hustyp och upplåtelseform, antal år 2015

	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Summa
Hysesrätt	198	4302	252	667	5419
Bostadsrätt	93	1358	29	0	1480
Äganderätt	7468	0	0	0	7468
Uppgift saknas	2	0	0	0	2
Summa	7761	5660	281	667	14369

Källa: SCB

Fördelningen mellan olika hustyper och upplåtelseformer följer i stora drag den genomsnittliga fördelning i Jönköpings län. Andelen småhus uppgår i Nässjö kommun till 54 procent och i Jönköpings län till 52 procent medan riksgenomsnittet är 43 procent. Andelen hyresrättslägenheter i flerbostadshus ligger på 30 procent, vilket motsvarar genomsnittsnivån i länet och riket. Andelen bostadsrätter på cirka 10 procent i Nässjö kommun vilket är något lägre än länsgenomsnittet på cirka 13 procent och betydligt lägre än riksgenomsnittet på cirka 22 procent.

Fördelningen av hustyper inom Nässjö kommun följer det förväntade mönstret. Både antalet och andelen flerbostadshus är störst i Nässjö stad. De fyra största kransorterna har i sin tur större antal och andel flerbostadshus än i de mindre orterna.

I Nässjö kommun finns två allmännyttiga bostadsföretag, Fastighets AB Linden (Linden) och Bostadsstiftelsen Annebergshus (Annebergshus). Linden förvaltar cirka 1 660 bostadslägenheter och Annebergshus 57 stycken.

Nyproduktion

Under de senaste åren har följande antal startbesked beviljats för nya bostäder i Nässjö kommun:

År	Friliggande villor	Rad-/kedjehus	Lägenheter i flerbostadshus	Totalt
2013	15	0	0	15
2014	16	0	66	82
2015	12	11	24	47
2016	10	3	29	42

Det är endast i centrala Nässjö som nya flerbostadshus har byggts på senare tid. Några lägenheter har tillkommit genom ombyggnad av befintliga hus, där till exempel två har tillkommit i Malmbäck. De startbesked som lämnades för flerbostadshus under 2014 avser de 66 nya bostadsrättslägenheterna i kv. Bryggmästaren (f.d. bryggeritomten), vilka var helt färdigställda våren 2015. Innan detta projekt hade det inte byggts några flerbostadshus i kommunen på cirka 20 år.

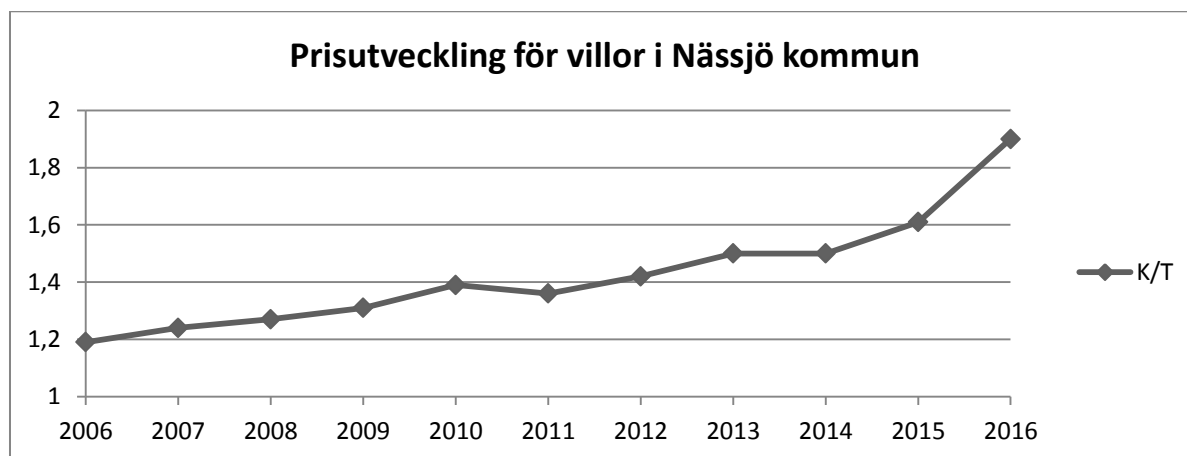
De 24 startbesked som lämnades för flerbostadshus år 2015 avser kv. Kavalleriet i Nässjö. Byggherren beslutade om byggstart för flerbostadshusen under första kvartalet 2016.

Av de elva startbesked som har beviljades för rad-/kedjehus år 2015 är åtta hänförliga till f.d. Folkets park i Nässjö och tre till kv. Kavalleriet. Av de åtta rad-/kedjehusen i f.d. Folkets park har tre börjat byggas och byggstart har även skett i kv. Kavalleriet.

Marknadsförutsättningar

Marknad för småhus och bostadsrätter

Medelpriset för en villa i Nässjö kommun låg vid årsskiftet 2016/2017 på cirka 10 700 kronor per kvadratmeter och en medelköpskillingen på nästan 1,4 miljoner kronor (källa: Svensk Mäklarstatistik AB). Vid samma tidpunkt låg medelpriset för en bostadsrätt på cirka 12 700 kronor per kvadratmeter och medelköpesumman på cirka 900 000 kronor. Diagrammet nedan visar prisutvecklingen för villor i Nässjö kommun under de senaste tio åren, mätt som köpeskilling dividerad med taxeringsvärdet (K/T).



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

Bland grannkommunerna låg villapriserna i Eksjö kommun på cirka 1,1 miljoner kronor och i Vetlanda kommun på cirka 1,4 miljoner kronor kring årsskiftet 2016/2017.

Mäklarnas bild av marknaden

En enkät har skickades ut till tre lokala fastighetsmäklare våren 2016. Deras samstämmiga bedömning är att efterfrågan på alla typer av bostäder är större än utbudet. Efterfrågan på bostäder är stor i alla kommundelar, det vill säga såväl i Nässjö stad som i kransorterna och på landsbygden, och i alla delar av kommunen är det brist på utbudna objekt. En mäklare framhåller att det just nu är störst brist på lägenheter, då det saknas alternativ för villa- och radhusägare att flytta till.

Den samlade bilden av svaren är att ungdomar i åldrarna 18-24 år i första hand efterfrågar hyresrättslägenheter omfattande ett till två rum och kök belägna i Nässjö stad, helst centralt. Människor i parbildnings- och barnfamiljsåldrarna, 25-44 år, efterfrågar i hög grad radhus/kedjehus/parhus och villor upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. Åldersgruppen efterfrågar bostäder i så gott som alla kommundelar. I åldrarna 45-64 år efterfrågas i första hand bostadsrätter, där en av mäklarna ser att de mest efterfrågar radhus/kedjehus/parhus och villor med tre till fyra rum och kök, medan en annan ser att de mest efterfrågar större lägenheter, minst fyra rum och kök, i flerbostadshus och radhus/kedjehus/parhus. Alla tre mäklare ser en efterfrågan från denna grupp i Nässjö stad, och en av mäklarna ser dessutom en efterfrågan från 45-64-åringar i såväl de större som de mindre kransorterna. I åldrarna 65-75 år ser alla tre mäklarna en efterfrågan på lägenheter i flerbostadshus och en ser dessutom en efterfrågan på radhus/kedjehus/parhus. En av mäklarna ser att de främst efterfrågar hyresrätter, medan en annan ser att de främst efterfrågar bostadsrätter, och den tredje ser att gruppen efterfrågar såväl hyresrätter som bostadsrätter. 65-75 åringarna efterfrågar två till fyra rum och kök. Enligt mäklarsvaren är efterfrågan störst i Nässjö stad, företrädesvis centralt. De som är äldre än 75 år efterfrågar i första hand hyresrättslägenheter, med företrädesvis två till tre rum och kök belägna i Nässjö stad, gärna centralt.

Mäklarna bedömer att förväntade flyttkedjor uppstår när det byggs nya bostäder, det vill säga om till exempel ett nytt bostadsrättshus byggs så lämnar ett antal äldre personer sina villor. In i villorna flyttar unga barnfamiljer. De unga barnfamiljerna lämnar lägenheter, där unga par kan flytta in. De unga paren lämnar i sin tur smålägenheter, där ungdomar kan få sin första bostad.

Mäklarna hade möjlighet att lämna en avslutande kommentar kring vad de ser av betydelse för boendeplaneringen de kommande fem åren. En mäklare framhåller att det behövs nyproduktion i centrala lägen av två- till fyrrumslägenheter. Om lägenheterna inte byggs i ett plan är hiss ett krav. Inglasad balkong eller terrass finns bland de prioriterade önskemålen. En annan mäklare ger uppmaningen att bygga fler bostadsrätter och hyresrätter. Den tredje vädjar om att inte krängla till bostadsbyggandet.

Marknad för hyresbostäder

Enligt överenskommelsen med Hyresgästföreningen höjs hyrorna för Lindens lägenheter med 0,75 procent år 2016. Genomsnittshyran blir efter höjningen cirka 955 kronor per kvadratmeter

och år. För en lägenhet på cirka 75 kvadratmeter innebär det en hyra på cirka 6 000 kronor per månad.

