

- Kommunfullmäktige
- Kommunstyrelsen
- Övriga nämnder
- Förvaltning

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2023-2028

Fastställt av kommunfullmäktige 2023-09-28 § 177

Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP) 2023-2028

Kommunfullmäktige September 2023



KBFP-GRUPPEN – Arbetsgruppen Kommunalt Bostadsförsörjningsprogram

Johan Ljungdahl, socialförvaltningen
Stefan Lind, stadsbyggnadskontoret
Liselott Johansson, stadsbyggnadskontoret
Josefin Dahlbom, stadsbyggnadskontoret
Andreas Zeidlitz, stadskontoret
David Jansson, stadskontoret
Malin Strömberg, tekniska kontoret, huvudansvarig
Anna Wredenber, tekniska kontoret

Kartbilaga
Ingvar Röjder, stadsbyggnadskontoret

Omslagsfoto: Werner Nystrand

SAMMANFATTNING

Befolkningsökningen i Jönköpings kommun är fortsatt relativt hög och antalet outhyrda lägenheter är i princip obefintligt. Detta innebär att efterfrågan på bostäder är stor och för ett flertal grupper inom socialtjänsten och för flyktingar kan situationen på bostadsmarknaden vara extra svår. För dessa grupper är ofta nyproducerade vanliga lägenheter inte ett alternativ då kostnaderna är för höga. Om det vore möjligt att få till en större rörlighet på bostadsmarknaden skulle det vara positivt för dessa grupper i och med att det kan frigöra lägenheter med lägre hyror. Här krävs också att kommunen tillsammans med både privata och kommunala hyresvärdar tar ett stort ansvar för att tillgodose behovet för de som har det allra svårast på bostadsmarknaden.

För perioden 2023–2028 beräknas antalet hushåll öka med i genomsnitt 700 per år, vilket innebär att behovet av nya bostäder bedöms bli detsamma för perioden. I programmet görs även bedömning om att det kan finnas ett uppdämt bostadsbehov på 1 000 bostäder, det vill säga att det i dagsläget kan ”saknas” 1 000 bostäder för att bostadsmarknaden i kommunen ska vara i balans.

I programmet redovisas en inventering av aktuella nybyggnadsobjekt för perioden 2023–2028. Totalt redovisas 10 616 bostäder, vilket i genomsnitt motsvarar 1 769 bostäder per år. Av byggandet förväntas cirka 85 procent utgöras av lägenheter i flerbostadshus. Antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt förväntas uppgå till 54 procent. Byggandet i Jönköpings centralort (exklusive Huskvarna) förväntas uppgå till 50 procent av det totala byggandet.

Kommunens mål för bostadsbyggandet är att det i genomsnitt ska påbörjas 1 000 bostäder per år, varav 200 ska vara villor och grupphus. På grund av det rådande omvärldsläget förväntas målet inte att nås under 2023. För övriga år finns förutsättningar att nå målet, men risken är stor att fler projekt kan komma att skjutas på framtiden. Av den anledningen kan det bli svårt att nå en bostadsmarknad i balans inom projektperioden.

Innehåll

	Sida
SAMMANFATTNING	3
MÅL, RIKTLINJER OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	7
Nationella mål för boende och samhällsplanering	7
Regionala mål för bostadsbyggande i den regionala utvecklingsstrategin (RUS)	8
Kommunens mål för bostadsbyggandet	8
Vision 2030	8
Kommunprogram för mandatperiod 2023–2026	8
Översiktsplan	9
Kommunens verktyg	11
AKTUELLA LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	15
71 000 bostäder i kommunen	15
Under 2022 påbörjades byggandet av 869 bostäder	15
2 894 studentbostäder i kommunen	17
1 533 sökande i tomtkön	19
Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter	20
Inga lediga lägenheter vid årsskiftet 2022/2023	22
BOSTADSBEHOV	24
Bostadsbyggnadsbehov på 700 bostäder per år	24
Möjligt underskott på 1 000 bostäder	25
Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi	26
Socialtjänstens behov	29
Behovet av bostäder till flyktingar	31
NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	32
Bostadsmarknaden i riket	32
Bostadsmarknaden i länet	32
NYPRODUKTION AV BOSTÄDER	34
Innehåll i projektplanen 2023–2028	34
Förändringar i projektplanen 2023–2028	35
Konsekvensanalys	37
Projektplan 2023–2028	39
BILAGA 1 Översikts- och detaljkartor	
BILAGA 2 Kommunfullmäktiges protokoll	

MÅL, RIKTLINJER OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

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

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

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen,
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lag (2022:385).

I Jönköpings kommun utgör detta bostadsförsörjningsprogram kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Programmet tas sedan 2013 fram vartannat år. Däremellan görs en kortare uppföljning samt en revidering av projektplanen som fastställs av kommunfullmäktige.

Nationella mål för boende och samhällsplanering

Riksdagen beslutar om de nationella målen för boende och samhällsplanering. 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 hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regionala mål för bostadsbyggande i den regionala utvecklingsstrategin (RUS)

I den regionala utvecklingsstrategin framgår en målsättning för länet som innebär att till 2035 ska bostadsförsörjningen matcha invånarnas behov och att samhällsplaneringen ska i samverkan med omkringliggande län verka för en hållbar utveckling.

I RUS:en anges även som strategi för det uppsatta målet att det ska skapas attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer för människor i alla livets skeenden i hela länet genom samverkan för hållbar, trygg och jämlik samhällsplanering över administrativa gränser.

Kommunens mål för bostadsbyggandet

Kommunens mål för bostadsbyggandet är att det i genomsnitt ska påbörjas 1 000 bostäder per år, varav 200 ska vara villor och grupphus.

Jämte den övergripande målsättningen om 1 000 nya påbörjade bostäder per år ska kommunens arbete med bostadsförsörjningsfrågor ha en inriktning för att svara upp mot nationella och regionala målsättningar kring bostadsförsörjningen. I arbetet med bostadsförsörjningen ska även de globala målen inom Agenda 2030 beaktas. Särskilt mål nummer 11 om en hållbar samhällsutveckling. Därtill finns ett fokus mot att uppfylla de krav som ställs inom barnkonventionen som numera ingår i svensk lagstiftning.

Utöver dessa målsättningar ska kommunens arbete med bostadsförsörjningen följa de kommunala beslut och ställningstaganden som berör samhällsbyggande och bostadsförsörjning. Detta kommer till uttryck bland annat inom Vision 2030, Kommunprogram för innevarande mandatperioden, hållbarhetsprogrammet samt översiktsplan.

Vision 2030

I februari 2018 antog kommunfullmäktige Vision 2030 för Jönköpings kommun. Visionen visar den önskade utvecklingen i ett framtida Jönköpings kommun. I visionen anges följande om bostadssituationen 2030:

Förbättrade kommunikationer och en digital utveckling ökar förutsättningarna för boende och utveckling i hela kommunen. I Jönköping 2030 har alla någonstans att bo samtidigt som fler ska kunna välja Jönköping som sin hemkommun. Genom god planering av nyskapande, klimatsmarta och attraktiva boenden i hela kommunen tillgodoses det framtida behovet av nya bostäder. Genom blandad bebyggelse och gemensamma mötesplatser skapas integrerade boendemiljöer.

Kommunprogram för mandatperiod 2023–2026

I Jönköpings kommunprogram för innevarande mandatperiod anges den inriktning kommunens bostadsförsörjning ska ha och kan sammanfattas enligt följande:

- Människor ska ha möjlighet till egen försörjning, tillgång till bostad och möjlighet att forma sitt eget liv. Oavsett var i kommunen man bor ska man ha möjlighet till ett gott liv med allt vad det innebär.

- Genom att sträva efter en blandning av bostadstyper, upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer, kan segregation motverkas och fler unga vuxna få tillgång till sin första bostad.
- Kommunens marktilldelningsprocess vid byggnation av bostäder ska präglas av tydlighet, transparens och goda relationer med de externa aktörerna. Kommunen ska likabehandla byggaktörer samt främja goda konkurrensförhållanden på marknaden.
- Jönköpings kommuns samhällsplanering ska bygga på en långsiktig hållbar utveckling med hänsyn till ekonomiska, miljömässiga, sociala och kulturella värden.
- Jönköpings kommun ska underlätta för byggnation på landsbygden.
- Kommunen ska arbeta utifrån konceptet Bostad först för att minska hemlöshet.
- Anpassning av ordinarie bostad ska erbjudas den som är i behov av det. Kommunen ska fortsätta verka för att tillskapa fler trygghetsboenden. Det ska finnas en god geografisk spridning av boendeformen för att människor ska kunna bo kvar i samma område.
- Möjlighet till rörelse, aktivitet och möten ska beaktas vid utvecklingen av nya bostadsområden liksom närhet till parker och skogsområden för rekreation och fritidsaktiviteter.
- Kommunen ska värna brukningsvärd jordbruksmark i enlighet med Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut.
- Kommunen ska planera för variationsrika bostadsområden, där alla kan bo och trivas under hela livet, med olika hustyper, storlekar och olika upplåtelseformer.
- Kommunen ska verka för att träbyggnationen ökar i kommunen.
- De kommunala bostadsbolagen ska erbjuda goda bostäder till rimliga kostnader i kommunens alla delar. De kommunala bostadsbolagen ska också vara ett föredöme genom att ta ett socialt ansvar för invånare som står långt ifrån bostadsmarknaden.
- Fler byggaktörer ska ges möjlighet att ta mer aktiv del i framtagandet av detaljplaner.
- Vid planeringen av nya bostadsområden och större verksamhetsområden ska särskild vikt läggas vid bland annat tillgängligheten till kollektivtrafik.

Översiktsplan

Ett arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan, Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare. Utbyggnadsstrategi 200 000 invånare tas fram i två etapper, Översiktsplan för centrala tätorten samt Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygden. Översiktsplan för centrala tätorten antogs 23 februari 2023 och Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd förväntas antas vintern 2024. När någon av etapperna vunnit laga kraft ersätter den nu gällande översiktsplan i sin aktuella del.

Kommunens översiktsplaner lägger fokus på en hållbar samhällsutveckling. Huvudinriktningen är att den stora expansionen av bostäder främst ska ske inom den centrala tätorten och då i första hand genom utveckling i det som översiktsplanen pekar ut som den regionala kärnan. Där finns arbetsplatser och olika typer av service såsom handel, kollektivtrafik, skolor och förskolor. Men det finns även ett behov av utveckling och byggnation som stärker kommunens tätorter och stadsdelscentrum.

I översiktsplanen föreslås, utifrån bland annat ett hållbarhets- och funktionalitetsperspektiv, steg för att kommunen främst ska växa genom omvandling, förtätning och genom att bygga samman befintliga bebyggelsestrukturer. Översiktsplanen beskriver i vilka områden en förändrad eller utvecklade markanvändning är önskvärd.

Mindre tätorter behöver också ett tillskott av bostäder för att tillmötesgå efterfrågan och upprätthålla en god servicenivå. Även här eftersträvas en högre exploateringsgrad än vad som har varit vanligt under de senaste decennierna. Översiktsplanen har en hög ambition och trycker på betydelsen av en högre exploatering för att spara på markresurser och för att invånarna ska få korta avstånd till målpunkter, vilket förenklar möjligheten för hållbara resor.

I översiktsplan för centrala tätorten pekas sju större stadsutvecklingsområden ut. Det är stora sammanhängande utvecklingsområden med många arbetsplatser, bostäder och hög andel servicefunktioner. De har ofta många markägare och utbyggnaden sträcker sig över långa tidsperioder och kommer därmed att byggas ut i etapper. De sju områdena är Södra Munksjön, Rosenlund, Klockarpsvägen, Huskvarna väster, Rosendala, A6 och Kättilstorp. Drygt 65 procent av de tillkommande bostäderna fram till kommunen är 200 000 invånare beräknas finnas inom dessa sju områden.

Parallellt med översiktsplanen, gäller de fördjupade översiktsplanerna Ramprogram för Södra Munksjön och Fördjupad översiktsplan för Rosendala.

Närhet till service och hållbara transporter

En tätare bebyggelsestruktur har en avgörande betydelse för att vardagsservice som förskola, skola, livsmedelsbutiker med mera ska få ett tillräckligt underlag och bli tillgängligt för som många invånare som möjligt. Det är framför allt viktigt för att kollektivtrafik ska få en så hög standard att den uppfattas som tillräckligt attraktiv för att välja bort bilen. Därför ska ny bebyggelse och bostäder lokaliseras inom 1 000 meter och allra helst inom 500 meter från utpekade stadsdelscentrum.

Ett avstånd på maximalt 400 meter från ett kollektivtrafikstråk bedöms ge en mycket bra tillgänglighet och därför ska marken inom detta avstånd användas så effektivt som möjligt så att fler får tillgång till det goda kollektivtrafikläget. I översiktsplanen anges även att bostäder, arbetsplatser och verksamheter i första hand ska byggas intill befintliga eller framtida kollektivtrafikstråk.

Jordbruksmark

Kommunfullmäktige i Jönköping beslutade 2020-09-03 om strategier för arbetet med Utbyggnadsstrategin när det gäller jordbruksmarken (åker och betesmark) och dess värden. För att klara framtida livsmedelsförsörjning är utgångspunkten

att exploatering av brukningsvärd jordbruksmark inte ska ske. Viss jordbruksmark i form av mindre områden som ligger insprängda i tätortsstrukturen eller på annat sätt inte fungerar i en brukningsenhet ska kunna exploateras. Detta gäller även betesmarker av låg kvalitet som ligger isolerade i utkanten av brukningsenheten.

Uppföljning

Jönköpings kommun behöver kontinuerligt arbeta med översiktsplanefrågorna. Kommunen kommer att strukturerat göra uppföljningar av översiktsplanen och utvärdera hur utvecklingen fortskrider i förhållande till planen samtidigt som stadsplaneringen ska utvecklas utifrån aktuella förutsättningar. Varje år bör också stadsbyggnadskontoret göra en uppföljning av planeringsprinciper, stadsbyggnadsprinciper med hjälp av de indikatorer som anges i översiktsplanen för att se att stadsutvecklingen i stort följer den riktning som anges i översiktsplanen. Den årliga uppföljningen kommer även att vara ett underlag för att kunna genomföra den lagstadgade planeringsstrategin som bland annat ska ta ställning till översiktsplanens aktualitet. Exempel på indikatorer är bland annat boendetäthet, bostadsbestånd, upplåtelsevariation, närhet till grönområden, närhet till service samt resvanor.

Övergripande mål för ny bostadsbebyggelse inom centrala tätorten är att vid nybyggnation av bostäder grundade på beslut tagna efter översiktsplanens antagande ska minst 90 procent av bostäderna vara lokaliserade inom den regionala kärnan eller inom 1 000 meter från ett stadsdelscentrum.

Mål för bostadsbebyggelse för mindre tätorter och landsbygd kommer att formuleras i arbetet med ny översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd.

Ramprogram för Södra Munksjön

Ramprogrammet, Stadsbyggnadsvision 2.0, antogs av kommunfullmäktige 2012 och är en fördjupad översiktsplan som visar huvudstrukturen för den långsiktiga utvecklingen kring Södra Munksjön. Ramprogrammet är det största och strategiskt viktigaste omvandlingsområdet inom kommunen och därmed även det område som har störst inverkan på kommunens kommande möjligheter till bostadsförsörjning.

Rosendala i Huskvarna

I december 2019 antog kommunfullmäktige den fördjupade översiktsplanen för Rosendala i Huskvarna. Syftet med planen är att ge övergripande förutsättningar för omvandling av industrimark till en ny del av Huskvarna centrum med nya bostäder, arbetsplatser, service och gröna stråk. En omvandling av området bidrar till en förstärkning och en positiv utveckling av Huskvarna centrum. En förstudiegrupp har tillsatts för att utreda hur och i vilken omfattning området ska omvandlas i en första etapp.

Kommunens verktyg

Kommunen har ett flertal verktyg till sitt förfogande för att driva på och styra inriktningen av bostadsmarknaden. Kommunen kan i sina riktlinjer för bostadsförsörjning slå fast en långsiktig strategi där varje verktyg har en viktig funktion för att riktlinjer för bostadsförsörjning ska kunna genomföras. Nedanstående är exempel på några av dessa verktyg som kommunen kan använda.

Kommunens markinnehav

Kommunalt markinnehav är tillsammans med strategiska köp och försäljningar av mark de viktigaste verktygen för kommunen. Att äga mark som ska exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och innehållet samt i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering och kan genom markanvisningar eller försäljningar aktivt arbeta för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen.

Kommunen har riktlinjer för markanvisningar som beskriver villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika byggaktörer. Riktlinjerna beskriver även processen och vad byggaktörer kan förvänta sig i dialogen med kommunen, vilket är att processen ska vara tydlig och transparent. Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggnationen som kommunen önskar.

Arbetet med markanvisningar är ett samarbete mellan tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden. Det är tekniska nämnden som fattar beslut om att godkänna och tilldela markanvisning för aktuella projekt. Inför beslut om markanvisning upprättar tekniska kontoret markanvisningsavtal där byggaktören förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen. Tekniska kontoret, genom beslut i tekniska nämnden, ansvarar för genomförandet och att möjliggöra för att bostadsbyggnation håller en god takt. Med hänsyn till det tidsbegränsas alla markanvisningar för att möjliggöra byggstartar inom en så snar och rimlig tid som möjligt.

Avtal i samband med exploatering

För att reglera marköverlåtelse och genomförande tecknar kommunen genomförandavtal, marköverlåtelseavtal alternativt exploateringsavtal, med aktuell byggaktör. Genom dessa avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfyllda av byggaktören. I plan- och bygglagen finns dock begränsningar i vad avtalen kan innehålla.

I projekt där kommunen inte själva äger marken och inte kan styra förutsättningarna krävs en aktiv dialog med byggaktörerna för att försöka påverka att de blir medvetna om kommunens behov av olika typer av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och specialboenden.

Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner/planprogram

Översiktsplanen är en strategisk plan som visar kommunens vilja när det gäller användning av mark och vatten och bebyggelseutveckling. Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplaneringen styrs i huvudsak av plan- och bygglagen och miljöbalken. Den ska, i stora drag, visa på områden som är lämpliga för olika ändamål. Planen är också en redovisning av allmänna intressen där till exempel värdefulla naturområden ingår. I översiktsplanen anges vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande mål som styr kommunens utbyggnad i stort.

Detaljplaner och planberedskap

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Genom prioritering av ärenden och planernas innehåll har kommunen möjlighet att ge förutsättningar för att det ska kunna byggas attraktiva bostäder. I en detaljplan är det bland annat möjligt att bestämma volymer, användningssätt och till viss del utseendet på byggnader. Det går dock inte att styra upplåtelseform, såsom hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt, med en detaljplan.

En god planberedskap utifrån kommunens mål och ambitioner och en lyhördhet gentemot marknadens aktörer är viktig, men även att våga göra prioriteringar mellan olika utbyggnadsplaner så att de planer som har bäst möjlighet att bli realiserade prioriteras. För närvarande finns en mycket god planberedskap med cirka 3 450 planlagda bostäder fördelade över hela kommunen. Det pågår arbete med detaljplaner innehållande totalt cirka 3 800 bostäder. Det är stadsbyggnadsnämnden som har myndighetsansvar för detaljplaner.

Kommunens prioriteringskriterier

När lämpliga områden för bostadsbyggnation väljs ut vid bedömningen av planbesked utgår kommunen från översiktsplanens utpekade markanvändning, planens utbyggnadsordning samt hur väl de beskrivna indikatorerna för hållbar stadsutveckling uppfylls.

Översiktsplanen i sin tur fångar in riktlinjer och mål från bland annat kommunprogrammet, Agenda 2030 samt Hållbarhetsprogram för Jönköpings kommun 2022–2030. Exempel på kriterier från riktlinjer som finns i några av dessa program och planer är att:

- kommunens fortsatta tillväxt sker genom långsiktigt hållbar stads- och bebyggelseutveckling med en god markhushållning där planering av nya områden i första hand sker på redan exploaterad mark.
- Vid nybyggnation av bostäder inom Översiktsplan för centrala tätorten ska minst 90 procent av bostäderna vara lokaliserade inom den regionala kärnan eller inom 1 000 meter från ett stadsdelscentrum.
- bostadsområden ska ha blandade hustyper för att tillfredsställa att de fungerar för alla åldrar och livsfaser samt att olika typer av specialboenden för socialtjänsten, äldre, flyktingar och studenter ska integreras i största möjliga mån.
- projekt ska ha blandade upplåtelseformer och att det ska vara en jämn fördelning på stora och små byggprojekt. Byggnation ska planeras för att alla kommundelar ska kunna ha en positiv utveckling och även samordnas med tillgången av förskolor och skolor.

Bygglov

Stadsbyggnadsnämnden har myndighetsansvar för bygglov. I bygglovet går det att reglera byggnaders utseende, tekniska uppbyggnad och brandskyddsåtgärder. I bygglov går det inte att styra upplåtelseformer eller specialboenden.

Allmännyttiga bostadsbolag

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning till de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete med bostadsbolagen kan kommunen påverka boende för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Bostadsförmedling

Det finns i dag ingen gemensam bostadsförmedling i kommunen annat än en gemensam webbplats för studentbostäder: [Lediga studentbostäder](#)

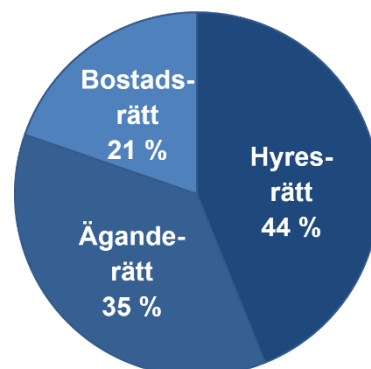
Hyresgarantier

Kommunfullmäktige beslutade 2017-02-23 § 22 att ett system för kommunala hyresgarantier skulle införas. Syftet är att ge stöd till personer som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som ändå har svårigheter att få en hyresrätt med besittningsskydd. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra.

AKTUELLA LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN

71 000 bostäder i kommunen

Det finns cirka 71 000 bostäder i Jönköpings kommun. Av dessa är 35 procent äganderätter. Nästan alla äganderätter utgörs av småhus. Cirka 21 procent av bostadsbeståndet består av bostadsrätter och andelen hyresrätter uppgår till cirka 44 procent. För båda dessa upplåtelseformer handlar det i huvudsak om lägenheter i flerbostadshus. Jämfört med riket och andra jämförbara kommuner har Jönköping en förhållandevis hög andel äganderätter.



Under 2022 påbörjades byggandet av 869 bostäder

Under 2022 påbörjades 869 bostäder, varav 570 (66 procent) var hyresrätter, 160 (18 procent) bostadsrätter och 139 (16 procent) äganderätter. Mer statistik över bostadsbyggandet 2022 finns på nästkommande två sidor.

De planerade byggnationerna som enligt projektplanen skulle ha startat 2022 men som inte gjorde det, uppgick till 610 bostäder. Av dessa planeras de flesta att påbörjas under 2023 eller 2024. Orsaken till att de inte påbörjades 2022 framgår av tabellen nedan.

Tabell 1 **Objekt som ej byggstartade 2022**

Nr.*	Objekt	Antal	Orsak till förskjutning
A15b	Skeppsbron kv. 5, 6 och 7, HSB	84	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2024.
A15c	Skeppsbron kv. 10 (PEAB) och 11	95	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2023.
A67d	Strandängen, etapp 3, Tosito	50	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2023.
B26a+i	Stensholm 1:781-1:782, Fagerslätt, Klövern	102	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2024.
B27	Slåttertiden 1, Vätterhem	100	Byggstartat i början av 2023.
C02	Attarp 2:425, Junehem	15	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2023.
D06	Hovslätts ängar, etapp 2, Nivika	90	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2023 och framåt.
E20a	Månsarp 1:456, GBJ Bygg AB	20	Byggstart i början av 2023.
F14	Barnarp del av 1:10	18	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2023.
G01	Bottnaryd Stationsvägen	3	Tilldelade i tomtkön men ej byggstartade.
I01a	Lekeryd 2:3	10	Delar av projektet senarelagt av exploitör. Planeras påbörjas 2023.
I05	Ölmstad 2:75	20	Projektet senarelagt av byggaktören. Planeras påbörjas 2023.
K09	Visingsö, Rökingevägen	3	Tilldelade i tomtkön men ej byggstartade.
TOTALT		610	

* Nummer i projektplan 2022–2027

Tabell 2a **Bostadsbyggandet 2022 – påbörjad bostadsproduktion år 2022**

Objekt	Antal bostäder
Backen 1:141, Bankeryd, Jonsons Bygg	20 B
Bankeryds-Torp 1:11, Torps Gård, Ditt nya hem	28 B
Hälsan 5, Västra centrum, Tosito	55 B
Kaxholmen 6:267, Kaxholmen, Junehem	39 H
Lekeryd 2:56, 2:71-75, Byggvision/Gullmanders	6 Ä
Månsarp 1:437, Månsarp, GBJ Bygg	30 H
Månsarp 1:451-452, 1:454-455, 1:457-460, OBOS	8 Ä
Roten 2, Hisingstorp, Asplunds Bygg/Nivika (varav 50 är trygghetsboende)	82 H
Rotvältan 1, Hisingstorp, Roten fast. (studentrum)	5 H
Samset etapp 6, HSB	19 Ä
Sjöåkra, Bankeryd, Trivselhus	4 Ä
Slätterkarlen 2-4, Öxnehaga, HP Boende	193 H
Tahe 1:130, Taberg, Eksjöhus	20 B
Tahe 1:130, Taberg, OBOS	12 B
Tahe 1:30, Taberg, Eksjöhus	20 B
Torget 1, Strandängen, Vätterhem (varav 44 är trygghetsboende)	164 H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	57 H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	5 B
Enbostadshus, cirka	102 Ä
TOTALT	Cirka 869

B = bostadsrätter H = hyresrätter Ä = äganderätter

Tabell 2b **Bostadsbyggandet 2022 – pågående bostadsproduktion 2022-12-31**

Objekt	Antal bostäder
Backen 1:141, Bankeryd, Jonsons Bygg	20 B
Bankeryds-Torp 1:11, Torps Gård, Ditt nya hem	28 B
Fågeln 13, Liljeholmen, HSB	48 B
Hälsan 5, Västra centrum, Tosito	55 B
Kaxholmen 6:267, Kaxholmen, Junehem	39 H
Kortebo 4:9, Strandängen Brf. Sjöviken, Tosito	40 B
Lekeryd 2:56, 2:71-75, Byggvision/Gullmanders	6 Ä
Lilla Åsa 23:165, Sörsjön Norrahammar, Junehem	98 H
Månsarp 1:437, Månsarp, GBJ Bygg	30 H
Månsarp 1:451-452, 1:454-455, 1:457-460, OBOS	8 Ä
Roten 2, Hisingstorp, Asplunds Bygg/Nivika (varav 50 är trygghetsboende)	82 H
Rotvältan 1, Hisingstorp, Roten fast. (studentrum)	5 H
Sjöåkra, Bankeryd, Trivselhus	3 Ä
Sjöåkra 1:23, Bankeryd, P&E Fastigheter	30 B
Skogslid 1:11, Bottnaryd, privat ägare	3 H
Slätterkarlen 2, Öxnehaga, HP Boende	52 H
Slätterkarlen 3, Öxnehaga, HP Boende	66 H
Slätterkarlen 4, Öxnehaga, HP Boende	75 H
Tahe 1:130, Taberg, Eksjöhus	20 B
Tahe 1:130, Taberg, OBOS	36 B
Torget 1, Strandängen, Vätterhem (varav 44 är trygghetsboende)	164 H
Vildkatten 2, Kungsängen kv. G1, Peab	40 B
Ödetorpet 1, Skeppsbron kv. 8, HSB (varav 60 är trygghetsboende)	149 H
Östkusten 1-2, Skeppsbron kv. 9, Skanska	122 B
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	93 H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	10 B
Enbostadshus, cirka	107 Ä
TOTALT	Cirka 1 429

B = bostadsrätter H = hyresrätter Ä = äganderätter

Objekt	Antal bostäder
Flora 5, Liljeholmen, GÖPE fastigheter	14 B
Kortebo 4:9, Strandängen Brf. Sjöviken, Tosito	39 B
Lilla Åsa 23:165, Sörsjön Norrahammar, Junehem	46 H
Norrahammar 28:1, Norrahammar C, Junehem (varav 15 är trygghetsboende)	36 H
Samset etapp 6, HSB	19 Å
Sjöåkra, Bankeryd, Trivselhus	5 Å
Spädbarnet 1, Öxnehaga, Vätterhem	39 B
Spädbarnet 1, Öxnehaga, Vätterhem	39 H
Stensholm 1:769, 1:791, Fagerslätt, Byggvision	17 B
Tahe 1:130, Taberg, Eksjöhus	20 B
Tahe 3:47, Taberg, Junehem	23 H
Utblicken 1, Sannaängen, Kamelia (trygghetsboende)	35 H
Vikingen 1, Västra Ekhagen, Laborma (stud.bost)	248 H
Vildkatten 3, Kungsängen kv. G3, Willhem	54 H
Vildkatten 4, Kungsängen kv. G2, House	7 Å
Önskemålet 7, Råslätt, FB Bostad	88 H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	45 H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	1 B
Enbostadshus, cirka	93 Å
TOTALT	Cirka 1 038

B = bostadsrätter H = hyresrätter Å = äganderätter

2 894 studentbostäder i kommunen

I Jönköping ligger högskolan mitt i centrum, nära till service och kommunikationer. Studentbostäderna är spridda över kommunen och oftast integrerade med annat boende. Sedan Covid-19 pandemin utbröt har antalet utländska studenter minskat något vilket antas tillfälligt minska svårigheterna att hitta en studentbostad.

