

Förslag

Kommunalt bostads- försörjningsprogram 2019–2024



KBFP-GRUPPEN – Arbetsgruppen Kommunalt Bostadsförsörjningsprogram

Mia Chaib, socialförvaltningen

Gunnel Holmberg Karlsson, stadsbyggnadskontoret

Liselott Johansson, stadsbyggnadskontoret

Louise Petersson, stadsbyggnadskontoret

Andreas Zeidlitz, stadskontoret

David Jansson, stadskontoret

Linda Bylefors, tekniska kontoret, huvudansvarig

Lise-Lotte Johansson, tekniska kontoret

Kartbilaga

Innas Abed, stadsbyggnadskontoret

Layout, redigering, foto

Lena Holmberg, stadskontoret

Omslag

Fasad, kv. Vingpennan på Kungsängen – Alla foton är från mars 2019

SAMMANFATTNING

Befolkningsökningen i Jönköpings kommun är fortsatt hög och antalet outhyrda lägenheter är i princip obefintligt. Detta innebär att efterfrågan på bostäder är stor och för ett flertal grupper inom socialtjänsten, för flyktingar och för studenter är situationen på bostadsmarknaden 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 2019–2024 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 2 000 bostäder, det vill säga att det i dagsläget kan ”saknas” 2 000 bostäder för att bostadsmarknaden i kommunen ska vara i balans.

I programmet redovisas en inventering av aktuella nybyggnadsobjekt för perioden 2019–2024. Totalt redovisas 12 231 bostäder, vilket i genomsnitt motsvarar 2 039 bostäder per år. Av byggandet förväntas cirka 88 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 58 procent.

Den planerade nybyggnationen täcker med god marginal det årliga bostadsbehovet om 700 bostäder och kommunens mål om att bygga 1 000 bostäder per år. Om byggnationen kommer igång enligt projektplanen finns det goda förutsättningar att ha en bostadsmarknad i balans inom projektperioden. Sett till den problematik som finns kring nybyggnation är det dock oundvikligt att en del projekt inte kommer att komma igång enligt planerna.

Innehåll

	Sid
SAMMANFATTNING	3
MÅL, RIKTLINJER OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	7
Kommunens mål för bostadsbyggandet	7
Översiktsplan 2016 och utbyggnadsstrategi för 150 000 invånare	7
Ramprogram för Södra Munksjön	9
Rosendala i Huskvarna	9
Kommunens verktyg	9
AKTUELLA LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	13
67 000 bostäder i kommunen	13
Under 2018 påbörjades byggandet av 1 011 bostäder	13
2 615 studentbostäder i kommunen	16
1 638 sökande i tomtkön	18
Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter	19
Genomsnittligt småhuspris 3,5 mnkr	19
Genomsnittligt bostadsrättspris 1,9 mnkr	20
Genomsnittlig årshyra 1 010 kr	21
Inga lediga lägenheter vid årsskiftet 2018/2019	22
BOSTADSBEHOV	23
Bostadsbyggnadsbehov på 700 bostäder per år	23
Möjligt underskott på 2 000 bostäder	25
Socialtjänstens behov	25
Behovet av bostäder till flyktingar	27
NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	29
Bostadsmarknaden i riket	29
Bostadsmarknaden i länet	29
NYPRODUKTION AV BOSTÄDER	31
Innehåll i projektplanen 2019–2024	31
Förändringar i projektplanen 2019–2024	32
Konsekvensanalys	33
Projektplan 2019–2024	35
BILAGA 1 Översikts- och detaljkartor	



Vingennan, Kungsängen

MÅL, RIKTLINJER OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun genom framtagande av 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.

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 den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

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.

Utredningen om kommunal planering för bostäder har på regeringens uppdrag utrett förändrade ansvarsförhållanden för bostadsförsörjningen. I slutbetänkandet, som kom under 2018, lades ett antal förslag till ändrade former för arbetet med bostadsförsörjningsfrågor. Dessa har dock ännu inte inneburit några förändringar för kommunernas arbete med bostadsförsörjningen.

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.

Översiktsplan 2016 och utbyggnadsstrategi för 150 000 invånare

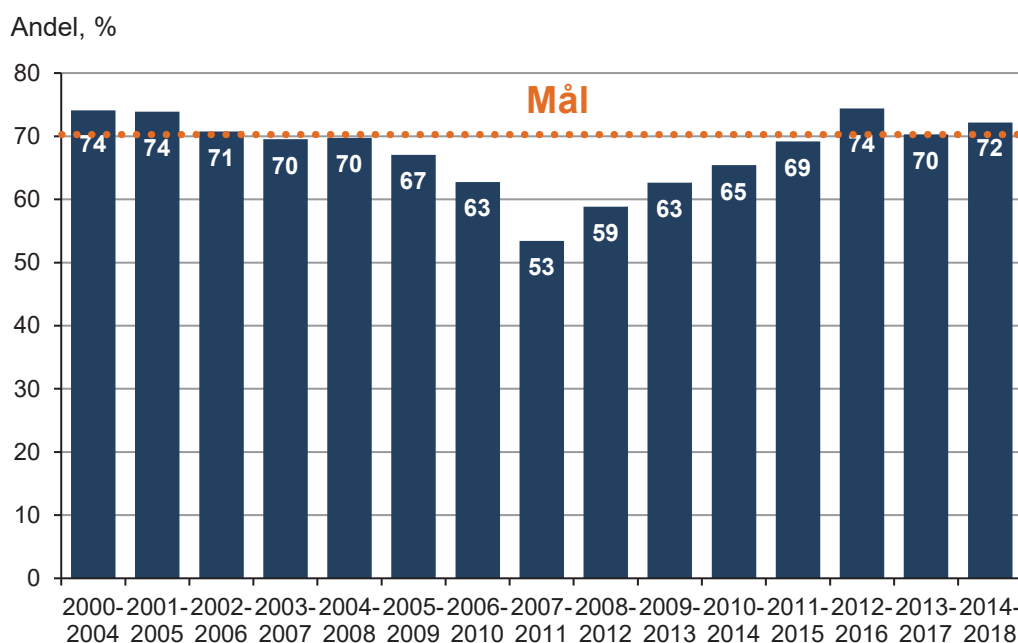
Den gällande översiktsplanen lägger fokus på en hållbar samhällsutveckling. Den har som huvudinriktning att den stora expansionen av bostäder ska ske inom den centrala tätorten i första hand genom förtätning och omvandling inom stadens struktur där det finns arbetsplatser, service som handel och kollektivtrafik och infrastruktur. Men det finns även ett behov av nybyggnad som utvidgar tätortsområdena. Mindre tätorter behöver också ett tillskott på bostäder för att tillmötesgå efterfrågan och upprätthålla en god servicenivå.

Även där bör man eftersträva en högre exploateringsgrad än vad som har varit vanligt under de senaste decennierna. Utbyggnadsstrategin har inarbetats i översiktsplanen som har antagits av kommunfullmäktige. De båda planerna är samordnade och gäller parallellt. Utbyggnadsstrategin har mer ingående beskrivningar och Översiktsplan 2016 har ytterligare höjt ambitionen och trycker än mer på betydelsen av en högre exploatering, dels för att spara på markresurser, men framför allt på att invånarna ska få korta avstånd till målpunkter, vilket medför ett mindre behov av bilberoende och bilresande.

Bebyggelsestäthet

I kommunens miljöprogram finns målet att för tillkommande bebyggelse ska andelen inflyttningsfärdiga bostäder i förtätnings- och omvandlingsområden överstiga 70 procent av det totala antalet nya bostäder. Under de senaste åren har målet uppnåtts.

Diagram A **Andel nya bostäder i förtätnings- och omvandlingsområden i procent 2000–2018 i femårsmedelvärden**



Om hela projektplanen i detta bostadsprogram genomförs kommer andelen förtätnings-/omvandlingsprojekt bli 72 procent och nybyggnadsprojekt 28 procent.

Närhet till kollektivtrafik

En analys av vad som har byggts under perioden 2006–2015 visar att 88 procent av alla nybyggda bostäder har en busshållplats inom 600 meter med relativt bra turtäthet. Kommunens gröna nyckeltal redovisar att andelen kommuninvånare som har tillgång till bra kollektivtrafik kontinuerligt ökar, dock relativt långsamt.

Jordbruksmark

I översiktsplanen redovisas en möjlighet att bygga cirka 8 000 bostäder på jord- och skogsbruksmark. Hälften av denna areal består av jordbruksmark. En utredning pågår på stadsbyggnadskontoret om jordbruksmarkens värden. Ingången är att jordbruksmarken är en viktig resurs som ska hushållas med och man kommer ifrågasätta och återigen värdera de planerade utbyggnadsområdena för både bostäder och verksamheter som innehåller

brukningsvärd jordbruksmark. Stadsbyggnadskontoret har fått i uppdrag att påbörja arbetet med en ny utbyggnadsstrategi, i det arbetet kommer man få möjlighet att analysera konsekvenserna av avvägningar mellan jordbruksmarkens bevarande i förhållande till samhällsnyttan av en exploatering.

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

Det pågår ett arbete men en fördjupad översiktsplan för Rosendala som förväntas bli antagen av kommunfullmäktige under våren 2019. Planen ska lägga fast ramarna för den kommande omvandlingen från ett industriområde till ett centrumnära område med 900 nya bostäder och ett stort antal arbetsplatser. En hel del förberedande genomförandeåtgärder behöver vidtas innan detaljplanearbetet kan påbörjas.

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 pris-sättningen 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 en markanvisningspolicy som beskriver villkor och förutsättningar som gäller vid fördelning av kommunens mark till olika byggaktörer. Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggnationen som kommunen önskar. Det är tekniska nämnden som fattar beslut om att godkänna markanvisning för aktuella projekt. Inför beslut om markanvisning upprättar tekniska kontoret markanvisningsavtal där byggaktören förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen. För att projekt inte ska bli liggande så tidsbegränsas alla markanvisningar.

Avtal i samband med exploatering

För att reglera marköverlåtelse och genomförande tecknar kommunen genomförandebetal, marköverlåtelseavtal alternativt exploateringsavtal, med aktuell byggaktör. Genom dessa avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfylla 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 kommunens främsta instrument att se långsiktigt på den fysiska utvecklingen och varje kommun har skyldighet att ha en aktuell översiktsplan enligt plan- och bygglagen. 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, utseende och användningssätt på byggnader. Det går dock inte att styra upplåtelseform, så som hyresrätt, bostadsrätt, 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 2 600 planlagda bostäder fördelade över hela kommunen. Det pågår arbete med detaljplaner innehållande totalt cirka 5 500 bostäder. Det är stadsbyggnadsnämnden som har myndighetsansvar för detaljplaner.

Kommunens prioriteringskriterier

När lämpliga områden för bostadsbyggnation väljs ut vid den översiktliga planeringen samt vid bedömningen av planbesked utgår kommunen från gällande lagstiftning samt de riktlinjer som finns i bland annat kommunprogrammet, översiktsplanen, utbyggnadsstrategin, Ålborgåtagandena samt program för hållbar utveckling. 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.
- 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.



Samset

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 idag ingen gemensam bostadsförmedling i kommunen, annat än en gemensam webbplats för studentbostäder: www.studbo.se.

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.

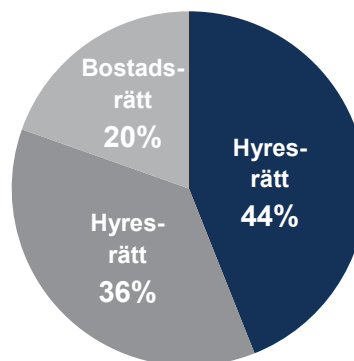


Munksjöstaden

AKTUELLA LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN

67 000 bostäder i kommunen

Det finns cirka 67 000 bostäder i Jönköpings kommun. Av dessa är cirka 36 procent äganderätter. Nästan alla äganderätter utgörs av småhus. Cirka 20 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.



Under 2018 påbörjades byggandet av 1 011 bostäder

Under 2018 påbörjades 1 011 bostäder, varav 529 (52 procent) var hyresrätter, 345 (34 procent) bostadsrätter och 137 (14 procent) äganderätter. Därutöver påbörjades byggnationen av 53 bostäder med tillfälliga bygglov. Mer statistik över bostadsbyggandet 2018 finns på nästkommande tre sidor.

De planerade byggnationerna som enligt projektplanen skulle ha startat 2018 men som inte gjorde det, uppgick till 618 bostäder. Av dessa planeras de flesta att påbörjas under 2019. Orsaken till att de inte påbörjades 2018 framgår av tabellen på nästa sida.