De senaste årens snabba inflyttning har medfört att antalet hyreslediga lägenheter snabbt har minskat hos de allmännyttiga bostadsföretagen och det finns in princip inga uthyrningsbara lägenheter som står tomma i väntar på hyresgäst, utan när lägenheter sågs upp hyrs de snabbt ut till nya hyresgäster. Omsättningen av hyresgäster och omflyttningen inom Lindens bestånd är nere på historiskt låga nivåer.

Bristen på hyresbostäder bekräftas av en kartläggning som Nässjö Lärcenter har gjort². Undersökningen genomfördes under våren/sommaren 2016 och omfattar totalt cirka 4 000 lägenheter i Nässjö kommun. Totalt var endast 20 av dessa outhyrda. Nio av de outhyrda lägenheterna var tillgängliga för uthyrning och förväntades inom kort bli uthyrda till nya hyresgäster. Av de övriga tolv lägenheterna var åtta i behov av renovering eller av andra skäl olämpliga att bo i. I de resterande tre fallen saknade fastighetsägarna intresse av att hyra ut lägenheterna.

Det aktuella behovet av hyresrätter i kombination med att det har gått mer än två decennier sedan det byggdes nya hyresrätter i Nässjö kommun innebär att det finns ett behov av ytterligare hyresbostäder på marknaden.

Boskolan

En befolkningsutveckling som till stor del består av inflyttning från utlandet innebär en ökad mångfald av språk och kulturer. Det kan för både fastighetsägare och hyresgäster innebära utmaningar i att förstå och göra sig förstådd vid kommunikation om de villkor som gäller för hyra av en bostad. Som en extra service och trygghet för fastighetsägare och hyresgäster erbjuder Nässjö kommun, för bosättningar som förmedlas via Nässjö Lärcenter, en utbildning under namnet ”Boskolan”, där fastighetsägare bland annat kan få hjälp med tolk och hyresgästerna få en genomgång av vad som gäller vid hyra av bostaden.

Inkomster och arbetsmarknad

Inkomster och arbetsmarknadsläget ger en indikation på den befintliga befolkningens möjligheter att efterfråga bostäder i olika kostnadsnivåer. Ju högre de genomsnittliga inkomsterna är och ju högre andel som förvärvsarbetar, desto högre andel av befolkningen kan förväntas ha möjlighet att efterfråga exempelvis nybyggda bostäder.

För invånare 20 år och äldre i Nässjö kommun låg nettoinkomsterna³ i genomsnitt på cirka 228 000 kronor per person under 2015 och medianen låg på cirka 210 000 kronor. I Jönköpings län låg genomsnittet på cirka 249 000 kronor och medianen på cirka 220 000 kronor. Riksgenomsnittet låg på cirka 264 000 kronor och medianen i Sverige låg på cirka 222 000 kronor.

² Kristina Benjamin Sir och Arbnora Uka (2016) på uppdrag av Nässjö Lärcenter, Bostäder i Nässjö – en kartläggning av lediga lägenheter i Nässjö kommun

³ Summan av alla skattepliktiga och skattefria inkomster minus skatt och övriga negativa transfereringar

I december 2016 var andelen öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd 10,3 procent i Nässjö kommun enligt Arbetsförmedlingens statistik. Motsvarande andel i Jönköpings län var 6,7 procent och i riket 7,8 procent. Nässjö kommun har satt som mål att arbetslösheten senast 2018 ska vara i nivå med länsgenomsnittet och en strategi, Jobbstrategi 2016, har tagits fram för att uppnå målet.

Enligt Region Jönköpings läns Faktablad 2016 uppgick inpendlingen till Nässjö kommun till 3 301 personer under 2014 och utpendlingen till 4 225 personer. Andelen utpendlare är alltså betydligt större än andelen inpendlare. Antalet utpendlare har kontinuerligt ökat de senaste åren, medan antalet inpendlare minskade under 2010-2012 och har därefter ökat och låg år 2014 på en högre nivå än 2010. Om antalet in- och utpendlare summeras syns en stadig årlig ökning av antalet pendlare. Störst pendlingsutbyte har Nässjö kommun med Jönköping och Eksjö. Nässjö kommuns position som en stark kommunikationsnod är en viktig förutsättning för ett ökat bostadsbyggande.

Tillgång till mark för bostadsbyggande

Mark som kan användas för bostadsbyggande kan delas in i två huvudkategorier, planlagd mark för bostadsbyggnation i kommunal ägo och planlagd mark för bostadsbyggnation i privat ägo. Det finns också mark som ännu inte är detaljplanelagd men utpekad i översiktsplaneringen för bostadsbyggnation i både privat och kommunal ägo. Dessa sorters mark behöver alltså planläggas eller både planläggas och köpas in för att möjliggöra bostadsbyggnation. Mark av det slaget finns utpekad i Nässjö kommuns översiktplan och i de fördjupade översiktplanerna för Nässjö stad och Forserum. Inom Nässjö stad består dessa främst av förtätningmöjligheter nära stadskärnan, expansionsmöjligheter i cirkeln runt staden och större förändringsområden. Planerade och möjliga byggprojekt framgår av byggprojektplanen med tillhörande karta i avsnittet Mål och åtgärder.

Planlagd mark i kommunal ägo

Sett över hela kommunen finns i dagsläget drygt 100 tomter planlagda för bostadsbyggnation, vilka säljs av kommunen som villatomter. Bland tomterna i Nässjö kommun finns nio stycken villatomter där tre privata aktörer har exklusiv ensamrätt att marknadsföra och sälja sin husmodell för byggnation på respektive tomt. Befintliga villatomter är fördelade på Nässjö kommuns orter enligt nedanstående tabell. I Nässjö och Forserum är tomtpriserna bestämda utifrån exploateringskostnad och marknadsvärde, och i vissa fall diversifierade med utgångspunkt i bedömd attraktivitet beroende på specifikt läge. Prisspannet för småhustomter i Nässjö är 150 000-350 000 kronor. Grundpriset för tomter i övriga orter är 40 000 kronor i grundavgift +10 kronor per kvadratmeter.

Antal kommunala småhustomter till salu, mars 2017

<i>Ort</i>	<i>Antal tomter</i>
Anneberg	4
Solberga	8
Flisby	3
Ormaryd	4
Ång	1
Bodafors	19
Grimstorp	2
Sandsjöfors	7
Sjövik	2
Malmbäck	14
Nässjö	50 ⁴
Forserum	0
Stensjön	4
Summa	118

Det finns även planlagd kommunal mark som främst är avsedd för flerbostadsbyggnation. Denna typ av mark är framförallt belägen inom Nässjö stad, där det på senare år har arbetats aktivt med att planlägga för denna typ av byggnation. Bland de områden som det på senare tid arbetats med kan nämnas tre planlagda tomter som ännu inte är bebyggda. En av tomterna, kvarteret Chokladhjulet, på cirka 5 900 kvadratmeter, finns inom det nyligen planlagda Folkets parkområdet i Nässjö stad och finns med i byggprojektplanen under rubriken Mål och åtgärder. En annan av tomterna, kvarteret Snickaren, ligger bredvid Åkers förskola och omfattar cirka 8 000 kvadratmeter. Denna kräver dock en relativt omfattande marksanering innan den kan bebyggas, vilket är en begränsning. Den tredje tomten är Gambrinus 16 på cirka 3 500 kvadratmeter som enligt beslut i markanvisningstävling är avsedd för åtta kedjehus, se byggprojektplanen. Inom Nässjö stad finns också ett antal tomter som idag används som parkering men som är planlagda för bostadsbyggnation. Att dessa ännu inte har varit aktuella att bebygga beror på att nuvarande användning prioriteras högre.

Linden har i sitt bestånd bland annat fastigheter där det tidigare funnits bostäder och där gällande detaljplan fortfarande möjliggör byggnation. Exempel på sådana fastigheter är Tellus 1 belägen bredvid Handskerydsskolan, Soldaten 1 belägen bredvid Brinellgymnasiet, Norrhem samt Vallen i Åkershäll.

Planlagd mark i privat ägo

Inom kommunens orter finns ett 20-tal fastigheter i privat ägo som är planlagda för bostadsbyggnation, men som ännu inte är bebyggda. Inom Nässjö stad finns det även centrumnära förtätningsmöjligheter i privat ägo. Några av dessa finns med i den fördjupande översiktplanen för Nässjö stad. Runt om i kommunens kransorter finns det också viss planlagd mark för villabyggnation i privat ägo.