I februari 2023 fanns 691 rum och 2 203 lägenheter, det vill säga totalt 2 894 studentbostäder. Av dessa är 272 tillfälliga boenden. De senaste åren har det tillkommit närmare 550 nya studentbostäder inom två stora projekt på Valplatsen, Österängen samt på Träbyn, Ekhagen. Sedan sammanställningen i februari 2022 så har 137 studentbostäder (12 lägenheter och 125 rum) försvunnit. För de bostäder som Jönköpings kommun hade på Tändsticksområdet så var de tillfälliga bostäder som avvecklades de 31 december 2022. Resterande bostäder finns i Vätterhems bestånd på Råslätt och har omvandlats till vanliga lägenheter efter dialoger med högskolan. Utöver dessa så har M2-gruppen valt att inte längre ha studentlägenheter, med krav om att du är student, men då det fortfarande till stora delar antas bebos av studenter så finns de fortfarande listade i sammanställningen nedan.

För att förenkla bostadssökande för studenter har Jönköpings kommun och Jönköping University ett samarbete kring en studentbostadsportal ([Lediga studentbostäder](#)). Den har varit igång sedan maj 2008. Det finns också en samverkansgrupp kring studentbostäder med deltagare från högskolan, studentkåren och kommunen.

Tabell 3 Studentbostäder i kommunen i februari 2023

Fastighet, fastighetsägare/hyresvärd	Lägenheter	Rum	Tillfälliga
Aktern 1, Brandtornet AB	14		
Andelen 3, P&E Fastigheter	38	1	
Ankaret 9 (Vattengränd 7 A), Brandtornet AB		14	
Ankaret 11, Bostadsfastigh i Jkpg AB	38		
Apeln 42 (Smedjegatan 42 A), Gambrinus AB		7	
Arkadien 4 (Södra strandgatan 25 A), M2-gruppen		11	
Björklövet 5 (Beta/Östra storgatan 64), M2-gruppen		44	
Blixten 7 (Östra storgatan 59 A), Bygginvest AB	5		
Bäret 4 (Östra Storgatan 39 A-C), Hakarps Fastighets AB		16	
Domherren 5 (Kunskapsfabriken), Tosito	221		
Druvan 19 (Björngränd 8-10), Brandtornet AB	40		
Dundret 10 (Kålgårdsgatan 7), Vätterhem	12		
Dvärgen 16 (Rökerigränd 11), KB Dvärgen 16	41		
Ekhagen 1:1 (Ekhagens studentbostäder/Ekhagsringen 61-67), Nivika	341	6	Tillfälliga
Fänriken 8 (Kilallén 8), Gambrinus AB		20	
Gambrinus 7 (Delta/Västra storgatan 4), Tosito		35	
Granaten 2 (Barnarpsgatan 35 C/Kyrkogatan 40), Brandtornet AB	1	15	
Hallonet 7 (Gjuterigatan 12 D-E), Heimstaden	12		
Humlan 3 (Oxtorpsgatan 20 D-E), Heimstaden	37		
Hymnen 5 (Gjuterigatan 12 D-E), Bygginvest AB		8	
Hägern 1 (Barnarpsgatan 36), CA Tremurare AB	28		
Hälsan 1 (Kungsgatan 8 C/Lasarettsgatan 5 C), Jönköpings kommun	11		
Jamben 1 (Gamla musikskolan/Västra storgatan 35), M2-gruppen	28	16	
Jupiter 6 (Gjuterigatan 26), Willhem	120		
Järnbäraren 2, Järngänget AB	151		
Jönköpings Tändsticksfabrik 1 (Västra storgatan 28, 30/Tändsticksgränd 11), Jönköpings kommun		21	
Linsen 9 (Barnarpsgatan 99), Tosito		63	
Peru 6 (Plångränd 1), Bostads AB Peru	39		
Pilten 13 (Hemstigen 2 A-B, 4 A-B, 6 A-B) , Cadilla Fastigheter AB	72		Tillfälliga
Pilten 15 (Åsenvägen 5), Statte Fstighetsbolag	96		
Preussen 24 (Kristinedal/Solstickegatan 10, 12, 14, 16), Vätterhem	40		
Runslingan 1 (Tomtebogatan 2), Gula villan Kontor & Studenthotell		15	
Räven 18 (Dalvik/Dunkehallavägen 78), Willhem	193		
Träbyn, Studentbostäder i Norden AB	328	21	
Valplatsen studentbostäder, Nivika	194		Tillfälliga
Vigören 1 (A6 Bostäder/Centralvägen 31), Nivika	60		
Vårdaren 14 (Lustigkullegatan 12), Willhem	20		
Önskedrömmen 8-9 (Råslätt Campus/Kärrhöksgatan 80-88, 90-100), Vätterhem	23	378	
TOTALT	2 203	691	2 894

1 533 sökande i tomtkön

I tomtkön stod 1 533 personer vid årsskiftet 2022/2023. Det är en minskning med 109 personer gentemot årsskiftet 2021/2022. Tomtkön har fortsatt minska med cirka 10 personer under den första månaden 2023.

Det pågår ett arbete med att se över kommunens tomtkö, vilket kan påverka upplägg/innehåll i framtida revideringar av KBFP.

Tabell 4 **Tomt- och småhuskön 1 januari 2023**

Anmälningår	Könummer	Antal
1962-1982	1-76	76
1983-1999	77-163	87
2000-2009	164-602	439
2010	603-643	41
2011	644-661	18
2012	662-681	20
2013	682-706	25
2014	707-736	30
2015	737-815	79
2016	816-895	80
2017	896-1025	130
2018	1026-1093	68
2019	1094-1179	86
2020	1180-1270	91
2021	1271-1429	159
2022	1430-1533	104
TOTALT		1 533

Tabell 5 **Annonserade singeltomter och grupphus 2022**

2022	Antal	Antal sökande	Anmälningår
Singeltomter			
Visingsö	1	1	2021
Lekeryd	1	3	2020-2021
Summa	2	4	
Grupphus			
Tahe, OBOS	4	5	2021-2022
Torps gård, DNHAB	6	1	2018
Lekeryd, Byggvision	16	5	2017-2021
Tahe, Myresjöhus	2	1	2022
Tahe, SmålandsVillan	2	0	-
Tahe, Eksjöhus	8	6	2018-2022
Månsarp, GBJ	8	0	-
Månsarp, Myresjöhus	5	0	-
Tahe, SmålandsVillan	4	0	-
Tahe, Myresjöhus	5	0	-
Summa	62	18	

Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter

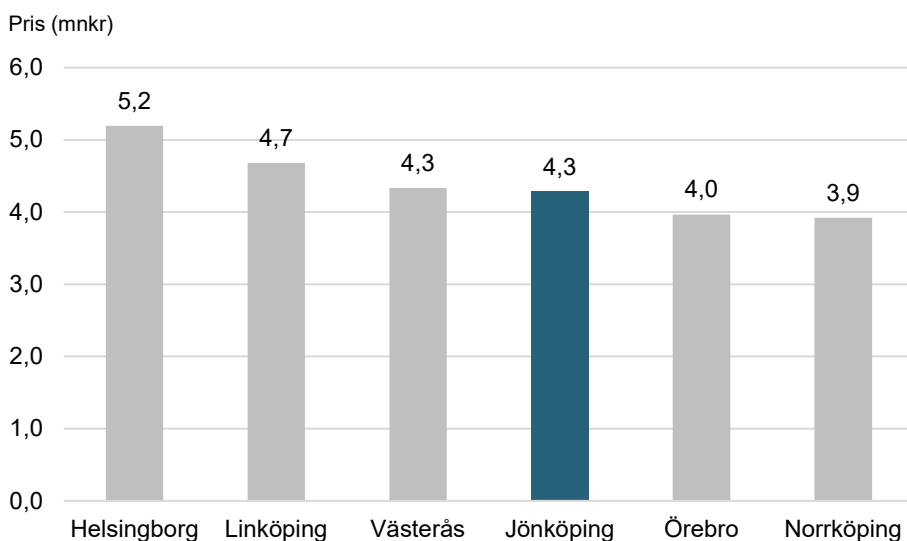
I Jönköpings kommun låg genomsnittspriset för ett småhus på 4,3 miljoner kronor under perioden oktober–december 2022. För en bostadsrätt låg genomsnittspriset på 2,1 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyran för en hyresrätt låg under 2022 på 1 136 kronor per kvadratmeter och år. I jämförelse med jämnstora kommuner ligger priserna på bostadsrätter något högre än genomsnittet, priserna på småhus i princip på genomsnittet medan hyror i hyresrätter är lägst bland de jämförda kommunerna.

Genomsnittligt småhuspris 4,3 miljoner kronor

Genomsnittspriset för ett småhus i Jönköpings kommun var 4,3 miljoner kronor för perioden oktober–december 2022. Det är en prisminskning med sju procent från föregående tremånadersperiod och en prisminskning med tre procent i jämförelse med motsvarande period ett år tillbaka. Genomsnittspriset för ett småhus i riket var 3,6 miljoner kronor perioden oktober–december 2022, vilket är två procent lägre än för motsvarande period ett år tillbaka.

I befolkningsmässigt jämförbara kommuner är småhuspriserna i Norrköping och Örebro lägre än i Jönköping. I övriga kommuner ligger småhuspriserna högre än i Jönköping. Högst är priserna i Helsingborg där medelpriset för småhus ligger på 5,2 miljoner kronor.¹

Diagram A **Genomsnittliga småhuspriser för perioden oktober–december 2022 i Jönköping och fem jämförbara kommuner**



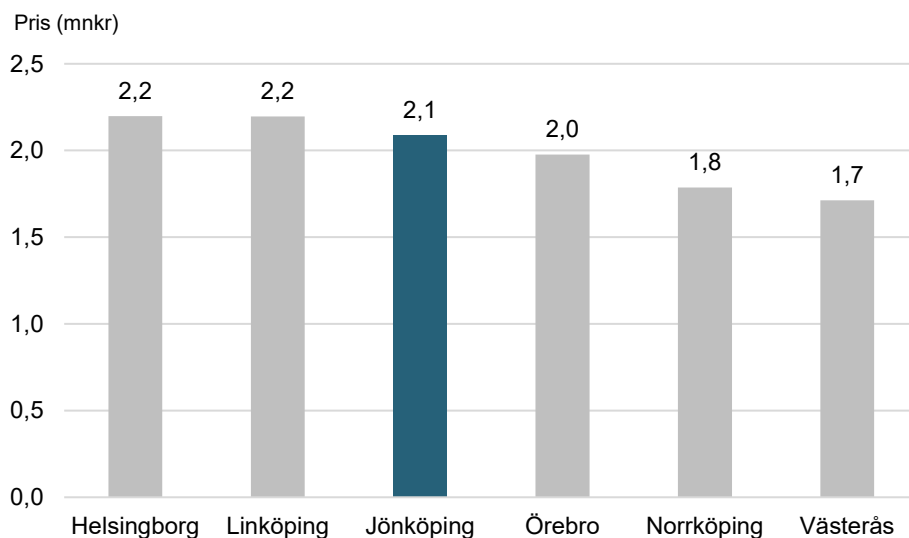
Genomsnittligt bostadsrättspris 2,1 miljoner kronor

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Jönköpings kommun var 2,1 miljoner kronor i januari 2023.² I jämförelse med jämnstora kommuner (Diagram B nedan) framgår att de genomsnittliga bostadsrättspriserna är högst i Helsingborg och Linköping med 2,2 miljoner kronor. Bland de övriga kommunerna ligger priserna för sålda bostadsrätter något lägre än för Jönköping. Lägst priser återfinns i Västerås där det genomsnittliga priset för en bostadsrätt låg på 1,7 miljoner kronor i januari 2023.

¹ Uppgifterna kommer från SCB:s Småhusbarometern.

² Beräknat som 3 månaders glidande medelvärde.

Diagram B **Bostadsrättspriser för perioden januari 2023 i Jönköping och fem jämförbara kommuner**



Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Jönköpings kommun var 29 400 kronor per kvadratmeter i januari 2023.³ Det är en prisminskning med 14 procent jämfört med motsvarande period ett år tillbaka i tiden. I länet har kvadratmeterpriset minskat med tio procent för samma period. För riket har det genomsnittliga kvadratmeterpriset minskat med nio procent under den senaste tolv månadersperioden och låg i januari 2023 på 42 200 kronor per kvadratmeter. En viktig orsak till att kvadratmeterpriset för bostadsrätter är klart högre i riket är att en stor del av samtliga sålda bostadsrätter ligger i storstadskommunerna där det är helt andra kvadratmeterpriser. I Stockholm är till exempel kvadratmeterpriset 76 600 kronor, vilket är cirka 2,5 gånger högre än priset i Jönköping.

Bland ovan jämförda kommuner är kvadratmeterpriset högst i Linköping (30 300 kronor per kvadratmeter). Övriga kommuner har ett lägre kvadratmeterpris än Jönköping och ligger inom intervallet 23 800–27 800 kronor per kvadratmeter.⁴

Genomsnittlig årshyra 1 136 kronor per kvadratmeter

Den genomsnittliga årshyran för en hyresrätt i Jönköpings kommun var 1 136 kronor per kvadratmeter under 2022. Det motsvarar 6 650 kronor i månadshyra för en lägenhet på 70 kvadratmeter. Med det ligger Jönköping lägre än jämförda kommuner. Högst var hyran i Helsingborg där den genomsnittliga årshyran låg på 1 362 kronor per kvadratmeter. Motsvarande hyra för riket låg på 1 238 kronor per kvadratmeter.

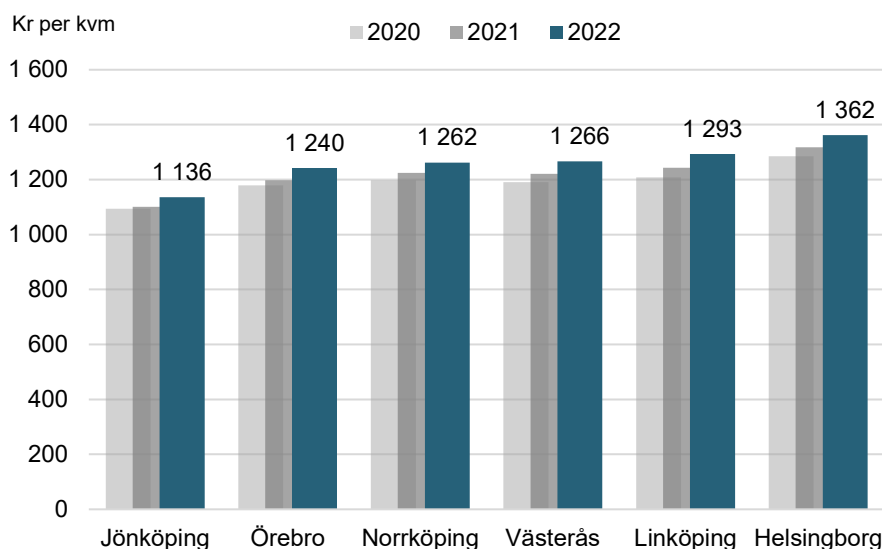
Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Jönköpings kommun har ökat med 3,2 procent från 2021 och med 3,8 procent jämfört med 2020. Hyresförändringarna ligger i nivå med övriga jämförda kommuner i jämförelse med 2021 men något lägre för jämförelsen med 2020. Linköping har haft den största förändringen (7,0 procent) under perioden 2020–2022.⁵

³ Beräknat som 3 månaders glidande medelvärde.

⁴ Uppgifterna kommer från Svensk Mäklarstatistik.

⁵ Uppgifterna kommer från SCB, Hyror i bostadslägenheter (HiB) som är en urvalsundersökning. Den statistiska felmarginalen med 95 procents säkerhet för uppgiften om hyresnivån i Jönköping för 2022 är +/- 15 kr.

Diagram C **Genomsnittliga årshyra för hyresrätter 2020–2022 i Jönköping och fem jämförbara kommuner**

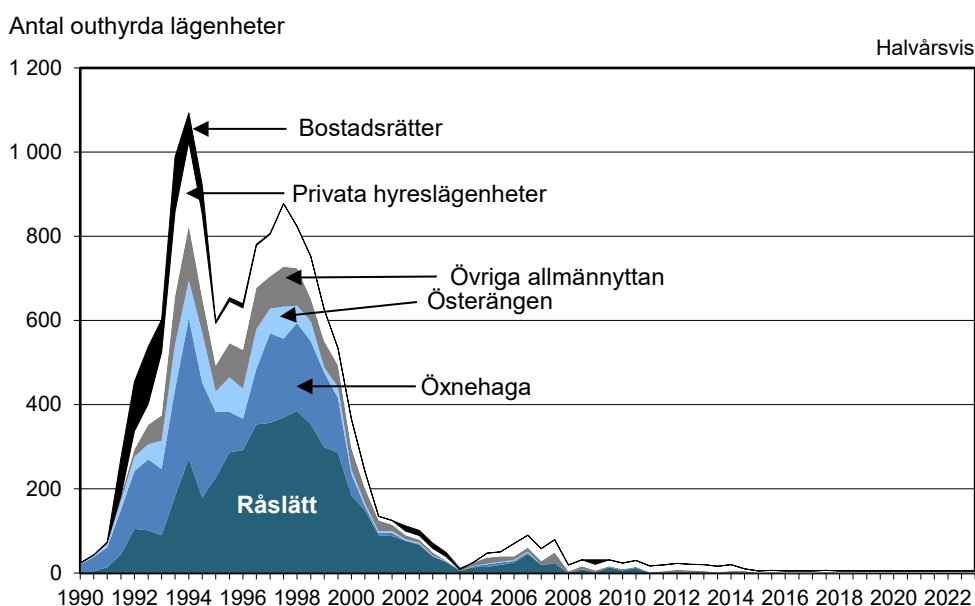


Inga lediga lägenheter vid årsskiftet 2022/2023

Under stora delar av 1990-talet fanns det ett stort antal outhyrda lägenheter i kommunen. Som mest var det 1994 med över 1 000 lediga lägenheter. Sedan början av 2000-talet har situationen varit den omvända då det har funnits väldigt få outhyrda lägenheter i kommunen.

Den 1 januari 2023 fanns det inte några outhyrda ordinarie lägenheter inom allmännyttan. För de senaste åren finns inte uppgifter tillgängliga om antalet outhyrda lägenheter bland privata bostadsbolag.

Diagram E **Antal outhyrda lägenheter 1990–2022**



De två kommunala bostadsbolagen Vätterhem och Junehem har 8 863 respektive 2 464 lägenheter. Vid årsskiftet 2022/2023 hade Vätterhem 49 331 personer i kö och Junehem 13 914 personer i kö. Antalet personer som stod i kö till Vätterhems studentlägenheter var 9 313 personer. I Vätterhems kö var det 58 procent som hade varit aktiva de senaste tre månaderna genom att vara inloggade. I Junehems kö var det 70 procent som hade varit aktiva de senaste tre månaderna genom att vara inloggade.

Den genomsnittliga kötiden för att erbjudas lägenhet av Junehem var 32 månader under 2022, det vill säga närmare tre år i kö. Den genomsnittliga kötiden för att erbjudas lägenhet av Vätterhem var 58 månader under 2022, det vill säga närmare fem år i kö.

BOSTADSBEHOV

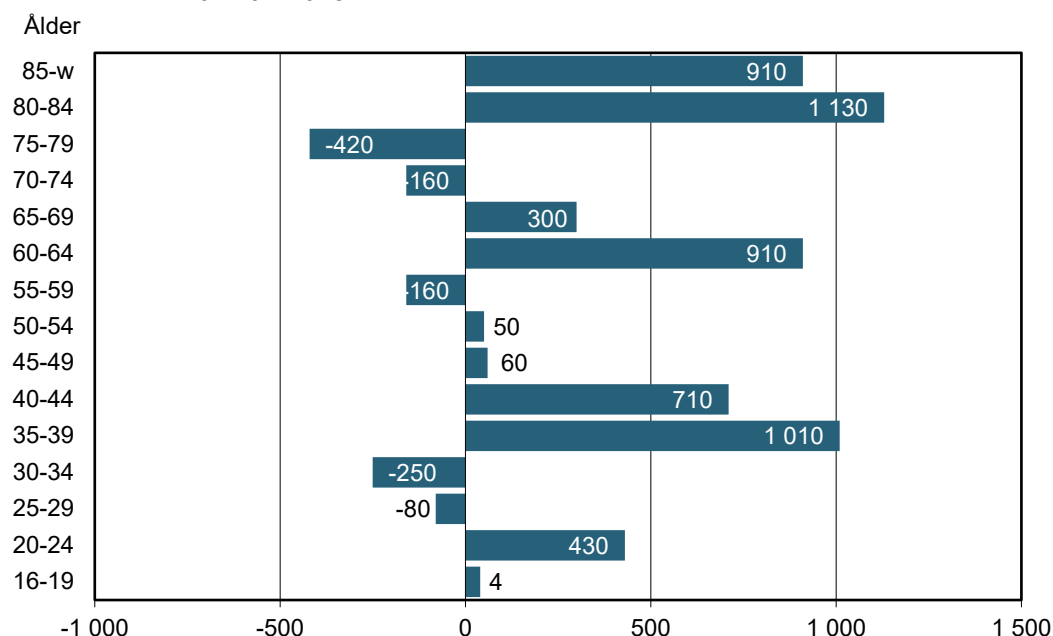
Bostadsbyggnadsbehov på 700 bostäder per år

Under 2022 passerade invånarantalet i kommunen 145 000 och den 1 januari 2023 bodde 145 114 personer i Jönköpings kommun. Folkmängden förväntas fortsätta öka de närmaste åren och den årliga ökningstakten beräknas bli cirka 1 500 personer per år. Denna befolkningsökning genererar en ökning av antalet hushåll med cirka 700 per år, vilket kan översättas till kommunens årliga behov av nybyggnation för att möta den rådande befolkningsökningen.

Utveckling av antal hushåll

Beräkningen av antalet hushåll i varje ålder görs med hjälp av kommunens befolkningsprognos och hushållskvoter för kommunen. 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.

Diagram D **Förändring av antal hushåll i Jönköpings kommun efter ålder från 2022 till 2028**



Antalet hushåll med personer i åldersgruppen 25–34 år förväntas minska till 2028. Förklaringen till det är kommunens åldersstruktur, då de talrika tidiga 90-talisterna växer ur denna åldersgrupp. De innebär i stället en kraftig ökning i åldersgruppen 35–44 år.

Även antalet hushåll i åldersgruppen 60–69 år förväntas öka mycket, medan antalet hushåll i åldern 70–79 år förväntas minska. Antalet hushåll i åldern 80+ år beräknas öka med över 2 000. Bakom denna mycket stora ökning är de stora årskullarna födda på 1940-talet som under perioden tillkommer i denna åldersgrupp.

Bostadsbyggnadsbehov

Bostadsbyggnadsbehovet under perioden beräknas utifrån förväntad förändring av antalet hushåll. Behovet är alltså direkt beroende av de demografiska förändringar som förväntas inträffa. Inga försök har gjorts att i övrigt bedöma förändringar i efterfrågan på bostäder, exempelvis genom en förändrad sammansättning på efterfrågan beroende på att människors preferenser ändras, realinkomstförändringar eller på att särskilda stöd för vissa boendeformer införs/tas bort.

Utifrån de förändringar av antalet hushåll som redovisas ovan går det också att dra vissa slutsatser om vilka typer av bostäder som det kommer att uppstå en ökad efterfrågan på under perioden. Sett till att det är en stor ökning av antalet hushåll i åldersgruppen 35–44 år det troligt att efterfrågan på småhus kommer att vara fortsatt stor då många barnfamiljer föredrar ett sådant boende. Den stora ökningen av antalet hushåll i de allra äldsta åldrarna talar för en ökad efterfrågan på lägenheter för äldre, exempelvis trygghetsboenden.

Den mesta nybyggnation som sker ger upphov till flyttkedjor. Det är ett begrepp för att beskriva hur nyproduktionen av bostäder kan ge upphov till omflyttningar inom bostadsbeståndet, som gör att flera hushåll kan förbättra sin bostadssituation. I de fall där ett hushåll flyttar in i en nyproducerad bostad och efterlämnar en vakant bostad på den ordinarie bostadsmarknaden uppstår kedjeeffekter. Om kommunen ses som en lokal bostadsmarknad bryts kedjan först när en inflyttning i en ledig lägenhet inte längre ger upphov till en vakans.

Möjligt underskott på 1 000 bostäder

Under ett antal år har det funnits ytterst få lediga lägenheter i kommunen samtidigt som bostadsbyggandet inte har motsvarat det behov som befolkningsökningen genererar. Detta gör att det mest troligt finns ett underskott av bostäder i kommunen eller vad som skulle kunna benämnas som ett uppdämt bostadsbehov.

Hur stort ett eventuellt uppdämt bostadsbehov uppgår till går inte att fastställa exakt. Dels för att bostadsmarknaden är väldigt dynamisk och nybyggnationen av bostäder utgör bara en liten del av det totala antalet bostäder i kommunen.⁶ Dels för att de allra flesta bor någonstans i dag, även om det boendet inte i alla lägen motsvarar den enskilde personens önskemål.

För att ändå kunna göra en bedömning av hur stort det uppdämda bostadsbehovet kan vara har en enklare beräkning gjorts. Utgångspunkten för beräkningen bygger på ett antagande om att 2007 var senast bostadsmarknaden var i balans. Då fanns det ett 50-tal lediga lägenheter inom de kommunala bostadsbolagen. Utifrån detta går det sedan att räkna fram ett underskott av bostäder genom att lägga på det årliga byggandet och dra av det årliga behovet av bostäder sett till befolkningsökningen. Denna beräkning ger ett uppdämt bostadsbehov på totalt 1 000 bostäder eller i andra termer – det kan finnas ett underskott i kommunen på närmare 1 000 bostäder. Utifrån att det färdigställdes många bostäder under 2022 minskade underskottet med ungefär 100 bostäder.

Detta ska ses som en grov uppskattning av ett eventuellt uppdämt bostadsbehov och inte en sanning. Det kan dock vara bra att ta hänsyn till detta behov vid det

⁶ Det finns cirka 71 000 bostäder i kommunen och årligen är det 15 000 personer som flyttar inom kommunens gränser. Under 2022 var det dessutom 7 772 personer som flyttade till kommunen och 6 677 som flyttade från kommunen.

framtida bostadsbyggandet, det vill säga att det inte räcker med att byggnationen täcker det årliga behovet av nya bostäder utifrån kommunens befolkningsökning.

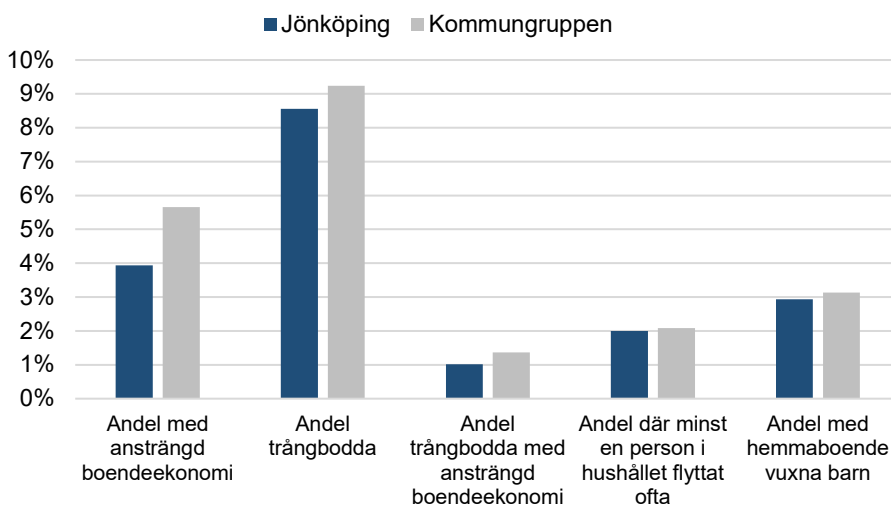
Trångboddhet och ansträngd boendekonomi

I samband med ändringar av lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar har Boverket tagit fram statistiska underlag som ska stödja kommunerna i deras arbete med bostadsförsörjningen. Detta underlag består av ett antal olika mått över hushåll med en problematisk boendesituation utifrån en uppsättning kriterier. I underlaget ingår ett antal kvantitativa mått som visar hur många hushåll som har en boendesituation utifrån de olika kriterierna.

- Ansträngd boendekonomi
- Trångboddhet
- Trångbodda och ansträngd boendekonomi
- Flyttar ofta
- Hemmaboende vuxna barn
- Återkommande problem.

Från underlaget framgår att på totalnivå har Jönköpings kommun något lägre andelar hushåll med problematisk boendesituation jämfört med kommungruppen större städer. Det gäller framförallt inom kategorierna, *Andel med ansträngd boendekonomi*, *Andel trångbodda* samt *Andel trångbodda med ansträngd boendekonomi*. Viktigt att notera är dock att de senaste uppgifterna rör år 2020, vilka inte avspeglar den ökning i boendekostnader som skett under 2022 och 2023.