Hovslätts ångar

Tabell 1 **Objekt som ej byggstartade 2018**

Nr.*	Objekt	Antal	Orsak till förskjutning
A18	Dunkehalla 1:1, Dunkehalla Framtiden AB	8	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
A20	Fågeln 13, HSB	48	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2021
A37a	Vingpennan (Kungsängen) kv. A, Nivika Fastigheter AB	89	Projektet försenat pga. bygglovsprocessen. Påbörjas 2019
A37h	Vingpennan (Kungsängen) kv. H2, Vätterhem	24	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
A49a	Samset (grupphus), HSB	30	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
A67b	Strandängen, etapp 2, Tosito	40	Detaljplan överklagad. Påbörjas 2019
A69	Ritaren 2, Blue Wall AB	9	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
A70	Tjädern 19, Rocksjöbadets Hotell & Restaurang A6	16	Projektet senarelagt av byggaktören. Osäker byggstart
A82	Humlan 3, VBAB	36	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
B26b	Stensholm 1:769, Fagerslätt (grupphus) Skeppsviken	10	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
B26c	Stensholm 1:759-1:768. 1:771-1:777, Fagerslätt, (singeltomter)	6	Annonseras i tomtkän. Påbörjas 2019
B29	Fagerslätt, Hakarps-Fagerslätt 1:308, Kommunen	12	Senarelagt av Socialtjänsten. Påbörjas 2019
C03	Nyarp 1:369, HSB	80	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2020
C16a	Sjöåkra 1:36-1:63, Trivselhus	6	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
C17	Bankeryds-torp 1:11, Torps Gård, Hirsmark Fastigheter AB	29	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2020
D05a	Hovslätts ängar, etapp 1, Pålssons Bygg AB	7	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2020
D11	Norrahammar 28:1, Junehem	24	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2020
E05	Berget 1:69, Junehem	13	Projektet senarelagt av byggaktören. Påbörjas 2019
E20	Månsarp 1:186 (område C)	2	Annonsering till tomtkän hösten 2018. Påbörjas 2019
E21	Lilla Åsa 23:165, Åsasjön, Junehem	67	Detaljplan överklagad. Påbörjas 2020
G01	Bottnaryd Stationsvägen	2	Annonseras i tomtkän. Lågt intresse
J03a	Drättinge 1:12, 1:36-1:43, Gullmanders	31	Förändrat/förskjutet projekt av byggaktören. Påbörjas 2019
J10	Ölmstad	1	Annonseras i tomtkän. Lågt intresse
J11	Ölmstad 2:85, Junehem	15	Överklagat bygglov. Planändring behövs
J13	Skärstad Råby, Råby 1:29, Kommunen	13	Senarelagt av Socialtjänsten. Påbörjas 2019
TOTALT		618	

* Nummer i projektplan 2019-2024

Tabell 2a

Bostadsbyggandet 2018 – Påbörjad bostadsproduktion

Påbörjad bostadsproduktion år 2018	
Objekt	Antal bostäder
Barnarp 11:41, LB Hus	6 Ä
Domherren, Tosito	126 B
Flahult 79:73, Flahult etapp 2, Ereim	29 B
Hovslätts Ängar, etapp 1, Invima	6Ä
Hovslätts Ängar, etapp 1, Pålssons Bygg AB	15 Ä
Hovslätts Ängar, Invima	3 Ä
Hovslätts Ängar, Pålssons Bygg AB	7 Ä
Lappen 18, Munksjöstaden kv. 11, Tolust	110 H
Linsen 10, Munksjöstaden kv. 6 (studentrum), Tolust	60 H
Linsen 11, Munksjöstaden kv. 6, Riksbyggen	43 B
Månsarp 1:125, NB-Bygg AB	4 H
Operan 1, Åsen, Nivika	66 H
Operetten 1, Vätterhem	120 H
Rotundan 1, Samset, HSB	62 B
Rotundan 2, Samset, HSB	32 H
Runstaven 1, Riksbyggen	54 B
Samset, etapp 5, HSB	5 Ä
Stensholm 1:757, Fagerslätt, Vätterhem	47 H
Äppelbadet 3, Kommunen	20 H
Mindre ombyggnadsprojekt, nya bostäder	99 H / 2 B
Enbostadshus, cirka	95 Ä
TOTALT	Cirka 1 011

Tabell 2b

Bostadsbyggandet 2018 – Pågående bostadsproduktion

Pågående bostadsproduktion 2018-12-31	
Objekt	Antal bostäder
Barnarp 11:41, LB Hus	6 Ä
Domherren, Tosito	126 B
Drotten 11, Peab Bostad	108 B
Drotten 10, Wood & Hill	94 B
Entitan 1, HSB	39 B
Flahult 79:73, Flahult etapp 2, Ereim	29 B
Hovslätts Ängar, etapp 1, Invima	9 Ä
Hovslätts Ängar, etapp 1, Pålssons Bygg AB	14 Ä
Lagunen 1, Munksjöstaden kv. 10, Tosito	143 B
Lappen 18, Munksjöstaden kv. 11, Tolust	110 H
Linsen 19, Munksjöstaden kv. 6 (studentrum), Tolust	60 H
Linsen 11, Munksjöstaden kv. 6, Riksbyggen	43 B
Månsarp 1:125, NB-Bygg AB	4 H
Operan 1, Åsen, Nivika	66 H
Operetten 1, Vätterhem	120 H
Orgeln 1, Åsen, FB Bostad	59 B
Rotundan 1, Samset, HSB	62 B
Rotundan 2, Samset, HSB	32 H
Runstaven 1, Riksbyggen	54 B
Råby 1:10, Skärstad, Edvardsson	8 H
Samset, etapp 5, HSB	6 Ä
Stensholm 1:757, Fagerslätt, Vätterhem	47 H
Äppelbadet 2, Kommunen	20 H
Mindre ombyggnadsprojekt, nya bostäder	51 H
Mindre ombyggnadsprojekt, nya bostäder	8 B
Enbostadshus, cirka	93 Ä
TOTALT	Cirka 1 411

Inflyttningsfärdiga bostäder år 2018	
Objekt	Antal bostäder
Barnarp 3:1, Kommunen	23 H
Citadellet 10, Jönköping Citadellet 10 AB	49 B
Hagstengärdet 1:43, Tosito	24 B
Hagstengärdet 1:44, Tosito	26 B
Hovslätts Ångar, Invima	6 Å
Hovslätts Ångar, Pålssons Bygg AB	14 Å
Idyllen, Idyllen Ravingatan ek. förening	45 B
Marinen 7, Munksjöstaden kv. 5, Tolust	97 H
Musslan 1, Munksjöstaden kv. 9, Tolust	145 H
Rommen 1, Dunkehalla Framtiden AB	5 B
Räven 18, Willhem	66 H
Samset, etapp 5, HSB	28 Å
Vejden 1, Ekhagen, Vätterhem	24 H
Vikvalen 1, Kungsängen kv. D. Essem Care	45 B
Vingpennan 3, Kungsängen kv. H1, Skeppsviken	15 B
Vingården 3, Friend Properties AB	17 B / 3 Å
Vitklövern 6, Ekhagen Jära, Byggkompaniet	12 Å
Vitlingen 1, Kungsängen kv. C1, GBJ Bygg	52 B
Vombaten 1, Kungsängen kv. L. Ditt nya hem	17 B
Mindre ombyggnadsprojekt, nya bostäder	103 H / 5 B
Enbostadshus, cirka	84 Å
TOTALT	Cirka 905

2 615 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. De senaste åren har antalet studenter vid Jönköping University ökat, vilket tillsammans med den allmänna bostadsbristen gör att det är många studenter som har svårt att hitta bostad i kommunen.

I mars 2019 fanns 1 077 rum och 1 538 lägenheter, det vill säga totalt 2 615 studentbostäder. Av dessa är 580 tillfälliga boenden. Följande nybyggnadsprojekt avseende studentbostäder eller bostäder riktade till studenter är på gång: Munksjöstaden (60 rum), f.d. Saab-fabriken (cirka 225 lägenheter), Humlan 3 (37 lägenheter), Ekhagen (320 lägenheter) samt Räven 18 (cirka 70 lägenheter för både studenter och ungdomar). Det finns vidare ytterligare projekt som kan bli föremål för studentbostäder i samband med markanvisning.

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

På uppdrag från kommunledningen och högskoleledningen tillsattes under 2016 en arbetsgrupp för att ta fram en fördjupad studentbostadsanalys med syftet att belysa behovet av bostäder för studenter. Arbetet med studentbostadsanalysen var klart i september 2017. I analysen konstateras att det bör byggas minst 150 nya studentbostäder per år för att möta den förväntade ökningen av antalet studenter vid Jönköping University.

Studentbostadsanalysen finns att läsa under www.jonkoping.se/rapporter.

Tabell 3 **Studentbostäder i kommunen i mars 2019**

Fastighet, fastighetsägare/hyresvärd	Lägenheter	Rum	Anm.
Abborren 15			*)
Abisko 17, Tosito	11		
Aktern, Brandtomten AB		20	
Andelen	10	22	
Ankaret 11, Bostadsfastigh i Jkpg AB	38		
Arkadien 4, AO Fastigheter AB		31	
Blixten 7, Bygginvest AB	5		
Brända tomten, Brandtomten AB	10	14	
Bäckadal, Cadilla	60		T
Bäret, Hakarps Fastigheter och Högskoleservice	5	17	
Dalvikshöjden, Willhem AB	253		
Delta, Tosito, Högskoleservice		35	T
Dromedaren 4, Hakarps Fastighets AB	18		
Druvan 19, Kataraketen AB, Brandtornet AB	40		
Dundret, Vätterhem	12		
Dvärgen, KB Dvärgen 16	41		
Ekhammen, Husgruppen	341	8	T
Folkets hus, KB Munkstaden, Brandtornet	27	22	
Gamla musikskolan, Studentutveckl, M2gruppen	20	20	
Graniten 1, M2gruppen	8		
Gula villan, Gula Villan Kontor & Studenthotell		23	
Götabergsgatan, Gambrinus AB		2	
Hallonet 7, Vätterbygdens Byggnads AB	12		
Harven 3, Harven AB			**)
Hymnen, Bygginvest AB			**)
Hägern 1, CA Tremurare AB		8	
Hälsan, Jönköpings kommun	28		
Jordgubben 4, Textilhuset i Jönköping AB	11		
Jupiter 6, Willhem Jönköping AB	8		
Järnbäraren 2, Brandtornet AB	114	6	
Kalmar 1, Gambrinus AB	151		
Kilallén, Gambrinus AB	12		
Klingan 3, M E Björk		20	
Liljan 2 och Liljan 8, Mats Johansson			**)
Navigatören, At Home Fastigheter, M2gruppen			**)
Nyckeln 4, Willhem	74		
Park Hotell, Vätterbygdens Byggnads AB		37	
Peru 6, Ekblads	42		
Pilten 13, Cadilla	12		T
Pilten 15, Statte Fastighetsbolag	42		
Preussen, Förvaltnings AB Lustgården	29		
Preussen, Vätterhem	41		
Reven 1, Fastighetsbolaget Dunkehalla AB			**)
Råslätt, Vätterhem		576	
Skatan 14		13	
Smedjegatan, Gambrinus AB		7	
Spårvagnshallarna, Brandtornet AB		16	
Strandängen, Vätterhem, Högskoleservice		23	T
Tenhult, M2gruppen	2	16	T
Tändsticksgränd, Jönköpings kommun	21		
Tändsticksomr., hus B, Jönköpings kommun		22	T
Valplatsen 1, Annoförvaltnings AB		44	
Vilhelmsro, Jönköpings kommun		61	T
Villa Margaretha, Nils Sandqvist		14	
Vårdaren 14, Steinloch Fastighets AB	20		
Vårdaren 18, Gula Villan Kontor & Studenthotell	20		
TOTALT	1 538	1 077	2 615

T Tillfälligt bygglov

*) Lägenheterna är upplåtna som bostadsrätter, därför är det osäkert att de förblir studentlägenheter även i framtiden.

**) Smålägenheter som hyrs till alla, inte bara studenter.

1 638 sökande i tomtkön

I tomtkön stod 1 638 personer vid årsskiftet 2018/2019. Det är en minskning med 129 personer gentemot årsskiftet 2017/2018. Tomtkön har däremot ökat det första kvartalet 2019 med cirka 35 personer.

Tabell 4 **Tomt- och småhuskän 2018**

Anmälningår	Könummer	Antal
1962-1982	1-104	104
1983-1999	105-208	104
2000	209-231	23
2001	232-257	26
2002	258-290	33
2003	291-331	41
2004	332-396	65
2005	397-466	70
2006	467-555	89
2007	556-626	71
2008	627-678	52
2009	679-730	52
2010	731-785	55
2011	786-812	27
2012	813-837	25
2013	838-868	31
2014	869-907	39
2015	908-1 018	111
2016	1 019-1 174	156
2017	1 175-1 434	260
2018	1 435-1 638	204
TOTALT		1 638

Tabell 5 **Annonserade singeltomter 2018**

2018	Antal	Antal sökande	Anmälningår
Singeltomter			
Fagerslätt	5	34	2019-2016
Månsarp	22	22	2003-2018
Bottnaryd	1	1	2018
Summa	28	57	
Grupphus			
Barnarp, LB-Hus	6	1	2018
Flahult, Ereim	19	12	2016-2018
Samset, HSB	11	2	2015-2017
Fagerslätt, Skeppsviken	10	1	2016
Sjöåkra, Trivselhus	16	1	2017
Hovslätts ängar, Invima	8	4	2016-2018
Fagerslätt, Götenehus	9	0	
Summa	79	21	

Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter

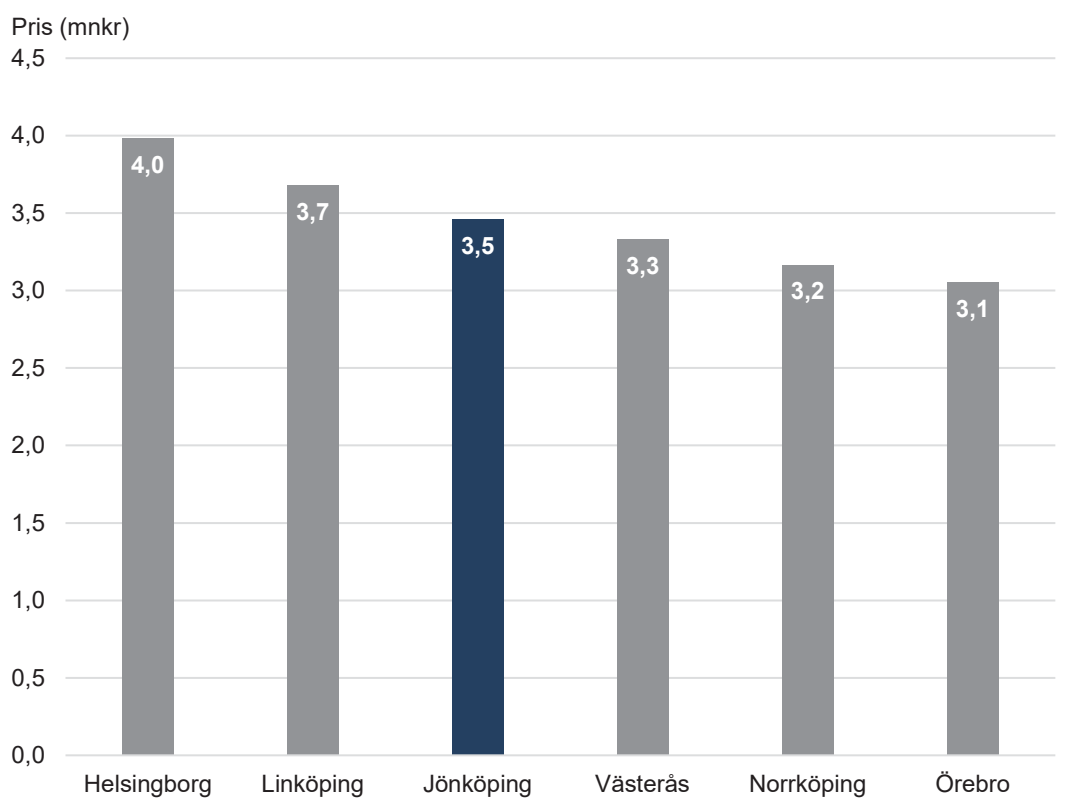
I Jönköpings kommun låg genomsnittspriset för ett småhus på 3,5 miljoner kronor under perioden november 2018 – januari 2019. För en bostadsrätt låg genomsnittspriset på 1,9 miljoner kronor. Den genomsnittliga hyran för en hyresrätt låg under 2018 på 1 010 kronor per kvadratmeter och år. I jämförelse med jämnstora kommuner ligger priserna på bostadsrätter och småhus i Jönköping något högre än genomsnittet. Hyreskostnaderna ligger däremot lägst bland de jämförda kommunerna.