⁴ 28 av dessa är tomter i Norra Alsberg med beräknat tomtsläpp vår/sommar 2017

Fritidsbostäder blir permanentbostäder

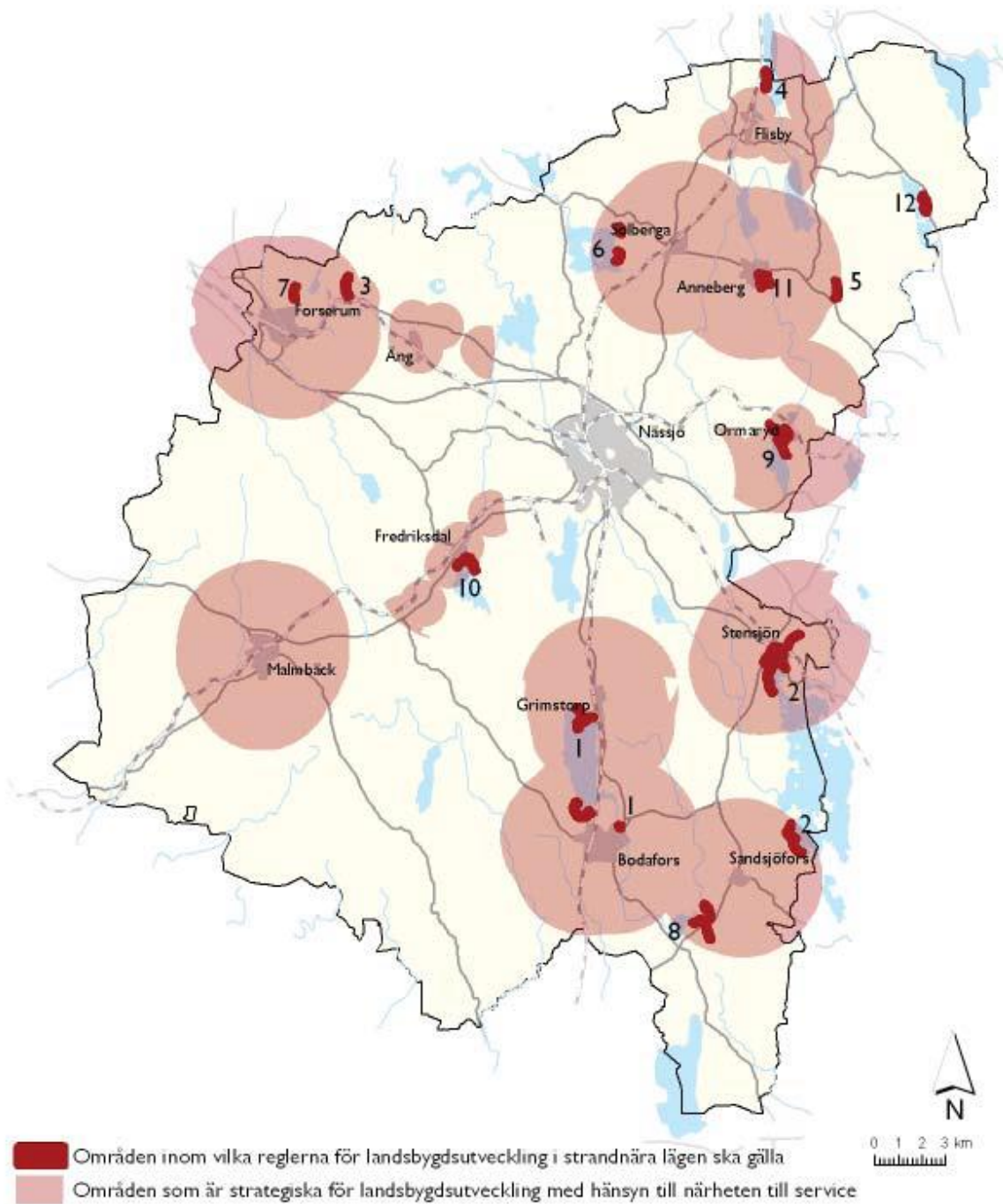
Ett visst antal permanentbostäder tillkommer genom att människor bosätter sig permanent i fritidsbostäder. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (kommunalt VA) i fritidshusområden förbättrar möjligheten att bo permanent, vilket leder till en ökad andel permanentboende i sådana områden. Det omvända kan också gälla, det vill säga att ett ökat antal permanentboende skapar ett behov av kommunalt VA, och när det är utbyggt ökar oftast andelen permanentboende ytterligare. Det krävs inget bygglov eller liknande för att bosätta sig permanent i en fritidsbostad, och SCB har ingen reguljär insamling av statistik över hur många som bosätter sig permanent i fritidshus. Det finns därför inga lättillgängliga uppgifter om hur många i kommunen som bor permanent i fritidshus. För att ge något exempel på fritidshusområden som går mot allt högre grad av permanentboende har en grov uppskattning gjorts av antal hushåll och antal fastigheter i Rävsnäs, Talludden, Vallbohaga och Spexhult. På cirka 40 procent av fastigheterna i dessa områden finns bofasta hushåll. En grov uppskattning utifrån invånarregistret är att det i Gisshults fritidshusområde finns personer folkbokförda på cirka 40 procent av adresserna.

Mark för enskilt byggande utanför detaljplan

En stor del av småhusbyggandet sker på privat mark utanför detaljplanelagt område. Enligt byggnadsregistret (Tekis-Byggnad) som baseras på uppgifter från Lantmäteriet har det under den senaste tioårsperioden tillkommit knappt 40 bostäder på landsbygden i Nässjö kommun under de senaste tio åren. Totalt har det byggts cirka 200 småhus i kommunen under samma period. De nya bostäderna på landsbygden motsvarar därmed nästan 20 procent av alla småhus som har byggts under de senaste tio åren, vilket visar att det privata bostadsbyggandet på landsbygden står för en betydande del av Nässjö kommuns bostadsförsörjning.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)

En möjlighet för bostadsbyggande i attraktiva lägen på landsbygden är de LIS-områden (områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen) som har angivits i Nässjö kommuns översiktsplan. I LIS-områden finns möjlighet att få dispens från strandskyddet för att kunna bygga strandnära. Totalt har tolv LIS-områden angivits i översiktsplanen, och deras lägen framgår av översiktskartan nedan. Mer information om vad som gäller i LIS-områdena finns i översiktplanen. I Nässjö kommun har det byggts 1-3 enbostadshus per år i LIS-områden sedan översiktplanen antogs 2013.



Bostäder för särskilda grupper

Utöver kommunens generella ansvar enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, har kommunen ett ansvar för särskilda grupper enligt socialtjänstlagen.

Med särskilda grupper avses enligt Boverkets vägledning äldre personer, studenter, ungdomar och unga vuxna, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, ensamkommande asylsökande barn och ungdomar, hemlösa, kvinnor i behov av skyddat boende och personer med låg betalningsförmåga. Socialnämnden har som mål att inventera bostadsbehovet för nämndens olika målgrupper, vilket inkluderar vissa av de särskilda grupperna.

Enligt socialtjänstlagen 5 kap. 5 § ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Vidare ska kommunen enligt samma lag 5 kap. 7 § inrätta bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar som behöver ett sådant boende.

På bostadsmarknaden finns boendeformer som är riktade till äldre, vilka har tillkommit utan att det finns någon laglig skyldighet att ordna sådana boenden. Exempel på detta är så kallade trygghets- och seniorbostäder. Bra ordinärt boende för äldre och personer med funktionsnedsättningar kommer att minska kommunens totala behov för särskilda boendeformer.

Kommunen ansvarar för att placera ensamkommande barn i lämpligt boende och att barnet får det stöd och hjälp det behöver såväl under tiden som asylsökande som under tiden efter beviljat uppehållstillstånd.

Utöver de bostadsformer som beskrivs i denna strategi finns boenden för asylsökande. Kommunen har starkt begränsade möjligheter att påverka lokaliseringen av asylboenden. Etablering av asylboenden påverkar dock totalt tillgängligt bostadsbestånd.

Personer med funktionsnedsättning

I Nässjö kommun finns åtta fastigheter med gruppboende och fem fastigheter med serviceboende för personer med funktionsnedsättning. Totalt finns 42 lägenheter för gruppboende och 61 lägenheter för serviceboende. För att få tillträde till dessa lägenheter krävs särskilt myndighetsbeslut. Behovet för 2017-2020 bedöms till totalt 48 nya lägenheter fördelade på tre servicebostäder (36 lägenheter) i flerbostadshus och två gruppboendestäder om vardera 6 lägenheter i markplan.

En servicebostad består av cirka 12 lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. i samma hus i en eller ett par trappuppgångar. De bör vara integrerade i annan bostadsbebyggelse. Med rådande bostadsmarknad är det svårt att få tillgång till lägenheter som ligger samlade i trappuppgångar vilket kräver nybyggnation.

En gruppboendestad består av cirka 6 lägenheter som har tillgång till gemensam service och fast anställd personal. Lägenheterna är ofta anpassade utifrån den enskildes behov och ligger samlade i markplan kring ett gemensamhetsutrymme. De senaste årens tillkomst av nya gruppboendestäder har

utgjorts av ombyggda förskolor. Två nya gruppboendestäder behöver byggas på ledig tomtmark integrerad i befintlig bostadsbebyggelse, alternativt genom ombyggnad av förskolor.