Diagram E **Andel hushåll med problematisk boendesituation**



Grupper med svårare bostadssituation

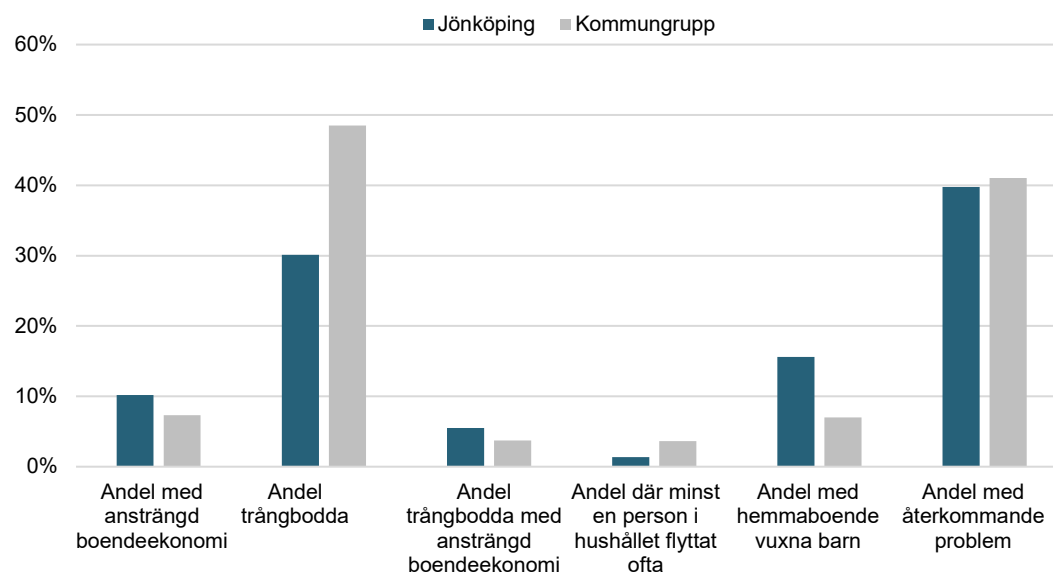
Jämfört med situationen för hela befolkningen skiljer situationen i relation till andra kommuner när enskilda grupper av hushåll lyfts fram. Ensamstående kvinnor med hemmaboende barn är den hushållsgrupp som har högst andelar hushåll som har en problematisk boendesituation. Det gäller för i princip samtliga av de ovanstående måtten. Från underlaget framgår också att andelarna ensamstående

kvinnor med barn som har en problematisk boendesituation är högre i Jönköpings kommun i jämförelse med kommungruppen inom flera av måtten.

Utifrån Diagram F nedan framkommer vidare att Jönköping har högre andelar med ansträngd boendeekonomi samtidigt som andelarna med trångbodda hushåll är lägre. Det kan indikera att det finns fler större, men samtidigt dyrare bostäder i Jönköpings kommun. Vidare framgår att Jönköping har fler hushåll med hemma-boende vuxna barn, vilket kan indikera ett underskott av små billiga bostäder som möjligt första eget boende.

Noteras ska dock att nedbrytningen av statistiken på hushållsgrupper innebär att det är ett mindre antal hushåll som omfattas, vilket gör att variationerna kan öka. För gruppen ensamstående män med barn återfinns inte samma mönster. Sett över tid skiljer sig även andelarna, framförallt för kommungruppen i stort, på ett sätt kan ställa vissa frågetecken kring vissa av uppgifterna.

Diagram F **Andel hushåll med problematisk boendesituation i hushållsgruppen ensamstående kvinnor med barn**



Trångboddhet hos olika grupper

Som nämns ovan är ensamstående kvinnor med barn den grupp som har de största andelarna trångbodda (30 procent). För ensamstående män med barn är motsvarande andel 24 procent. Därefter kommer sammanboende med barn, där 12 procent är trångbodda.

Den bostadsform där flest hushåll räknas som trångbodda är hyresrätter i flerbostadshus respektive hyresrätter i småhus med 15 respektive 9 procent trångbodda. För boende i bostadsrätt i flerbostadshus är andelen 7 procent och för boende i äganderätt 3 procent.

Sett till de boendes ålder avtar andelen trångbodda hos de boende med stigande ålder. Högst andelar återfinns bland personer under 18 år och lägst är andelen bland personer 65–79 år där andelen trångbodda är 2 procent.

Ansträngd boendekonomi

På samma sätt som när det gäller trångboddhet, visar statistiken att ensamstående med barn är de hushållsgrupper som har de högsta andelarna med ansträngd boendekonomi. För ensamstående kvinnor med barn är andelen 10 procent och för ensamstående män med barn är andelen 9 procent. Lägst är andelarna för sammanboende utan barn där 1 procent anges ha en ansträngd boendekonomi.

Mönstret återkommer även när det gäller boendeform, där boende i hyresrätt har högst andelar med ansträngd boendekonomi. Därefter kommer boende i bostadsrätt och lägst andelar återfinns bland boende i äganderätt. Likaså återkommer mönstret att det är större andelar bland yngre personer som bor i hushåll med ansträngd boendekonomi, något som sedan minskar med stigande ålder.

Liknade mönster återkommer även i de övriga måtten som presenteras över hushåll med problematisk boendesituation. Vad som framkommer är att ensamstående med barn oftare har en problematisk boendesituation jämfört med andra grupper. Det är inte helt oväntat då flera av måtten kan tänkas samvariera med den ekonomiska situationen i stort, där ensamhushåll med hemmaboende barn generellt har en svagare hushållsekonomi. På samma sätt är det inte förvånande att barnfamiljer samt unga vuxna som inte har varit på bostadsmarknaden lika länge, i större utsträckning har problem med boendesituationen jämfört medelålders och äldre personer.

Även när det gäller boendeformen återkommer mönstret. Här går det dock inte att lika enkelt peka på orsak och samband. Troligt är att hushåll med begränsade ekonomiska förutsättningar i större utsträckning är hänvisade till att bo i en hyresrätt jämfört med de övriga bostadsformerna. Det kan samtidigt vara så att hyresrätten som boendeform har varit en dyrare bostadsform, vilket har inneburit att fler hushåll fått en ansträngd boendesituation.

Situationen över tid

Bland de mått som finns framtagna från Boverket framkommer inga tydliga mönster över hur bostadssituationen har utvecklats över tid. Sett till hela gruppen har *Andelen med ansträngd boendekonomi*, *Andelen trångbodda med ansträngd boendekonomi* samt *Andelen med återkommande problem* minskat något från 2012 och framåt. Däremot har *Andelen trångbodda* och *Andelen med hemma-boende vuxna barn* ökat något under samma period. *Andelen där minst en person i hushållet flyttat ofta* är i princip oförändrat. Liknande situation återfinns även sett till grupperna ensamstående med barn även om dessa ligger på högre nivåer.

Socialtjänstens behov

Socialtjänsten medverkar i samhällsplaneringen för att skapa goda förutsättningar för att de med särskilda behov ska kunna bo och delta i samhället på lika villkor. Socialtjänstens verksamheter har behov av olika typer av bostäder; såsom gruppboende, serviceboende, korttidsboende, äldreboende, stödboende eller behandlingsboende, men även lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet.

På en generell nivå saknas i dagsläget bostäder för flera av de målgrupper som socialtjänsten ansvarar för. För det stora flertalet handlar det om lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet. För dessa grupper gäller gemensamt att det största behovet är hyreslägenheter med en rimlig hyresnivå och med ett varierande storleksutbud.

Funktionshinderomsorgen (FO)

Tillgången till bostäder inom det ordinarie bostadsbeståndet är en viktig fråga för människor med funktionsnedsättningar. Enligt socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har kommunen skyldighet att tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionsnedsättningar. Inom LSS går det att urskilja tre olika boendeformer; gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad. För den förstnämnda, riktad till personer med ett mer omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov, gäller att de till absolut övervägande del byggs och drivs i kommunens egen regi. Det finns inom ramen för kommunens investeringsbudget en planering på ett flertal gruppboenden, byggnation av en ny gruppboende vartannat år, för att möta ett tillkommande behov relaterat till den demografiökning som sker. För de andra två bostadsformerna, som mer kan ses som en mellanform till ett självständigt boende eller anpassad bostadsform i ordinär lägenhet, behövs tillskott från den ordinarie bostadsmarknaden för att möta de behov som finns och kommer att finnas.

Dessa behov möts bland annat upp då socialtjänsten, via de genomförandeavtal som kommunen träffar med olika byggaktörer, får anvisningsrätt på minst tio procent av antalet lägenheter inom tillkommande byggnation. Upplåtelseformen varierar naturligtvis, men för socialtjänstens målgrupper är det enbart lägenheter i form av hyresrätter som är aktuella. Sociala kontrakt kan även i denna grupp vara ett bra alternativ till ett boende, ofta då kombinerat med en beviljad stödinsats såsom boendestöd.

Äldreomsorgen (ÄO)

Äldreomsorgen har i sin nuvarande investeringsbudget, för att möta en ökande och åldrande befolkning, planerat för sex äldreboenden, i form av tillskott och ersättning av befintligt bestånd inom de närmsta åtta åren. Dessa är:

- Vilhelmsrogården, Strandängen, tillkommande
- Herrgårdsgärdet, Tenhult, ersättning för Västerhäll samt utökning
- Samsetgatans demenscentrum, Jönköping, tillkommande
- Rosengården, Jönköping, ersättning samt utökning
- Bankeryd, ersättning för Ekåsen samt utökning
- Lekeryd, ersättning för Solgården samt utökning

Utöver den demografiska utvecklingen behöver det befintliga beståndet av särskilda boendeplatser utökas då det går att konstatera att ett antal äldreboendeplatser inte uppfyller kriterierna för ändamålsenlighet ur bland annat ett arbetsmiljöperspektiv. Större anpassningsåtgärder är planerade att utföras under det närmaste året på Skärstadals äldreboende och Rosendala äldreboende. Målsättningen är samtidigt att fler äldre, med insatser i form av hemtjänst, ska ha möjlighet att bo kvar hemma. Detta innebär att det ställs krav på bostäders tillgänglighet, anpassning av utemiljö och tillgång till service i närområdet. Det finns även en ambition att utöka andelen trygghetsboende i kommunen.

Individ- och familjeomsorgen (IFO)

Boendefrågan är en mycket angelägen och central fråga för personer som får stöd och insatser från IFO. Tillgången till bostad är en förutsättning för att de öppenvårdsinsatser socialtjänsten erbjuder ska kunna genomföras och för att klienter ska kunna slussas ut från olika former av institutionsvård. Det som efterfrågas särskilt för IFO:s målgrupper är bland annat så kallad träningslägenheter i det ordinära bostadsbeståndet. Träningslägenheter används som ett led i behandling för personer inom missbruksvården som kommer direkt från behandlingshem. En form av träningslägenheter används även till ungdomar som fått bistånd. Andra hushåll som har behov av stöd kopplat till boendet är våldsutsatta kvinnor som behöver skyddat boende, hushåll som blivit avhysta på grund av obetalda hyresskulder, ensamstående och barnfamiljer med betalningsanmärkningar och hushåll med social problematik. Unisont för dessa grupper är att den bostadsform som är aktuell är hyresrätter.

Bostadsförsörjning via sociala kontrakt

Socialtjänsten upplever att många hemlösa söker hjälp till boende. Dels i en akut situation där personen inte har boende för natten, dels de som inte har någon hållbar situation utan löser sin boendesituation dag för dag. Personer som saknar egen bostad kan med hjälp av socialtjänsten anvisas boende på hotell och vandrarhem under kortare eller längre perioder. Erbjudande om lägenheter via anvisningsrätt från tecknade genomförandeavtal kan även tilldelas denna målgrupp.

Bostadsbehovet för gruppen, som återfinns inom alla funktioner inom socialtjänsten och som förmedlas genom sociala kontrakt är stort. Människor hamnar långt ifrån den ordinarie bostadsmarknaden, bland annat beroende på att de kan ha restförda skulder hos Kronofogden och/eller betalningsanmärkningar. Även uthyrningspolicys kan försvåra möjligheterna till ett eget kontrakt då det hos flera hyresvärdar kvarstår krav på försörjning genom exempelvis arbete även om vissa numera godkänner exempelvis försörjningsstöd som inkomst.

I genomsnitt arbetar socialtjänsten med ett hundratal boendekartläggningar varje månad där socialtjänsten bedömer att klienterna/brukarna behöver ett socialt kontrakt för att ta sig in på bostadsmarknaden. Behovet av lägenheter via så kallade bostadssociala kontrakt ombesörjs av socialtjänstens bostadssamordning och tekniska kontorets bostadskoordinator.

Behovet av bostäder till flyktingar

Enligt bosättningslagen anvisas till Jönköpings kommun personer som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige och som ska beredas boende i kommunen. Lagen syftar till att nyanlända snabbare ska tas emot för bosättning i en kommun och därmed kunna påbörja sin etablering i samhällslivet och på arbetsmarknaden.

Kommunens fördelningstal beror på kommunens storlek, arbetsmarknadsförutsättningar, det sammantagna mottagandet av nyanlända och ensamkommande samt hur många asylsökande som redan vistas i kommunen. De senaste tre åren har fördelningstalet gällande antalet nyanlända som anvisas till Jönköpings kommun legat stabilt på runt 120 personer. Det beror dels på att antalet nya uppehållstillstånd som beviljas har minskat, att Migrationsverkets balanser har minskat samt ändringar i regelverk kring etableringsersättningar. 2023 har Jönköping kommuns fördelningstal minskat till 56 personer, mycket beroende på att Sveriges mottagande av kvotflyktingar minskat från 5 000 till 900. Detta innebär att behovet av lägenheter till nyanlända minskar drastiskt. I väntan på tillgänglig permanent lägenhet finns så kallade genomgångsboende.

Utöver de personer som anvisas enligt bosättningslagen, egenbosätter sig personer som fått uppehållstillstånd i Jönköpings kommun. För dessa personer är bostads-situationen mycket svår då de ofta bor inneboende eller med tillfälliga hyreskontrakt. Detta på grund av att kötiderna är långa för lägenheter i det ordinarie beståndet.

Jönköpings kommun är en av 32 kommuner som omfattas av ändring i lagen (1994:137) om mottagande av asylsökande m.fl. (LMA). De ändrade reglerna innebär att asylsökande normalt inte kommer att ha rätt till dagersättning eller särskilt bidrag om han eller hon på egen hand ordnar en egen bostad i en del av en kommun som anses ha sociala och ekonomiska utmaningar. Kommunen har anmält till Migrationsverket att Huskvarna Söder, Råslätt, Österängen och Öxnehaga är områden som bedöms ha sociala och ekonomiska utmaningar. Det innebär att asylsökande från och med 1 januari 2020 som väljer att ordna eget boende i dessa områden inte har rätt till dagersättning eller särskilt bidrag.

På grund av kriget i Ukraina har Jönköpings kommun tagit emot flyktingar därifrån på det så kallade massflyktsdirektivet. Under 2022 togs det emot cirka 120 personer. Under 2023 är fördelningstalet 244 personer. För dessa har det tagits fram särskilda boenden då de inte har möjlighet till egna bostäder på grund av avsaknad av fullständiga personnummer. Dessa boenden finns i Tenhult (Västerhäll), Kålgården, Råslätt och snart även på Tändsticksområdet. Det finns behov av ytterligare boenden framöver då befintliga inte täcker det antal som förväntas komma.

NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Bostadsmarknaden i riket

Förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats betydligt under 2022. Hushållens köpkraft försvagades under året och förväntas försvagas även under 2023. Likaså har hushållens förväntningar på den egna ekonomin minskat. Kraftigt stigande räntor och energikostnader bidrar till fallande bostadspriser och värderingar. I kombination med kraftigt höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöden bedöms att det finns risk för en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.

Antalet bostäder med startbesked minskar enligt Boverkets prognos från cirka 71 500 år 2021 till cirka 33 000 år 2023, inräknat nettotillskott genom ombyggnader. Osäkerhetsintervallet bedöms dock relativt stort. Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har också fallit efter halvårsskiftet 2022.

Den finansiella oron och ökade finansieringskostnader leder även till en snabb inbromsning för byggandet av hyresrätter. Boverket bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som finns på marknaden. Det allmännyttiga byggandet kan utvecklas något starkare, men står för en liten andel av den planerade produktionen.

Antalet färdigställda bostäder håller dock en alltför hög takt under både 2022 och 2023 enligt Boverkets prognos. Båda åren kan det komma att färdigställas över 60 000 bostäder, varav över 30 000 hyresrätter och cirka 17 000 bostadsrätter i flerbostadshus. Den huvudsakliga inbromsningen för antalet färdigställda bostäder sker från år 2024 och framåt.

När osäkerheten kring inflation och räntor avtar bedöms att det finns möjligheter till en viss vändning uppåt av byggtakten. Inflationstakten förväntas falla under loppet av 2023, vilket kan leda till att räntor och bostadspriser stabiliseras. Det finns dock betydande osäkerheter kring hur utvecklingen kommer att ske. Byggmaterialpriserna kan komma att falla något under första halvåret 2023, efter de senaste två årens stora ökning. Hushållens köpkraft förväntas stärkas under 2024. Arbetsmarknaden, som är en nyckelfaktor för bostadsmarknaden i detta läge, förväntas vara stabil nästa år, dock med en viss ökning av arbetslösheten. Om energipriserna fortsätter att vara en osäker faktor kan återhämtningen dock dröja.

Bostadsmarknaden i länet

Bostadsbyggandet är fortsatt på höga nivåer i Jönköpings län. Trots detta bedömer en majoritet av länets kommuner att det finns ett underskott på bostäder i kommunen. Endast två av länets tretton kommuner anser sig ha balans på bostadsmarknaden. Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antal personer per hushåll. Den generella bristen på bostäder som finns i länet innebär en svår bostadssituation för många, men framför allt för särskilda grupper som unga och nyanlända. Sju av länets tretton kommuner anger att de bedömer det vara ett underskott på bostadsmarknaden i form av bostäder för ungdomar. Sex

av kommunerna anger också ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända i sina respektive kommuner. Underlaget för bostadsmarknadsanalysen togs fram innan Rysslands invasion av Ukraina, och kommunernas bedömning av boendesituationen för de nyanlända som kommit till Sverige våren 2022 avspeglas därför inte i Länsstyrelsens underlag.

I 6 av länets kommuner 13 kommuner som anses bostadsmarknaden ha påverkats av coronapandemin, framförallt avseende en förändrad efterfrågan. Det framkommer dock att det är svårt att avgöra om coronapandemin har påverkat bostadsmarknaden eller om det är förändringar som hade skett oavsett pandemin.

Medelhyran för en nybyggd lägenhet ligger på knappt 7 400 kr för två rum och kök med 2020 års hyresnivåer. Detta är en ökning på cirka 4 procent från föregående år. Detta är en hög nivå om man ser till genomsnittet för bostadsbeståndet som helhet.

Jönköpings kommun och bostadsmarknaden i länet

I Jönköpings kommun finns det sedan flera år ett underskott på bostäder. Det har inneburit att priser på äganderätter och bostadsrätter under flera år haft en prisutveckling som överstigit övrig prisutveckling i samhället. Den utvecklingen har brutits under 2022. Precis som i riket har en orolig omvärldsutveckling och en kraftig ränteutveckling inneburit att bostadspriserna har sjunkit under året. De sjunkande priserna på bostäder bedöms dock inte i första hand bero på att ett minskat underskott av bostäder utan istället en minskad förmåga att ekonomiskt efterfråga bostäder i samma utsträckning som tidigare.

Jönköpings kommun är befolkningsmässigt den klart största kommunen i länet. Det medför att en stor del av länets bostäder också är lokaliserade till kommunen. Totalt finns 40 procent av länets bostäder inom Jönköpings kommun. Dock skiljer sig fördelningen av upplåtelseformer i Jönköpings kommun jämfört med länet som helhet. Mer än 60 procent av länets bostadsrätter finns i Jönköpings kommun, medan endast 30 procent av äganderätterna ligger inom kommunen. När det gäller länets hyresrätter återfinns 45 procent inom Jönköpings kommun, vilket närmare återspeglar kommunen andel av det totala bostadsbeståndet.

På grund av sin storlek har därmed utvecklingen av bostadsutbudet i Jönköping även en påverkan på bostadsmarknaden i övriga länet, framförallt gällande grannkommuner som Habo, Mullsjö, Vaggeryd och Nässjö. Tillsammans med dessa kommuner bildar Jönköping även en gemensam arbetsmarknadsregion där boende i en kommun kan kombineras med arbete i en annan.

Jönköping har relativt få äganderätter jämfört med grannkommuner (men stor andel jämfört med kommuner i samma storlek). Det har inneburit att en del av efterfrågan på äganderätter har mötts genom flytt till grannkommuner. Tvärtom har Jönköping fler lägenheter i flerbostadshus som kan tillgodose en efterfrågan från grannkommuner. Att bostads- och arbetsmarknaderna är nära sammanknutna med grannkommuner innebär både möjligheter utmaningar. Det ger större möjligheter för invånare att matcha arbete och boende. Samtidigt ställer det också krav på samverkan, bland annat när det gäller pendlingsmöjligheter och utformande av infrastruktur.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Innehåll i projektplanen 2023–2028

Arbetet med att ta fram förslag till bostadsförsörjningsprogrammets projektplan görs i flera steg. Först tas projekt som påbörjats året innan bort. Sedan revideras uppgifterna om befintliga projekt till aktuell tidplan och omfattning. Därefter läggs nya projekt till projektplanen.

Nya projekt kan bestå av privatägd mark som har initierats och fått positivt beslut via planbesked eller bygglov. Utöver det kan även projekt bestående av kommunal mark läggas till projektplanen för att uppfylla särskilda framtida behov som har identifierats. Projekt på kommunal mark initieras ofta genom översiktsplanen och/eller utbyggnadsstrategin.

I projektplanen beskrivs vilka projekt som ska vara möjliga att påbörja angivet år. Erfarenheter visar att kommunen har svårt att påverka igångsättning av byggnation var på ett årligt överskott av möjligt byggande läggs in i projektplanen för att klara målet om 1 000 bostäder per år.

Projektplanen är reviderad och gäller för 2023–2028. Totalt innehåller projektplanen 10 616 bostäder, vilket motsvarar 1 769 bostäder per år. Detta är en lägre fördelning per år gentemot projektplanen för 2022–2027.

Av bostäderna som planeras är det 85 procent i flerbostadshus och 15 procent småhus. Det ger årligen 1 512 bostäder i flerbostadshus och 257 småhus. Fördelningen mellan upplåtelseformer är 54 procent hyresrätter, 34 procent bostadsrätter och 12 procent äganderätter.

I Jönköpings centralort planeras nybyggnation av 5 358 bostäder, vilket motsvarar 50 procent av total nybyggnation. I Huskvarna omfattar byggplanerna 2 190 bostäder, vilket motsvarar 21 procent. Vidare planeras 436 bostäder i Bankeryd, 413 bostäder i Taberg, 395 i Norrahammar och 346 bostäder i Tenhult. Det finns planer på nybyggnation i samtliga kommundelar.

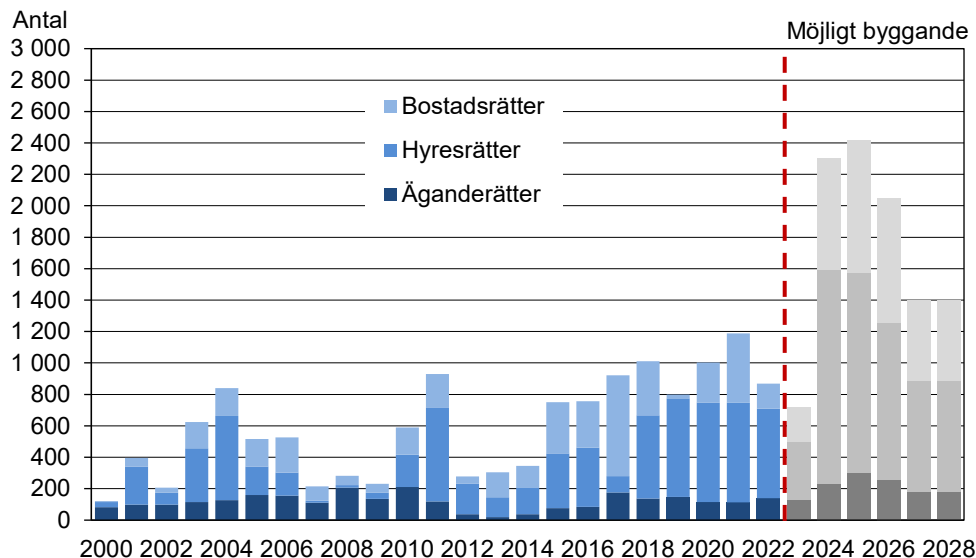
Projektplanen innehåller även diverse enbostadshus där privatpersoner bygger sin villa utanför projektplansområdena. Genomsnittet för den byggnationen 2016–2022 var 94 bostäder per år. Eftersom dessa sker utanför ”ordinarie marknad” har kommunen liten påverkansmöjlighet. I projektplanen för 2023–2028 är det inlagt 80 diverse enbostadshus per år.

Nya bostäder som tillskapas genom mindre ombyggnadsprojekt inom befintliga detaljplaner inryms även i projektplanen. Exempel på detta kan vara om en vind inreds till ny bostad, en outnyttjad bygggrätt bebyggs eller om ett kontor byggs om till bostad. Genomsnittet för den byggnationen 2017–2022 var 76 hyresrätter och 8 bostadsrätter. Eftersom dessa sker utanför ”ordinarie marknad” har kommunen liten påverkansmöjlighet. I projektplanen för 2023–2028 är det inlagt 65 hyresrätter och 5 bostadsrätter per år.

För områden som ingår i projektplanen och där utbyggnaden kommer att fortsätta efter 2028 finns cirka 10 200 bostäder ytterligare planerade. Det gäller främst fortsättning inom omvandlingsområdena Skeppsbron, Östra Munksjön och Rosendala samt genom förtätning på Kålgården, Råslätt, Österängen och

Öxnehaga och Utkastet (Vättersnäs). Nybyggnation sker främst på Åsen etapp 2, Samset, Ekhagen under kraftledningen och Tahe 1:4 (Målö Ängar).

Diagram G **Antal påbörjade bostäder åren 2000–2022 samt möjligt bostadsbyggande för åren 2023–2028 fördelat på upplåtelseformer**



Förändringar i projektplanen 2023–2028

I tabellerna nedan redovisas nya och borttagna objekt i projektplanen. De förändringar som har gjorts i projektplanen för 2023–2028 är, förutom de nytillkomna områdena, att flera projekt har delats i till exempel kvarter eller typ av byggnation för att lättare kunna följa byggnationen i området.

Tabell 6 **Objekt som är nya i Projektplan för 2023–2028**

Nr.*	Objekt	Utbyggnadstyp	Antal	Startår	Markägare
A105	Vinkelhaken 4-5, Hamhus	Förtätning	200	efter 2028	Privat
A106	Ekhagen 2:1, del av	Förtätning	100	2027–2028	Kommun
A107	Mariebo 1:2, del av	Förtätning/ nyexploatering	200	2028	Kommun
A108	Visdomen 1	Nyexploatering	50	2024	Kommun
B36	Utkastet 3, Tosito	Förtätning	400	efter 2028	Privat
B37	Valplatsen 6 och 9, privat fastighetsägare	Förtätning	75	2026	Privat
C22	Bankeryd 2:2, Svenska Kyrkan	Nyexploatering	80	2027–2028	Privat
J14	Ölmstad 2:75	Förtätning	30	2026	Kommun
K16	Nedre Stenhagen 5, privatperson	Förtätning	7	2023	Privat

* Nummer i projektplan 2023–2028

Tabell 7

Objekt som är borttagna i Projektplan för 2023–2028

Nr.*	Objekt	Utbyggnadstyp	Antal	Kommentar
A10	Hälsan 5, Tosito	Förtätning/omvandling	55	Byggstartat 2022
A49a	Samset (grupphus), HSB	Nyexploatering	19	Byggstartat 2022
A55a	Hisingstorp, etapp 4C, Nivika	Nyexploatering	82	Byggstartat 2022
A55c	Hisingstorp, etapp 4C, Roten fastigheter och förvaltning	Nyexploatering	5	Byggstartat 2022
A67a	Strandängen, etapp 2, Vätterhem	Förtätning/omvandling	164	Byggstartat 2022
A72	Ekhagen 1:1, del av (under kraftledningen)	Nyexploatering	200	Tidigast byggstart 2030, tas bort tillsvidare
A74	Jönköpings Tändsticksfabrik 1 m.fl.	Förtätning/omvandling	50	Inga nya bostäder inom området
B10	Slätterkarlen 2-4, HP Boendeutveckling	Förtätning/omvandling	141	Byggstartat 2022
D05a	Hovslätts ängar, etapp 1, Pålssons Bygg AB	Nyexploatering	7	Byggstartat 2022
E04b	Tahe 1:130 (f.d. del av Tahe 1:66), Eksjöhus	Nyexploatering	40	Byggstartat 2022
E20b	Månsarp 1:437, GBJ Bygg AB	Nyexploatering	30	Byggstartat 2022
E20c	Månsarp 1:451-1:455 och 1:457-1:460, OBOS	Nyexploatering	8	Byggstartat 2022
J03b	Kaxholmen 6:267, Junehem	Nyexploatering	39	Byggstartat 2022

* Nummer i projektplan 2022–2027

Konsekvensanalys

Planberedskapen i kommunen är god med cirka 3 450 planlagda bostäder fördelade över hela kommunen. Kommunen har dock ett begränsat inflytande över själva byggprocessen. Detta gäller särskilt för de planer där kommunen inte äger marken, vilket gäller för majoriteten av de planer som finns i planberedskapen. Därav kan planberedskapen endast ses som en del i bostadsförsörjningen.

När konjunkturen nu viker nedåt med byggkostnader som är höga samt räntor och energipriser som stiger bromsar bostadsproduktionen in. Därtill bedöms borttagandet av investeringsbidraget för hyresrätter påverka antalet påbörjade bostäder. Det finns flera aspekter som samlat leder till att byggaktörer skjuter på projekt på framtiden. Det gäller framförallt för projekt där bolagen själva äger marken, men under 2022 har även ansökningar om uppskov för byggstart vid kommunala marktilldelningar ökat. Osäkerheten i omvärlden gör att antalet projekt som förväntas starta under 2023 ligger under kommunens mål om 1 000 bostäder per år.

Den förväntade konsekvensen är att planberedskapen i kommunen kommer att öka i närtid som en följd av ett minskat byggande. Det är i nuläget oklart hur lågkonjunkturen kommer att påverka framtagandet av nya planer. Även om byggtakten ser ut att gå ned kraftigt under 2023, finns det i dagsläget inga byggaktörer som väljer bort Jönköping till förmån för andra orter. Istället anges det allmänna konjunkturläget som orsak till att man väljer att vänta med byggstarter för projekt. Minskningen avser uppstarten av nya projekt. Det finns inte några signaler om att pågående byggnation pausas i kommunen.