Genomsnittligt småhuspris 3,5 mnkr

Genomsnittspriset för ett småhus i Jönköpings kommun var 3,5 mnkr för perioden november 2018 – januari 2019. Det är en prisminskning med 6 procent i jämförelse med motsvarande period ett år tillbaka i tiden, men i nivå med prisnivån för 2 år sedan. Genomsnittspriset för ett småhus i riket var 3,0 mnkr för perioden november 2018 – januari 2017, vilket är samma som för ett år sedan.

I befolkningsmässigt jämförbara kommuner är småhuspriserna högre än i Jönköping i Helsingborg (4,0 mnkr) och Linköping (3,7 mnkr), men lägre i Västerås, Norrköping och Örebro, där genomsnittspriset ligger på 3,1 – 3,3 mnkr.¹

Diagram B **Genomsnittliga småhuspriser för perioden november 2018 – januari 2019 i Jönköping och fem jämförbara kommuner**

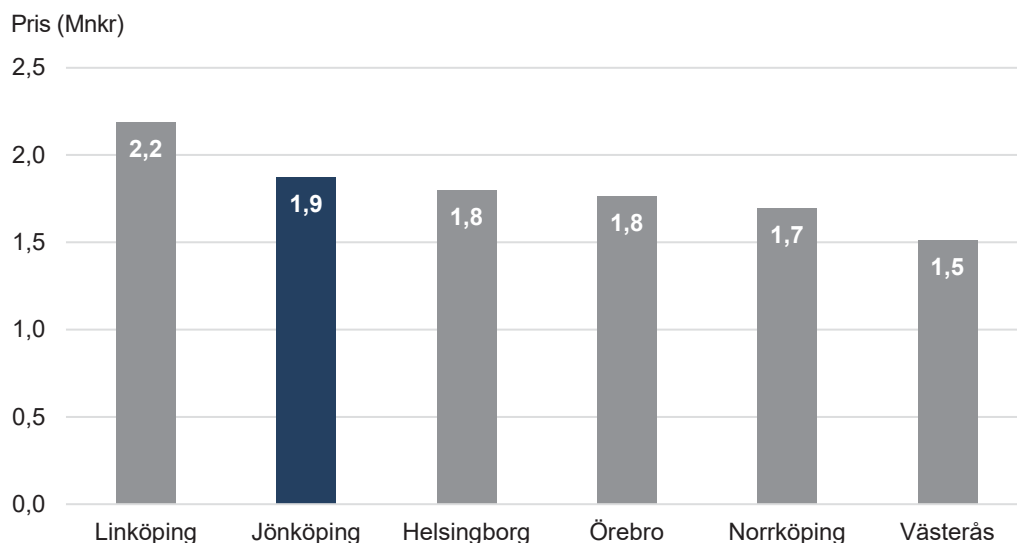


¹ Uppgifterna kommer från SCB:s Småhusbarometern.

Genomsnittligt bostadsrättspris 1,9 mnkr

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Jönköpings kommun var 1,9 mnkr för perioden december 2018 – februari 2019. I jämförelse med jämnstora kommuner (Diagram C nedan) framgår att de genomsnittliga bostadsrättspriserna är högst i Linköping (2,2 mnkr). 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 1,5 mnkr för den aktuella perioden.

Diagram C **Genomsnittliga bostadsrättspriser för perioden december 2018 – februari 2019 i Jönköping och fem jämförbara kommuner**



Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Jönköpings kommun var 28,0 tkr/kvm under den senaste tremånadersperioden. För samma period ett år bakåt i tiden låg det genomsnittliga kvadratmeterpriset på 29,0 tkr/kvm, vilket innebär en prisminskning med 3,5 procent under den senaste 12-månadersperioden. I länet har kvadratmeterpriset sjunkit med 6,0 procent för samma period och för riket har det genomsnittliga kvadratmeterpriset sjunkit med 0,9 procent till 37,8 tkr/kvm för den senaste perioden. 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 67,9 tkr/kvm, vilket är cirka 2,5 gånger högre än priset i Jönköping.

Bland ovan jämförda kommuner är kvadratmeterpriset högst i Linköping (30,8 kr/kvm), övriga kommuner har ett lägre kvadratmeterpris än Jönköping och ligger inom intervallet 22,1 – 25,0 tkr/kvm.²

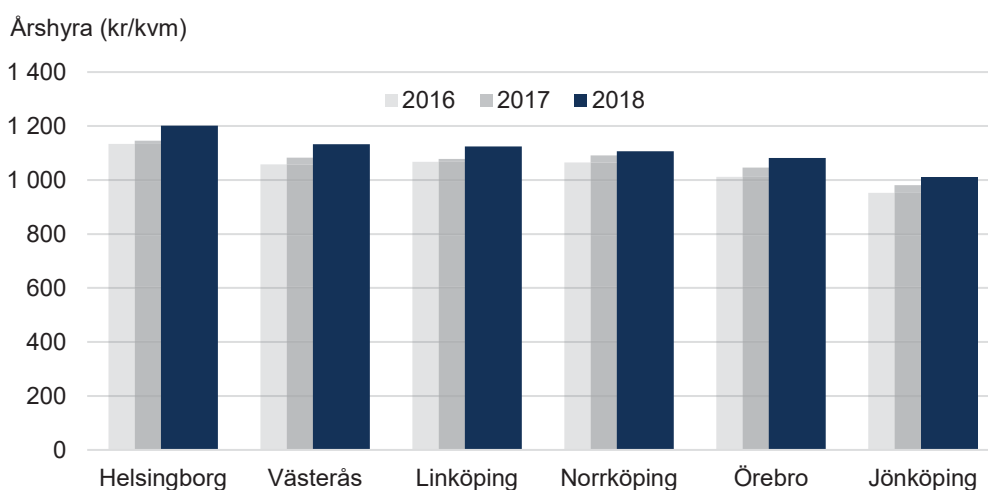
² Uppgifterna kommer från Svensk Mäklarstatistik.

Genomsnittlig årshyra 1 010 kr

Den genomsnittliga årshyran för en hyresrätt i Jönköpings kommun var 1 010 kr per kvadratmeter under 2018. Det motsvarar cirka 5 900 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 1 202 kr per kvadratmeter. Motsvarande hyra för riket låg på 1 099 kr per kvadratmeter.

Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Jönköpings kommun har stigit med 3 procent sedan 2017 och med 6 procent sedan 2016. Hyresförändringarna ligger i nivå med övriga jämförda kommuner, där Västerås och Örebro har haft de största förändringarna (7 procent) och Norrköping den minsta (4 procent).³

Diagram D **Genomsnittliga årshyra för hyresrätter 2016–2018 i Jönköping och fem jämförbara kommuner**



Runstaven 1 på Dalvik

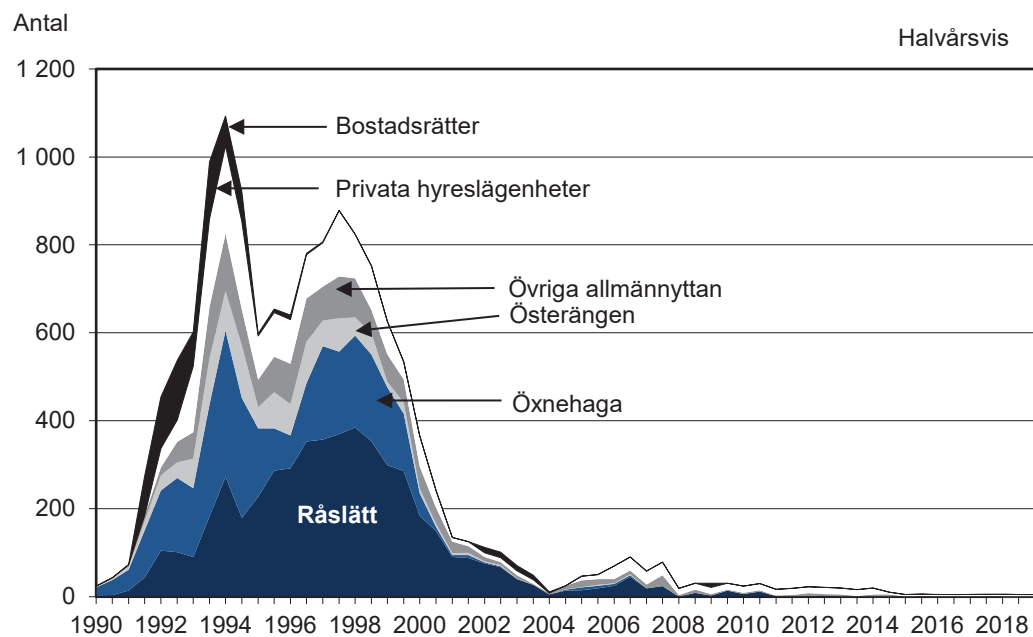
³ Uppgifterna kommer från SCB, Hyror i bostadslägenheter (HIB) som är en urvalsundersökning. Den statistiska felmarginalen med 95 procents säkerhet för uppgiften om hyresnivån i Jönköping för 2018 är +/- 15 kr.

Inga lediga lägenheter vid årsskiftet 2018/2019

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 2019 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 – 2019**



Hovslätts ångar

BOSTADSBEHOV

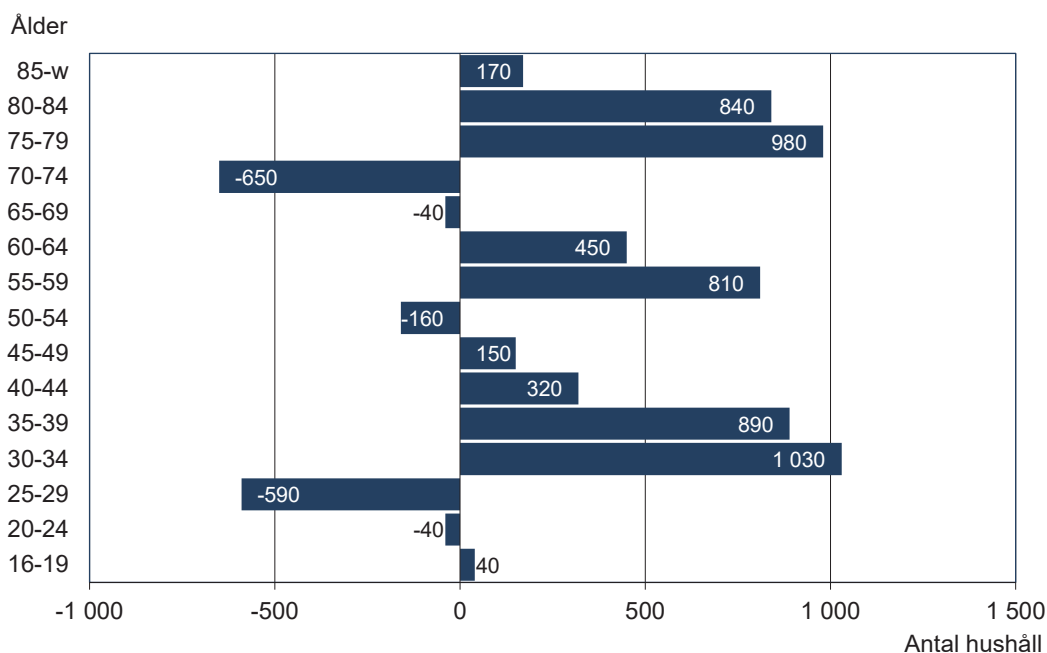
Bostadsbyggnadsbehov på 700 bostäder per år

Under 2018 passerade invånarantalet i kommunen 139 000 och den 1 januari 2019 bodde 139 222 personer i Jönköpings kommun. Folkmängden förväntas fortsätta öka de närmaste åren och den årliga ökningstakten beräknas bli cirka 1 600 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 F **Förändring av antal hushåll i Jönköpings kommun efter ålder från 2018 till 2024**



Antalet hushåll med personer under 30 år förväntas minska till 2024. 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 30–40 år.

Även antalet hushåll i åldersgruppen 55–59 år förväntas öka, medan antalet hushåll i åldern 65–74 år förväntas minska. Antalet hushåll i åldern 75+ år beräknas öka med närmare 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 30–40 år det troligt att efterfrågan på småhus kommer att öka 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. 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.



Vingennan, Kungsängen

Möjligt underskott på 2 000 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.⁴ Dels för att de allra flesta bor någonstans i dag, även om det boendet inte i alla lägen motsvarar den enskilde personens önskemål. Utifrån det sistnämnda resonemanget går det även att hävda att det uppdämda bostadsbehovet är lika med noll.

För att ändå kunna göra en bedömning av hur stort det uppdämda bostadsbehovet kan vara har en enklare beräkning gjorts. Utgångspunkten för denna beräkning bygger på ett antagande om att senast som bostadsmarknaden var i balans var år 2007 då det fanns 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 närmare 2 000 bostäder eller i andra termer – det kan finnas ett underskott i kommunen på närmare 2 000 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 framtida bostadsbyggandet, det vill säga att det inte räcker med att nybyggnationen täcker det årliga behovet av nya bostäder utifrån kommunens befolkningsökning.

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 olika behov, såsom gruppboende, serviceboende, korttidsboende, äldreboende, stödboende eller behandlingsboende, men även lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet.

På en generell nivå är i dagsläget försörjningen av äldreboendeplatser i balans. Det saknas dock lägenheter såväl inom funktionshinderomsorgen (FO), som inom individ- och familjeomsorgen (IFO) och dess verksamheter såsom flyktingsektionen, missbruksvård, försörjningsstöd och ensamkommande barn och unga. För dessa verksamheters klienter/brukare så ökar behovet av lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet. För dessa grupper gäller gemensamt att det största behovet är lägenheter med en rimlig hyresnivå och med ett varierande storleksutbud.