En annan särskilt anpassad bostad enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är bostad med viss grundanpassning till behoven hos personer med funktionsnedsättning, men utan fast bemanning. Behövligt stöd och service i anslutning till boendet ges inom ramen för insatser som finns att tillgå enligt LSS eller socialtjänstlagen. Behovet är cirka fyra lägenheter i denna form och dessa bedöms kunna tillgodoses genom ombyggnation inom befintligt bostadsbestånd.

Nässjö kommun söker aktivt få till stånd överenskommelser med exploatörer och fastighetsägare för integrering av boendestäder för personer med funktionsnedsättning i olika bostadsutvecklingsprojekt.

Personer med missbruk eller annan social problematik

Nässjö kommun har två så kallade lågröskelboenden med totalt åtta lägenheter för personer med missbruksproblem.

För personer som inte själva kan skaffa en fullvärdig bostad på den öppna marknaden kan socialtjänsten lämna bistånd genom att teckna kontraktet åt den enskilde, ett så kallat socialt kontrakt. Till största del kan dessa behov tillgodoses i befintlig bostadsbebyggelse. För en handfull personer behövs dock friliggande boendestäder.

Särskilt boende för äldre

I Nässjö kommun finns 11 fastigheter med särskilt boende för äldre fördelat på 324 lägenheter samt 24 rum för korttidsplats. För att få tillträde till dessa lägenheter krävs särskilt myndighetsbeslut.

Flera av kommunens särskilda boenden för äldre är inte anpassade för modern äldreomsorg. Det finns därför behov av ombyggnation och nybyggnation samt att lämna vissa fastigheter som innehåller särskilt boende idag. Det ger dels möjlighet att bättre kunna ta emot svårt sjuka, såsom palliativa patienter med behov av avancerad sjukvård, dels förbättra boendemiljön och bedriva en mer kostnadseffektiv verksamhet. Bedömningen är att det nuvarande antalet lägenheter motsvarar behoven. Det finns dock behov av en utökning av antalet korttidsplatser.

Seniorlägenheter och trygghetsboende

Idag finns det 58 kommunalt ägda seniorlägenheter och 36 i det kommunala fastighetsbolaget Linden. För att få ställa sig i kö till en seniorlägenhet hos Linden krävs att personen är över 60 år. För de kommunalt ägda seniorlägenheterna ska personen ha fyllt 70 år.

Parkgården i Nässjö ägs fr.o.m. 1 februari 2016 av den kooperativa hyresrättsföreningen Trygga hem Framtiden i Nässjö kommun. Där pågår ombyggnad av de befintliga 82 seniorlägenheterna till 72 trygghetslägenheter upplåtna med kooperativ hyresrätt. Ombyggnationen genomförs etappvis och är helt klar december 2018. Kommunfullmäktige har gett den kooperativa hyresrättsföreningen i uppdrag att utreda utvidgning av föreningen med ytterligare kommunala fastigheter.

Enligt utvecklingsplanen för äldreomsorgen 2017-2025 bor en stor andel av de invånare som är 80 år eller äldre i bostäder med trappor till sin bostad och endast en tredjedel av dessa har tillgång till hiss. Många äldre i Nässjö kommun bor därmed i bostäder med låg grad av tillgänglighetsanpassning.

Ensamkommande barn

För ensamkommande barn finns olika boendeformer:

- HVB (Hem för vård och boende)
- Familjehem
- Stödboende, ett mer självständigt boende än HVB och som främst riktar sig till 18–20-åringar

Under 2015 kom 139 ensamkommande barn till Nässjö kommun. Vid årsskiftet 2015/2016 bodde cirka 90 ensamkommande barn i något av kommunens HVB eller stödboenden. Därutöver bodde ett antal barn i familjehem eller hade andra placeringar. Under 2016 har inflyttningen av ensamkommande barn minskat, och idag bor cirka 60 barn i något av kommunens HVB eller stödboenden. I dagsläget är *antalet* boendeplatser för ensamkommande barn tillräckligt, men vilken typ av boenden som behövs förändras. Behovet av stödboendeplatser och lägenheter ökar medan behovet av HVB minskar till följd av ändrad lagstiftning, regelverket kring ersättningar samt att andelen ensamkommande som har kommit längre i etableringen ökar.

Studentboende

För studerande bandy- och bowlinggymnasiet samt vissa andra studieprogram hos Brinellgymnasiet finns ett elevboende med 66 rum. Dock saknas idag bostäder avsedda för studenter på eftergymnasiala utbildningar. Antalet studenter vid Nässjö Lärcenters eftergymnasiala utbildningar uppgår idag till cirka 150-200, och målsättningen är 250-300 studenter på fyra till fem års sikt. En viktig framgångsfaktor för att attrahera studenter till eftergymnasiala studier i Nässjö är att kunna erbjuda bra studentbostäder.

Analys

Nässjö kommun har en god potential att utvecklas ytterligare som boendekommun. Den växande utpendlingen är ett tecken på att de goda kommunikationerna bidrar till att många ser fördelarna med att bo i Nässjö kommun och arbeta i den omkringliggande arbetsmarknadsregionen. Ett par viktiga framgångsfaktorer för Nässjö kommun bedöms därför vara ett bostadsbyggande tar vara på de goda kommunikationsmöjligheterna och att kunna erbjuda ett utbud av bostäder som matchar efterfrågan. En undersökning⁵ visar att näringslivet i Nässjö kommun har haft en god tillväxt i konkurrenskraft och förädlingsvärde, vilket attraherar människor att bo och arbeta i kommunen.

Fler bostäder behövs när Nässjö växer

De senaste åren har befolkningen ökat i Nässjö kommun, och i kommunens senaste befolkningsprognos bedöms ökningen fortsätta. I prognosen förväntas en ökning till cirka 31 800 invånare år 2020, vilket innebär att drygt 300 hushåll kan tillkomma under 2017–2020 utifrån översiktligt beräknade hushållskvoter⁶ för olika åldersgrupper. En indikation på behovet av bostäder i närtid är att det i augusti 2016 fanns cirka 100 hushåll i Nässjö kommun som var inneboende med c/o-adress på grund av att de inte har hittat något eget boende. Sammantaget innebär det ett behov av cirka 400 nya bostäder 2017-2020. För att kunna möta ett sådant bostadsbehov krävs en dramatisk ökning av bostadsbyggnadstakten i Nässjö kommun jämfört med de senaste decennierna.

Antalet lägenheter som är avsedda för stora hushåll är begränsat. Ökningen av antalet hushåll med sju personer eller fler indikerar att det skulle behövas ett visst tillskott av stora bostadslägenheter.

Den ökande andelen äldre visar att det behövs ett tillskott av moderna och tillgänglighetsanpassade lägenheter med hiss eller belägna i markplan, med närhet till service och kollektivtrafik.

Flyttkedjor är en viktig förutsättning

Ett kvantitativt bostadsbehov är inte detsamma som bedömd bostadsefterfrågan. Bostadsefterfrågan är beroende av marknadens betalningsförmåga och betalningsvilja i relation till bostadspriserna. En viktig faktor för i vilken takt nya bostäder kan produceras är hur stor efterfrågan på nyproducerade bostäder är. Alla som har behov av bostad kommer inte att ha förmåga eller vilja att efterfråga nyproducerade bostäder. Äldre och billigare bostäder förväntas dock bli tillgängliga genom att flyttkedjor uppstår när nya hus byggs.

Flyttkedjor innebär det blir äldre bostäder lediga i flera led när nya bostäder produceras. De som flyttar in i till exempel nya bostadsrätts- eller hyreslägenheter lämnar sina äldre bostäder, till exempel villor eller äldre bostadsrätter. In i de bostäderna flyttar till exempel unga barnfamiljer. De unga barnfamiljerna lämnar i sin tur bostäder där till exempel nyblivna par kan flytta in och

⁵ Bisnode (2016), Analys av näringslivet i Jönköpings län 2009-2014

⁶ Hushållskvoter visar andelen hushåll i olika åldersgrupper i befolkningen. Med ålder avses åldern på den äldsta personen i hushållet. Ett hushåll kan bestå av ensamstående, gifta eller sammanboende med eller utan hemmaboende barn.

bilda sitt första gemensamma hem. De nyblivna paren lämnar i sin tur mindre bostäder, till exempel lägenheter med 1-2 rum och kök, där till exempel ungdomar eller andra med bostadsbehov kan få sin första bostad.

Fungerande flyttkedjor löser inte bostadsbehovet för alla. För vissa grupper kan det av ekonomiska skäl, till exempel avsaknad av fast inkomst, vara svårt att över huvud taget komma in i flyttkedjan. För dessa grupper behöver de bakomliggande orsakerna lösas på både kort och lång sikt. Nässjö kommun arbetar med detta genom bland annat Jobbstrategi 2016 och näringslivsarbetet. Flyttkedjor löser inte heller behovet för äldre personer med låg pension och som har behov av moderna tillgänglighetsanpassade lägenheter. Dock finns möjligheter för pensionärer att söka bostadstillägg från Pensionsmyndigheten, vilket kan kompensera för delar av den ökade boendekostnaden vid flytt till en modern bostad.