Även om bostadssituationen har förbättrats det senaste året med en byggtakt kring 1 000 nya bostäder per år råder det fortfarande en brist på bostäder i kommunen. I programmet konstateras att det uppdämda bostadsbehovet kan vara upp till 1 000 bostäder och Boverket gör bedömningen att det 2020 fanns över 5 500 hushåll i Jönköpings kommun som var trångbodda. Därför räcker det inte med att det byggs för att tillgodose det bostadsbehov som den tillkommande befolkningsökningen genererar. Bostadsbristen måste också byggas bort.

Tidigare har prognosen varit att om projekten blir av någorlunda i den byggnadstakt som föreslås i projektplanen (1 000 bostäder per år), skulle det vara möjligt att ha en bostadsmarknad i balans runt 2026. När produktionen nu förväntas minska, innebär det också att tidpunkten då bostadsmarknaden kan antas vara i balans kommer att skjutas framåt i tiden. Bedömningen är att så kommer att bli fallet även i det fall konjunkturen får en snabb återhämtning. Detta då det finns begränsningar i hur mycket nybyggnadstakten kan öka i bostadsbolagen, även om de marknadsmässiga förutsättningarna skulle bli gynnsamma.

För att skapa en tydlig utbyggnadsordning har översiktsplanens områden för ändrad och utvecklad markanvändning delats in i tre tidsperioder samt två ytterligare kategorier. Varje tidsperiod (10 år) motsvarar 8 000–10 000 bostäder och lika många arbetsplatser. Etappindelningen innebär att Jönköpings kommun kan nå 200 000 invånare ungefär 2050. Årtalen är en uppskattning utifrån dagsläget och kan komma att ändras beroende på utvecklingen i kommunen. Det viktiga är hur utbyggnadsordningen i etapperna förhåller sig till varandra.

Kommunens nya översiktsplans tydligare utbyggnadsordning kommer att ställa krav på den kommunala organisationen att skapa en mer sammanhållen samhällsbyggnadsprocess där olika typer av projekt samordnas med utgångspunkt i översiktsplanens genomförandeplan.

Nedgången i konjunkturen förväntas även påverka trycket på småhus, som varit stort under de senaste åren. Bedömningen är dock att nedgången för småhus inte kommer att bli lika stor som för flerbostadshus. I projektplanen når kommunen upp till målet om 200 villor och småhus samtliga år utom innevarande år.

I den kommunala bostadsförsörjningen finns en målsättning om att möjliggöra för byggnation av 200 småhus per år. Då småhusproduktion i princip inte sker i omvandlingsområden utan ofta kräver anspråkstagande av ny mark, finns det en risk för att målet om småhus kan komma i konflikt med målsättningen att inte ianspråkta jordbruksmark för bostadsproduktion. Detta gäller då framför allt bostäder via förhandsbesked.

Antalet personer som är 80 år och äldre i befolkningen kommer att öka de närmaste tio åren. Många av dessa bor i dag i småhus och efterfrågar ett smidigare boende. Här är trygghetsboenden en boendeform som skulle kunna passa många äldre. En positiv bieffekt med byggandet av trygghetsboende är att det har potential att frigöra småhus för barnfamiljer. En utredning om möjligheterna för fler trygghetsboende i kommunen pågår och förväntas vara klar under året.

För ett flertal grupper inom socialtjänsten är situationen på bostadsmarknaden extra svår och för dessa grupper är nyproducerade vanliga lägenheter ofta inte ett alternativ då kostnaderna är för höga. Om det skulle vara möjligt att få till en större rörlighet på bostadsmarknaden skulle det vara positivt för dessa grupper i och med att det kan frigöra lägenheter med lägre hyror. Även flyktingar tillhör gruppen som har större utmaningar att hitta lämpliga bostäder. Den gruppen minskar dock nu till följd av ett minskat flyktingmottagande nationellt. Samtidigt finns det en osäkerhet kring antalet personer som kommer från Ukraina.

Det krävs att kommunen tillsammans med både privata och kommunala hyresvärdar tar ett stort ansvar för att tillgodose behovet för de som har det allra svårast på bostadsmarknaden. Annars kan det leda till att skäligen boendeförhållanden inte kommer att kunna upprätthållas, vilket leder till problem på ett individuellt plan samtidigt som samhället belastas med dyra tillfälliga boendelösningar.

Sammanfattningsvis kan konstateras att den demografiska utvecklingen i kommunen innebär ett behov om cirka 700 nya bostäder per år i genomsnitt. Marknadsförutsättningarna för bostadsbyggande har försämrats under senaste året, vilket innebär att det är osäkert om antalet påbörjade nya bostäder under de närmaste åren kommer att lyckas möta det behovet. Av boverkets underlag framkommer också att det alltså finns relativt stor andel hushåll som har svårt att få sitt bostadsbehov tillgodosett på den lokala bostadsmarknaden. Svårast är det för de som står utanför arbetsmarknaden, men analysen visar även att bostadsituationen är problematisk för många hushåll bestående av ensamstående med barn.

Projektplan 2023–2028

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2023–2028 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2028 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2023	2024	2025	2026	2027-2028	Efter 2028	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
2	A14c	Munksjö fabriksområdet (södra) etapp 3, Tolust	230	255	285				H/B	Ja	F/O
2	A15b	Skeppsbron kv. 5, 6 och 7, HSB		85	115	65			B	Ja	F/O
2	A15c	Skeppsbron kv. 10 (PEAB) och 11		90	180				H/B	Ja	F/O
2	A15d	Skeppsbron kv. 13-15, 18-19 och 21-22				100	200	900	H/B	Pågår	F/O
2	A15e	Skeppsbron kv. 1 och 2						190	H	Pågår	F/O
2	A15f	Skeppsbron kv. 17, 20, 23 och 25						500	H/B	Nej	F/O
4	A37b	Vingpennan (Kungsängen) kv. B1, Cerna Fastigheter AB		85					H	Ja	F/O
4	A37b	Vingpennan (Kungsängen) kv. B2, Birger Bostad AB		74					B	Ja	F/O
5	A49c	Samset (grupphus+flerbostadshus), Götenehus		15	49	45	23		B	Pågår	N
5	A51	Åsen 1:2 m.fl.		10	200	150	200	50	H/B/Ä	Pågår	N
5	A51a	Åsen 1:2 m.fl. kv. Q och R, Tornet		60	65				H	Ja	N
5	A51d	Åsen 1:2 m.fl. kv. H och I, RE Equity fund		72	24				H/B	Ja	N
6	A67c	Strandängen, etapp 3, Vätterhem			100	60	110	125	H	Ja	F/O
6	A67d	Strandängen, etapp 3, Tosito		155		120			H/B	Ja	F/O
2	A75	Förtätning Råslätt, Vätterhem					50	100	H	Pågår*	F/O
2	A75b	Övermannen 20-21, Vätterhem		108					H	Pågår	F/O
2	A75c	Önskedrömmen 21, Vätterhem			50				H	Ja	F/O
2	A75d	Råslätt södra delen						200	H/B	Pågår*	F/O
1	A78a	Jungmannen 2, 3 och 4, Jönköpings pastorat		30		40			H	Pågår	F/O
1	A78b	Jungmannen 5, Heimstaden		52					H	Pågår	F/O
1	A83	Jupiter 13, Willhem		60					H	Pågår	F/O
1	A85	Pilten 15, Statte Fastighets AB		50					H	Pågår	F/O
1	A86	Peru 4, Ekblads Fastighets AB					70		H	Pågår	F/O
1	A87a	Preussen 20, Granitor		75					B	Pågår	F/O
1	A87b	Preussen 20, Brandtornet		75					H	Pågår	F/O
1	A88	Väster 1:1 "Grävlingen", Brandtornet		190					H	Pågår	F/O
1	A89	Hackspetten 7, Hamhus				30			H	Nej	F/O
4	A90	Vandringsmannen 1-2, Riksbyggen						50	H	Nej	F/O
4	A91	Förtätning Österängen, Vätterhem					50	100	H	Nej	F/O
4	A91a	Vasallen 1, Vätterhem		60					H	Pågår	F/O
1	A92	Jupiter 7, Bygginvest		12					H	Pågår	F/O
5	A93	Räven 18, Willhem		35	35				H	Pågår	F/O

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2023–2028, forts. från föregående sida

Tabell 8 Nybyggnadsobjekt åren 2023–2028 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2028 (gråtonade tal)

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2023	2024	2025	2026	2027-2028	Efter 2028	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
5	A94	Samset 1:1 (Samset etapp 4), HSB		42		32		180	B	Pågår	N
5	A95	Samset 1:1 och 4:1, HSB/Kommunen					100	50	H/B	Nej	N
3	A96	Vårdaren 8, Riksbyggen		60	80	60			B	Pågår	F/O
1	A97	Bäret 2, Nivika			10				H	Nej	F/O
3	A98	Vårelden 1			50				H	Nej	F/O
1	A99	Kålgården (John Bauergatan)			100	100	100	100	H/B	Pågår	F/O
2	A100	Östra Munksjön						6 000	H/B/Ä	Nej	F/O
1	A101	Klasen 10, Idyllum Fastigheter AB					30		H	Nej	F/O
2	A102	Del av Råslätt 6:1 (kv. Överum), Larssons Bygg					20		H	Nej	F/O
6	A103	Tornet 5 och 6, Jönköping Tornet 5 AB				20			H	Nej	F/O
6	A104	Kortebo 2:106, Huskvarna Fastighetsutveckling AB				10			B	Nej	F/O
4	A105	Vinkelhaken 4-5, Hamhus						200	H/B	Nej	F/O
4	A106	Ekhagen 2:1, del av					100		H/B	Nej	F/O
5	A107	Mariebo 1:2, del av					100	100	H/B	Nej	F/O
3	A108	Visdomen 1		50					H	Ja	F/O
7	B05a	Sömnaden 15, BoPro		150	100				H/B	Ja	F/O
7	B05b	Budkaveln, Rosendala			50	150	200	400	H/B/Ä	Nej	F/O
7	B06	Union 2 (Huskvarna Stadshus), Vätterhem		100					H/B	Pågår	F/O
9	B26a+i	Stensholm 1:781-1:782, Fagerslätt, Klöverm		102					H	Ja	N
9	B26g	Stensholm 1:425 del av, Fagerslätt		30					H	Pågår	N
9	B26h	Stensholm 1:425 del av, Fagerslätt			25				B	Pågår	N
8	B27	Slättertiden 1, Vätterhem	108						H	Ja	F/O
7	B30	Brunstorp 1:55, Nivika				100	150		H/B	Nej	F/O
8	B31	Valplatsen 2, 3, 5 och 8, Nivika			100	150	200	100	H/B	Pågår	F/O
7	B32	Rosengård 14, Hökerum Fastigheter AB				100			H	Pågår	F/O
9	B33a	Jöransberg 1:30, AEM Byggkonsult AB			10	10			Ä	Pågår	N
9	B33b	Jöransberg 1:309 del av, Huskvarnahem			10	10			Ä	Pågår	N
8	B34	Öxnehaga Centrum, Vätterhem					150	50	H/B	Pågår	N
9	B35	Hakarp 2:1 del av, Fagerslätt Norra, Svenska Kyrkan		45	55	10			B/Ä	Pågår	N
7	B36	Utkastet 3, Tosito						400	H/B/Ä	Nej	F/O
8	B37	Valplatsen 6 och 9, privat fastighetsägare				75			H	Pågår	F/O

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2023–2028, forts. från föregående sida

Tabell 8 Nybyggnadsobjekt åren 2023–2028 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2028 (gråtonade tal)

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2023	2024	2025	2026	2027-2028	Efter 2028	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
10	C02	Attarp 2:425, Junehem	15						H	Ja	F/O
10	C03	Nyarp 1:369, HSB			80				B	Ja	F/O
10	C14a	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl.			22	7			Ä	Pågår	F/O
10	C14b	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Årevarvet bostadsfast. AB		12					Ä	Pågår	F/O
10	C14c	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Soluppgång i Trånghalla AB			15				Ä	Pågår	F/O
10	C17	Bankeryds-torp 1:11, Torps Gård, Ditt nya hem AB	15	15					B/Ä	Ja	N
10	C18	Backen 1:141, Jonsons Fastigheter Backen AB		60	60				H/B	Ja	F/O
10	C19	Attarp 2:343, Junehem						18	H	Nej	F/O
10	C20	Attarp 2:93, Junehem			25				H	Ja	F/O
10	C21a	Horstorp 1:2, Horstorps Gård, NORDR			10	15	20		B	Pågår	N
10	C21b	Backen 1:1, del av			3	2			Ä	Pågår	N
10	C22	Bankeryd 2:2, Svenska Kyrkan					60	20	H/B/Ä	Nej	N
11	D06	Hovslätts ängar, etapp 2, Nivika	35	40	60				H/Ä	Ja	N
12	D17	Flahult 2:328, Ekeblads Bostad	20						B	Pågår	F/O
12	D18	Lilla Åsa 3:303			5	15	20	10	B/Ä	Nej	N
12	D19	Flahult 3:230, Svenska kyrkan					50	30	H/B/Ä	Nej	N
12	D20	Norrahammar 31:1 (Norrahammars Bruk)				50	100	50	H/B	Nej	F/O
13	E04a	Tahe 1:130 (f.d. del av Tahe 1:66), OBOS	54	19					B/Ä	Ja	N
14	E20a	Månsarp 1:456, GBJ Bygg AB	20						B	Ja	N
13	E23	Tahe 1:4 (Målö Ängar), Tahe etapp 3			120	100	100	150	H/B/Ä	Pågår	N
15	F03	Barnarp 3:1		25	30	30	30		H/B/Ä	Pågår	N
15	F13	Barnarp 1:100 och 1:98, OBOS		10	14	26			B	Pågår	F/O
15	F14	Odensjö 7:7, Wareborn Gårdsförvaltning	9	9					Ä	Ja	N
15	F15	Barnarp del av 1:10		2	8	4			Ä	Pågår	N
16	G01	Bottnaryd Stationsvägen	2	1					Ä	Ja	F/O
16	G09a	Bottnaryds Prästgård 1:52, Junehem			6				H	Ja	F/O
16	G09b	Bottnaryds Prästgård 1:182, del av (Vävarevägen)				25			H	Ja	F/O
16	G10	Bottnaryds Prästgård 1:182, del av (Tranbärsvägen)		2	5	5	3		Ä	Ja	N
17	H06	Ljungarp 1:9, OBOS	2	4					Ä	Ja	F/O
17	H07	Tenhult 24:47, Herrgårdsgärdet		15	60	60	110	35	H/B/Ä	Pågår	N
17	H08	Öggestorp 3:1, Privat fastighetsägare				5	10	10	Ä	Pågår	N
17	H11	Ljungarp 1:20		10					H	Ja	F/O
18	H12	Häljaryd 1:299, Norama Häljaryd AB			5	28			H/B/Ä	Nej	F/O
18	H13	Öggestorp 1:1, del av, Svenska Kyrkan		10	25	10			B/Ä	Pågår	F/O

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2023–2028, forts. från föregående sida

Tabell 8 Nybyggnadsobjekt åren 2023–2028 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2028 (gråtonade tal)

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2023	2024	2025	2026	2027-2028	Efter 2028	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
18	I01a	Lekeryd 2:3	3	2					Ä	Ja	N
18	I01b	Lekeryd 2:55 och 2:62-2:70, Gullmanders ark. & ing.	10						Ä	Ja	N
18	I05	Lekeryd 2:34, Larssons Bygg	40						H	Ja	F/O
18	I06	Lekeryd 5:3, Privatperson				10	5		Ä	Nej	N
19	J10	Ölmstad		2					H	Ja	N
19	J14	Ölmstad 2:75				5	15	10	H/B/Ä	Nej	F/O
20	K06	Gränna Söder, etapp 2			35	50	120	50	H/B/Ä	Pågår	N
20	K09	Visingsö, Rökingevägen	2	1					Ä	Ja	N
19	K13	Örserum 3:11, Thermobyggen						15	B	Nej	F/O
20	K14	Göken 4, H&O Saltin AB				10			H	Nej	F/O
20	K15	Stenhagen 7, Roman Fastigheter AB				15			H	Nej	F/O
20	K16	Nedre Stenhagen 5, privatperson	7						H	Ja	F/O
		Diverse enbostadshus <i>Utanför projektplansområde</i>	80	80	80	80	160		Ä		N
		Mindre ombyggnadsprojekt <i>Inom befintliga detaljplaner</i>	70	70	70	70	140		H/B		F/O
		TOTALT	722	2 631	2 416	2 051	2 796	10193			

Uppl. form = Upplåtelseform

H = Hyresrätt

B = Bostadsrätt

Ä = Äganderätt

DP = Detaljplan

Pågår* = Planprogram pågår

Bebygg. typ = Bebyggelsestyp

F/O = Förtätning/Omvandling

N = Nyexploatering

2023–2028: Totalt 10 616 bostäder = cirka **1 769** bostäder per år

2023–2026: Totalt 7 820 bostäder = cirka **1 955** bostäder per år

Tabell 9 **Planerad byggnation fördelad på år, hustyp samt upplåtelseform 2023–2028**

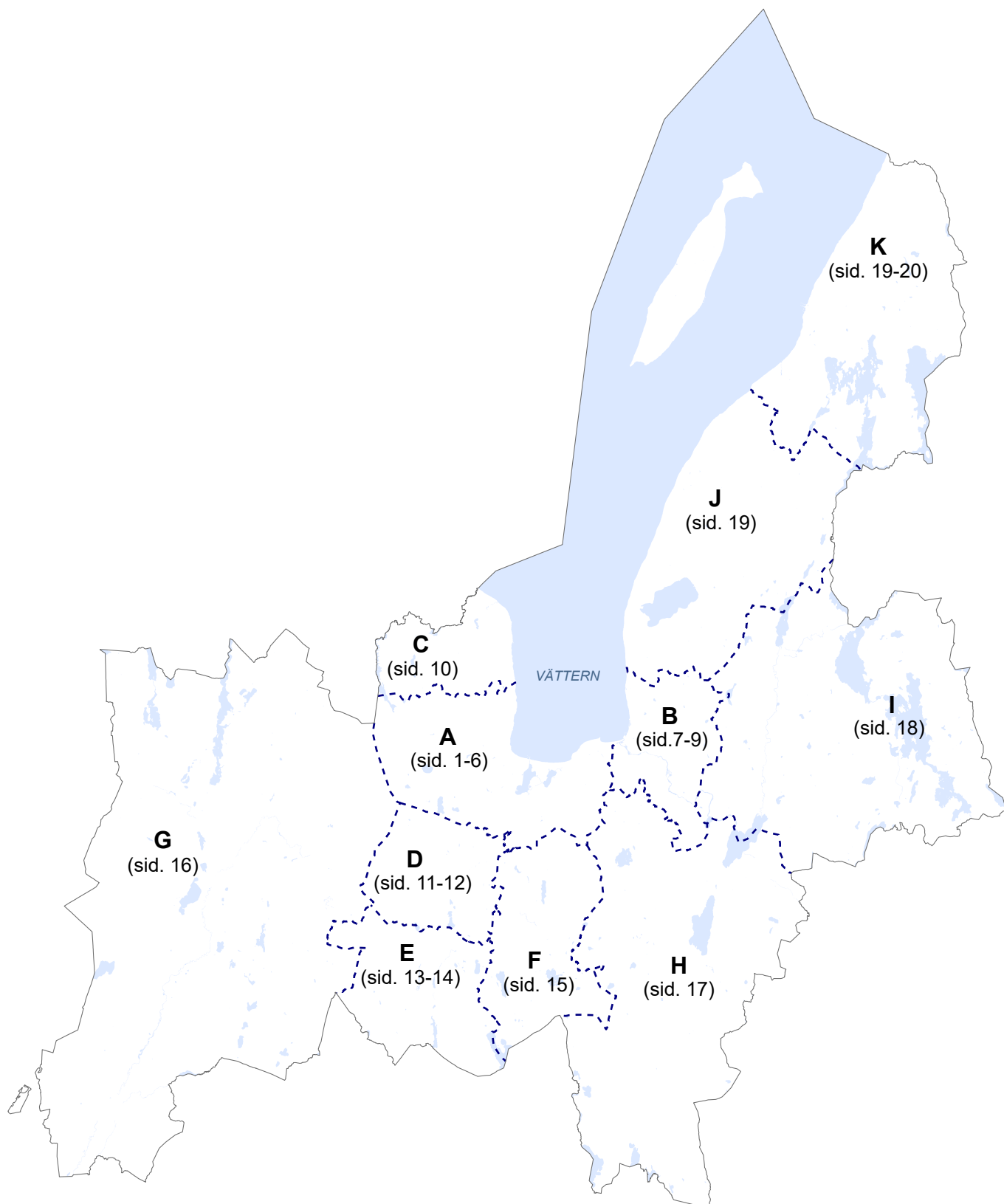
Fördelning per år	2023	2024	2025	2026	2027–2028	Totalt, %
Hustyp (%)						
Flerbostadshus	77	88	85	86	85	85
Småhus	23	12	15	14	15	15
Upplåtelseform (Antal)						
Hysesrätt	371	1 691	1 271	1 002	1 407	50
Bostadsrätt	221	710	844	794	1 026	37
Äganderätt	130	230	301	255	363	13
Totalt	722	2 631	2 416	2 051	2 796	100
Inom Jönköping C (%)	32	68	56	41	41	50
Inom Huskvarna (%)	15	16	14	29	25	21

Tabell 10 **Planerad byggnation fördelad efter kommundel och upplåtelseform 2023–2028**

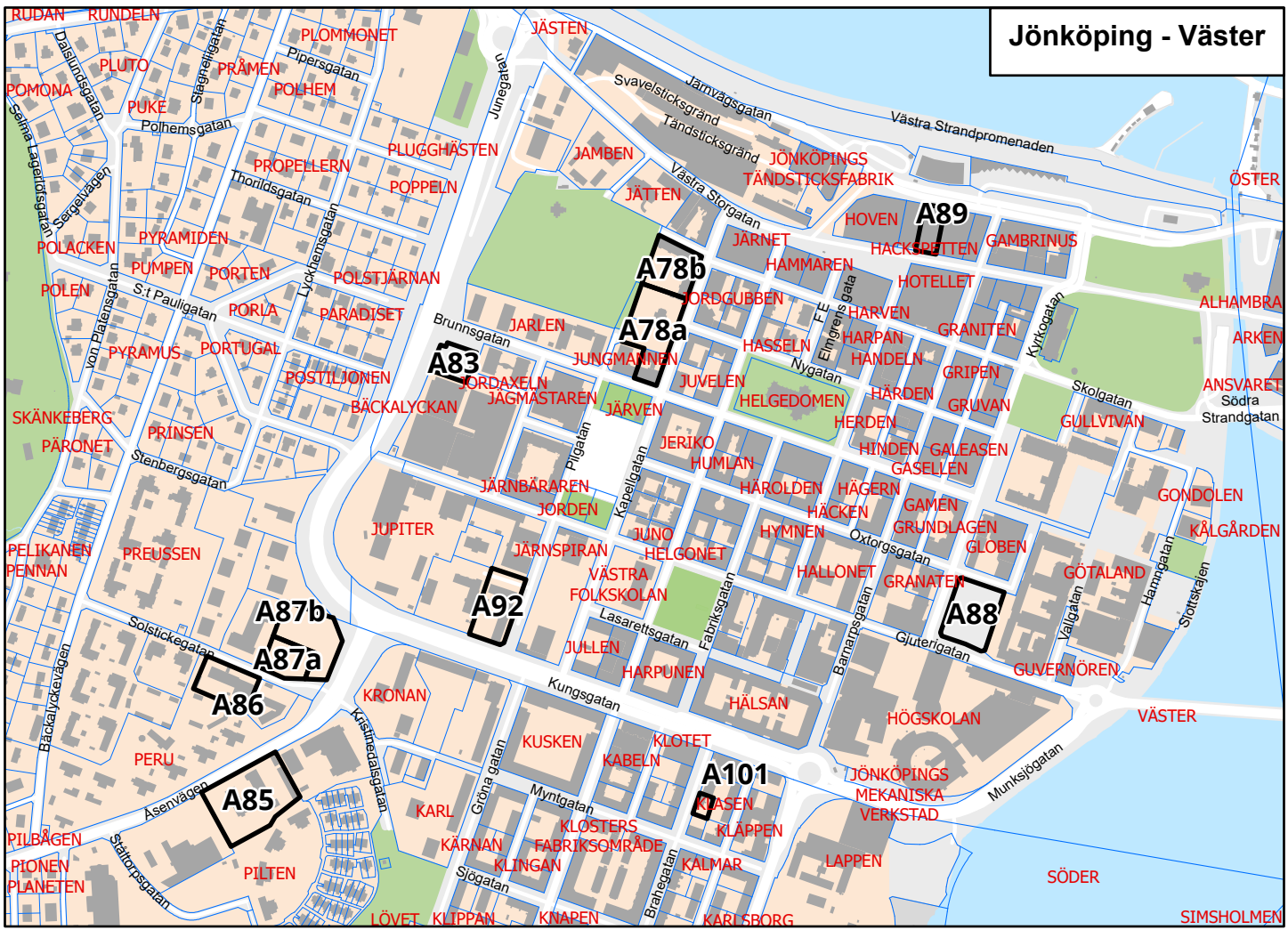
Kommundel	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Summa
Jönköping	3 424	1 877	57	5 358
Huskvarna	1 206	859	125	2 190
Bankeryd	120	222	94	436
Hovslätt/Norrahammar	169	118	108	395
Taberg/Månsarp	125	199	89	413
Barnarp	40	108	49	197
Bottnaryd	31	0	18	49
Tenhult	85	75	186	346
Lekeryd	40	0	30	70
Kaxholmen/Skärstad/Ölmstad	5	5	12	22
Gränna/Visingsö	107	102	31	240
Diverse enbostadshus	0	0	480	480
Mindre ombyggnadsprojekt	390	30	0	420
Totalt	5 742	3 595	1 279	10 616