⁴ Det finns cirka 67 000 bostäder i kommunen och årligen är det närmare 15 000 personer som flyttar inom kommunens gränser. Under 2018 var det dessutom 7 299 personer som flyttade till kommunen och 6 001 som flyttade från kommunen.

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; gruppboestad, serviceboestad och annan särskilt anpassad bostad. Gruppboestad är ett alternativ för personer med ett omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov. Serviceboestad utgör en mellanform mellan boende i gruppboestad och självständigt boende i ordinär lägenhet. Annan särskilt anpassad bostad är en vanlig lägenhet med viss grundanpassning utifrån den funktionsnedsatta personens behov. Sociala kontrakt kan även i denna grupp vara ett bra alternativ till ett boende, ofta då kombinerat med en beviljad stödinsats såsom exempelvis boendestöd.

Äldreomsorgen (ÄO)

Äldreomsorgen i Jönköping är för tillfället försörjd vad gäller äldreboenden, men i takt med en ökande och åldrande befolkning kommer det befintliga beståndet av särskilda boendeplatser att på sikt behöva utökas. Det går även att konstatera att ett antal äldreboendeplatser inte uppfyller kriterierna för ändamålsenlighet ur bl.a. ett arbetsmiljöperspektiv. Under året presenteras en kapacitetsbedömning på befintliga äldreboendeplatser där såväl den tekniska statusen, som en rent verksamhetsmässig bedömning görs. Målsättningen är 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 politisk ambition att utöka andelen trygghetsboende i kommunen.

Individ- och familjeomsorgen (IFO)

Boendefrågan är en mycket angelägen och central för personer som får stöd och insatser från IFO. Socialtjänsten upplever att många behöver hjälp med sitt boende på grund av att de inte har tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden på grund av hyresvärdars uthyrningspolicy.

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 särskilda boenden för personer som inte klarar av att bo i ordinärt boende och s.k. träningslägenheter i det ordinarie 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 i form av Tellus. 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.

Bostadsförsörjning via sociala kontrakt

Socialtjänsten upplever att allt fler 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.

Bostadsbehovet för gruppen, som återfinns inom alla funktioner inom socialtjänsten och som förmedlas genom sociala kontrakt är ökande. Fler människor hamnar längre ifrån den ordinarie bostadsmarknaden, bland annat beroende på att de kan ha restförda skulder hos Kronofogden och/eller betalningsanmärkningar. Även om kravet på egen försörjning till viss del lättats upp, genom exempelvis hyresvärdar som numera godkänner olika typer av ersättning, exempelvis försörjningsstöd som en inkomst, kvarstår fortfarande krav på försörjning genom exempelvis arbete hos ett flertal hyresvärdar.

I snitt arbetar socialtjänsten med 130–150 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.

Socialtjänsten ges möjlighet att, via de genomförandeavtal som kommunen träffar med olika byggaktörer, få anvisningsrätt till 10 procent av antalet lägenheter inom tillkommande byggnation. Upplåtelseformen varierar naturligtvis, men för socialtjänsten är det enbart lägenheter i form av hyresrätter som är aktuella.

Behovet av bostäder till flyktingar

Kommunen upplever fortfarande ett högt flyktingmottagande. Under 2018 tog Jönköpings kommun emot närmare 200 personer, inom ramen för bosättningslagen, som ska etablera sig på bostadsmarknaden. Alla personer som kommer inom ramen för denna lag bor först på genomgångsboende i väntan på permanent bostad. Tiden i genomgångsboende varierar mellan några månader och upp till två år. Under 2018 har väntetiden sjunkit. Detta beroende på att kommunen har producerat egna flerbostadshus för målgruppen men också att antalet som har anvisats har sjunkit från rekordhöga siffror 2017. Kommunen har idag tre genomgångsboenden. För 2019 är kommunens anvisningstal 133 och behovet av fler lägenheter och behov av genomgångsboende kvarstår över överskådlig framtid.

Utöver de personer som anvisas enligt bosättningslagen, egenbosätter sig personer som fått uppehållstillstånd i Jönköpings kommun. För dessa personer är bostadssituationen 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.



Samset

NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Bostadsmarknaden i riket

Avtagande byggtakt under 2018

Byggtakten nationellt planade ut under 2017, då 67 700 bostäder inrapporterades som påbörjade. Under 2018 har antalet påbörjade bostäder minskat betydligt. Till och med tredje kvartalet 2018, påbörjades i tolv månaderstakt cirka 58 700 bostäder. Det var 11 procent färre än ett år tidigare. Särskilt minskade antalet påbörjade bostadsrätter, men även antalet småhus minskade. Antalet hyresrätter var däremot i stort sett oförändrat jämfört med ett år bakåt i tiden.

Utvecklingen skiljer sig dock åt mellan olika kommungrupper, både totalt och fördelat på olika upplåtelseformer. I Göteborgs stad ökade antalet påbörjade bostäder. Samtidigt som det var betydande minskningar i Storstockholm och inom gruppen av större kommuner utanför storstadsregionerna, där Jönköpings kommun ingår.

Tillgången till bostäder i landets kommuner

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2018 anger 243 av 290 kommuner att de har ett underskott på bostäder. Det är 12 kommuner färre än förra året. Totalt 42 kommuner anger balans på bostadsmarknaden, vilket är åtta kommuner fler än förra året. Endast fem kommuner anger att de har ett generellt överskott på bostäder. I en bedömning över hur bostadsmarknaderna förväntas utvecklas, tror sammanlagt 193 av landets kommuner att de kommer att ha ett fortsatt underskott på bostäder om tre år.

Grupper som är nya på bostadsmarknaden, framförallt unga och nyanlända, har fortsatt svårt att hitta egna bostäder. Äldre personer som önskar byta till ett mer tillgängligt boende uppges också ha svårt att hitta bostäder. Detta trots att det under de senaste åren har byggts klart fler bostäder än tidigare. Även för studentbostäder rapporteras ett underskott av bostäder vid de flesta av landets högskoleorter. När det gäller situationen för personer med funktionsnedsättning som kräver särskilda boendeformer uppges 169 kommuner att det saknas bostäder för dessa grupper och 116 kommuner anger att det finns underskott på särskilda boendeformer för äldre.

Bostadsmarknaden i länet

Länsstyrelsen i Jönköpings län gör med hjälp av kommunerna en årlig analys av bostadsmarknaden i länet. Där konstateras att behovet av nya bostäder i länet har varit stort under flera år. Samtliga kommuner i länet har ökat i befolkning under senare år. Bedömningen är att det råder fortsatt underskott på bostäder i länets samtliga kommuner. Bostadsbyggandet har dock kommit igång och har legat på högre nivåer under 2017 och 2018 än tidigare år. Den senaste femårsperioden har andelen hyresrätter av de nybyggda bostäderna ökat jämfört med tidigare. I bostadsmarknadsanalysen beräknas cirka hälften av de nybyggda bostäderna vara hyresrätter, vilket historiskt är en stor andel. Hyrorna för nybyggda hyresrätter är dock höga i jämförelse med befintliga lägenheter, cirka 6 300 kro-

nor per månad i medelhyra för en nybyggd etta jämfört med 3 400 kronor i det befintliga beståndet. För en trea är månadshyran nästan 10 000 kronor i ett nybyggt hus.

Liksom situationen för riket som helhet så är de som drabbas av bristen på lämpliga bostäder är i första hand ekonomiskt svagare hushåll och de som ska in på bostadsmarknaden för första gången, såsom ungdomar som ska flytta hemifrån och nyanlända invånare. Dessa grupper har också svårare att möta de hyresnivåer som gäller för nyproducerade hyresrätter. Bostadsmarknadsanalysen anger vidare att billiga attraktiva hyresrätter sällan kommer ut på marknaden på grund av andrahandsuthyrning och lägenhetsbyte. Det är något som vidare försvårar för de grupper som har svagare koppling till bostadsmarknaden.



Foto Agnetha Engdahl

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Innehåll i projektplanen 2019–2024

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.

Projektplanen innehåller även diverse enbostadshus där privatpersoner bygger sin villa utanför projektplansområdena. 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 eller om ett kontor byggs om till bostad.

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.

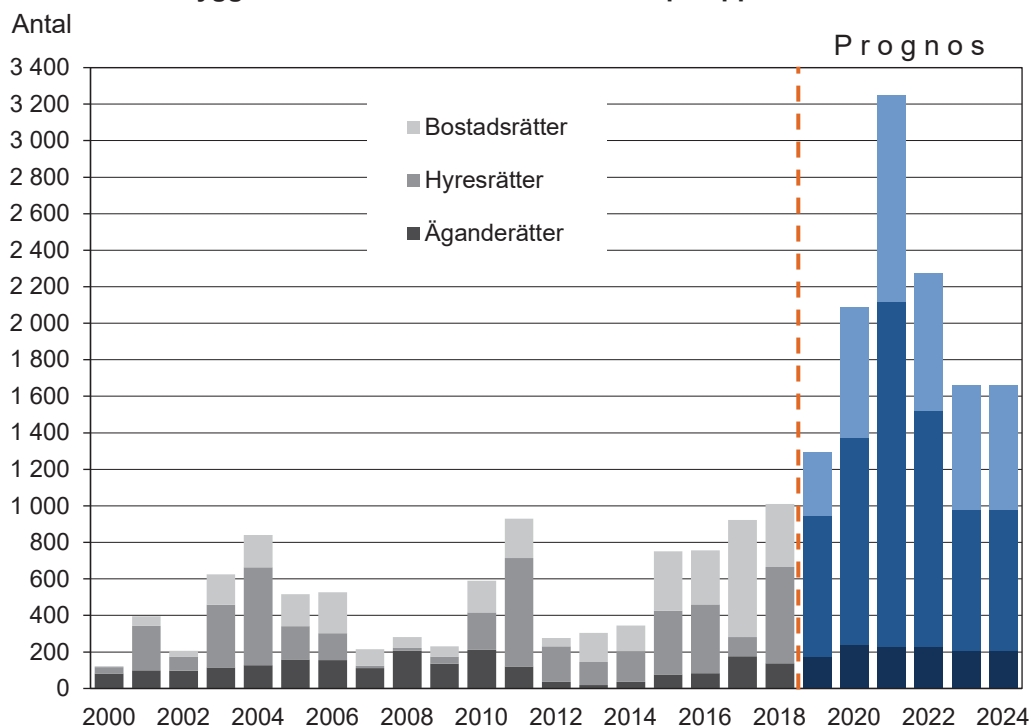
Projektplanen är reviderad och gäller för 2019–2024. Totalt innehåller projektplanen 12 231 bostäder, vilket motsvarar 2 039 bostäder per år. Detta är en ökning om cirka 190 bostäder per år gentemot projektplanen för 2018–2023.

Av bostäderna som planeras är det 88 procent i flerbostadshus och 12 procent småhus. Det ger årligen 1 790 bostäder i flerbostadshus och 249 småhus. Fördelningen mellan upplåtelseformer är 54 procent hyresrätter, 35 procent bostadsrätter och 11 procent äganderätter.

I Jönköpings centralort planeras nybyggnation av 7 133 bostäder, vilket motsvarar 58 procent av total nybyggnation. I Huskvarna omfattar byggplanerna 1 786 bostäder vilket motsvarar 15 procent. Vidare planeras 619 bostäder i Taberg, 555 bostäder i Bankeryd och 449 bostäder i Tenhult. Det finns planer på nybyggnation i samtliga kommundelar.

För områden som ingår i projektplanen och där utbyggnaden kommer att fortsätta efter 2024 finns ytterligare 2 646 bostäder planerade. Det gäller främst fortsättning inom omvandlingsområdena Skeppsbron och Maden samt nybyggnation på Åsen etapp 2, Samset, Ekhamnen under kraftledningen, Tahe 1:4 och Tenhults Herrgård.

Diagram G **Antal påbörjade bostäder åren 2000–2018 samt möjligt bostadsbyggande för åren 2019–2024 fördelat på upplåtelseformer**



Förändringar i projektplanen 2019–2024

I tabellerna nedan redovisas nya och borttagna objekt i projektplanen. Exempelvis har Skeppsbron etapp 4 inom Södra Munksjön lagts till. Även tre projekt inom Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl., som togs bort ur projektplanen 2015, har lagts till igen då detaljplanearbetet planeras att återupptas.

De förändringar som har gjorts i projektplanen för 2019-2024 är att de större exploateringsområdena Skeppsbron, Kungsängen, Månsarp och Drättinge har delats upp i kvarter eller typ av byggnation för att lättare kunna följa byggnationen i området. Befintligt projekt vid A6-området/Ekhagen har flyttats fram till möjligt påbörjande efter 2024. Utredningar visar dock stora risker för ras och skred i områdets branta sluttningar, vilket medför att utbyggnadsmöjligheterna är begränsade. Området var tidigare planerat för totalt cirka 2 000 bostäder men föreslås behöva minskas till 500 bostäder. Objektets namn ändras därav till Ekhagen under kraftledningen. Politiskt beslut i frågan förväntas att tas under våren 2019.