Hållbar tillväxt

Det är viktigt att motverka boendesegregation. Men i redan byggda områden är möjligheterna begränsade, och där krävs någon form av omvandling för att ändra boendestrukturen. Mest påverkbart är detta i tidiga planeringsskeden. Genom att inom bostadsområden planera för varierade bostadstyper och i avtal med byggherrar verka för blandade upplåtelseformer, kan kommunen skapa förutsättningar för en blandning av hushållstyper och människor. Ju högre marknadstrycket och intresset hos byggherrar är, desto större är möjligheterna att ställa olika krav för att uppnå ambitionen om blandad bebyggelse.

Under tider med särskilt hög inflyttningstakt kan det uppstå behov av att snabbt lösa ett ökande bostadsbehov. En snabb lösning kan vara någon form av tillfälliga bostäder, till exempel industriproducerade byggnadsvolymer som snabbt kan lyftas på plats. Det är dock viktigt att ha ett långsiktigt tänk innan sådana lösningar genomförs, för att inte skapa en oönskad boendesituation på längre sikt. De bör placeras på ett sätt som motverkar socioekonomisk segregation samtidigt som närhet till skolor, föreningsliv och bra kommunikationer beaktas. För tillfälliga bostäder behöver det finnas en långsiktig plan, antingen i form av en långsiktig alternativ användning, till exempel studentboende, eller i form av en avvecklingsplan.

Det finns indikationer på att den senaste tidens brist på bostäder har lett till att hyresbostäder av en kvalitet som normalt sett inte skulle accepteras kommer ut på marknaden till oskäligt höga hyror. Den långsiktiga lösningen är balans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden. En åtgärd på kort sikt kan vara att ge tips och råd till hyresgäster om hur de kan hävda sina rättigheter, vilket kan ingå i Boskolan.

Marknadsförutsättningar för nyproduktion

Höga prisnivåer innebär höga marknadsvärden, vilket i sin tur påverkar möjligheterna att finansiera nyproduktion. En risk som både den som bygger eller köper bostad och kreditgivare ska bedöma är möjligheterna att få igen investeringen vid en försäljning av nyproducerade bostäder. Det innebär att marknadsvärdena har större betydelse än inkomstnivåerna för att skapa förutsättningar för nyproduktion. För stora delar av Nässjö kommun innebär det att marknadsvärdena på befintliga bostäder behöver öka för att bostadsbyggandet ska komma igång.

Hur får vi fart på bostadsbyggandet?

Bostadsbyggandet omfattar flera olika aktörer med olika roller. Kommunen skapar förutsättningar genom planering och framtagande av byggbara tomter. Dessutom har kommunen ett lagstadgat ansvar för att ordna boende åt vissa grupper, till exempel särskilt boende för äldre, gruppboendestäder för funktionshindrade eller HVB för ensamkommande barn. Det kommunala bostadsbolaget har en viktig roll i bostadsförsörjningen. Förutom att det tillkommer bostäder, sänds positiva signaler till marknaden när det kommunala bolaget bygger. Erfarenheter från andra kommuner visar att det ökar intresset hos privata aktörer att bygga bostäder. Det är både önskvärt och nödvändigt att både det kommunala bostadsbolaget och privata byggherrar går in och satsar i flera av de områden som kommunen tar fram. Viktiga framgångsfaktorer för Nässjö kommun är därför både att ha ett aktivt kommunalt bostadsföretag och att vårda och utveckla relationerna med befintliga privata byggherrar och att attrahera och utveckla goda relationer med nya byggherrar.

En grundförutsättning för att kunna bygga bostäder är tillgång till byggbar mark. Erfarenheterna visar att markinköp tar lång tid, vilket förutsätter en god framförhållning och en genomtänkt strategi. Genom strategiska markinköp kan kommunen, i kombination med god planberedskap, skapa beredskap att tillhandahålla mark för bostadsbyggande. Ju mer mark kommunen råder över i tidiga planeringsskedet, desto bättre är förutsättningarna för en effektiv planering och snabbt genomförande. Den ideala arbetsgången är att markinköp görs utifrån en aktuell översiktsplan, i god tid innan detaljplanläggning påbörjas. När Nässjö kommun nu växer, blir det allt mer aktuellt att ta helhetsgrepp över den kommunala marktillgången genom att ta fram en strategisk markförsörjningsplan utifrån gällande översiktsplan.

Marknadsföring av Nässjö som boendekommun bedöms vara en viktig insats för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande, både för att nå byggherrar som är villiga att satsa på nybyggnation och för att nå människor som har ekonomiska förutsättningar och tillräckligt hög betalningsvilja för att efterfråga nybyggda bostäder. Marknadsföringen behöver knytas ihop med övrig marknadsföring av Nässjö kommun som plats. Marknadsföring kan även bidra till att efterfrågan på befintliga bostäder, vilket driver upp marknadsvärdena och därmed skapar förutsättningar för nyproduktion i fler kommunaldelar.

En framgångsrik marknadsföring förutsätter att det finns ett attraktivt erbjudande. Nässjö kommun har därför arbetat med och arbetar med attraktivitetshöjande åtgärder inom såväl den fysiska miljön, kultur- och fritidsutbudet som den offentliga servicen. Positiva upplevelser har en positiv påverkan på fastighetsvärdena och bidrar till att skapa förutsättningar för nybyggnad av bostäder.

Mål och åtgärder

Mål och åtgärder för bostadsbyggandet i Nässjö kommun delas upp i generellt bostadsbyggande och specialbostäder. Med generellt bostadsbyggande avses bostadsbyggande för den reguljära bostadsmarknaden. Under rubriken specialbostäder samlas bostadsbyggande som är riktad till avgränsade grupper och där kommunen har ett särskilt lagstadgat ansvar att ordna boendelösningar, exempelvis särskilda boenden för äldre och HVB för ensamkommande barn.

Mål generellt bostadsbyggande

Nässjö kommun har följande mål för bostadsbyggandet under 2017-2020:

- Det ska under perioden byggas minst 300 bostäder, varav
 - Minst 100 enbostadshus (villor, radhus, kedjehus, parhus)
 - Minst 200 lägenheter i flerbostadshus
- I Nässjö stad ska kommunen erbjuda minst tre områden för byggande av enbostadshus.
- I Forserum ska kommunen erbjuda minst två områden för byggande av enbostadshus.
- I övriga kransorter ska kommunen alltid erbjuda tomter för byggande av enbostadshus.
- Bostadsbyggandet på landsbygden ska även fortsättningsvis ge ett positivt bidrag till bostadsförsörjningen.
- Ett planprogram för Västra staden med innehåll och etappindelning ska vara upprättat och en första utbyggnadsetapp ska vara påbörjad.
- Bostadsområden ska vara varierade gällande upplåtelseformer, storlekar, priser och hustyper.
- Boendemiljöer ska utformas så att de främjar jämställdhet, blandade hushållsstrukturer, social sammanhållning, integration och trygghet.
- I bostadsbyggandet ska miljömässig hållbarhet eftersträvas.

Mål specialbostäder

Nässjö kommun sätter följande mål för byggande av specialbostäder under 2017-2020:

- Det ska under perioden byggas cirka 60 lägenheter för personer med funktionsnedsättning
- Producera ett nytt, modernt och effektivt särskilt boende för äldre med cirka 50 lägenheter

Handlingsplan

För att uppnå målen behöver följande aktiviteter utföras. Konkreta bostadsbyggnadsprojekt 2017-2020 framgår av byggprojektplanen nedan.