BILAGA 1

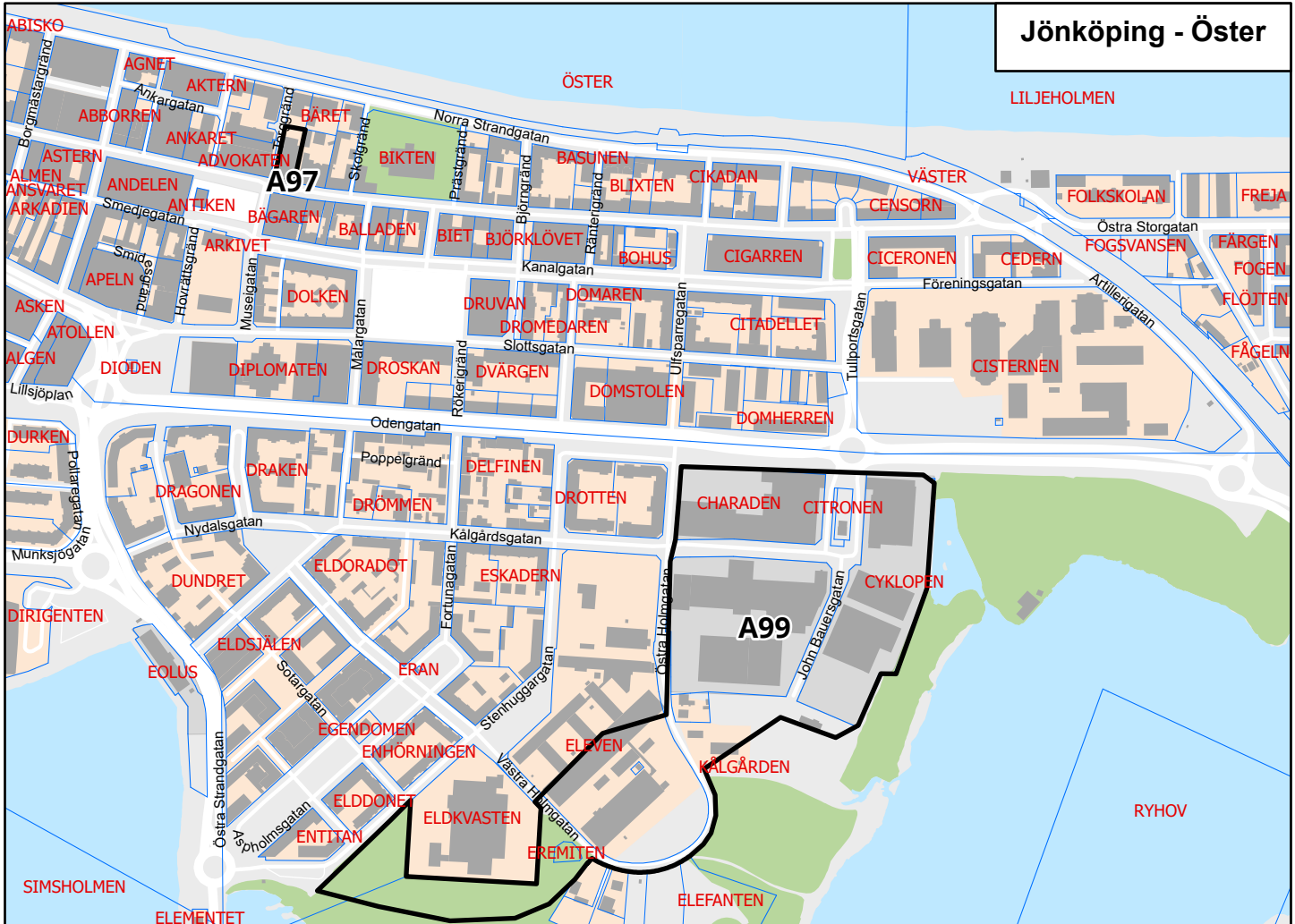
Översikts- och
detaljkartor



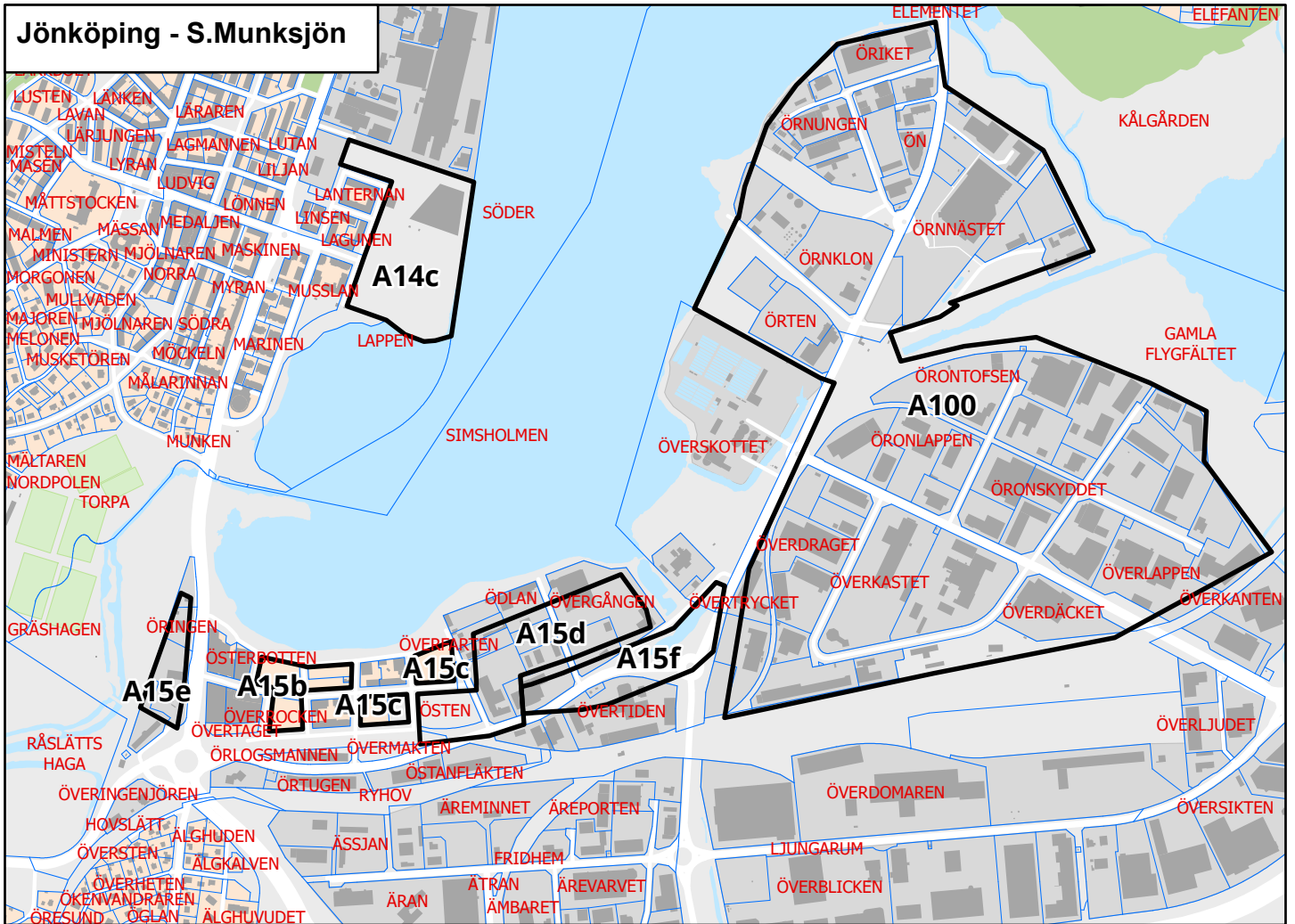
Jönköping - Väster



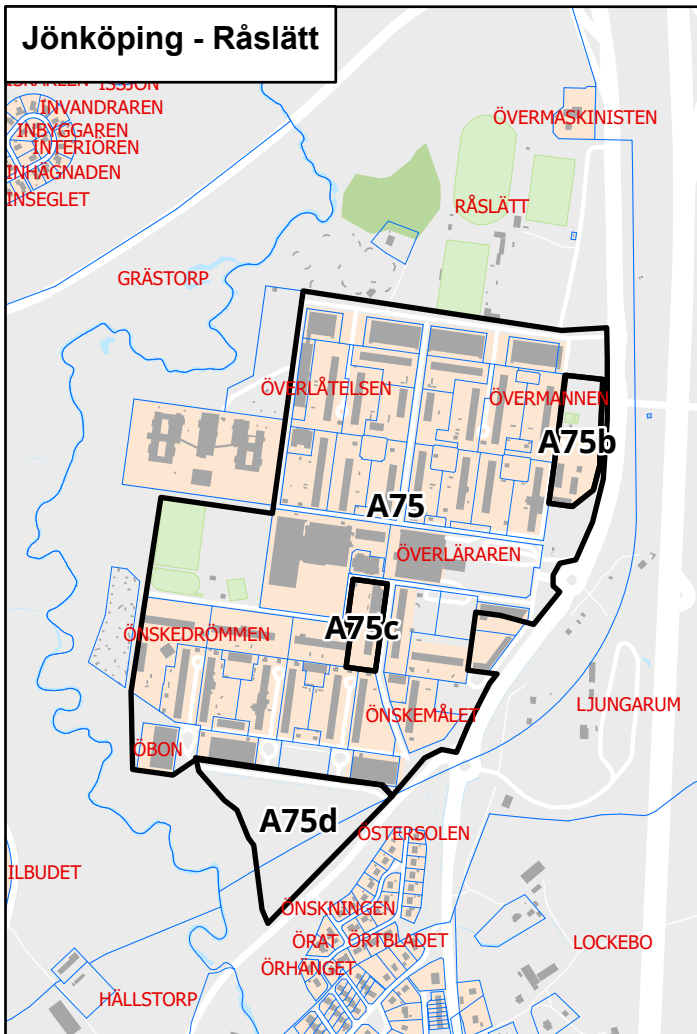
Jönköping - Öster



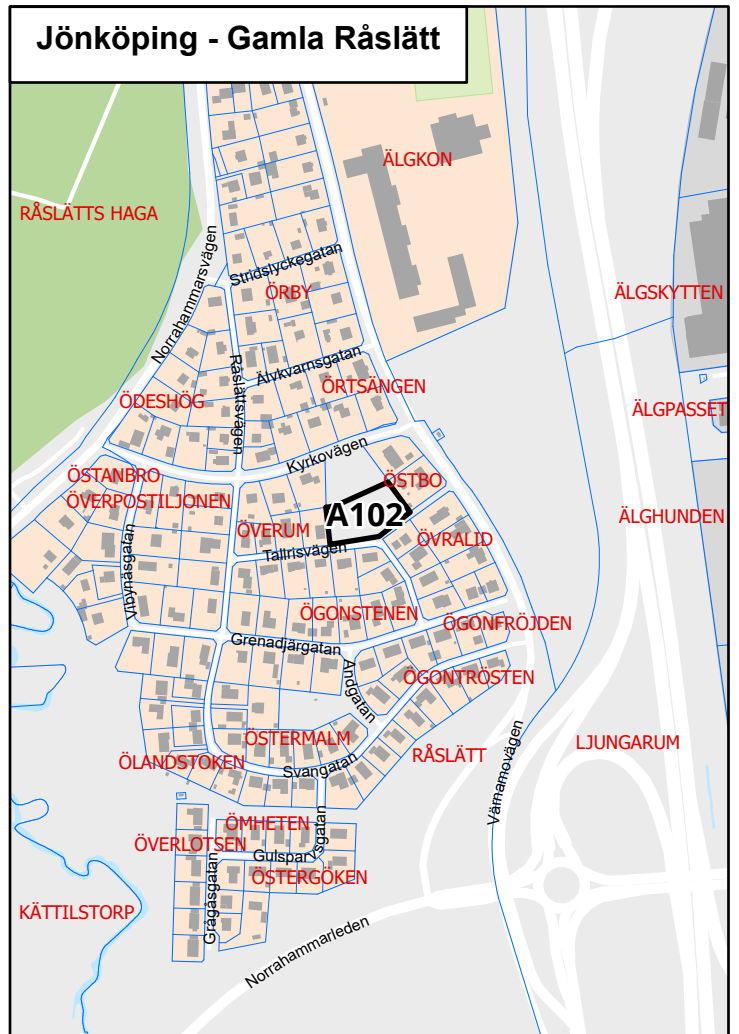
Jönköping - S.Munksjön



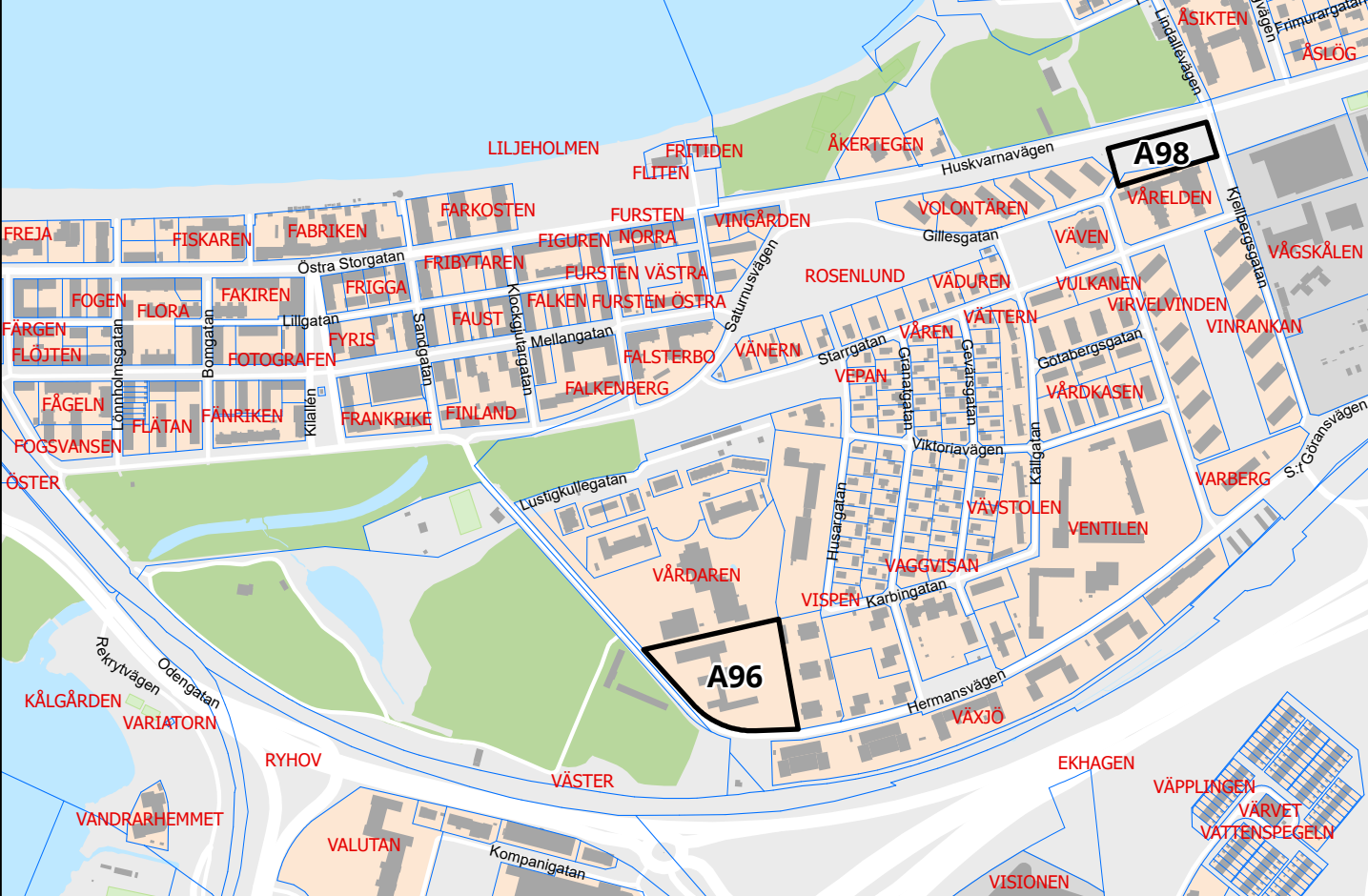
Jönköping - Råslätt



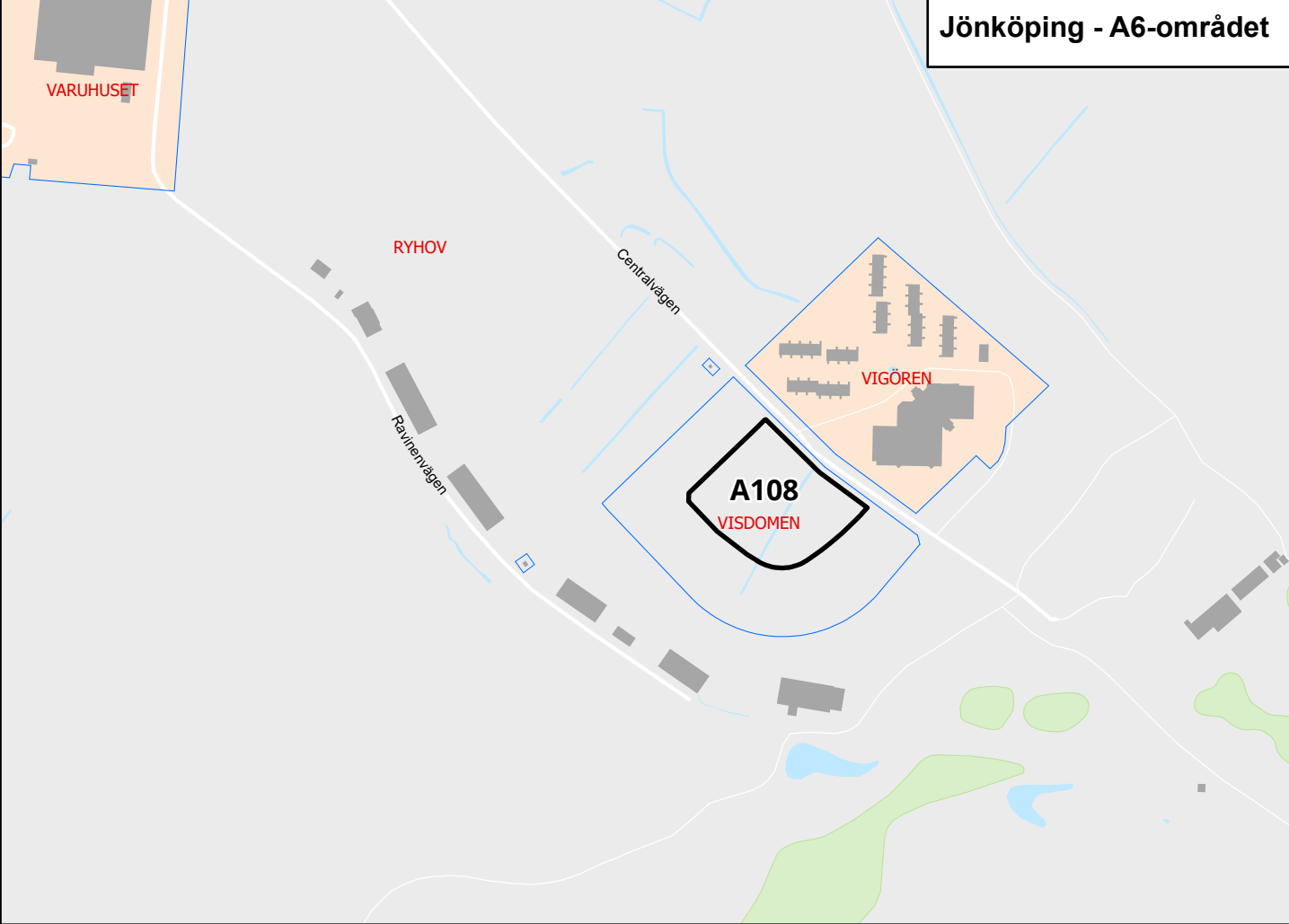
Jönköping - Gamla Råslätt



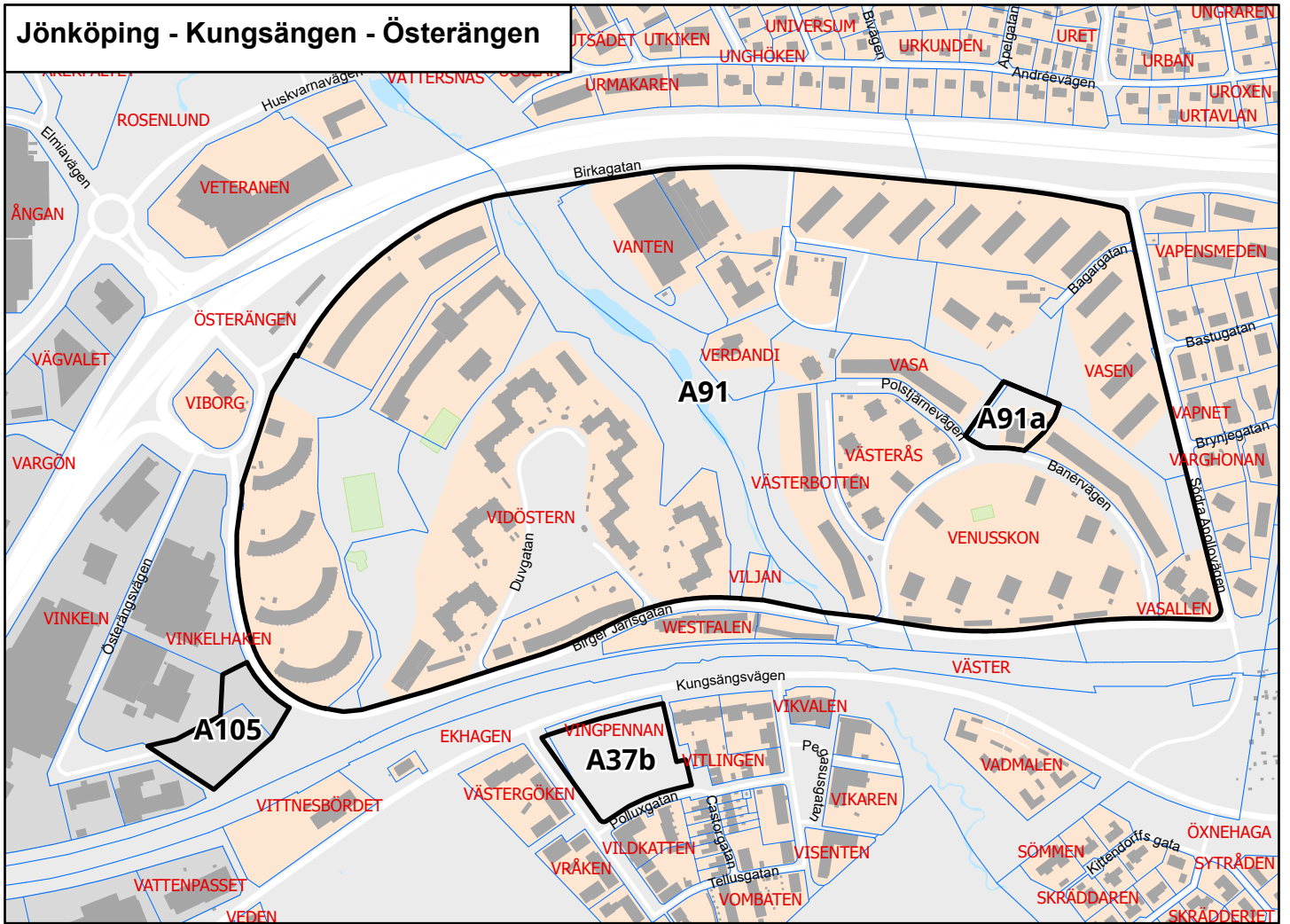
Jönköping - Liljeholmen/Rosenlund



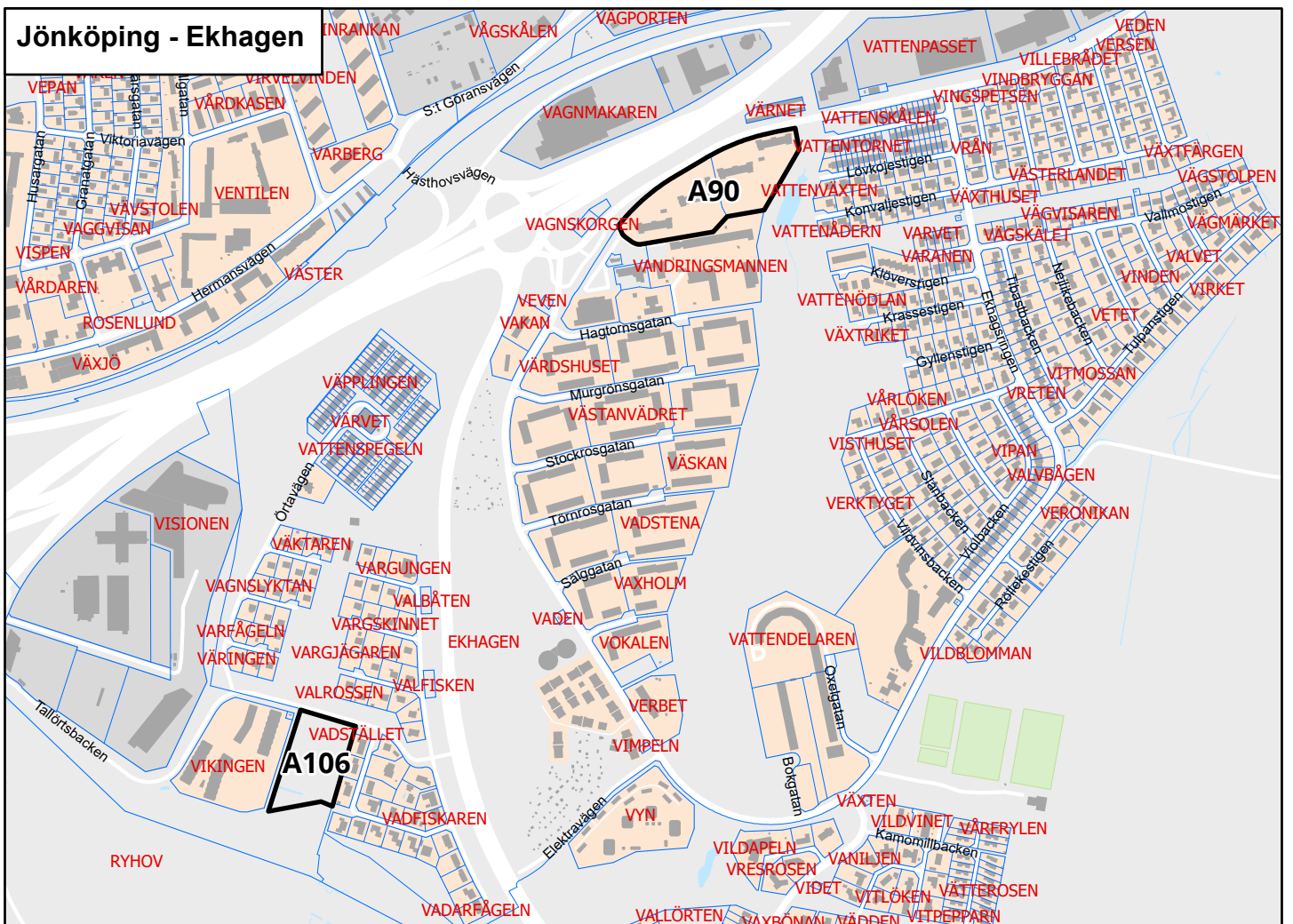
Jönköping - A6-området



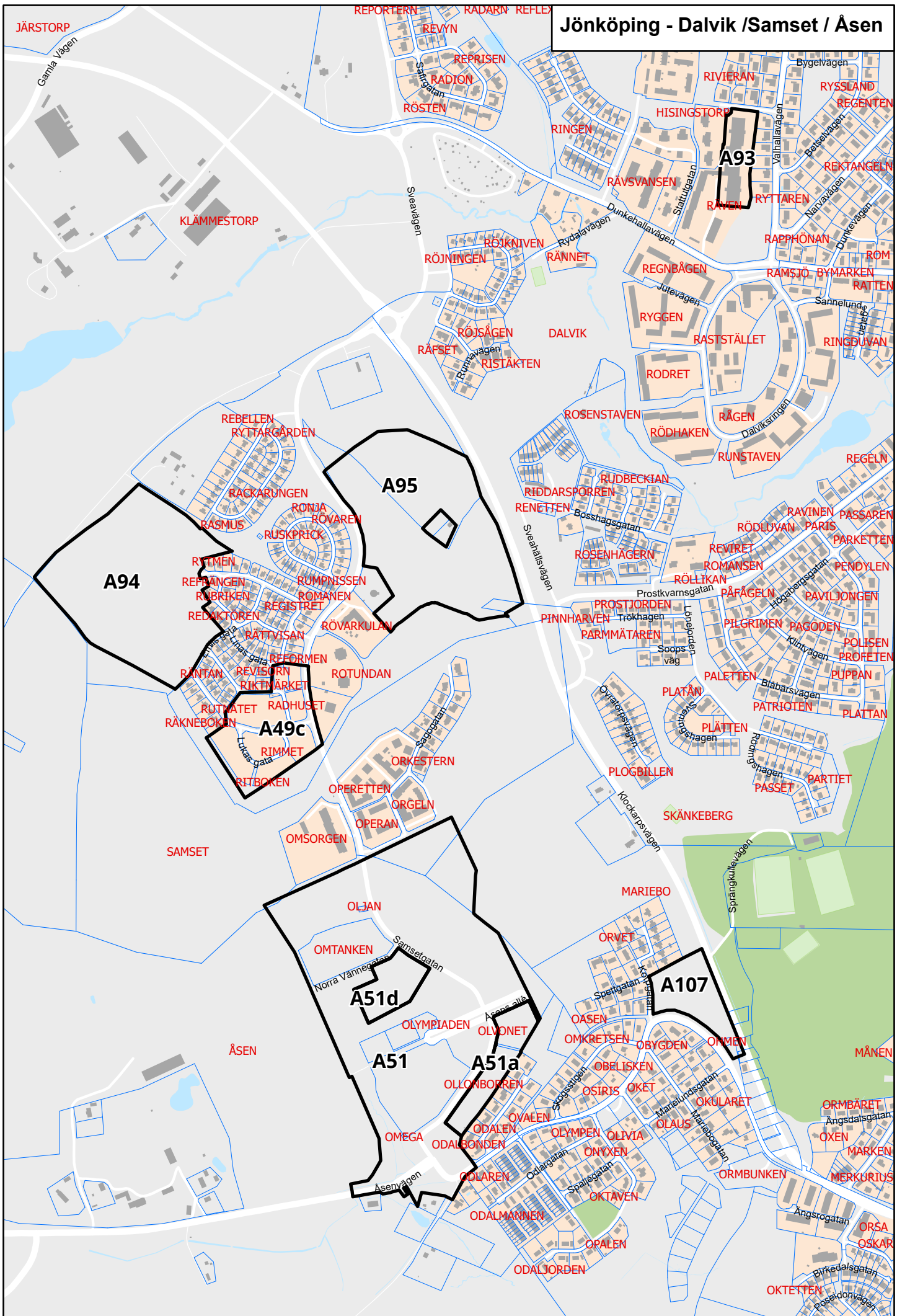