Samsat

Tabell 6 **Objekt som är nya i Projektplan för 2019–2024**

Nr.*	Objekt	Utbyggnadstyp	Antal	Startår	Markägare
A15f	Skeppsbron etapp 4	Omvandling	400	efter 2024	Kn.bolag/Privat
A92	Jupiter 7, Bygginvest	Förtätning	12	2023-2024	Privat
A93	Räven 18, Willhem	Omvandling	70	2023-2024	Privat
A94	Samset 1:1, HSB	Nyexploatering	300	2022	Privat
A95	Samset 4:1, HSB/Kommunen	Nyexploatering	150	2023-2024	Kn/Privat
A96	Vårdaren 8, Riksbyggen	Omvandling	200	2023-2024	Privat
C14a	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl.	Förtätning	22	2023-2024	Kommun
C14b	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Ärevarvet bostadsfast. AB	Förtätning	12	2023-2024	Privat
C14c	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Soluppgång i Trånghalla AB	Förtätning	8	2023-2024	Privat
H12	Häljaryd 1:299, Norama Häljaryd AB	Omvandling	33	2023-2024	Privat

* Nummer i projektplan 2019-2024

Tabell 7 **Objekt som är borttagna i Projektplan för 2019–2024**

Nr.*	Objekt	Utbyggnadstyp	Antal	Kommentar
A08a	Domherren, Tosito	Förtätning	126	Påbörjat 2018
A14a	Munksjöstaden kv. 6, Tolust/Riksbyggen	Omvandling	103	Påbörjat 2018
A14b	Munksjöstaden kv. 11, Tolust	Omvandling	110	Påbörjat 2018
A39	Äppelbladet, Kommunen	Förtätning	20	Påbörjat 2018
A49b	Samset (flerbostadshus), HSB	Nyexploatering	94	Påbörjat 2018
A50b	Åsen etapp 1, Operetten 6, Vätterhem	Nyexploatering	120	Påbörjat 2018
A50c	Åsen etapp 1 (flerbost.hus) Operan 1, Nivika	Nyexploatering	66	Påbörjat 2018
A50a	Åsen etapp 1 (singeltomter)	Nyexploatering	1	Påbörjat 2018
A58	Runstaven 1, Riksbyggen	Förtätning	54	Påbörjat 2018
A81	Åsen etapp 3	Nyexploatering	250	Inväntar jordbruks- marksutr. i ÖP
B26e	Stensholm 1:757, Fagerslätt, Vätterhem	Nyexploatering	47	Påbörjat 2018
D15	Flahult etapp 2, EREIM/Talldalen Projekt AB	Nyexploatering	29	Påbörjat 2018
F05	Barnarp 11:41 (grupphus), LB Hus	Nyexploatering	6	Påbörjat 2018

* Nr. i projektplan för 2018–2023

Konsekvensanalys

Planberedskapen i kommunen är mycket god med cirka 2 600 planlagda lägenheter fördelade över hela kommunen. Projektplanen visar också på ett möjligt årligt byggande av 2 000 bostäder per år för den aktuella perioden fram till 2024. Även om allt inte kommer att påbörjas under perioden täcker planen med god marginal det bostadsbehovet befolkningsökningen genererar om 700 bostäder per år.

Det råder dock fortfarande en brist på bostäder i kommunen. I programmet konstateras att det uppdämda bostadsbehovet kan vara upp till 2 000 bostäder. Därför räcker det inte med att det byggs för att tillgodose det bostadsbehov som den tillkommande befolkningsökningen genererar. Bostadsbristen måste också byggas bort. Om projekten blir av någor-

lunda i den byggnadstakt som föreslås i projektplanen skulle det vara möjligt att ha en bostadsmarknad i balans under projektperioden.

Igångsättande av byggnationen av bostäder har blivit bättre de senaste åren, vilket inte minst visade sig under 2018 som var det första året under 2000-talet som antalet påbörjade bostäder översteg 1 000 bostäder. Kommunen har arbetat aktivt för att få fler byggaktörer i Jönköping, vilket har gett resultat. Dessutom är resurserna inom plan- och exploateringsprocessen bättre dimensionerade för den efterfrågan som finns än vad som var fallet för några år sedan. Under flera år har också planer som innebär möjliggörande av byggnation av stora och medelstora bostads- och verksamhetsprojekt prioriterats i syfte att bland annat minska den rådande bostadsbristen. Samtidigt har det ökande bostadsbyggandet skapat ett utökat behov av service och infrastruktursatsningar på flertalet platser inom kommunen. Störst har behovet varit av fler skol- och förskoleplatser. Sedan 2018 har därför prioriteringen av detaljplaner utgått ifrån kapaciteten på förskola/skola inom olika områden. I de fall då det inte finns tillräcklig kapacitet inom ett område så får detaljplaner med förtätningsprojekt innehållandes bostäder invänta detaljplaner för ny- eller ombyggnation av skolor och förskolor.

Arbetet pågår nu med detaljplaner som ger möjlighet till byggandet av ytterligare 5 500 bostäder. Dessutom finns en kö på projekt innehållande ytterligare cirka 4 500 bostäder. Det ger förutsättningar för att löpande få till ett bra flöde med nya detaljplaner, men innebär också att de som ansöker om planbesked i dag kan få vänta några år innan detaljplanen påbörjas.

Kommunen styr inte igångsättandet av byggandet och det råder en osäkerhet på bostadsmarknaden i hela Sverige. Från byggaktörer finns en osäkerhet kring att få ekonomi i projekten och från privatpersoner finns en svårighet att möta bankernas amorteringskrav som successivt har blivit hårdare. Om byggandet inte kommer upp i den nivå som krävs förvärras situationen på bostadsmarknaden, vilket kan få till följd att alla som vill bo i kommunen inte har möjlighet till det och att det kan bli svårare för företag att rekrytera personal med rätt kompetens.

Målet om att inte ianspråkta jordbruksmark för nyproduktion av bostäder riskerar att hamna i konflikt med målsättningar om bostadsproduktionen i kommunen. Detta gäller inte minst målet om att uppföra 200 småhus per år fördelat på hela kommunen. En ny utbyggnadsstrategi ska tas fram i kommunen med sikte mot 200 000 invånare, i den strategin kommer olika avvägningar göras, bland annat kring jordbruksmark.

För ett flertal grupper inom socialtjänsten, för flyktingar och för studenter är situationen på bostadsmarknaden extra svår. För dessa grupper är ofta nyproducerade vanliga lägenheter 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. 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. Annars kan det leda till att skäligen boendeförhållanden inte kommer att kunna upprätthållas och att samhället belastas med dyra tillfälliga boendelösningar.

Projektplan 2019–2024

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2019–2024 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2024 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2019	2020	2021	2022	2023-2024	Efter 2024	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
1	A08b	Domstolen 1, Tosito			60				B	Ja	F/O
1	A10	Hälsan 5, Tosito		70					H/B	Pågår	F/O
2	A14c	Munksjö fabriksområde, (södra), etapp 3, Tolust	150	235	355				H/B	Pågår	F/O
2	A15a	Skeppsbron etapp 1 (kv. 3 o. 9), Skanska		65		65	65		B	Ja	F/O
2	A15b	Skeppsbron etapp 1 (kv. 5, 6, 7 o. 8), HSB			235		125	64	H/B	Ja	F/O
2	A15c	Skeppsbron etapp 1 (kv. 4, 10 o. 11)			270		125		H/B	Ja	F/O
2	A15d	Skeppsbron etapp 2 (kv. 13, 15-16, 18-19, 21-22)				150	300	150	H/B	Nej	F/O
2	A15e	Skeppsbron etapp 3 (kv. 1 o. 2)					150		H	Nej	F/O
2	A15f	Skeppsbron etapp 4						400	H/B	Nej	F/O
7	A18	Dunkehalla 1:1, Dunkehalla Framtiden AB	8						H	Ja	F/O
3	A20	Fågeln 13, HSB			48				B	Ja	F/O
3	A21	Flora 5, GÖPE	14						B	Pågår	F/O
3	A27	Ekhagen 2:1 (studentbostäder)		320					H	Pågår	N
4	A37a	Vingpennan (Kungsängen) kv. A, Nivika Fastigheter AB	89						H	Pågår	F/O
4	A37b	Vingpennan (Kungsängen) kv. B			110				H/B	Nej	F/O
4	A37f	Vingpennan (Kungsängen) kv. F, Nivika Fastigheter AB	61						H	Pågår	F/O
4	A37g	Vingpennan (Kungsängen) kv. G1		39					B	Pågår	F/O
4	A37g	Vingpennan (Kungsängen) kv. G2, House of Nordic Projektutveckling AB		7					Ä	Pågår	F/O
4	A37g	Vingpennan (Kungsängen) kv. G3, Willhem AB		47					H	Pågår	F/O
4	A37h	Vingpennan (Kungsängen) kv. H2, Vätterhem	24						H	Ja	F/O
4	A37j/k	Vingpennan (Kungsängen) kv. J och K, Blue Wall AB	48						H	Pågår	F/O
5	A49a	Samset (grupphus), HSB	19		23	21			Ä	Ja	N
5	A51	Åsen etapp 2		100	150	250	175	275	H/B/Ä	Pågår	N
6	A55a	Hisingstorp, etapp 4C, Asplunds		70					H	Pågår	N
6	A55b	Hisingstorp, etapp 4C					25		B	Nej	N
7	A67a	Strandängen, etapp 2, Vätterhem	190						H	Ja	F/O
7	A67b	Strandängen, etapp 2, Tosito	40						B	Ja	F/O
7	A67c	Strandängen, etapp 3, Vätterhem			100	160	125		H	Pågår	F/O
7	A67c	Strandängen, etapp 3, Tosito		70	70	70	100		B	Pågår	F/O
6	A69	Ritaren 2, Blue Wall AB	9						B	Ja	F/O
5	A70	Tjädern 19, Rocksjöbadets Hotell & Restaurang A6	16						H	Ja	F/O
2	A71	Önskemålet 7, FB Bostad	82						B	Ja	F/O
3	A72	Ekhagen under kraftledningen						500	H/B	Nej	N

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2019–2024, forts. från föregående sida

Tabell 8 Nybyggnadsobjekt åren 2019–2024 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2024 (gråtonade tal)

Kart-sida	Obj. nr	Objekt	2019	2020	2021	2022	2023-2024	Efter 2024	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
4	A73	Vättersnäs 1:1 (Sannaången)		30					H	Ja	F/O
1	A74	Jönköpings Tändsticksfabrik 1			50	50			H	Pågår	F/O
2	A75	Förtätning Råslätt, Vätterhem			150	40	170	20	H	Nej	F/O
5	A76	Skålen Övre 16, HP Boende-utveckling		36					B	Ja	F/O
1	A78	Jungmannen 2, 3 och 4, Jönköpings pastorat			30	40			H	Pågår	F/O
1	A79	Kärnan 7, CA Fastigheter AB	24						H	Ja	F/O
1	A82	Humlan 3, VBAB	37						H	Ja	F/O
1	A83	Jupiter 13				120			H	Nej	F/O
1	A85	Piltan 15, Statte Fastighets AB				50			H	Nej	F/O
1	A86	Peru 4, Ekblads Fastighets AB			48				H	Nej	F/O
1	A87	Preussen 20, Midroc Properties Development AB				120			B	Nej	F/O
1	A88	Väster 1:1 "Grävlingen", Brandtornet/Castellum			160				H	Nej	F/O
1	A89	Hackspetten 7, Svenska Alliansmissionen					56		H/B	Nej	F/O
3	A90	Vandringsmannen 1-2, Riksbyggen					80		H	Nej	F/O
4	A91	Förtätning Österången, Vätterhem			60	60	60		H	Nej	F/O
1	A92	Jupiter 7, Bygginvest					12		H	Nej	F/O
6	A93	Räven 18, Willhem					70		H	Nej	F/O
5	A94	Samset 1:1, HSB				60	120	120	H/B/Ä	Nej	N
5	A95	Samset 4:1, HSB/Kommunen					100	50	H/B	Nej	N
3	A96	Vårdaren 8, Riksbyggen					200		H/B	Nej	F/O
8	B05a	Sömnaden 6, Maden, Junesco Fastigheter		170					H/B	Pågår	F/O
8	B05b	Budkaveln, Rosendala					200	700	H/B	Nej	F/O
8	B06	Union 2 (Huskvarna Stadshus)				70			H	Nej	F/O
9	B09	Spädbarnet 1, Vätterhem	90						H/B	Pågår	F/O
9	B10	Öxnehaga 2:1, HP Boende utveckling	41	52	61				B	Ja	F/O
10	B26a	Stensholm 1:781 o 1:782, Fagerslätt (flerbostadshus)		50	50				H/B	Ja	N
10	B26b	Stensholm 1:769, Fagerslätt (grupphus) Skeppsviken	10						Ä	Ja	N
10	B26c	Stensholm 1:759-1:768, 1:771-1:777, Fagerslätt (singeltomter)	11	2					Ä	Ja	N
10	B26d	Stensholm 1:758, Fagerslätt, Kommunen	8						H	Ja	N
10	B26f	Stensholm 1:770, Fagerslätt (grupphus), Götenehus	9						Ä	Ja	N
10	B26g	Stensholm 1:425 del av, Fagerslätt (flerbostadshus)				80			H	Nej	N
10	B26h	Stensholm 1:425 del av, Fagerslätt (flerbostadshus)					60		B	Nej	N

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2019–2024, forts. från föregående sida

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2019–2024 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2024 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2019	2020	2021	2022	2023-2024	Efter 2024	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
9	B27	Slättertiden 1, Vätterhem			60				H	Nej	F/O
10	B29	Fagerslätt, Hakarps-Fagerslätt 1:308, Kommunen	12						H	Ja	N
8	B30	Brunstorp 1:55, Nivika				150	50		H/B	Nej	F/O
9	B31	Valplatsen 2 och 3, Nivika			400	150			H/B	Nej	F/O
11	C02	Attarp 2:425, Junehem			15				H	Pågår	F/O
11	C03	Nyarp 1:369, HSB		80					B	Ja	F/O
11	C10	Bankeryds-Målskog 10:46 (Gränsvägen)					30		H/Ä	Nej	N
11	C14a	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl.					22		B/Ä	Nej	F/O
11	C14b	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Ärevarvet bostadsfast. AB					12		Ä	Nej	F/O
11	C14c	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Soluppgång i Trånghalla AB					8		Ä	Nej	F/O
11	C16a	Sjöåkra 1:36-1:63, Trivselhus	10	10	8				Ä	Ja	F/O
11	C16b	Sjöåkra 1:23, P&E Fastigh.partner		54					B	Ja	F/O
11	C17	Bankeryds-Torp 1:11, Torps Gård, Hirsmark Fastigheter AB		20	30	26			Ä	Pågår	N
11	C18	Backen 1:141, Jonsons Fastigheter Backen AB		20	60	60			H/B/Ä	Pågår	F/O
11	C19	Attarp 2:343, Junehem				18			H	Pågår	F/O
11	C20	Attarp 2:93, Junehem		30					H	Nej	F/O
11	C21	Horstorp 1:2, Horstorps Gård				18	24		B/Ä	Nej	N
12	D05a	Hovslätts ängar etapp 1, Pålssons Bygg AB	6						Ä	Ja	N
12	D05b	Hovslätts ängar etapp 1, Invima	10	10					Ä	Ja	N
12	D06	Hovslätts ängar etapp 2, Pålssons Bygg AB		15	68	46			B/Ä	Pågår	N
13	D11	Norrahammar 28:1, Junehem		24					H	Pågår	F/O
13	D12	Norrahammar 43:1 (Nya Bruksborg) Kommunen	22						H	Ja	F/O
13	D17	Flahult 2:328, Enthavs Schakt			40				B	Nej	F/O
13	D18	Lilla Åsa 3:303					50		H/Ä	Nej	N
14	E03	Tahe 3:47		12					B	Ja	N
14	E04	Tahe 1:66, OBOS		70	60				B/Ä	Pågår	N
14	E05	Berget 1:69, Junehem	13						H	Ja	F/O
15	E20	Månsarp 1:186 (område C)	9	37	5				H/Ä	Ja	N
15	E20a	Månsarp 1:456 (område C), Brechenbauer	15						B	Ja	N
14	E21	Lilla Åsa 23:165, Åsasjön, Junehem		67	67				H	Pågår	N
15	E22	Månsarp 1:64, Tabergsleden AB			14				H	Nej	F/O
14	E23	Tahe 1:4, Tahe etapp 3					250	250	H/B/Ä	Nej	N
16	F03	Barnarp 3:1				54	30		H/B/Ä	Pågår	N
17	F12	Odensjö 7:7, Odensjö Utveckl. AB	2						Ä	Ja	N
16	F13	Barnarp 1:100, OBOS			10	7			Ä	Nej	F/O
17	F14	Odensjö 7:7, Wareborn Gårdsförv.			27				B	Pågår	N