<i>Aktivitet</i>	<i>Ansvarig</i>	<i>Tidplan</i>
Skapa förutsättningar för bostadsbyggande i enlighet med strategimålen		
Upprätta detaljplaner för att möjliggöra utbyggnad enligt byggprojektplan	Samhällsplaneringsnämnden	Följa byggprojektplan
Förprojektera och ta fram tekniska underlag för detaljplanering	Tekniska servicenämnden	Följa byggprojektplan
God framförhållning i översiktsplaneringen avseende ny bostadsmark	Samhällsplaneringsnämnden	Löpande
Ta fram markförsörjningsplan som underlag för anslag till markinköp	Tekniska servicenämnden	Under 2017
Anvisa mark till byggherrar	Tekniska servicenämnden	Följa byggprojektplan
Arbeta för blandad bebyggelse och upplåtelseformer vid markanvisningar	Tekniska servicenämnden	Löpande
Upprätta planprogram och projektplan för Västra staden	Kommunstyrelsen Samhällsplaneringsnämnden Tekniska servicenämnden	Under 2017-2019
Uppmuntra/prioritera långsiktigt hållbara materialval, energieffektivitet m.m. i förhandlingar och avtal med byggherrar	Tekniska servicenämnden	Löpande
Stimulera bostadsbyggande i enlighet med strategimålen		
Marknadsföra utbudet av småhustomter i kransorterna	Tekniska servicenämnden	Löpande
Bearbeta etablerade byggherrekontakter och skapa nya kontakter för att attrahera byggherrar till bostadsprojekt i hela kommunen	Kommunstyrelsen Tekniska servicenämnden Samhällsplaneringsnämnden	Projekt under 2017
Kartlägga marknadsförutsättningarna för nyproduktion i Forserum, Bodafors, Malmbäck och Anneberg i syfte att väcka intresse hos potentiella byggherrar	Kommunstyrelsen Tekniska servicenämnden	Projekt under 2018
Undersöka möjligheterna att tillsammans med småhusföretag få igång byggandet av småhus i utvalda kransorter	Kommunstyrelsen Tekniska servicenämnden Samhällsplaneringsnämnden	Projekt under 2018

Aktivitet	Ansvarig	Tidplan
Upprätta ett förslag till ägardirektiv för Linden om hur bolaget ska bidra till en ökat bostadsbyggande	Kommunstyrelsen Örnen i Nässjö AB	Under 2017
Stimulera efterfrågan på bostäder		
Ta fram en plan för marknadsföring av att bo i Nässjö kommun, för både tätorter och landsbygd	Tekniska servicenämnden Kommunstyrelsen	Under 2017
Utveckla befintligt bostadsbestånd		
Undersöka möjligheten att tillvarata frigjorda ytor i f.d. service- och äldreboenden för andra behov.	Socialnämnden Tekniska servicenämnden	Vid behov
Övriga aktiviteter		
Fortsatt uppdrag att bedriva bostadsutbildning i form av Boskolan - praktiskt stöd vid bostadsutbildning som förmedlas via Nässjö Lärcenter	Nässjö Lärcenter	Löpande
Ta fram förslag till överenskommelse om samverkan kring bostäder för personer som inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden	Socialnämnden	Under 2018

Byggprojektplan 2017-2020

De första två tabellerna nedan visar byggprojekten för generellt bostadsbyggande, fördelade på de år som bostäderna förväntas vara färdigställda. Byggprojekten är uppdelade efter planstatus.

Projekt där detaljplan finns eller detaljplanarbetet pågår vid tidpunkten för strategins framtagande redovisas under en rubrik medan övriga möjliga projekt redovisas under en annan rubrik. Objektensnumren refererar till objektens nummer på kartbilagorna.

Den tredje tabellen visar planerat byggande av specialbostäder 2017-2020.

Byggprojektplan generellt bostadsbyggande - detaljplan antagen/pågår

Obj. nr	Objekt, byggnadstyp och byggherre (om byggherre är utsedd)	Uppl. form	2017	2018	2019	2020	Summa 2017-2020
Nässjö							
A:1	Kv. Kavalleriet, flerbostads- och radhus, Park & Villas	BR	27				27
A:2	Kv. Blomberg, flerbostadshus, Linden	HR		39 ⁷			39
A:3	Ledet, villatomter	ÄG	4	4	4	4	16
A:4	Norra Alsberg etapp 1, villatomter	ÄG	4	4	4	4	16
A:4	Norra Alsberg senare etapper	BR/HR		8		8	16
A:5	Gambrinus 16, kedjehus, Pålssons Bygg	ÄG		10			10
A:6	Folkets park Nässjö, Kv. Morgonstjärnan, kedjehus, Pålssons Bygg	ÄG		5			5
A:6	Folkets park Nässjö, Kv. Dansbanan, villatomter	ÄG	3	1			4
A:6	Folkets park Nässjö, Kv. Chokladhjulet, flerbostadshus, Park & Villas	HR	32				32
A:6	Folkets park Nässjö, Kv. Teaterladan, radhus	BR	6				6
Forserum							
B:1	Folkets park Forserum, Kv. Tornfalken och Skogsfalken, villatomter	ÄG	5	3			8
Summa			81	74	8	16	179

HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, ÄG=Äganderätt

⁷ Utöver dessa lägenheter kommer fastigheten att innehålla 13 servicebostäder, som redovisas i byggprojektplanen för specialbostäder.

Byggprojektplan generellt bostadsbyggande - detaljplan saknas

Obj. nr	Objekt, byggnadstyp	Uppl. form	Uppskattat antal 2017-2020
Nässjö			
A:7	Västra staden etapp 1, flerbostadshus	BR/HR	40
A:8	Kv. Ärlan, flerbostadshus	HR/BR	50
A:9	Åkraberget/Åkershäll	HR/BR /ÄG	40
Forserum			
B:2	Lillsjövägen, villatomter	ÄG	15
B:3	Kv. Pärlogglan, flerbostadshus	HR/BR	15
Summa			160

Byggprojektplan för specialbostäder

Boendeform	2017	2018	2019	2020
Gruppboende (6 platser vardera)			1 (6 lgh)	1 (6 lgh)
Serviceboende (12 platser vardera)		1 (13 lgh) ⁸	1 (12 lgh) ⁹	2 (24 lgh)
Annan särskilt anpassad bostad			2 lgh	2 lgh
Bostad med socialt kontrakt		4 lgh		

⁸ De 13 lägenheterna byggs i kv. Blomberg. Samtidigt lämnas 13 lägenheter i annan fastighet, vilka därmed blir tillgängliga på den generella bostadsmarknaden.

⁹ När de 12 lägenheterna tillkommer lämnas lika många i annan fastighet, vilka därmed blir tillgängliga på den generella bostadsmarknaden.

Organisation för genomförande av strategin för boendeplanering

Som framgår av handlingsplanen är flera av kommunkoncernens verksamheter inblandade i boendeplaneringen.

- Kommunstyrelsens roll är att samordna aktiviteter i handlingsplanen, följa upp startegins mål och åtgärder samt ge sakkunnigt stöd i och samordna kommunikations- och marknadsföringsfrågor. I samhällsbyggnadsprojekt av stor strategisk betydelse har kommunledningskontoret ofta en projektlednings- eller samordnarroll.
- Samhällsplaneringsnämnden tar fram förslag till översikts- och detaljplaner, ger bygglov och andra byggrelaterade tillstånd och handlägger bostadsanpassningsbidrag.
- Tekniska servicenämnden hanterar markinköp, tar initiativ till detaljplaneläggning, projektering och utbyggnad av bostadsområden, tomtkö och försäljning av villatomter samt förhandlingar och avtal med byggherrar.
- Socialnämnden ansvarar för att ordna boende för de grupper som kommunen har ett speciellt ansvar för enligt socialtjänstlagen.
- Fastighets AB Linden medverkar genom nybyggnation och utveckling av befintligt bestånd till att delar av målen uppfylls.
- Nässjö Affärsverk AB medverkar genom att ge planeringsunderlag och bygga ut allmänna vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme och elnät (inom Nässjö Affärsverk Elnät AB:s kocessionsområde, Nässjö stad).
- Andra förvaltningar bidrar med viktiga planeringsförutsättningar i detaljplaneprocesser med mera.

Utöver byggherrar krävs samverkan med flera olika externa parter. Omfattningen varierar från projekt till projekt. Medborgarna är också viktiga aktörer i planeringen. Dels medverkar de genom lagstadgade samråd. Därutöver tar kommunen initiativ till utökad medverkan i form av medborgardialoger i tidiga planeringsskeden.