Jönköping - Kungsängen - Österängen



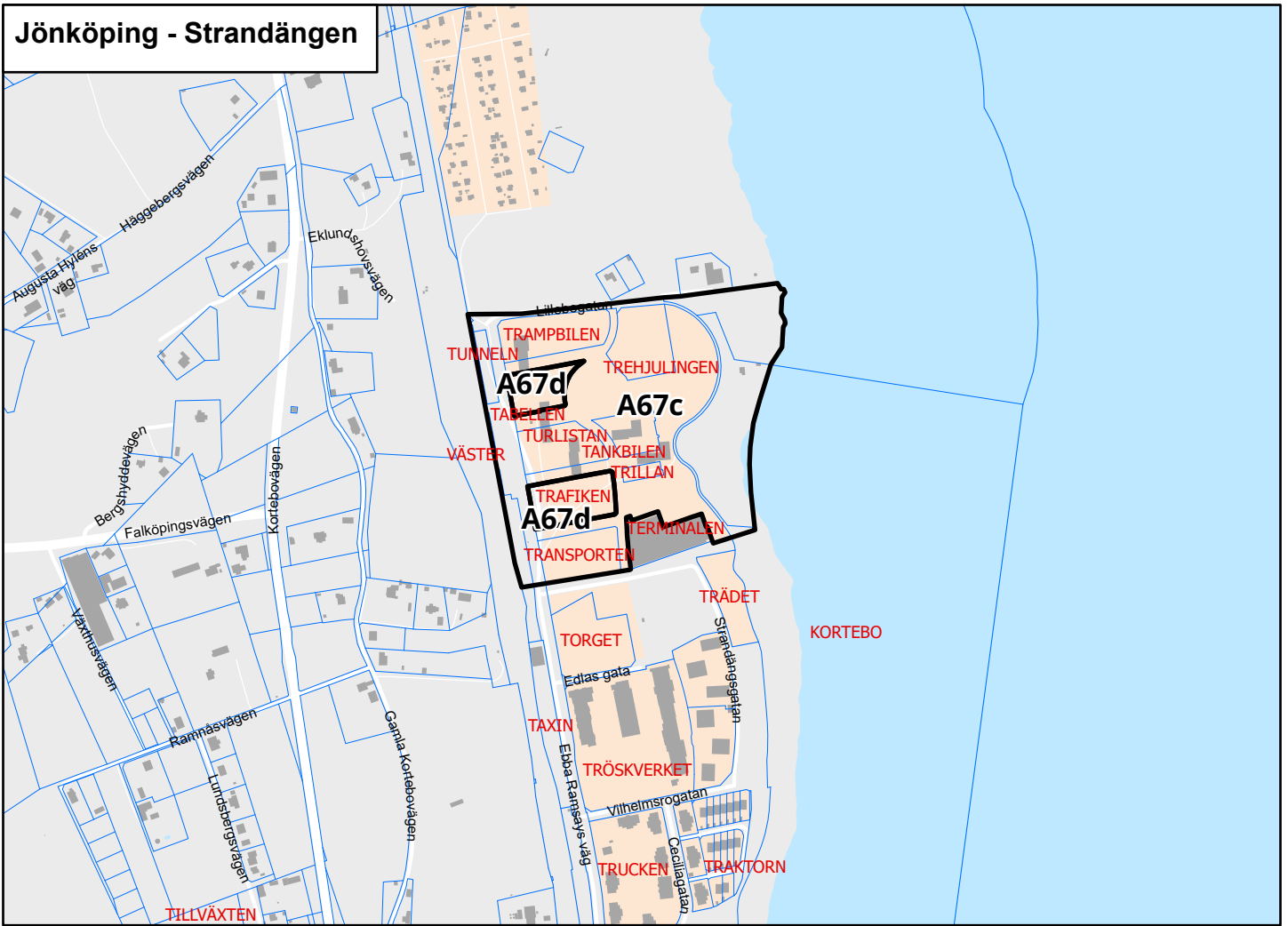
Jönköping - Ekhagen



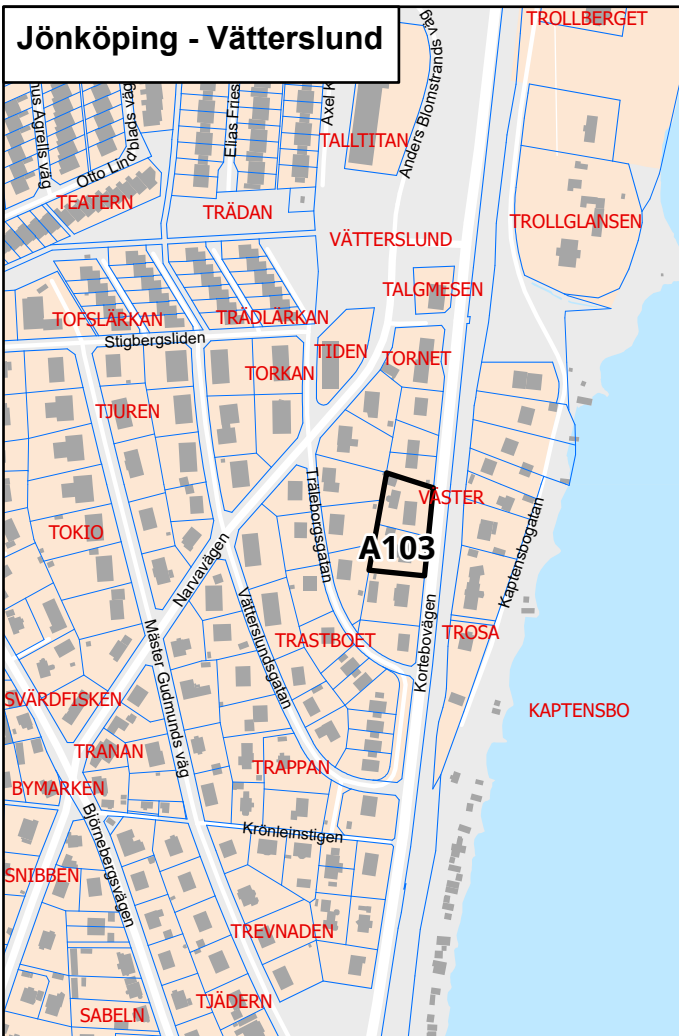
Jönköping - Dalvik /Samset / Åsen



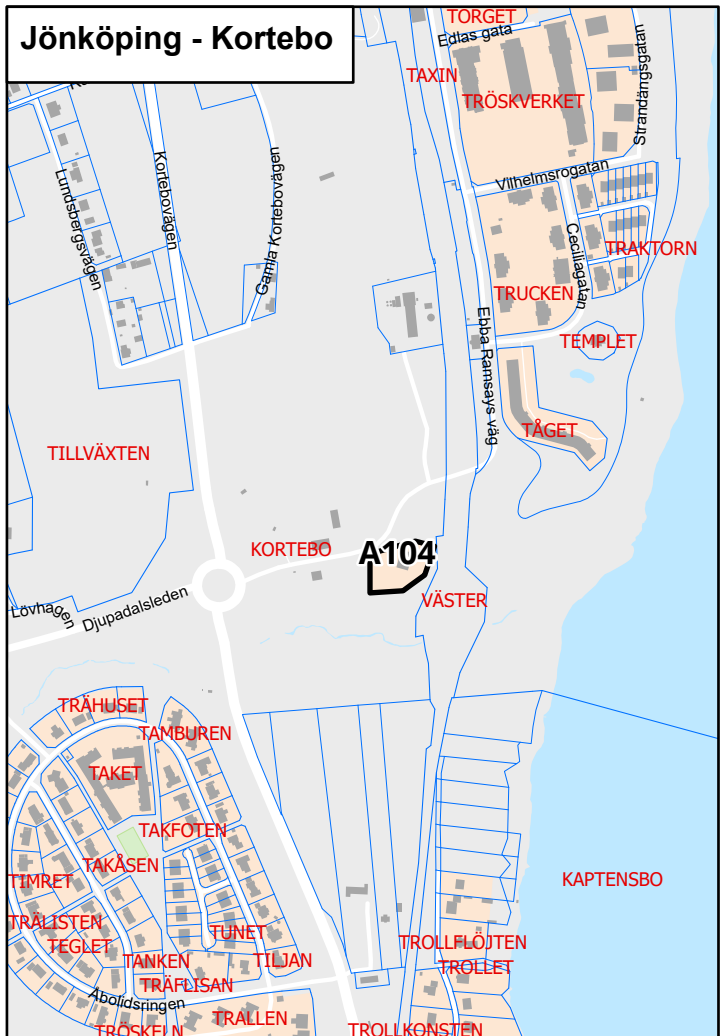
Jönköping - Strandängen

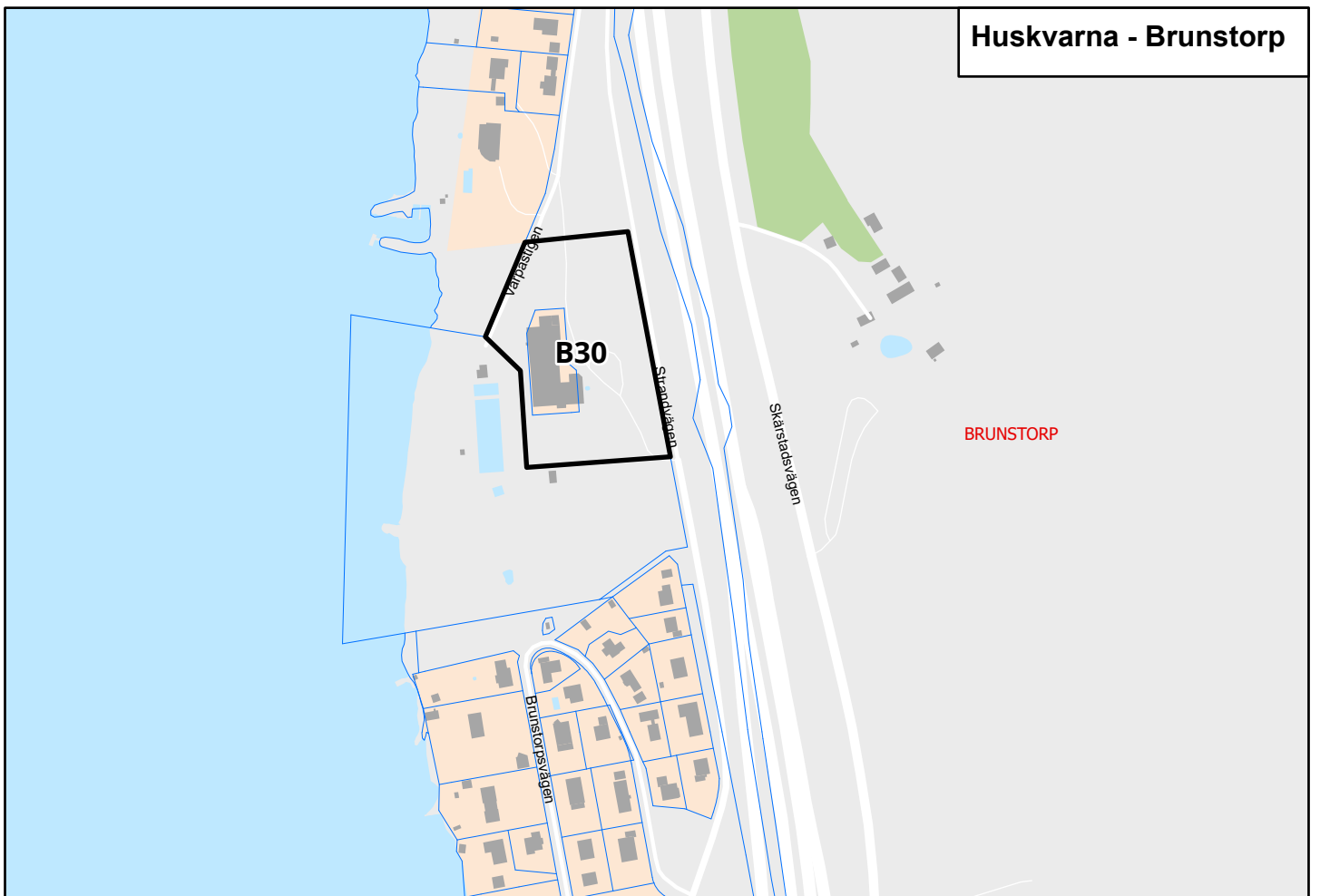
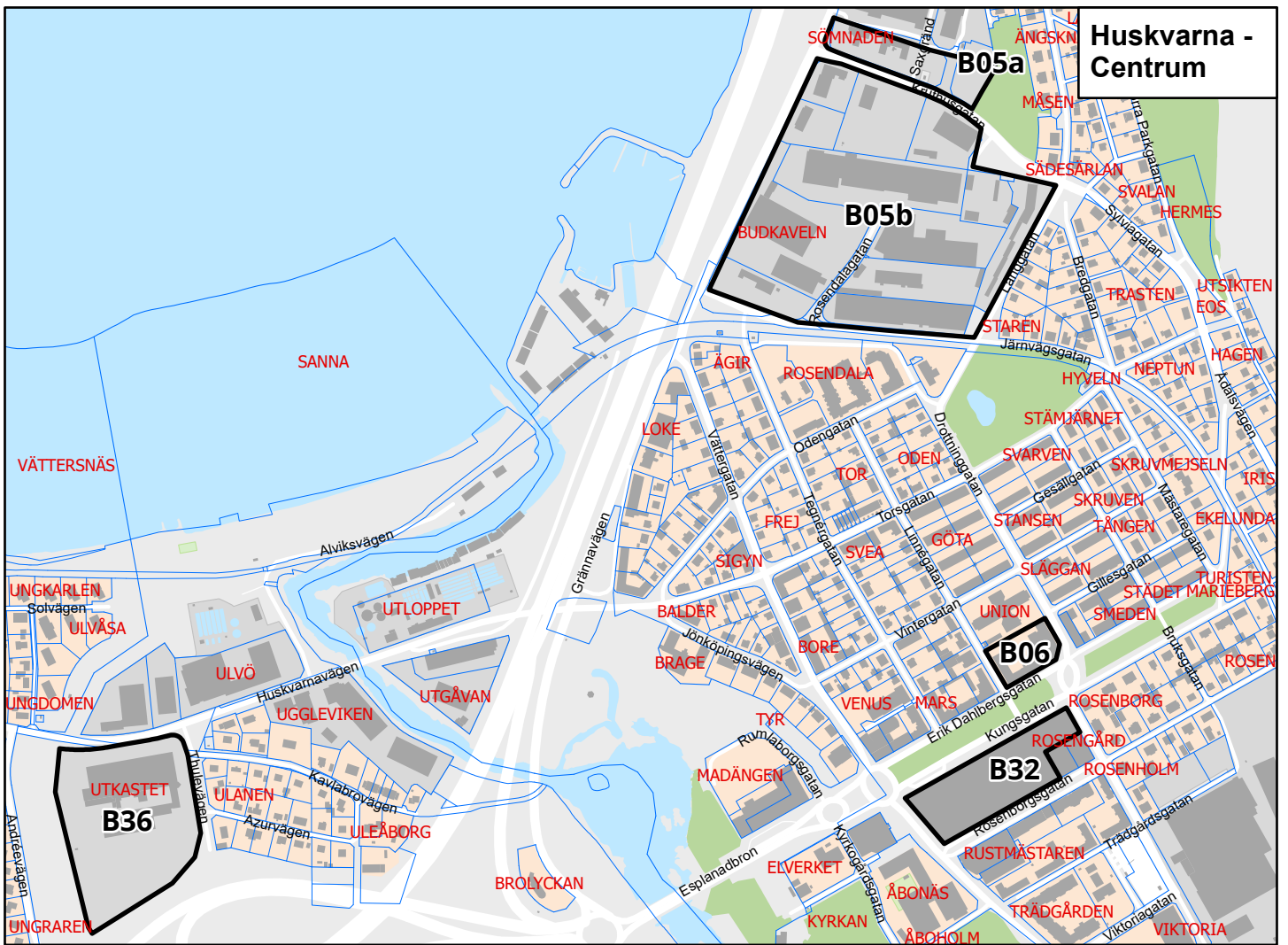


Jönköping - Vätterslund

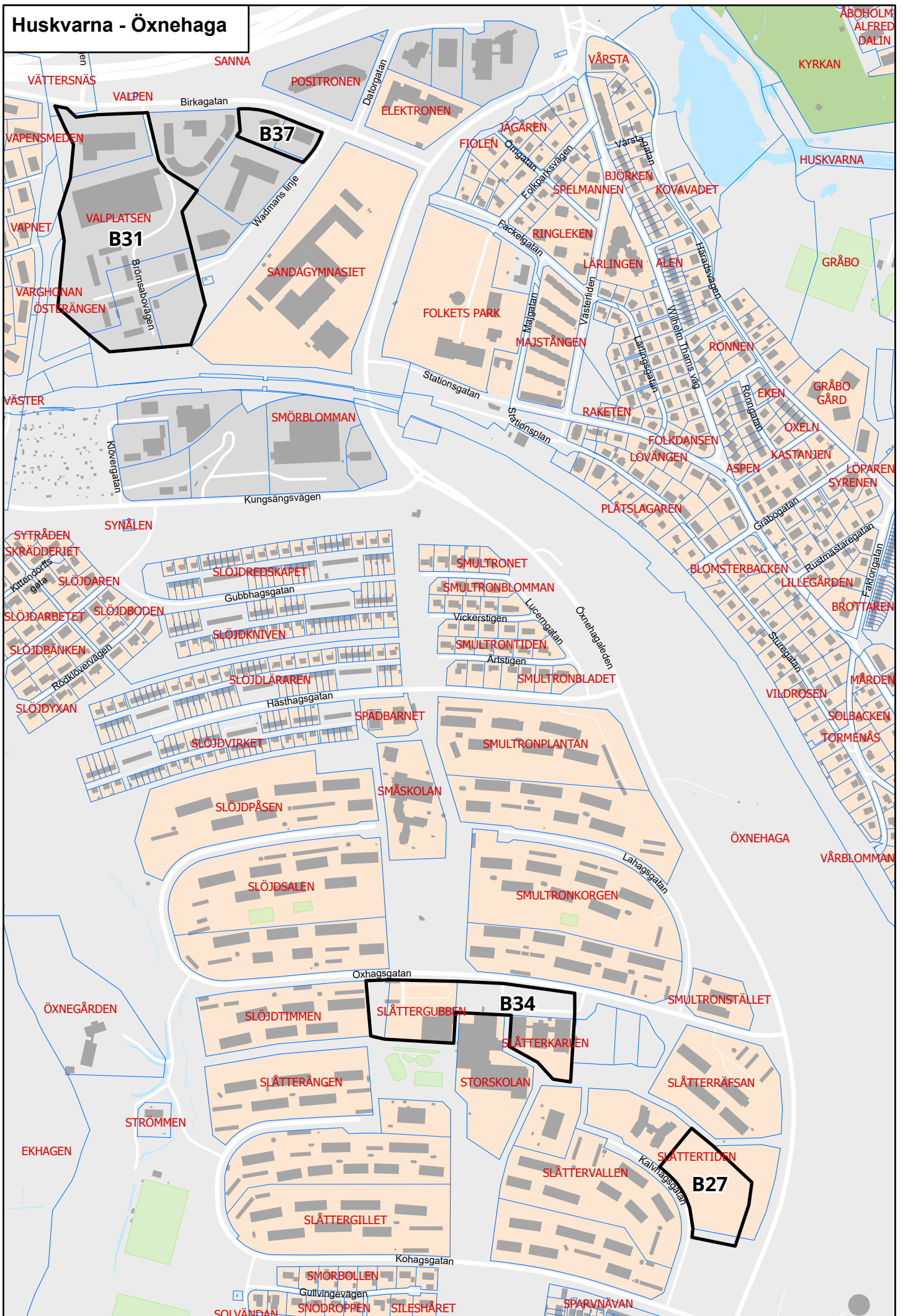


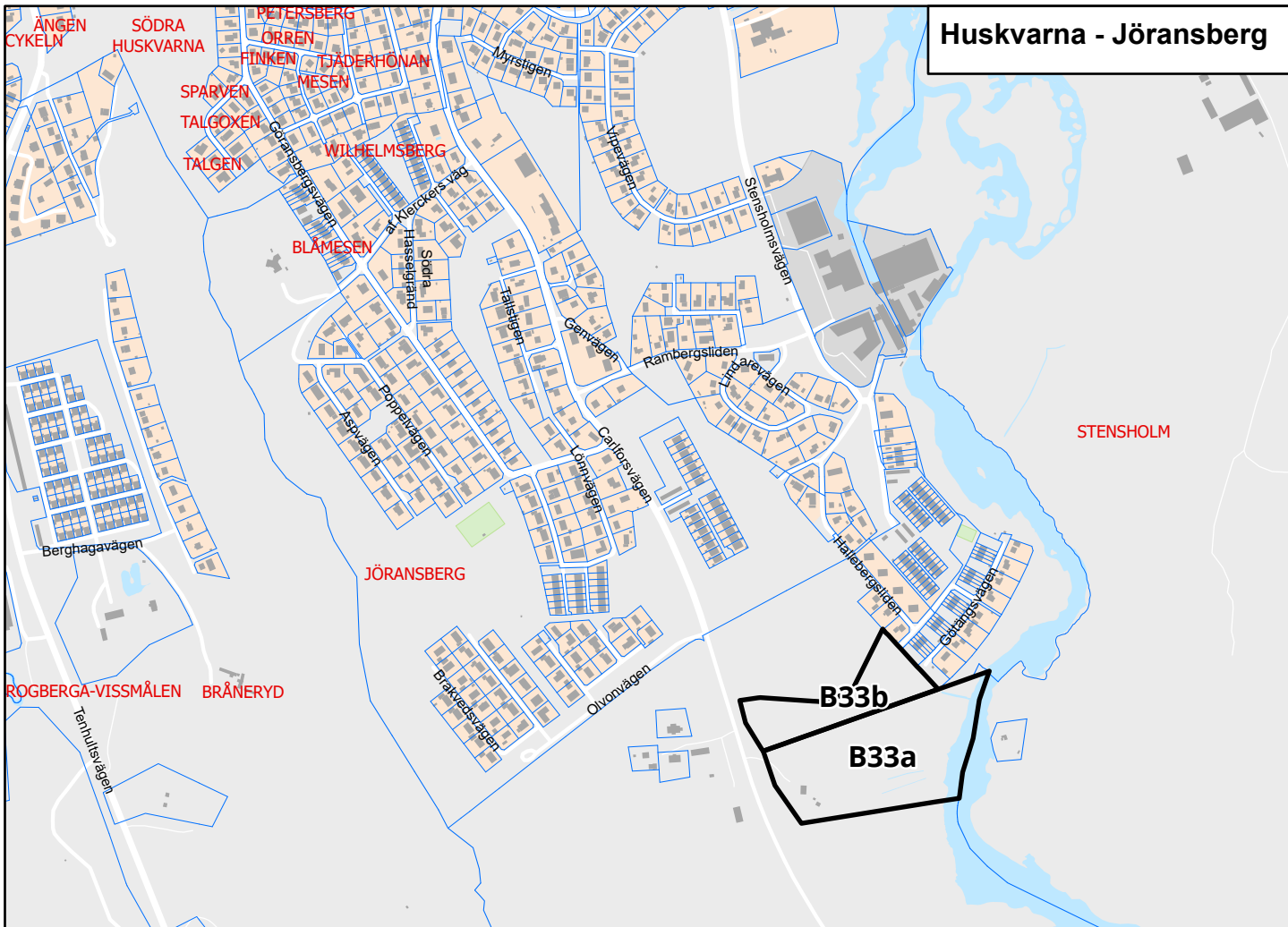
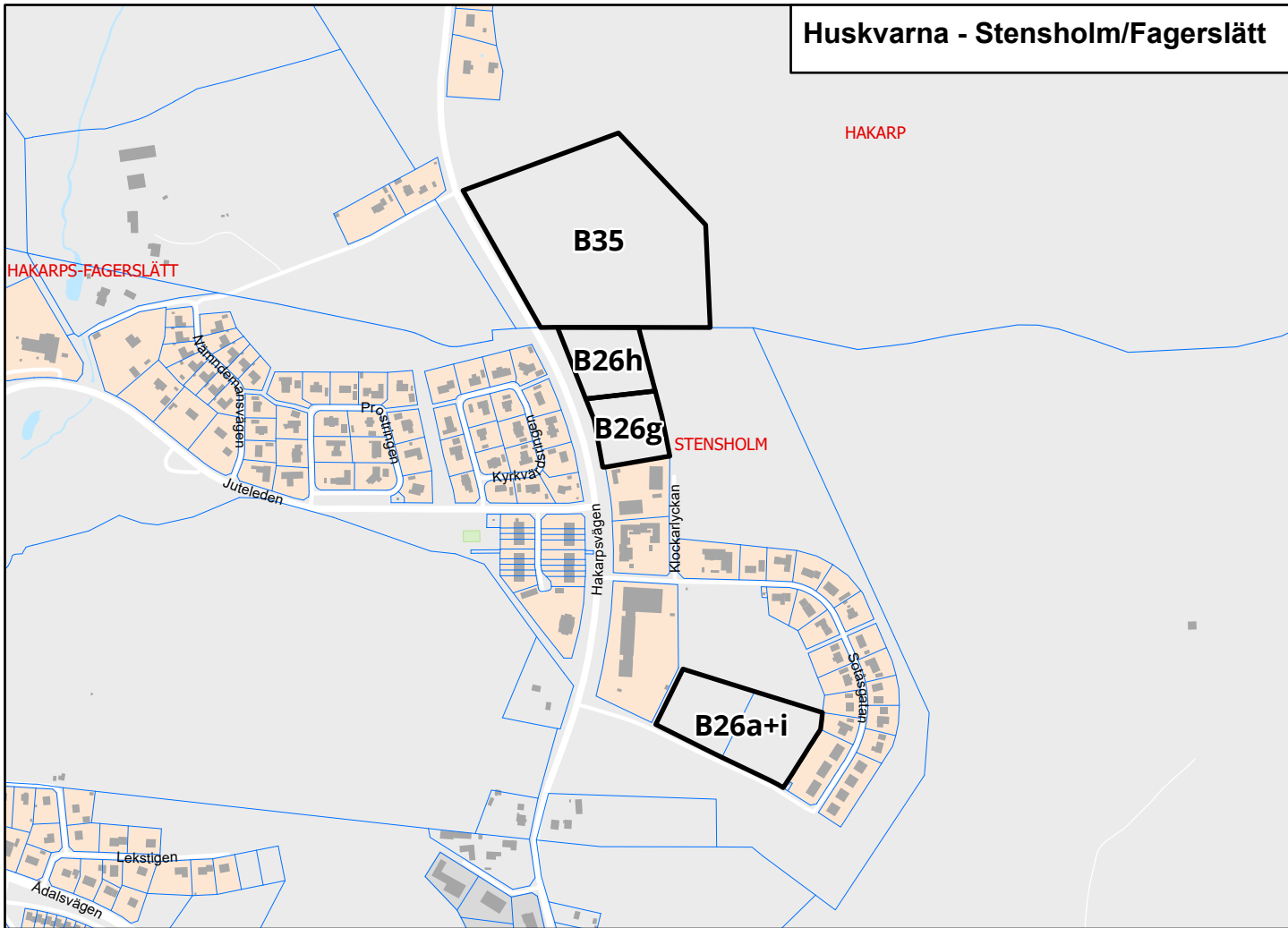
Jönköping - Kortebo

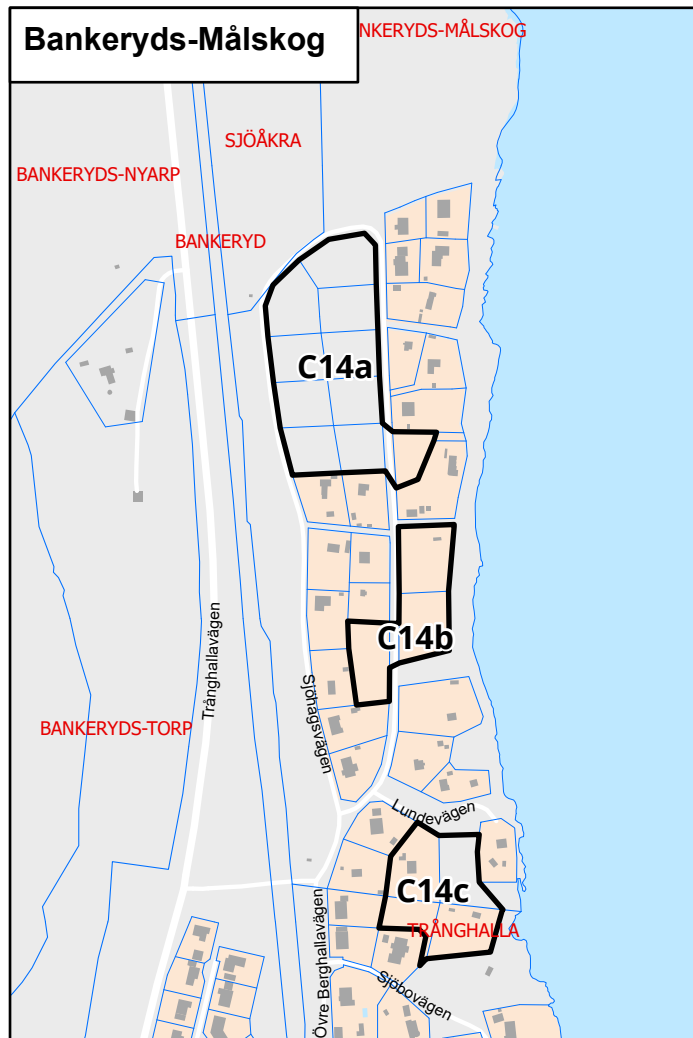
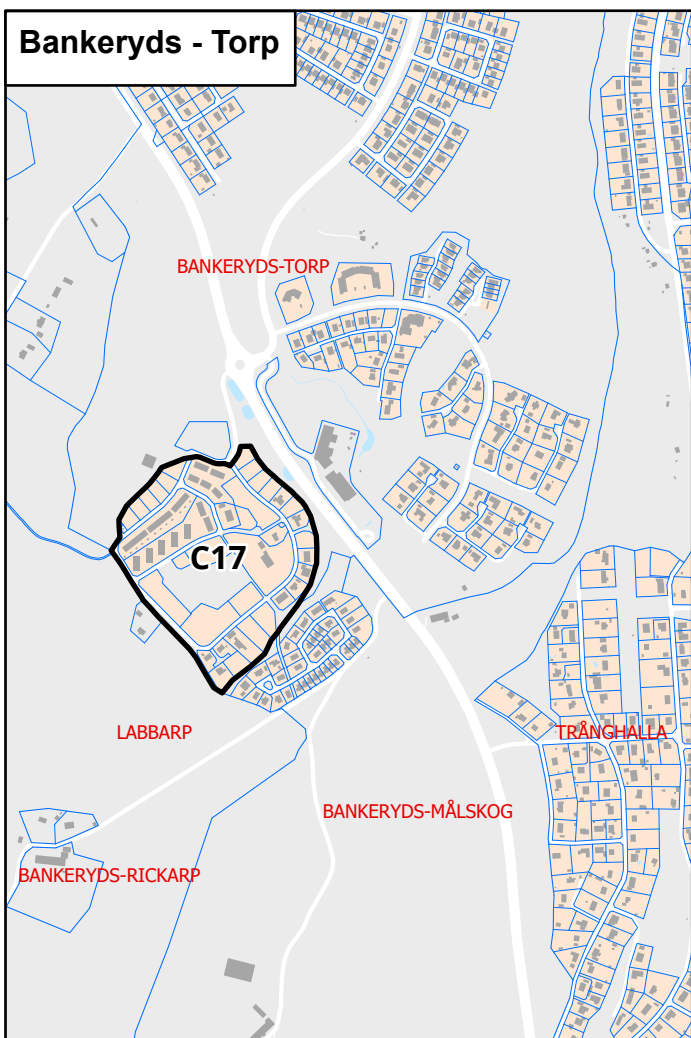
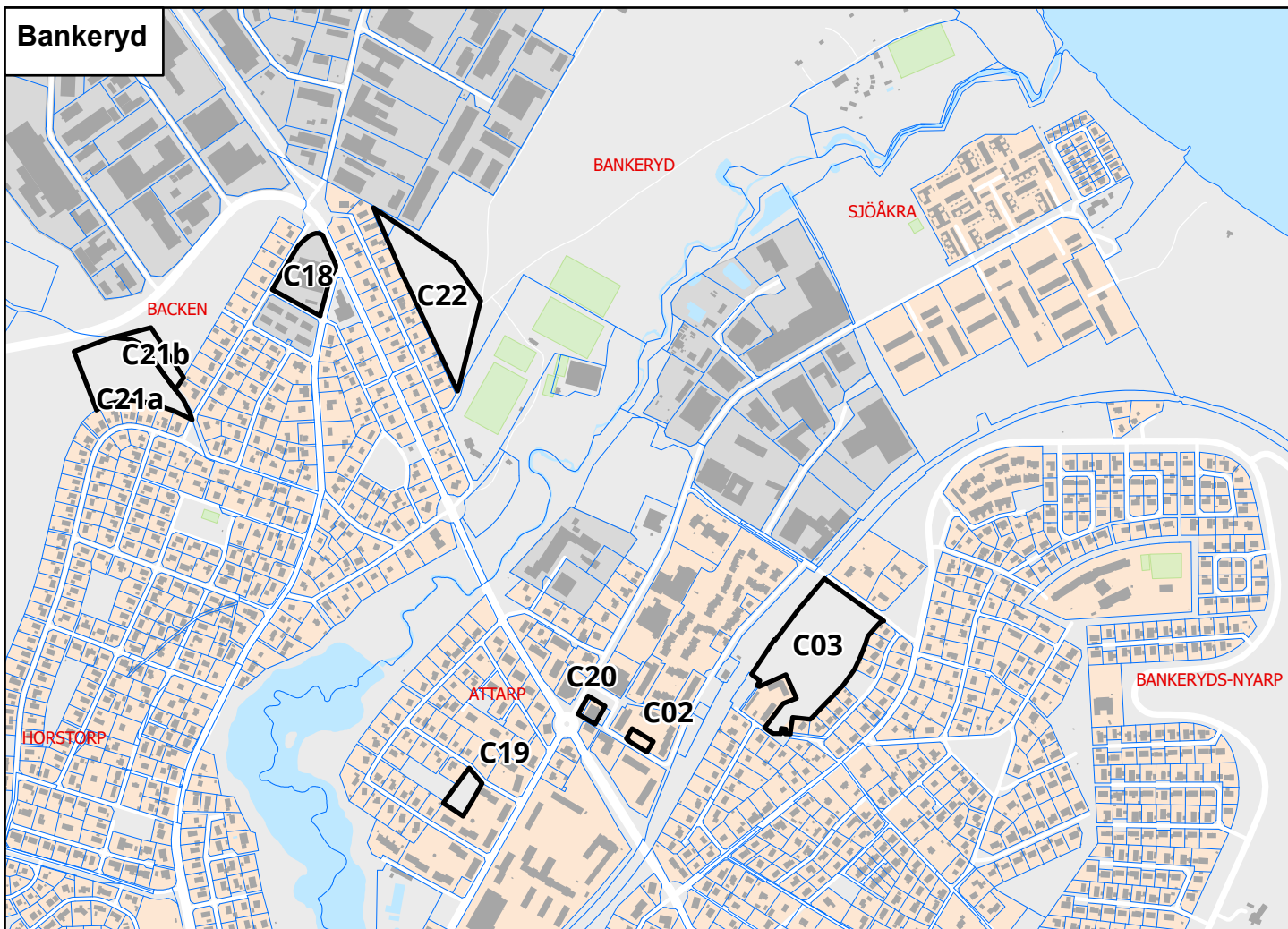