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2019–2024, forts. från föregående sida

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2019–2024 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2024 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2019	2020	2021	2022	2023-2024	Efter 2024	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
17	G01	Bottnaryd Stationsvägen		4					Ä	Ja	F/O
17	G09	Bottnaryds Prästgård 1:52, Junehem			6	25			H	Pågår	F/O
18	H04	Mjälaryd 3:87			35	35			H/B/Ä	Pågår	N
18	H06	Ljungarp 1:9, Trivselhus			6				Ä	Pågår	F/O
18	H07	Tenhult 24:47, Herrgårdsgärdet		15	120	60	120	50	H/B/Ä	Pågår	N
18	H11	Ljungarp 1:20			10				H	Pågår	F/O
18	H08	Öggestorp 3:1, Privat fastighetsägare				10	5		Ä	Nej	N
18	H12	Häljaryd 1:299, Norama Häljaryd AB					33		H/B/Ä	Nej	F/O
19	I01	Lekeryd 2:3		20					B/Ä	Pågår	N
19	I05	Lekeryd 2:34, 2:40, Larssons Bygg		30					H	Pågår	F/O
20	J03	Drättinge 1:12, 1:36-1:43, Gullmanders	31						H/B/Ä	Ja	N
20	J03b	Kaxholmen 6:267		50					H	Ja	N
21	J07	Skärstad Råby, del av Råby 1:10, Kommunen	6						H	Ja	F/O
21	J10	Ölmstad	1	5					H/Ä	Ja	N
21	J11	Ölmstad 2:85, Junehem	15						H	Ja	N
21	J13	Skärstad Råby, Råby 1:29, Kommunen	13						H	Ja	N
22	K06	Gränna Söder etapp 2			8	57	67	65	H/B/Ä	Pågår	N
23	K09	Visingsö, Rökingevägen		3	3	3	5	2	H/Ä	Ja	N
22	K13	Örserum 3:11, Thermobyggen			16				B	Nej	F/O
		Diverse enbostadshus	80	80	80	80	160		Ä		N
		<i>Utanför projektplansområde</i>									
		Mindre ombyggnadsprojekt	70	70	70	70	140		H/B		F/O
		<i>Inom befintliga detaljplaner</i>									
		TOTALT	1 295	2 089	3 248	2 275	3 324	2 646			

Uppl. form = Upplåtelseform

H = Hyresrätt

B = Bostadsrätt

Ä = Äganderätt

DP = Detaljplan

Bebygg. typ = Bebyggelsestyp

F/O = Förtätning/Omvandling

N = Nyexploatering

2019–2024: Totalt 12 231 bostäder = cirka **2 039** bostäder per år

2019–2022: Totalt 8 907 bostäder = cirka **2 227** bostäder per år

Tabell 9

Planerad byggnation fördelad på år, hustyp samt upplåtelseform 2019–2024

Fördelning per år	2019	2020	2021	2022	2023-2024	Totalt, %
Hustyp (%)						
Flerbostadshus	85	85	91	90	86	88
Småhus	15	15	9	10	14	12
Upplåtelseform (Antal)						
Hysesrätt	771	1 135	1 887	1 293	1 542	54
Bostadsrätt	350	713	1 130	752	1 366	35
Äganderätt	174	241	231	230	416	11
Totalt	1 295	2 089	3 248	2 275	3 324	100
Inom Jönköping C (%)	63	52	59	55	62	58
Inom Huskvarna (%)	14	13	18	20	9	15

Tabell 10

Planerad byggnation fördelad efter kommunal och upplåtelseform 2019–2024

Kommundel	Hysesrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Summa
Jönköping	4 547	2 461	125	7 133
Huskvarna	850	904	32	1 786
Bankeryd	143	241	171	555
Hovslätt/Norrahammar	46	138	107	291
Taberg/Månsarp	286	217	116	619
Barnarp	22	49	59	130
Bottnaryd	31	0	4	35
Tenhult	169	119	161	449
Lekeryd	30	15	5	50
Kaxholmen/Skärstad/Ölmstad	89	24	8	121
Gränna/Visingsö	25	113	24	162
Diverse enbostadshus	0	0	480	480
Mindre ombyggnadsprojekt	390	30	0	420
Totalt	6 628	4 311	1 292	12 231

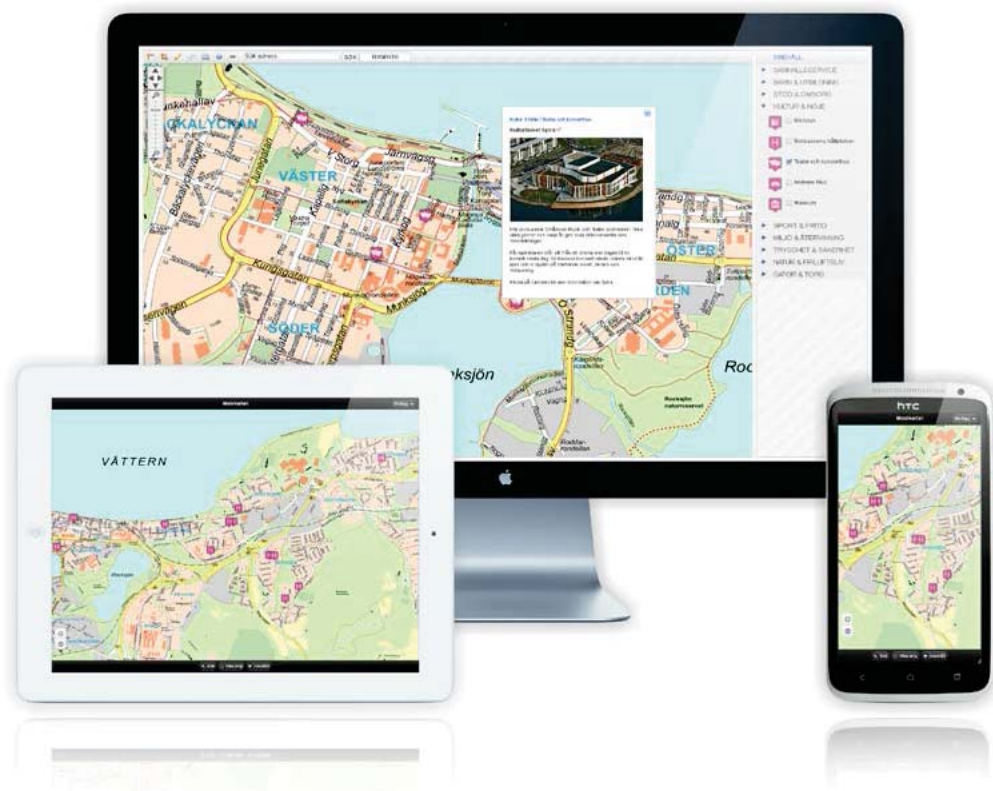


Blandad bebyggelse på Kungsängen

BILAGA 1

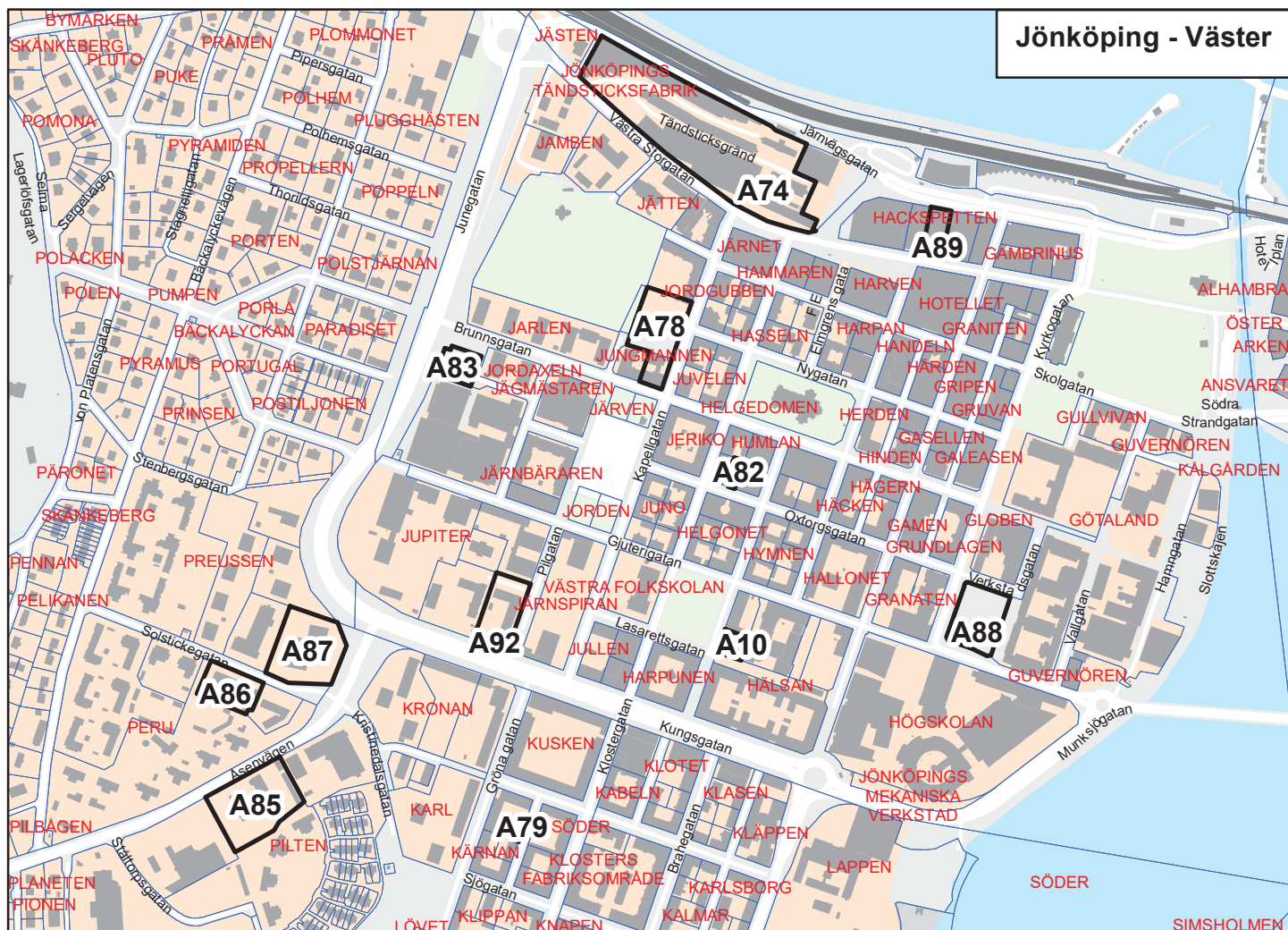
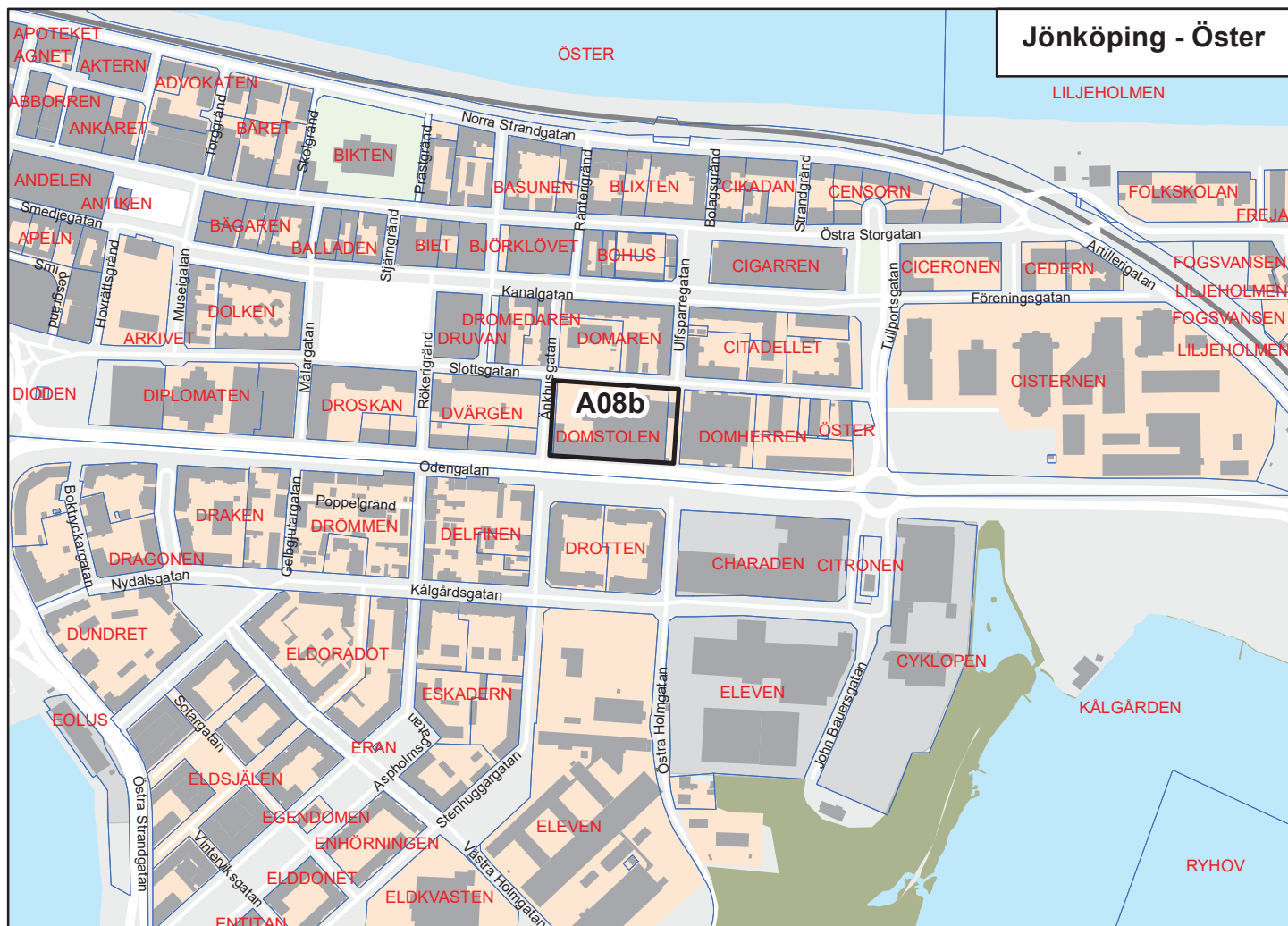
Översikts- och
detaljkartor