Uppföljning och uppdatering av mål och åtgärder

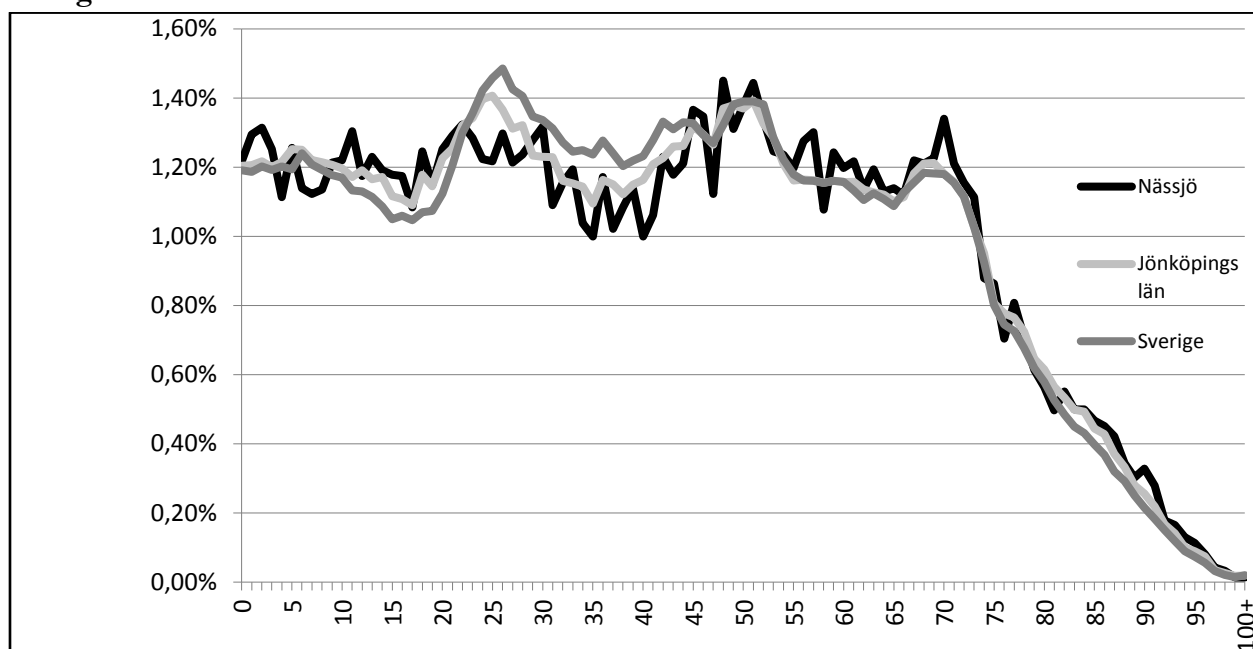
Mål och åtgärder ska årligen följas upp. Vid uppföljningen ska även utvecklingen av för bostadsförsörjningen viktiga nyckeltal följas upp, till exempel hushållsstorlekar, trångboddhet, åldersstruktur och marknadsvärdeutveckling. Kommunledningskontoret har ansvar för att samordna uppföljningen och berörda nämnder och bolag ska bidra med det underlag som behövs. Utfallet ska redovisas för kommunstyrelsens utskott I minst en gång per år.

För att hållas aktuell kan strategin komma att behöva uppdateras. Kommunstyrelsens utskott I får besluta om uppdateringar av handlingsplanen och byggprojektplanen. Kommunfullmäktige beslutar om uppdateringar av mål.

I enlighet med lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en aktuell strategi för Nässjö kommunsboendeplanering antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

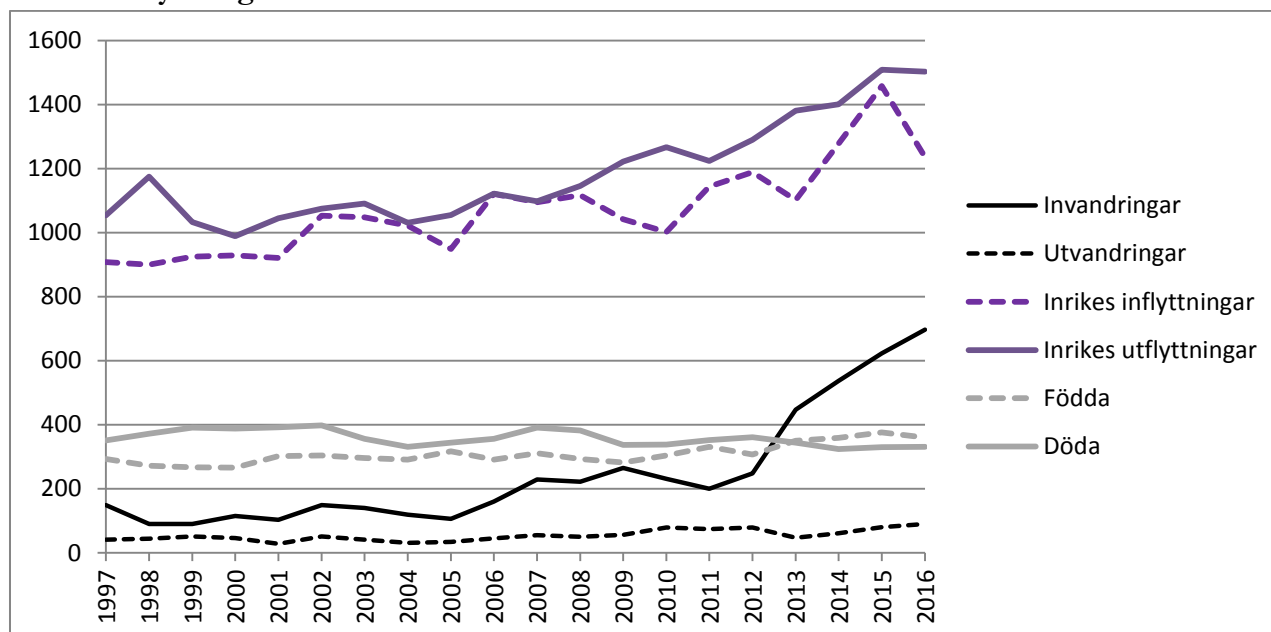
Statistikbilaga

Åldersfördelning i procent av befolkningen i Nässjö kommun, Jönköpings län och Sverige 2016-12-31



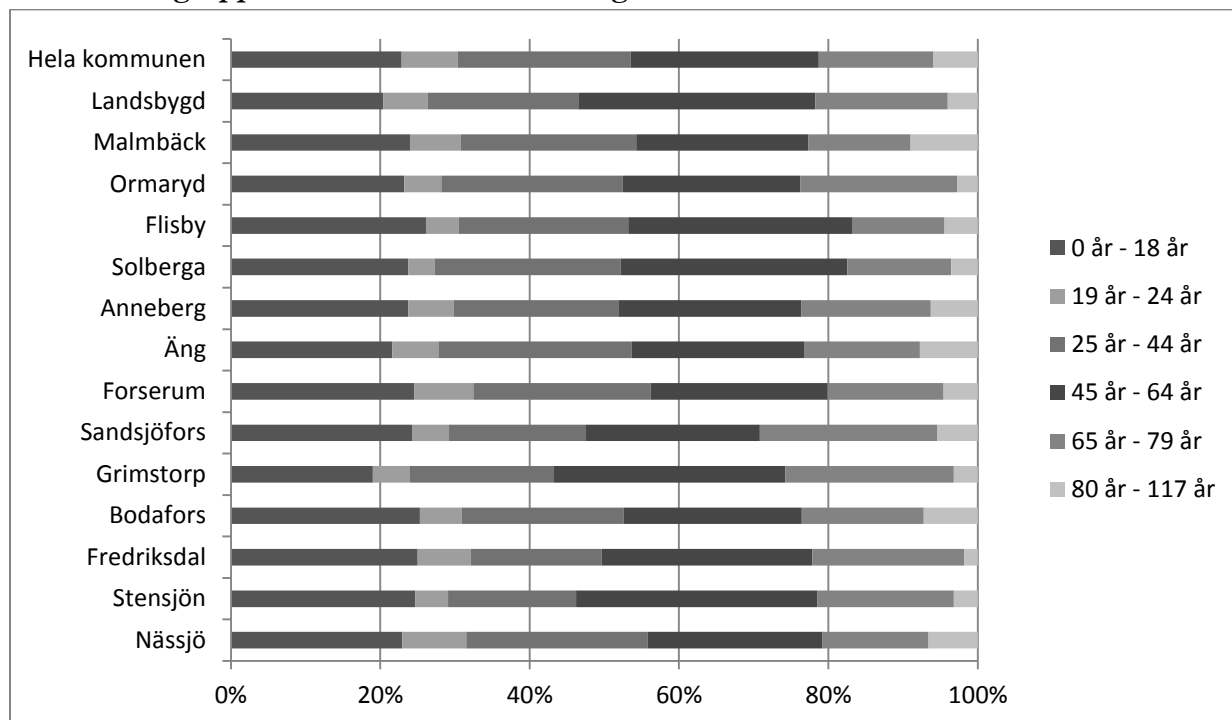
Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Årlig befolkningsförändring i antal personer, uppdelad i invandring, utvandring, inrikes in- och utflyttning samt födda och döda 1997-2015