Huskvarna - Öxnehaga









Hovslätt

INDIANEN
SIMSHOLMEN

ISÄLVEN

INVITEN

IDROTTE

HOVSLÄTT

INÄGAN

INKÖPET

Rökensålgården

IVERN

ILBUDET

GRÄSTORP

IRRBLOSSET

Idrottsgatan

Hörnedalsvägen

D06

Cräkullavägen

Bromsbovägen

Omvägen

Hovslätts Skopsväg

Flugebovägen

Lisbergsvägen

Tjärnvägen

Hälskovägen

Västra Hällstorpsvägen

Skridskovägen

Sommartigen

Morra Hökhultsvägen

HÅLLSTORP

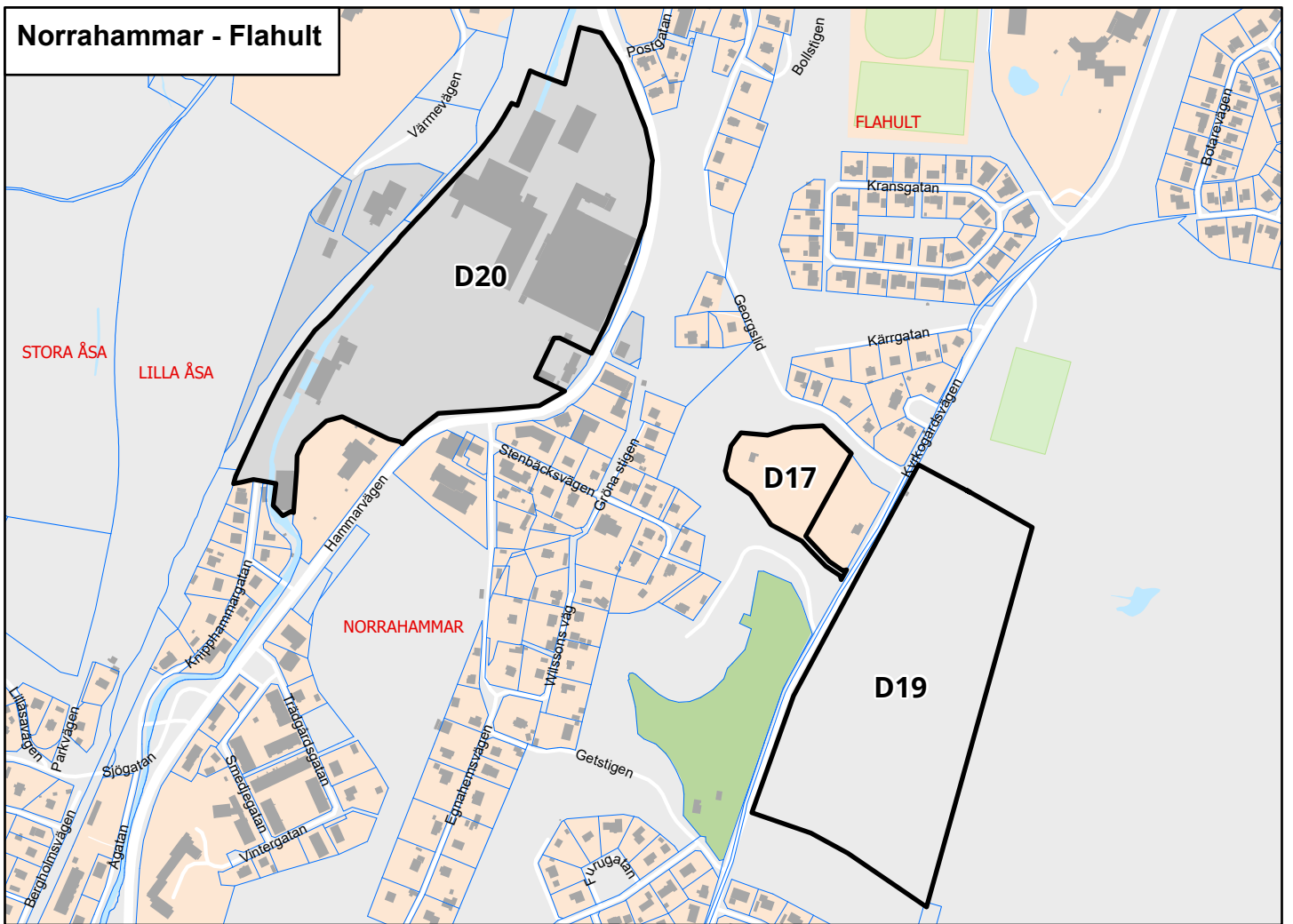
NORRAHAMMARS-MÅNSTORP

NORRAHAMMARS-HÖKHULT

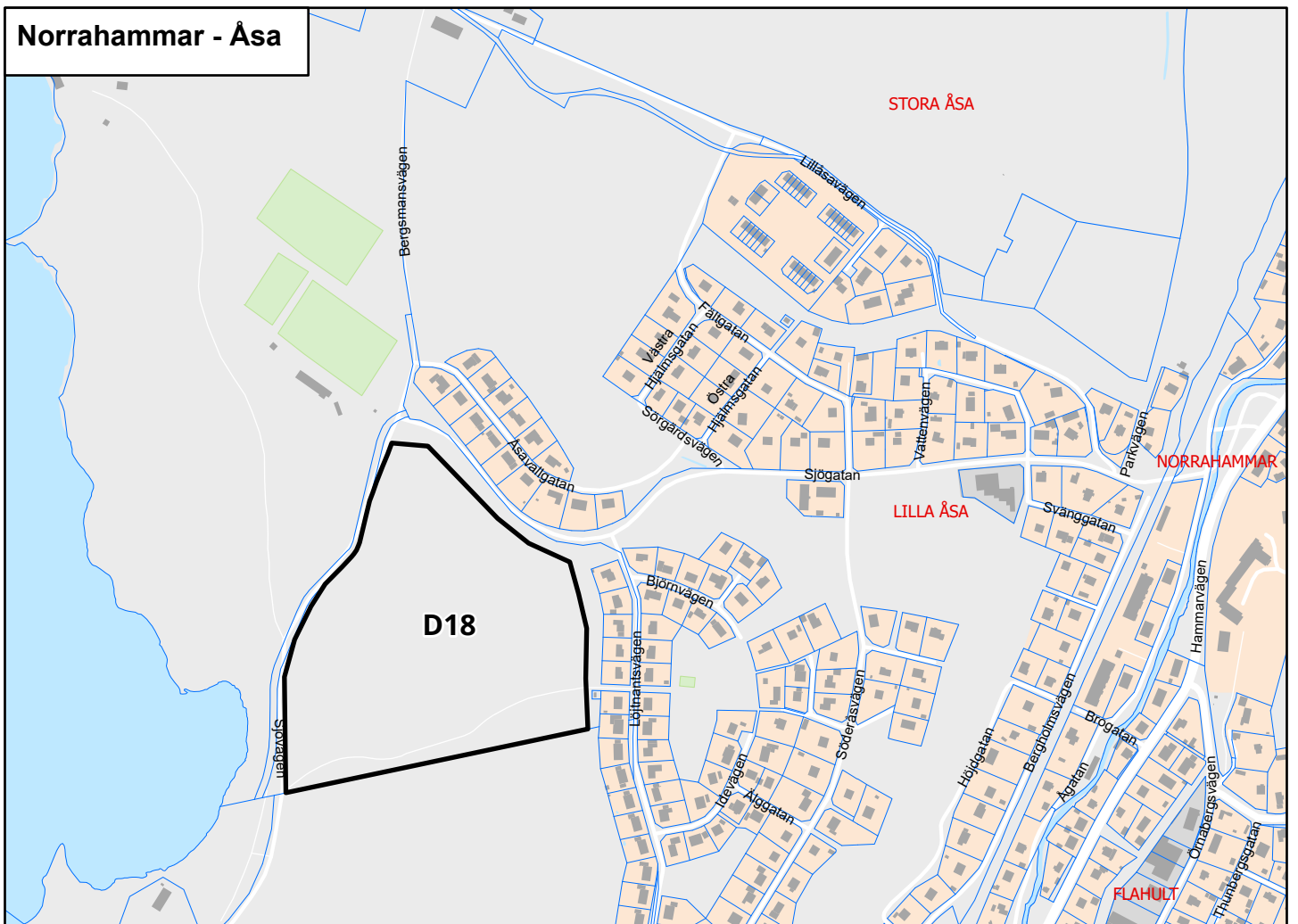
Hällstorpsvägen

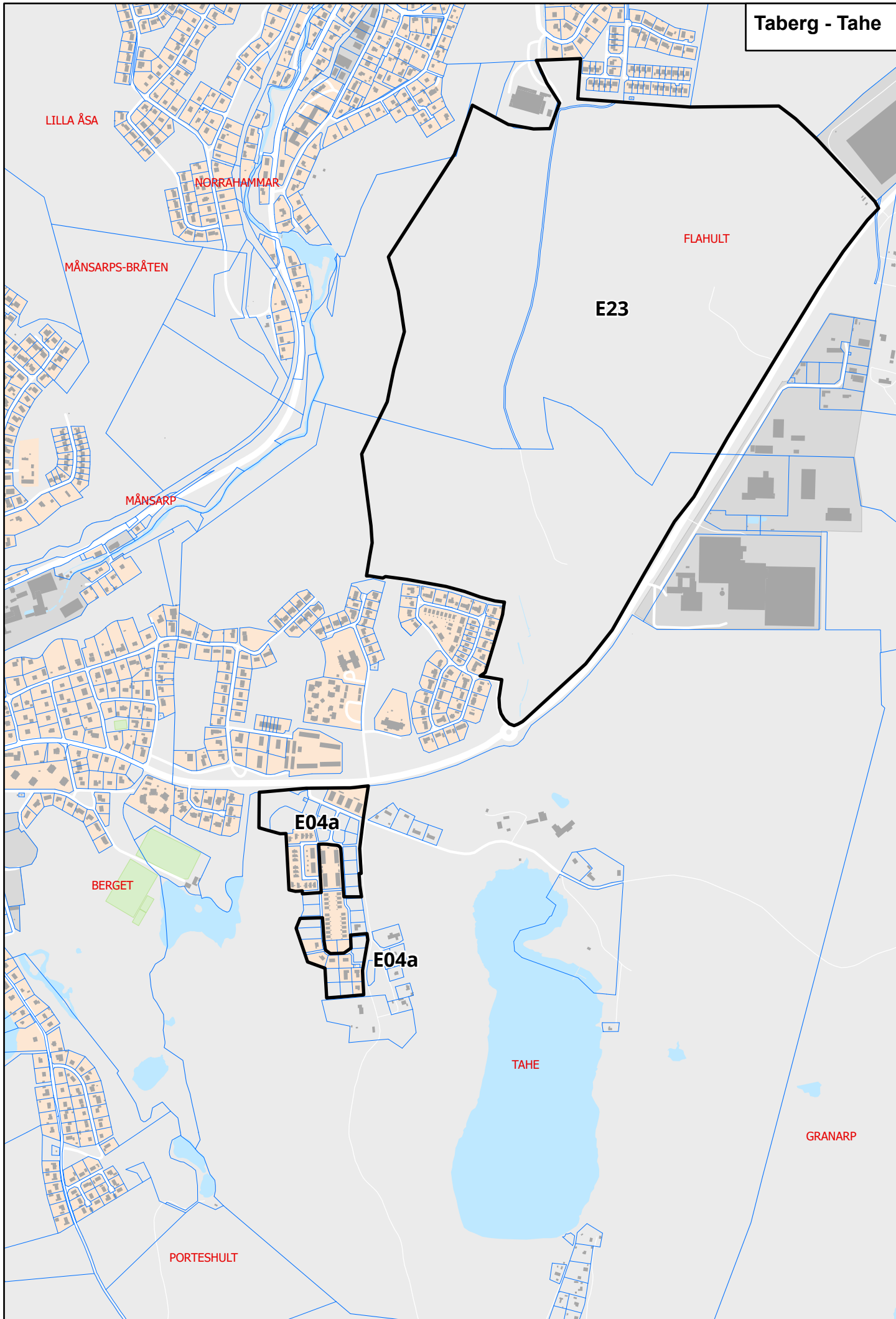
STORA
SPÅNHULT

Norrahammar - Flahult

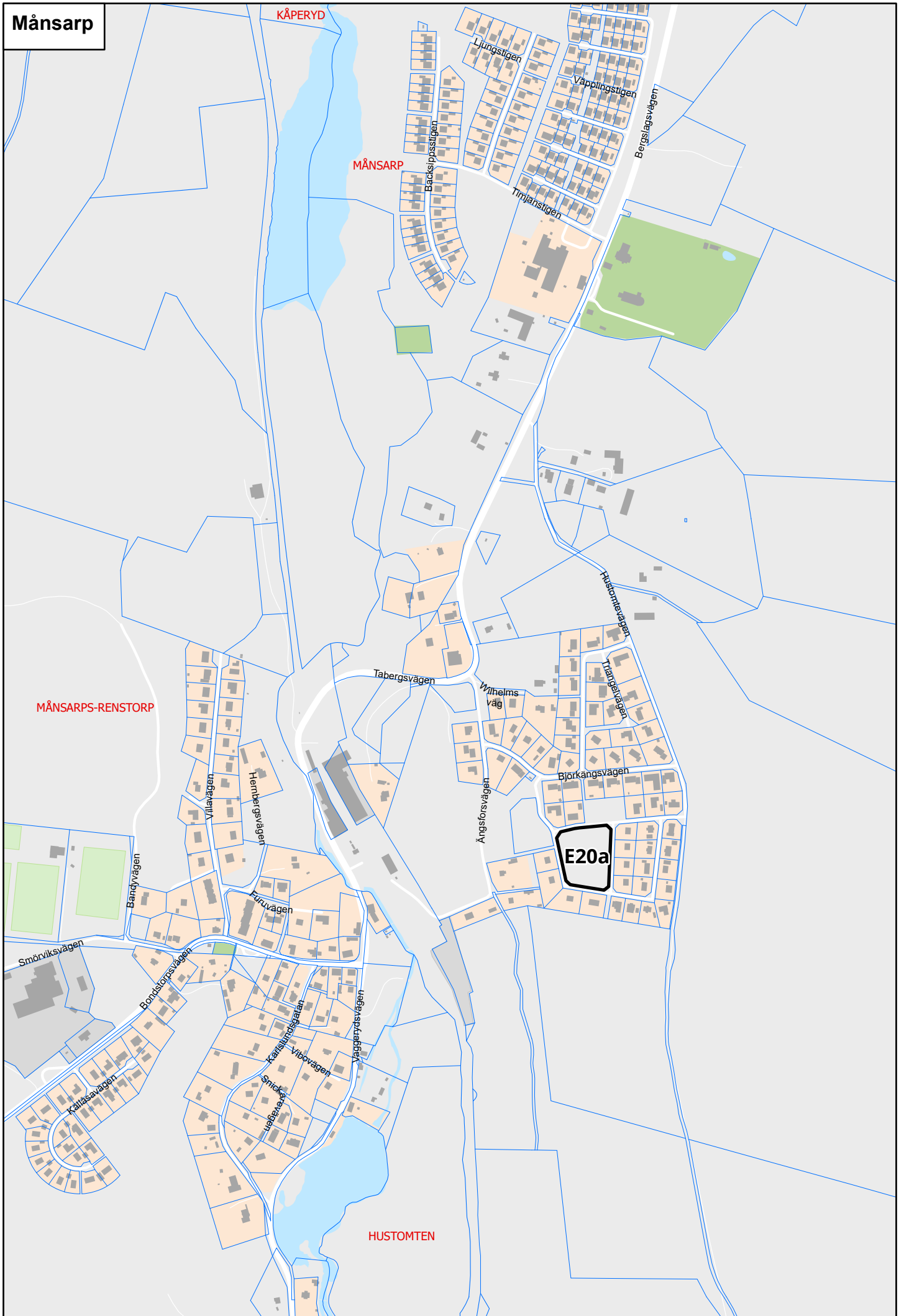


Norrahammar - Åsa





Månsarp



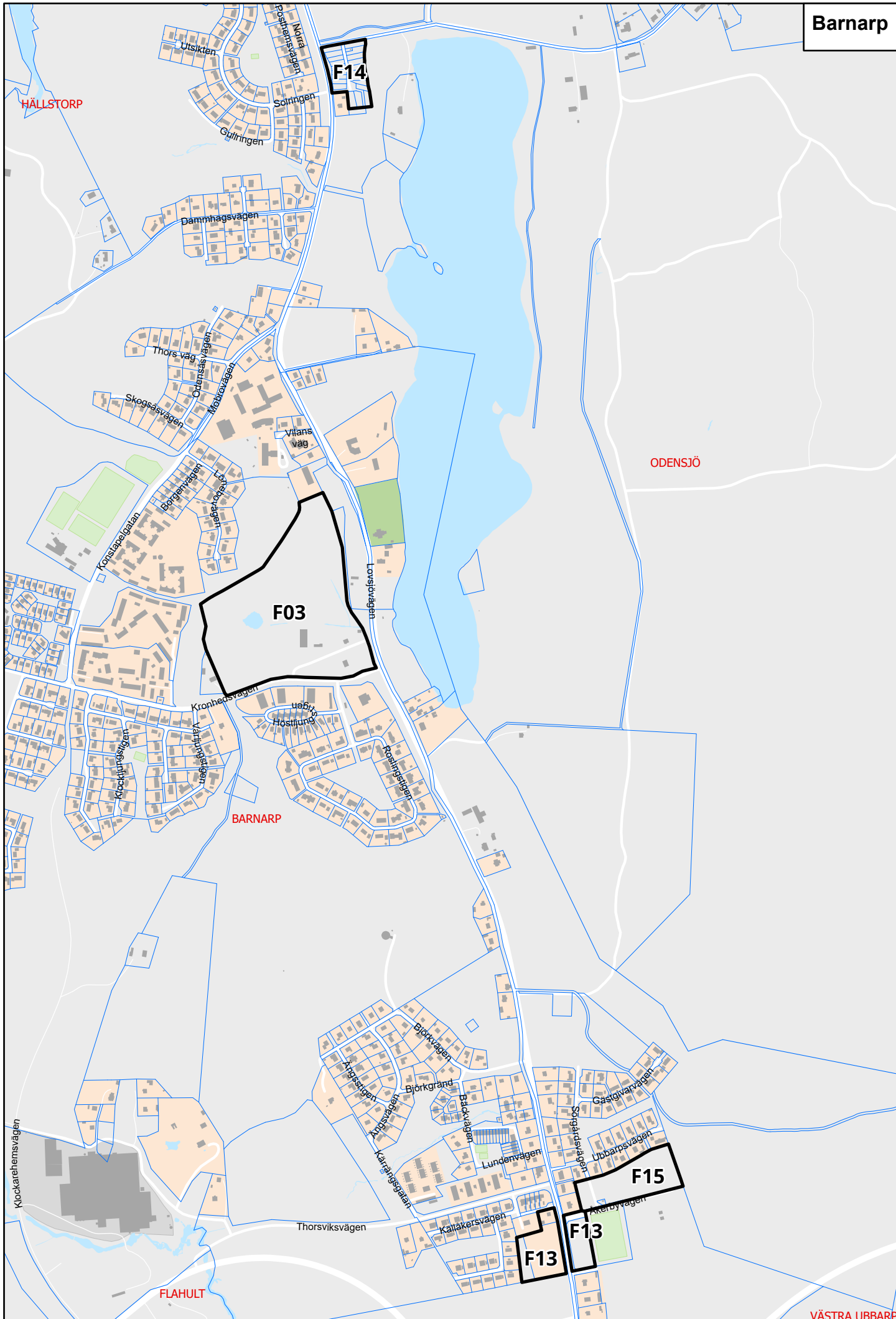
KÅPERYD

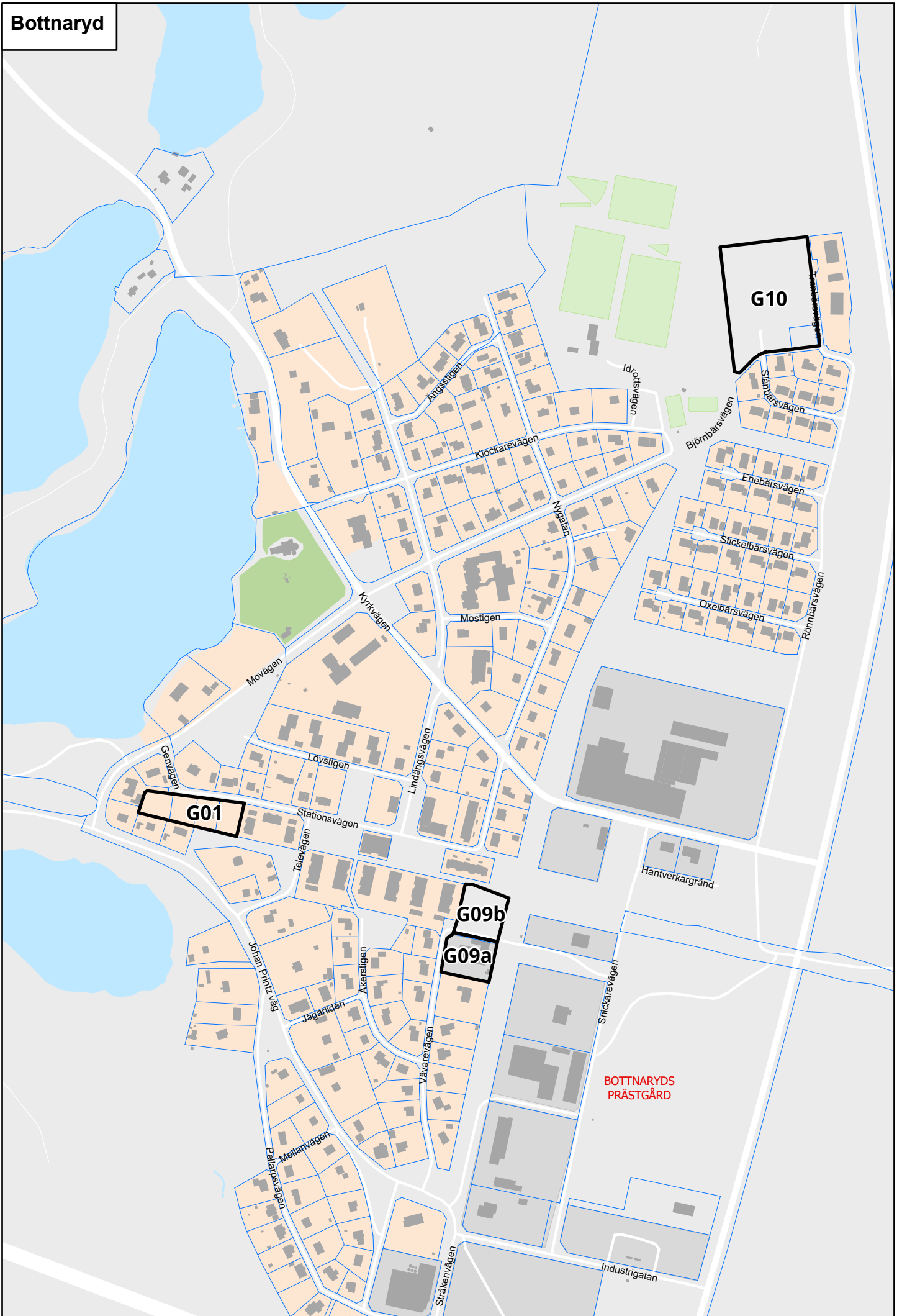
MÅNSARP

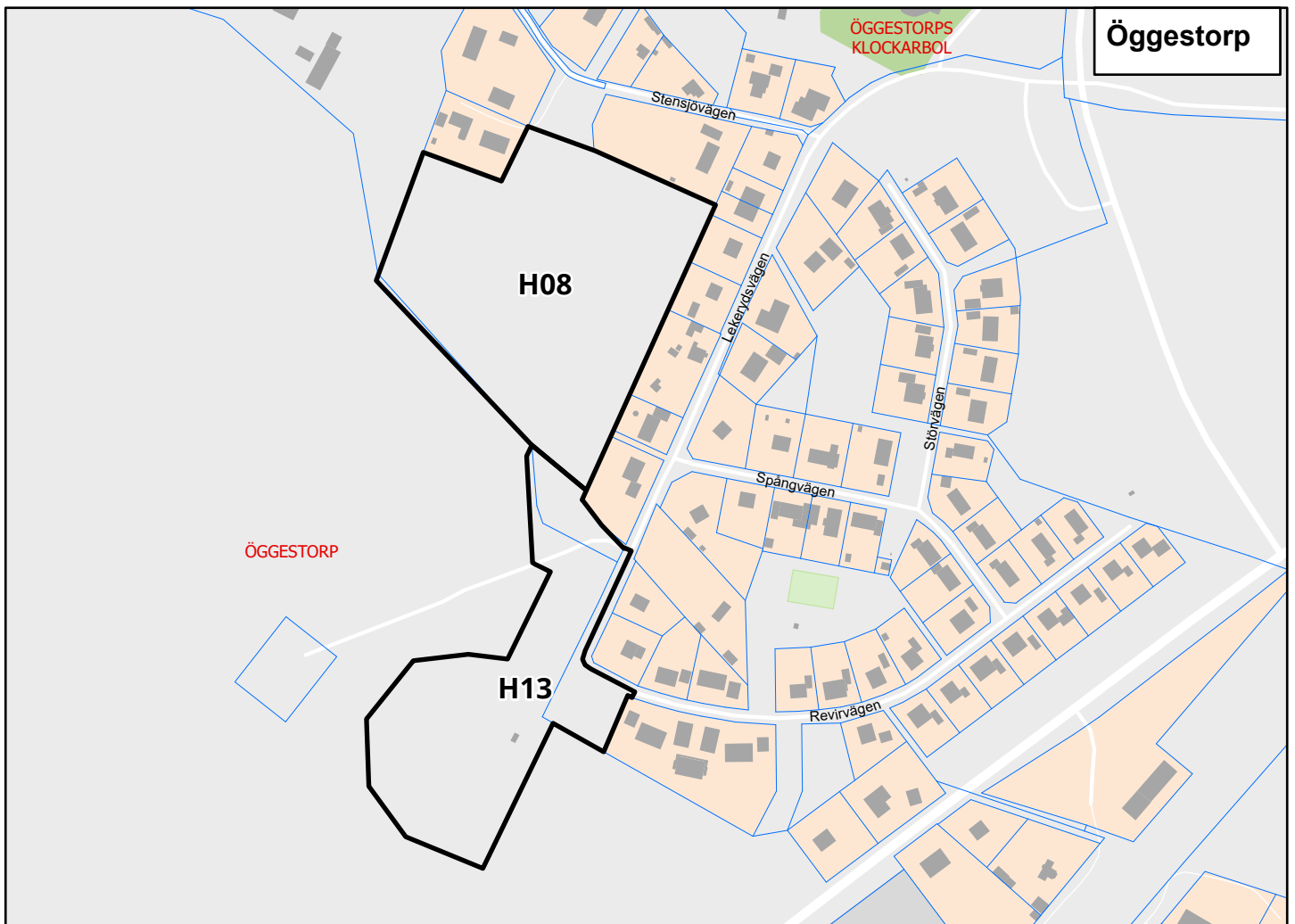
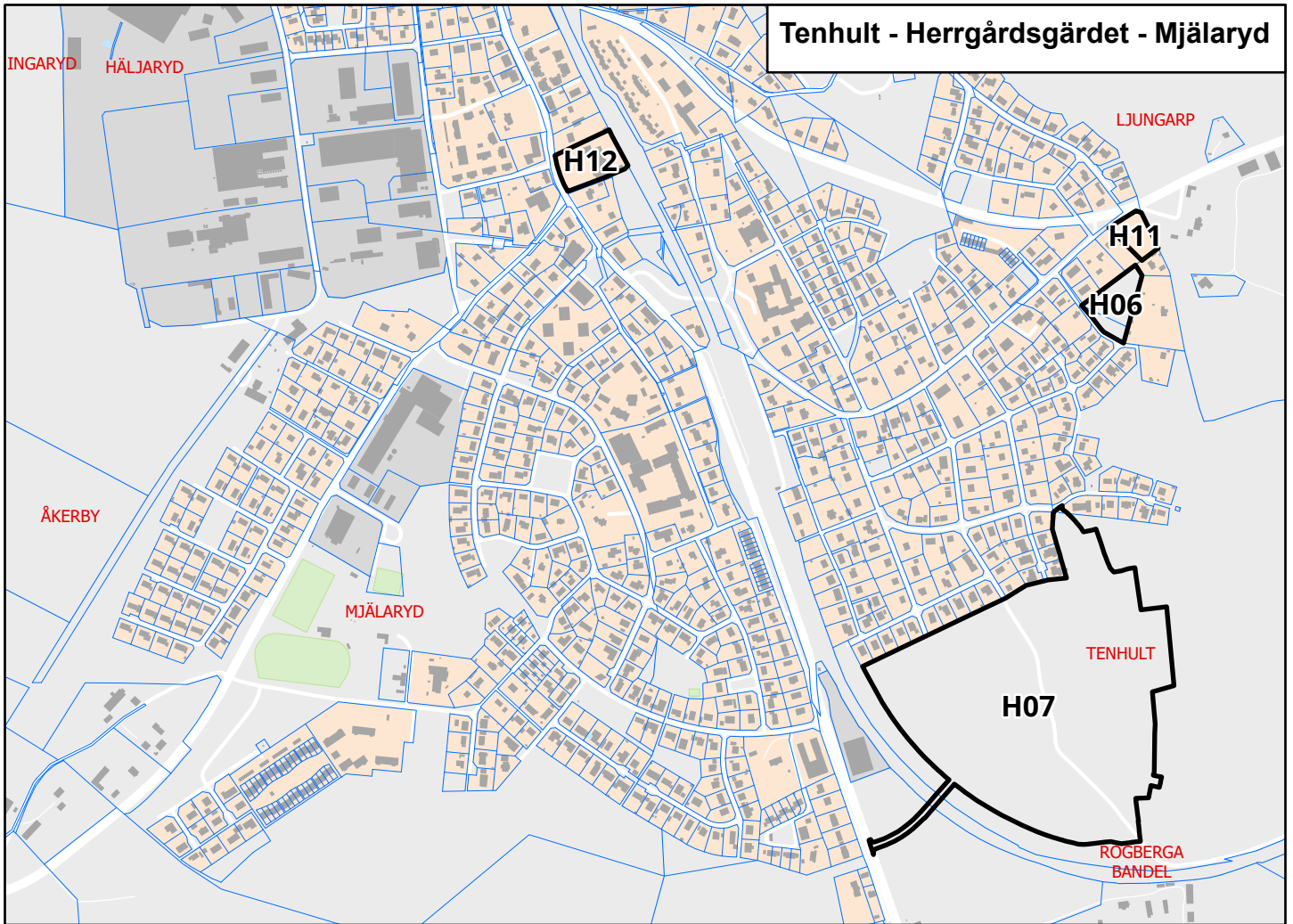
MÅNSARPS-RENTORP

HUSTOMTEN

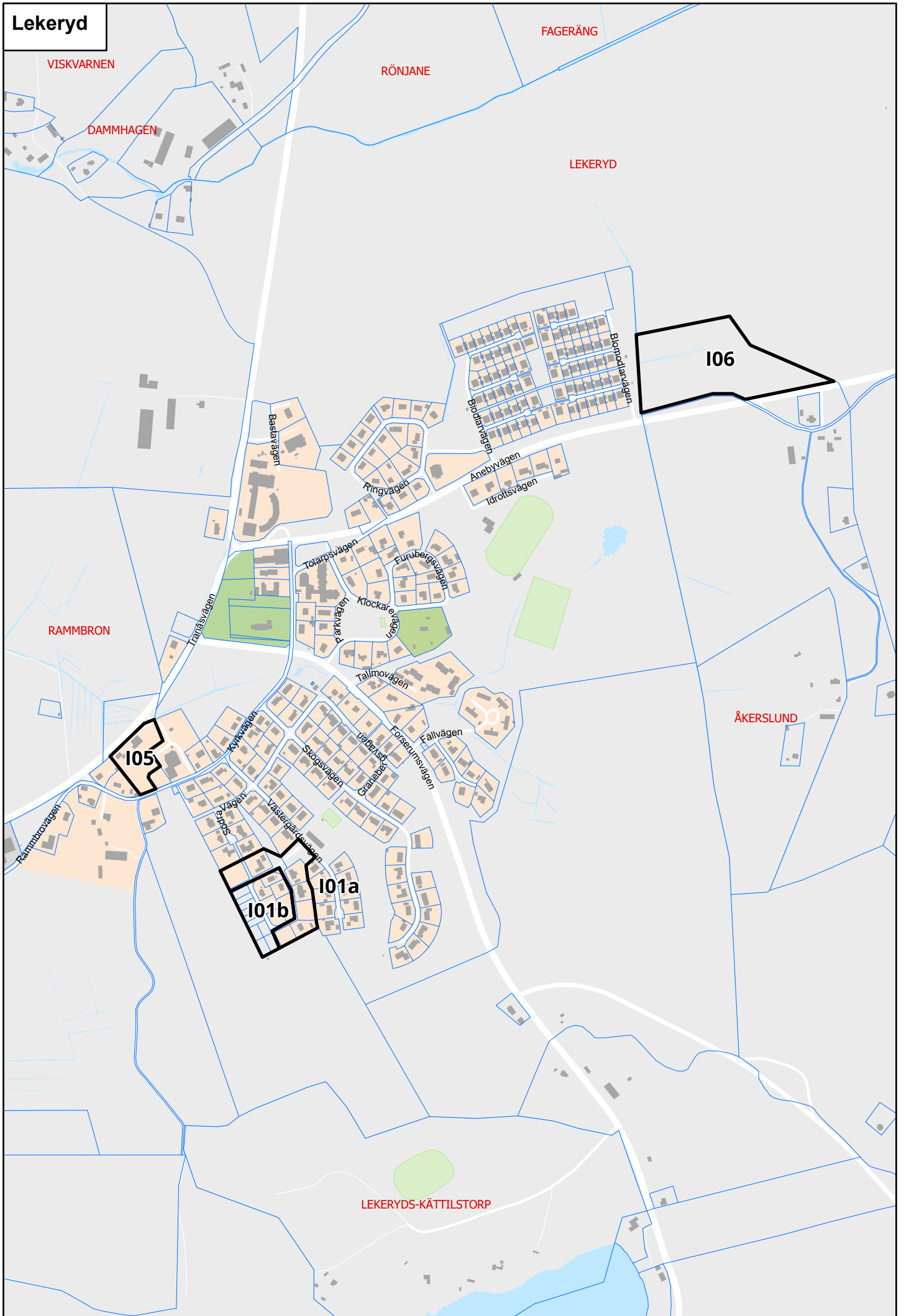
E20a

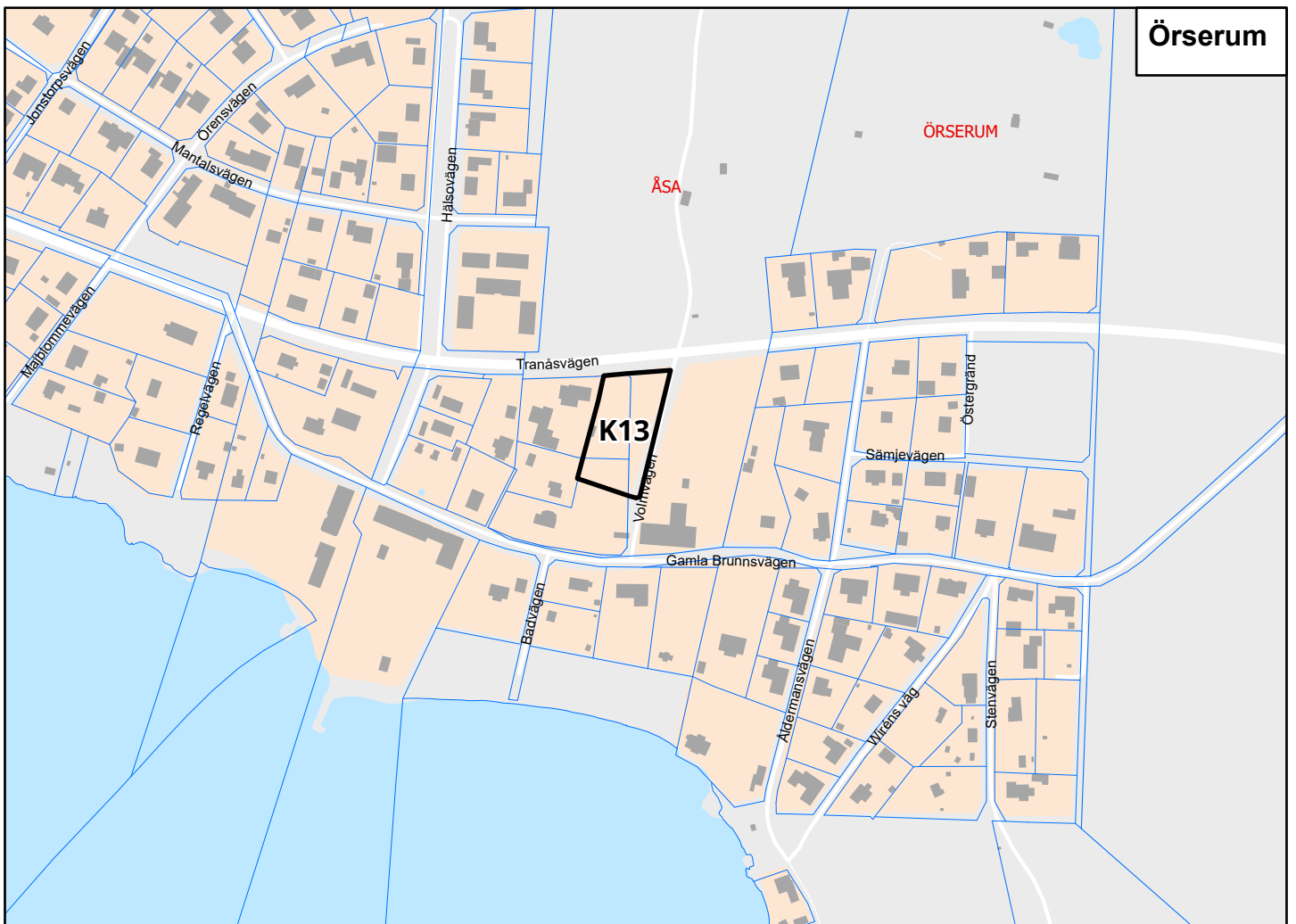
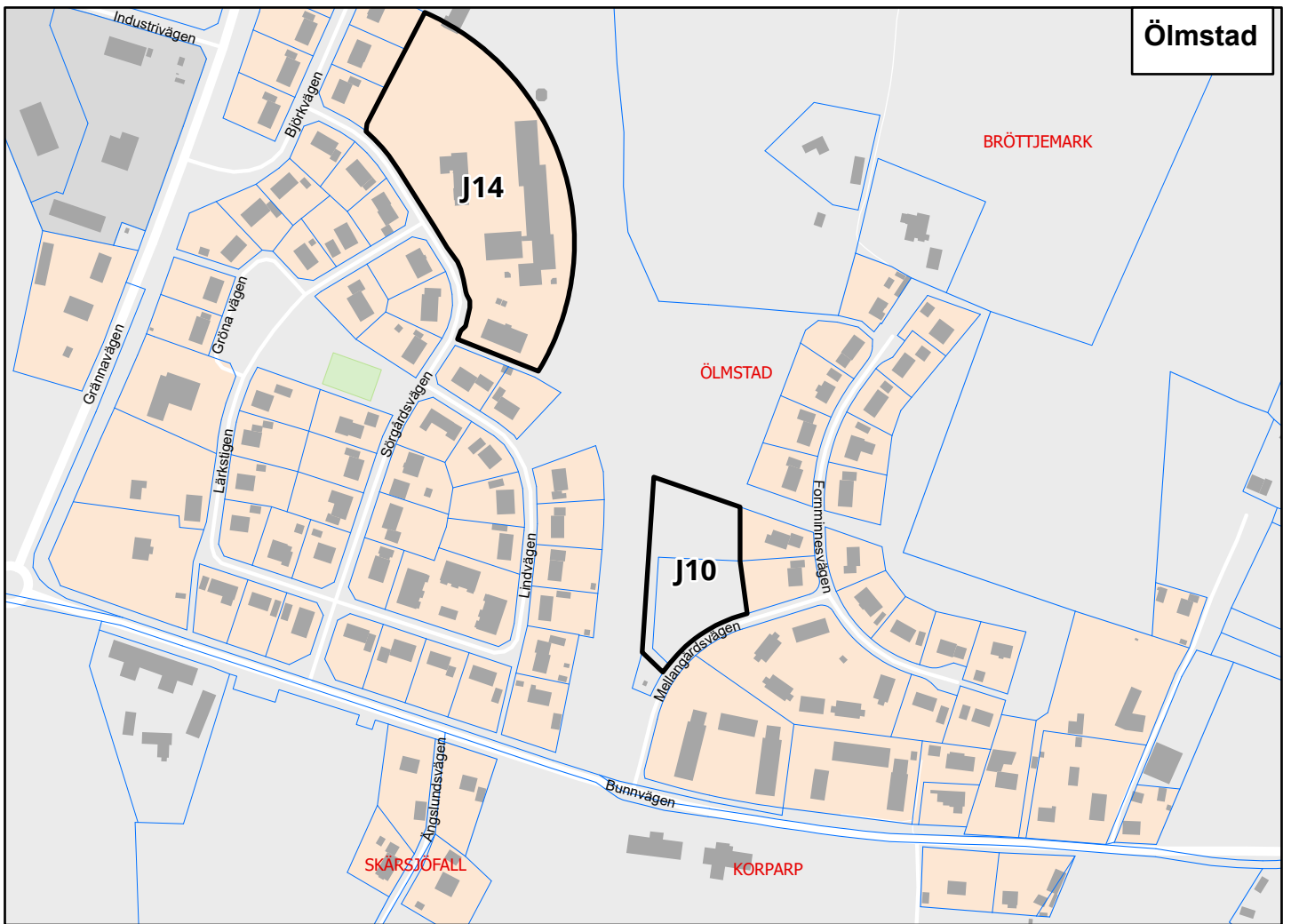




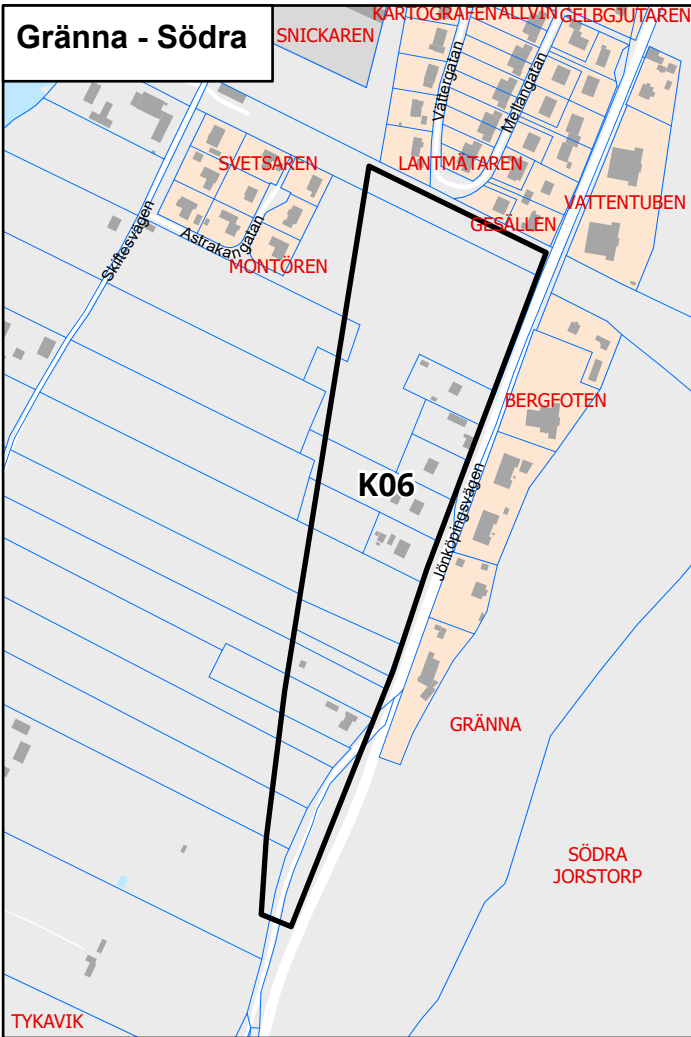


Lekeryd

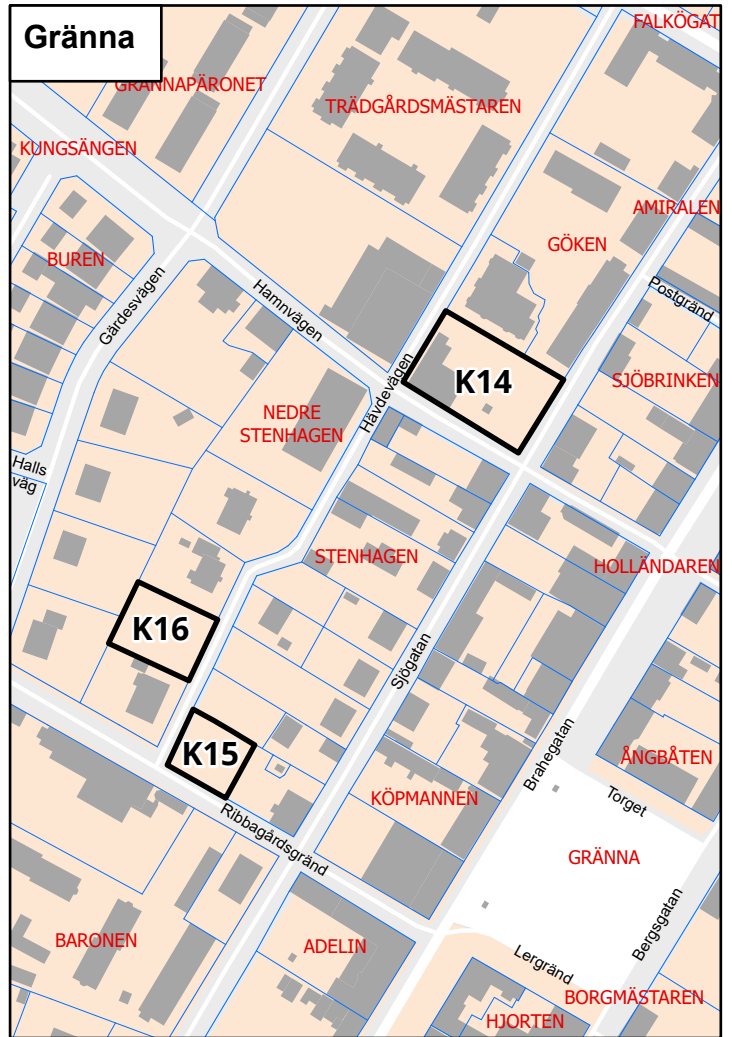




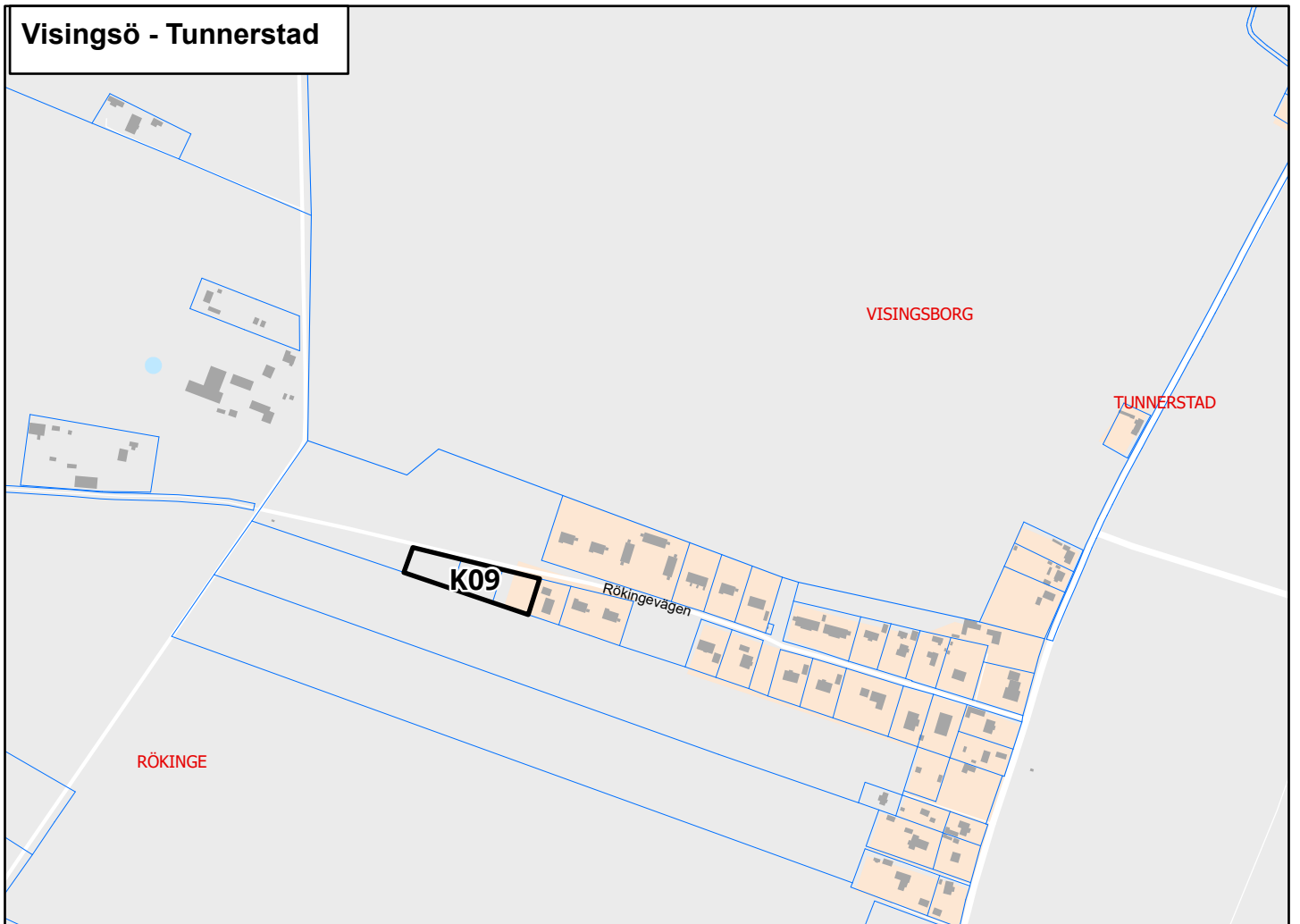
Gränna - Södra



Gränna



Visingsö - Tunnerstad



BILAGA 2
Utdrag ur
kommunfullmäktiges
protokoll

§ 177

Förslag till Kommunalt bostadsförsörjningsprogram 2023-2028

Ks/2023:271 250

Sammanfattning

Tekniska nämnden har vid sitt sammanträde den 23 augusti 2023 § 91 lämnat förslag till kommunalt bostadsförsörjningsprogram för åren 2023 – 2028. Förslaget har tagits fram av arbetsgruppen Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP-gruppen) som består av representanter från tekniska kontoret, stadsbyggnadskontoret, socialförvaltningen och stadskontoret. Programmet redovisar mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen, aktuellt läge på bostadsmarknaden, bostadsbehov och plan för bostadsbyggandet under 2023 – 2028.

Beslutsunderlag

Tekniska nämndens beslut 2023-08-23 § 91 med tillhörande handlingar
Majoritetsrådsyttrande enligt nedan
Oppositionsrådsyttrande enligt nedan

Majoritetsrådets förslag

Kommunalrådet Mona Forsbergs (S) yttrande 2023-09-06 med förslag till kommunstyrelsens beslut:

Förslag till kommunfullmäktige

- Förslag till kommunalt bostadsförsörjningsprogram godkänns med de av tekniska nämnden 2023-08-23 § 91 föreslagna ändringar vilka framgår av tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2023-06-30.

Oppositionsrådets förslag

Oppositionsrådet Joakim Dahlströms (M) yttrande 2023-09-07 vari sammanfattningsvis kommunalrådet Mona Forsbergs (S) förslag tillstyrks.

KOMMUNSTYRELSENS BEHANDLING 2023-09-12

Yrkanden