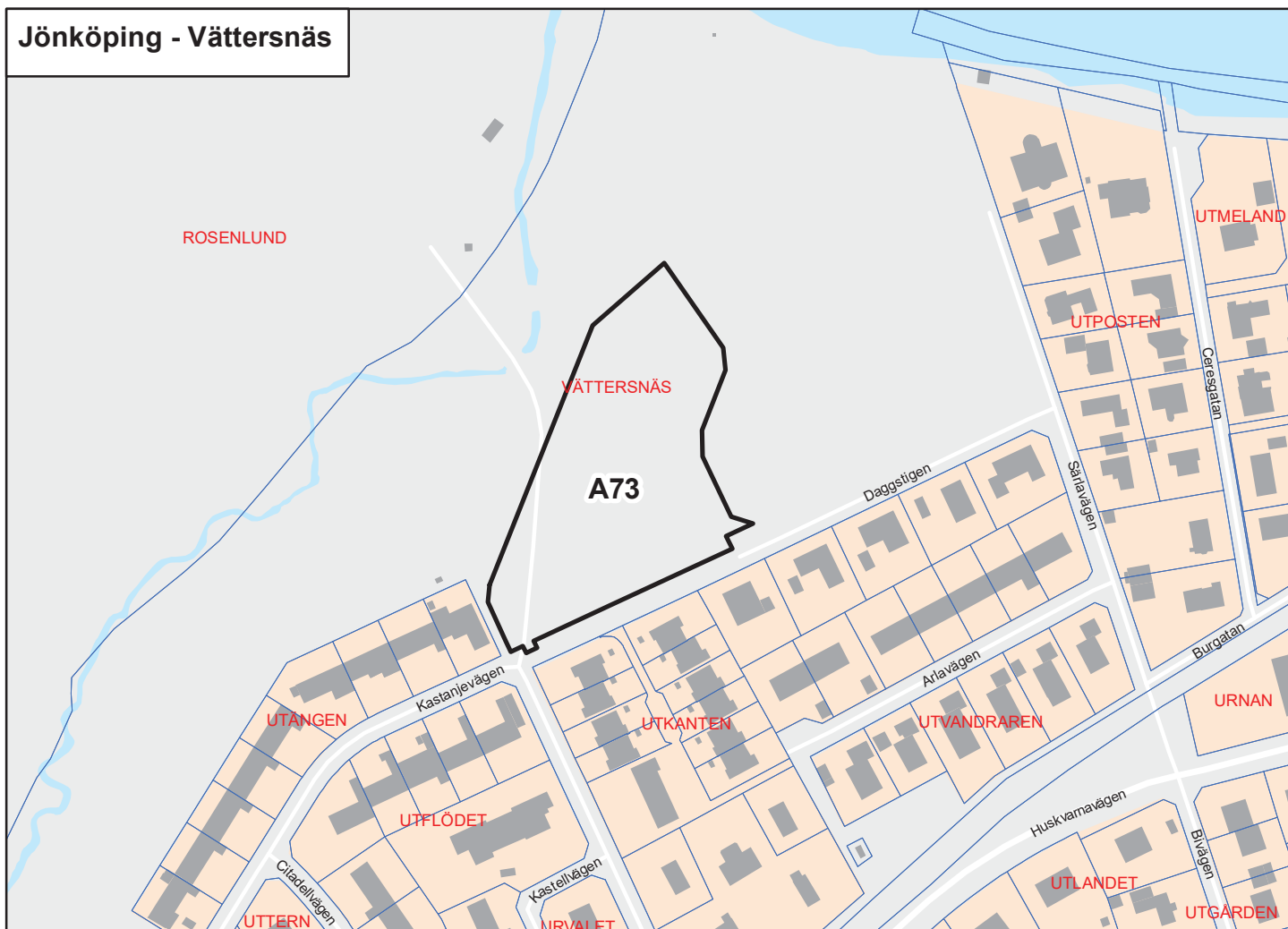
Kartbilagan finns även på Jönköpings kommuns webbkarta - under fliken *Samhällsplanering*.

<http://karta.jonkoping.se>

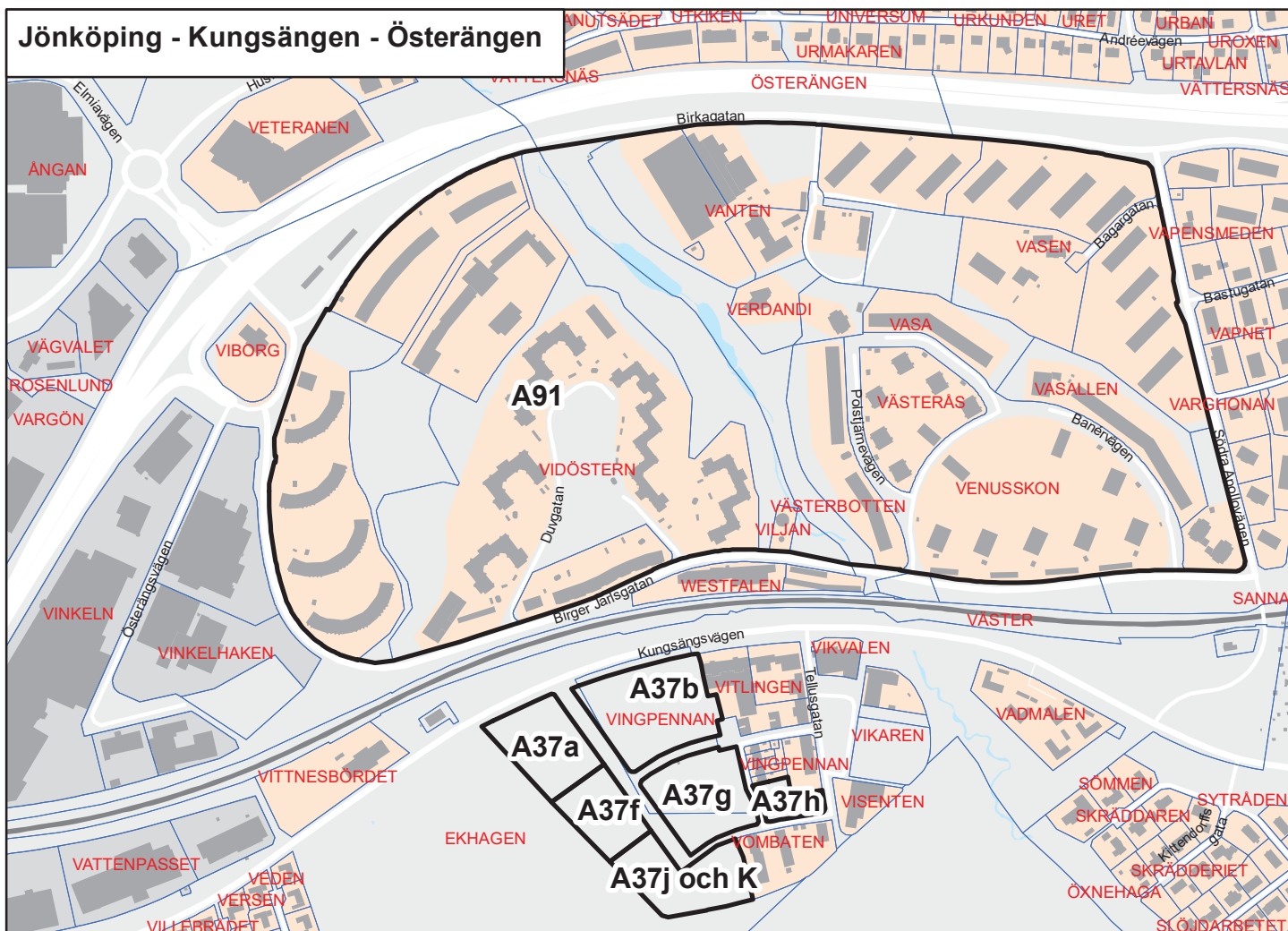


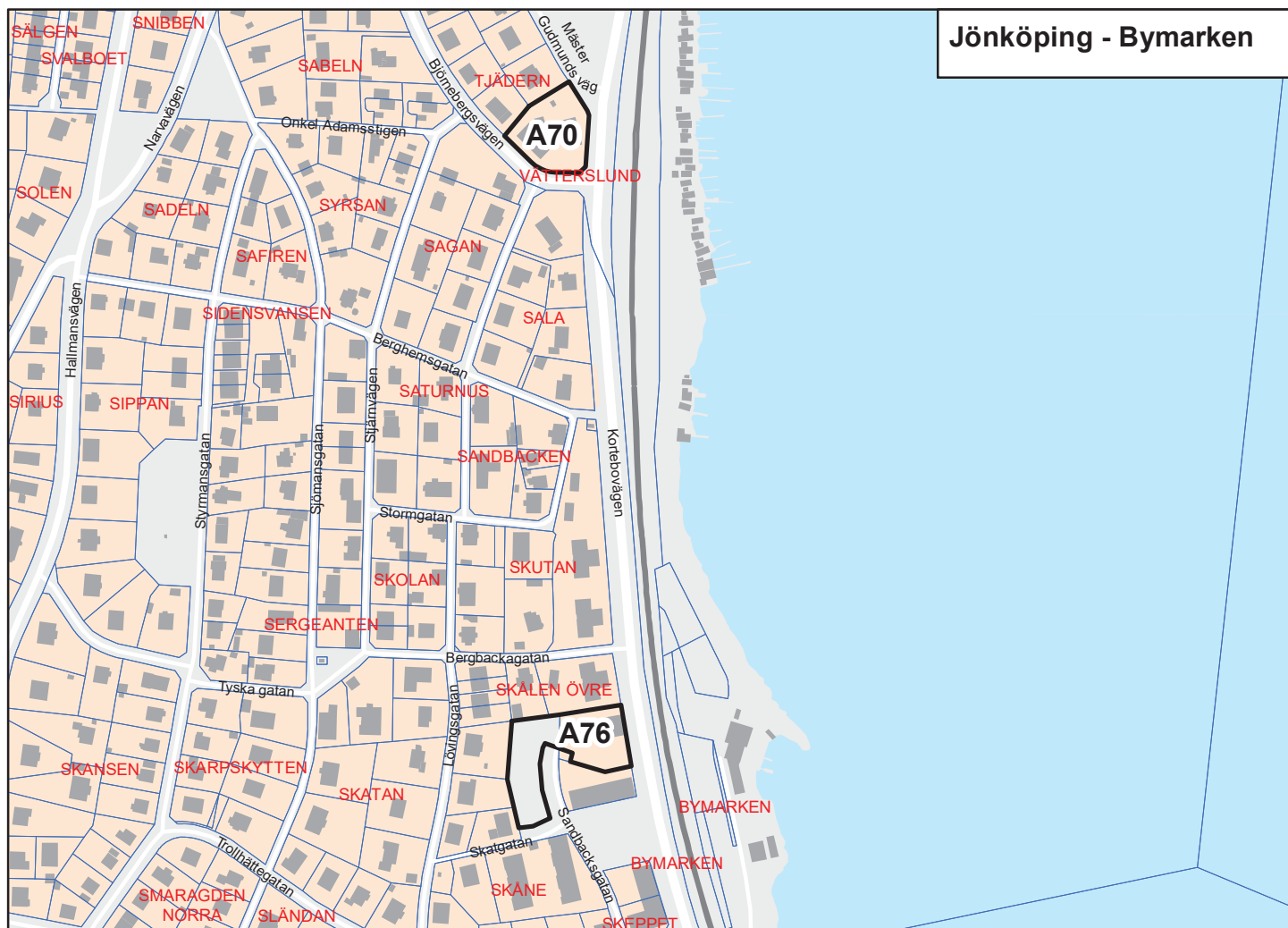
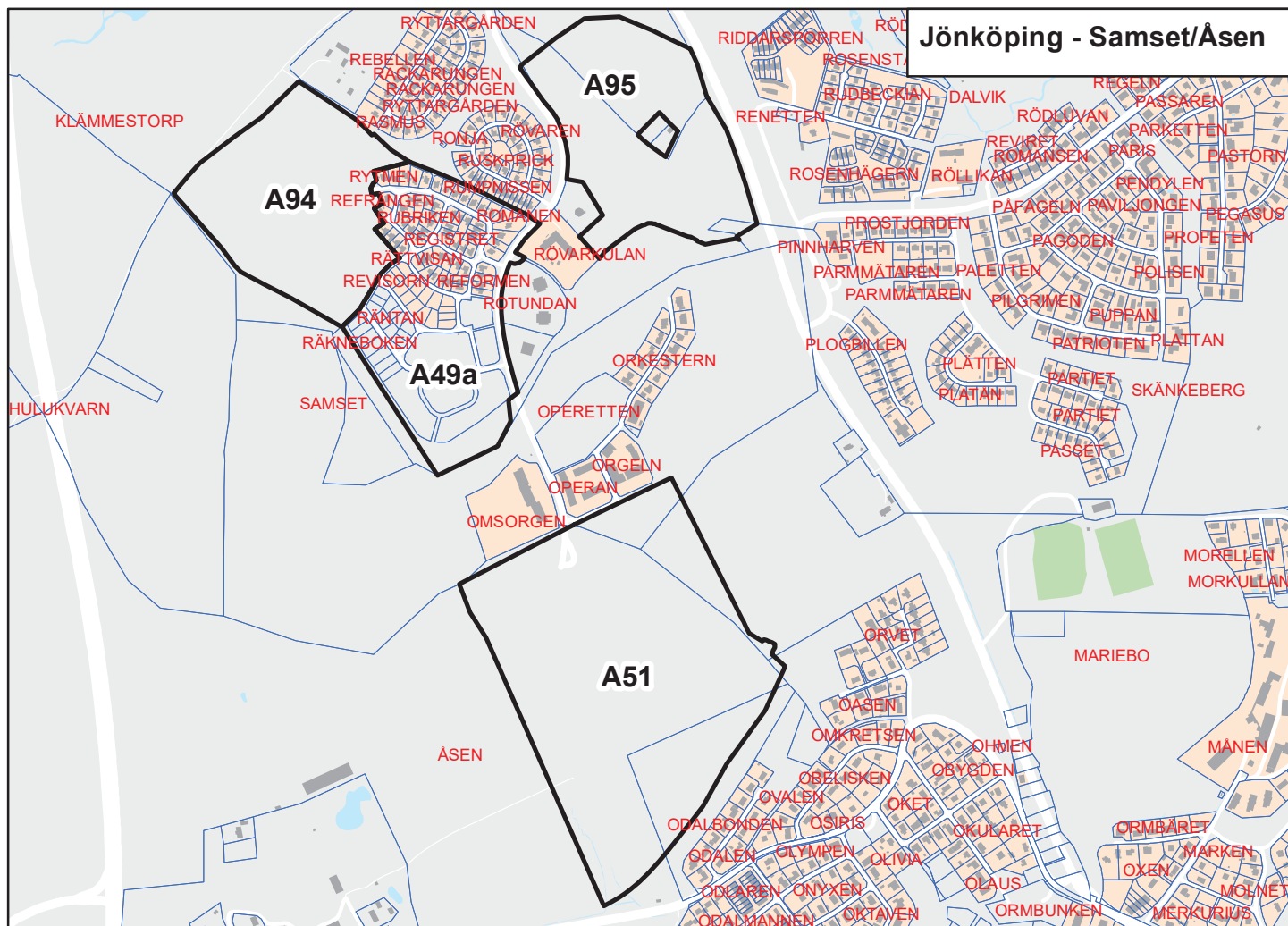
[illegible]