Källa: SCB

Olika åldersgruppers andel av totalbefolkningen i olika tätorter 2016-12-31

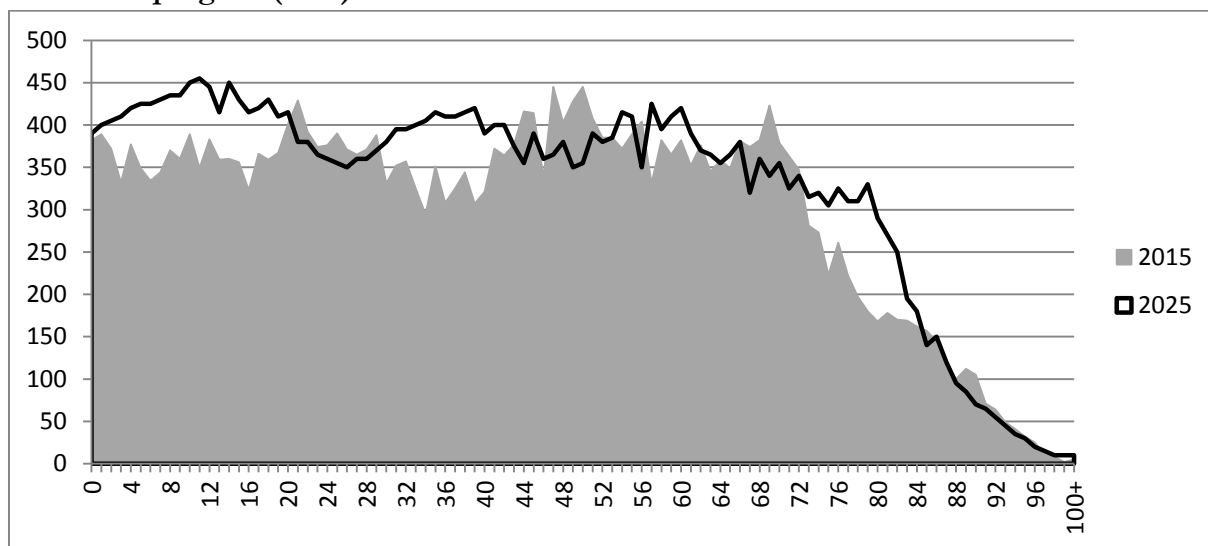


Källa: SCB

Nässjö kommuns befolkningsprognos 2016, totalförändringar 2016-2026

År	Folkmängd	Födda	Döda	Födelsenetto	Inflyttande	Utflyttande	Flyttningsnetto	Folkökning
2016	30 645	365	325	40	1 685	1 530	155	195
2017	30 945	375	320	55	1 780	1 535	245	300
2018	31 250	380	315	65	1 785	1 540	245	305
2019	31 520	385	310	70	1 745	1 550	195	265
2020	31 775	385	310	75	1 740	1 560	180	260
2021	32 030	390	310	80	1 740	1 565	175	255
2022	32 275	390	305	85	1 740	1 575	165	245
2023	32 510	390	305	85	1 740	1 590	150	235
2024	32 735	390	305	85	1 740	1 600	140	225
2025	32 950	385	305	85	1 740	1 610	130	215
2026	33 155	385	305	80	1 740	1 620	120	205

Antal personer i Nässjö kommun uppdelade på ålder enligt 2015 och 2025 enligt Nässjö kommuns prognos (2016)

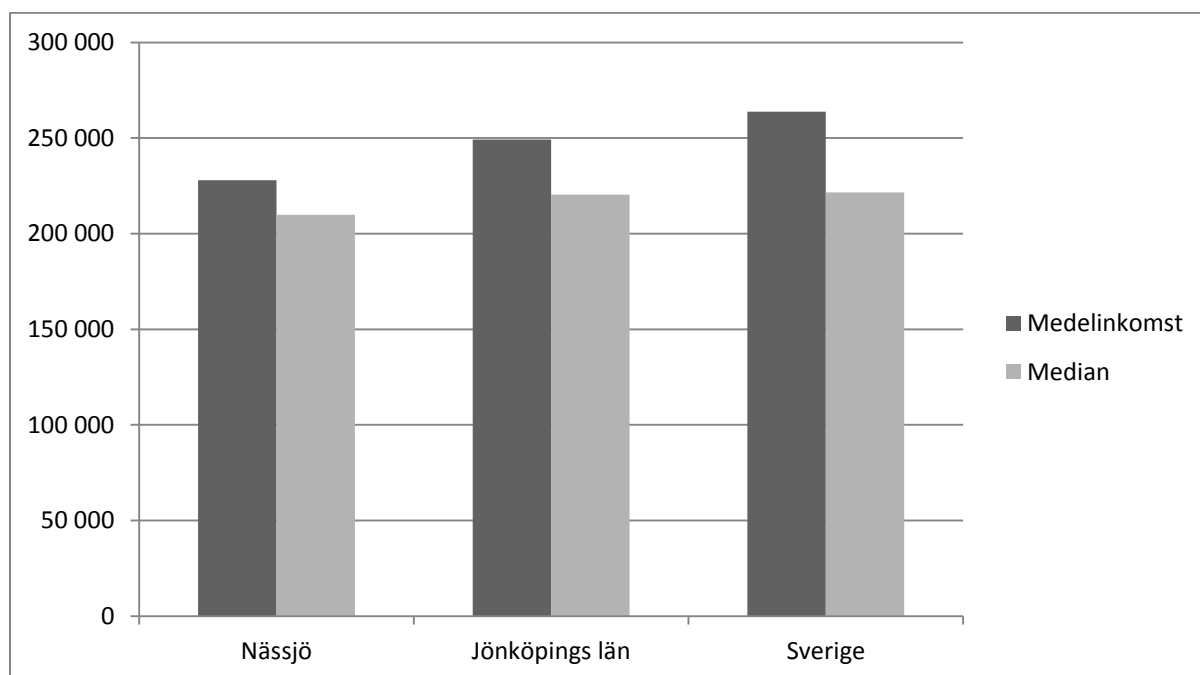


Hustyp och upplåtelseform, procentuell fördelning, 2015

Nässjö kommun	Småhus	Flerbostadshus	Övriga hus	Specialbostäder	Summa
Hysesrätt	1,4 %	29,9 %	1,8 %	4,6 %	37,7 %
Bostadsrätt	0,6 %	9,5 %	0,2 %	0,0 %	10,3 %
Äganderätt	52,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	52,0 %
Summa kommun	54,0 %	39,4 %	2,0 %	4,6 %	100 %
Jönköpings län					
Hysesrätt	1,9 %	30,1 %	1,9 %	5,0 %	38,8 %
Bostadsrätt	1,4 %	11,4 %	0,1 %	0,1 %	13,0 %
Äganderätt	48,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	48,2 %
Summa län	51,5 %	41,5 %	2,0 %	5,1 %	100 %
Sverige					
Hysesrätt	1,8 %	30,1 %	1,5 %	4,8 %	38,2 %
Bostadsrätt	1,7 %	20,5 %	0,2 %	0,1 %	22,6 %
Äganderätt	39,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	39,2 %
Summa Sverige	42,8 %	50,7 %	1,7 %	4,9 %	100 %

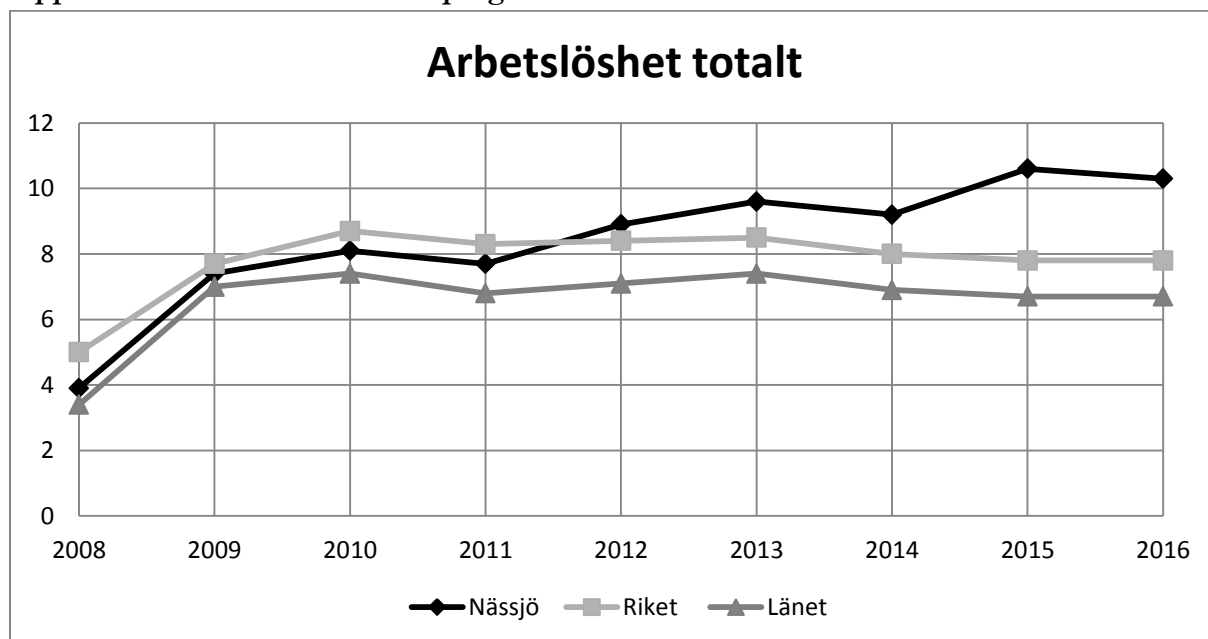
Källa: SCB

Nettoinkomster för invånare 20 år och äldre 2015



Källa: SCB

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i december 2016



Källa: Arbetsförmedlingen

Kartbilaga

Kartbilagan omfattar:

- Karta med objekt A:1-A:9 i byggprojektplanen
- Karta med objekt B:1-B:3 i byggprojektplanen