Julia Löf (V) och Malin Skreding Hallgren (MP) yrkar bifall till kommunalrådet Mona Forsbergs (S) förslag.

Protokollsanteckning

Julia Löf (V), med instämmande av Malin Skreding Hallgren (MP), låter till protokollet anteckna följande: ”Vi anser att projekt A78, Jungmannen, bör strykas ur planen. De få gröna områden som finns kvar på Väster måste bevaras. Kulturmiljön kring Lagermanska villan bör bevaras och Slottskyrkogården får inte stängas in ytterligare.”

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktiges beslut

- Förslag till kommunalt bostadsförsörjningsprogram godkänns med de av tekniska nämnden 2023-08-23 § 91 föreslagna ändringar vilka framgår av tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2023-06-30.

KOMMUNFULLMÄKTIGES BEHANDLING 2023-09-28

Yrkanden

Mona Forsberg (S), Joakim Dahlström (M), Lynn Carlsson (S), Alexandra Lann (V), Sylve Gunnarsson (C), Bob Lind (MP), Ingvar Åkerberg (L) och Elisabeth Kangas (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Tobias Karlemi (KD) yrkar, med instämmande från Joakim Dahlström (M), att tekniska nämnden ges i uppdrag att senast 2024-06-30 till kommunfullmäktige redovisa hur man avser att arbeta med att minska småhusskulden samt redovisa hur fler ska ha möjlighet att bygga en äganderätt såsom villa i Jönköpings kommun.

Protokollsanteckning

Alexandra Lann (V) låter för V-gruppen, med instämmande från Bob Lind (MP) för MP-gruppen, till protokollet anteckna följande: "Vi anser att projekt A78, Jungmannen, bör strykas ur planen. De få gröna områden som finns kvar på Väster måste bevaras. Kulturmiljön kring Lagermanska villan bör bevaras och Slotts kyrkogården får inte stängas in ytterligare."

Beslutsordning

Ordföranden ställer proposition på kommunstyrelsens förslag och finner att kommunfullmäktige bifallit förslaget.

Ordföranden ställer herefter proposition om bifall till respektive avslag på Tobias Karlemis (KD) tilläggsyrkande och finner att kommunfullmäktige beslutat att avslå förslaget.

Omröstning

Omröstning begärs och följande propositionsordning godkänns:

Ja-röst för avslag på Tobias Karlemis (KD) tilläggsyrkande.

Nej-röst för bifall till Tobias Karlemis (KD) tilläggsyrkande.

Upprop förrättas och därvid avges 42 ja-röster mot 39 nej-röster på sätt som framgår av omröstningslista nr 1.

Kommunfullmäktige har därmed beslutat att avslå Tobias Karlemis (KD) tilläggsyrkande.

Kommunfullmäktiges beslut

- Förslag till kommunalt bostadsförsörjningsprogram godkänns med de av tekniska nämnden 2023-08-23 § 91 föreslagna ändringar vilka framgår av tekniska kontorets tjänsteutlåtande 2023-06-30.

Reservationer

M-, SD-, och KD-grupperna reserverar sig mot beslutet att avslå Tobias Karlemis (KD) tilläggsyrkande.

Beslutet expedieras till: Tn