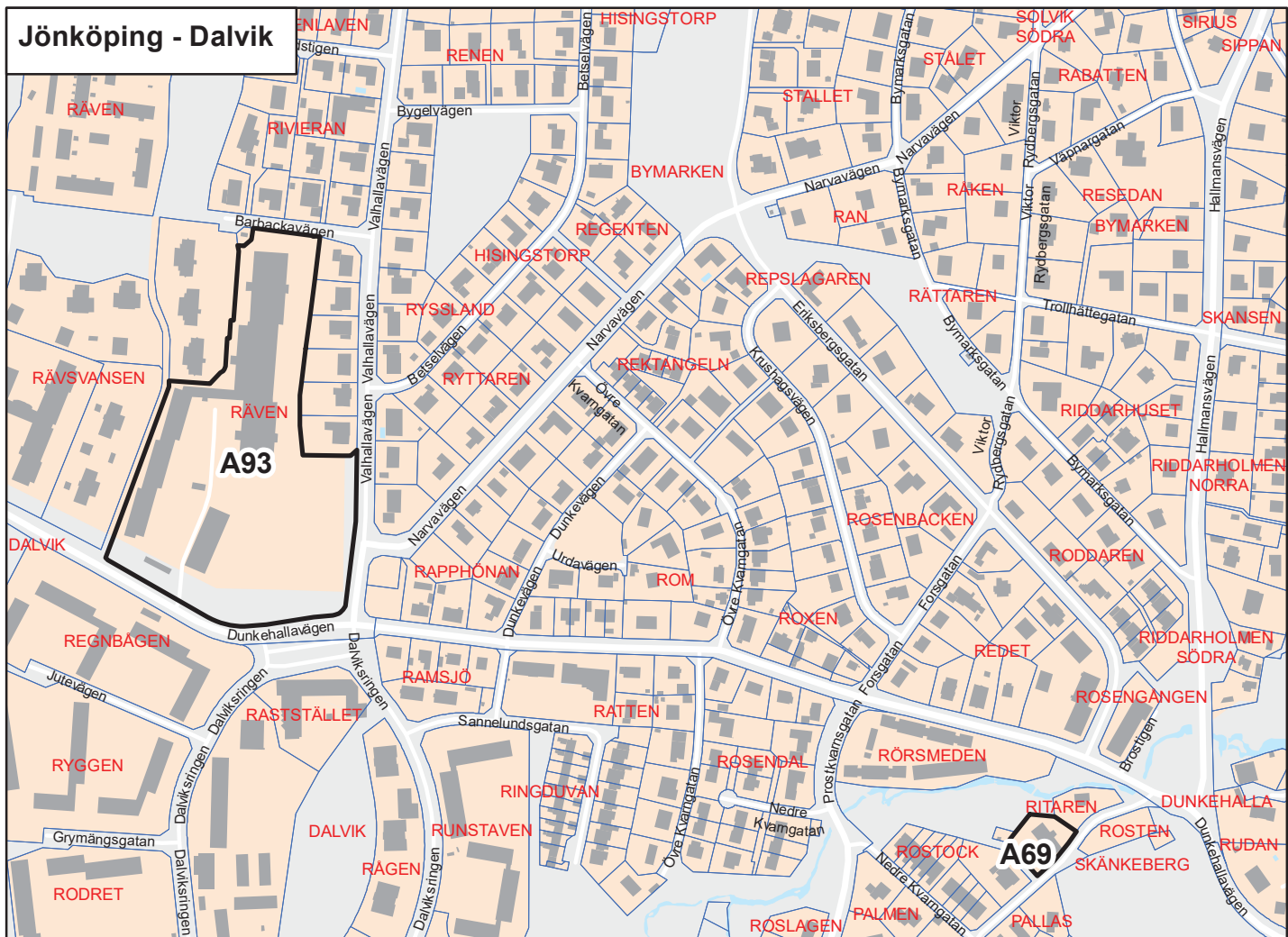
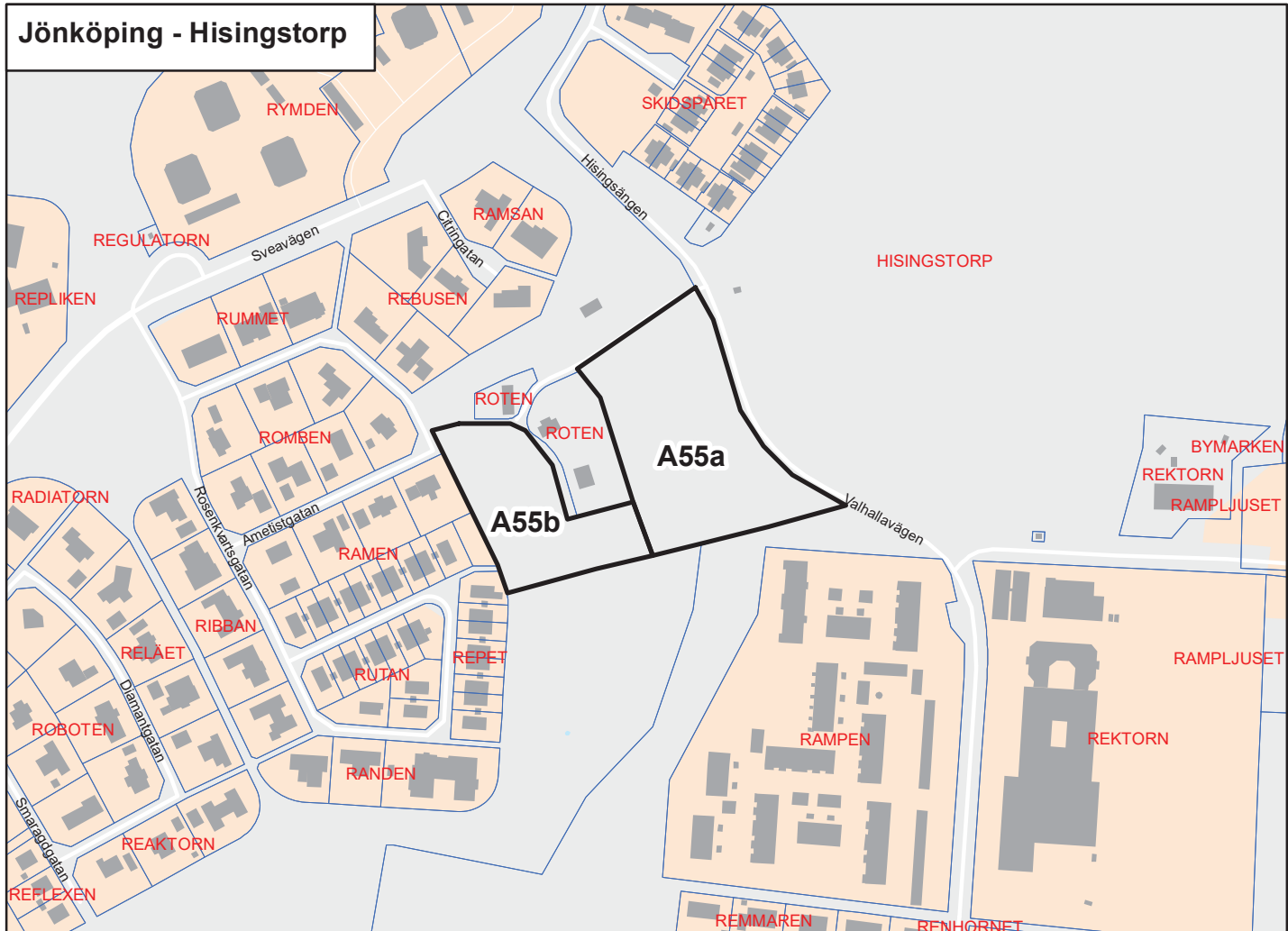
Jönköping - Vättersnäs

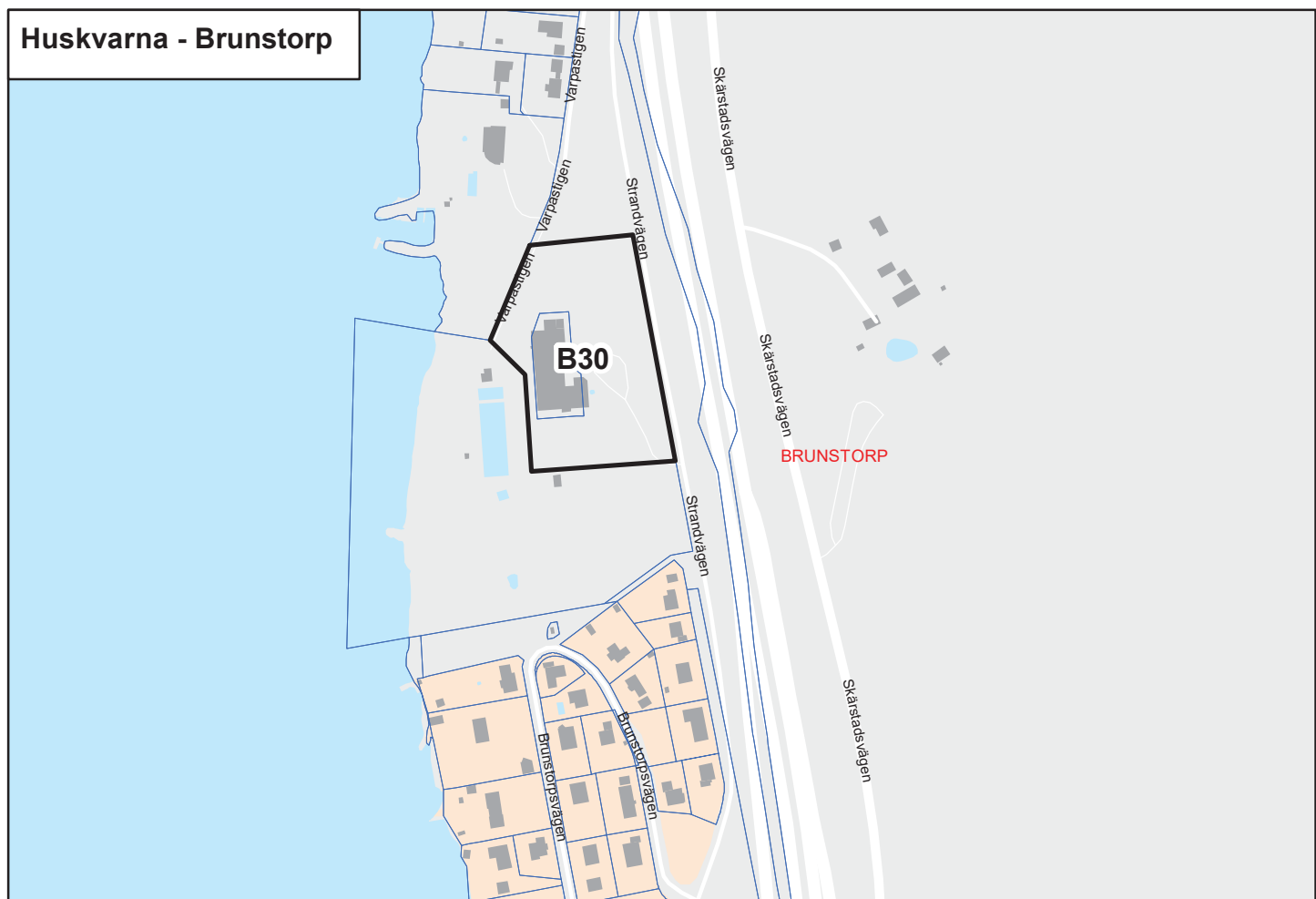
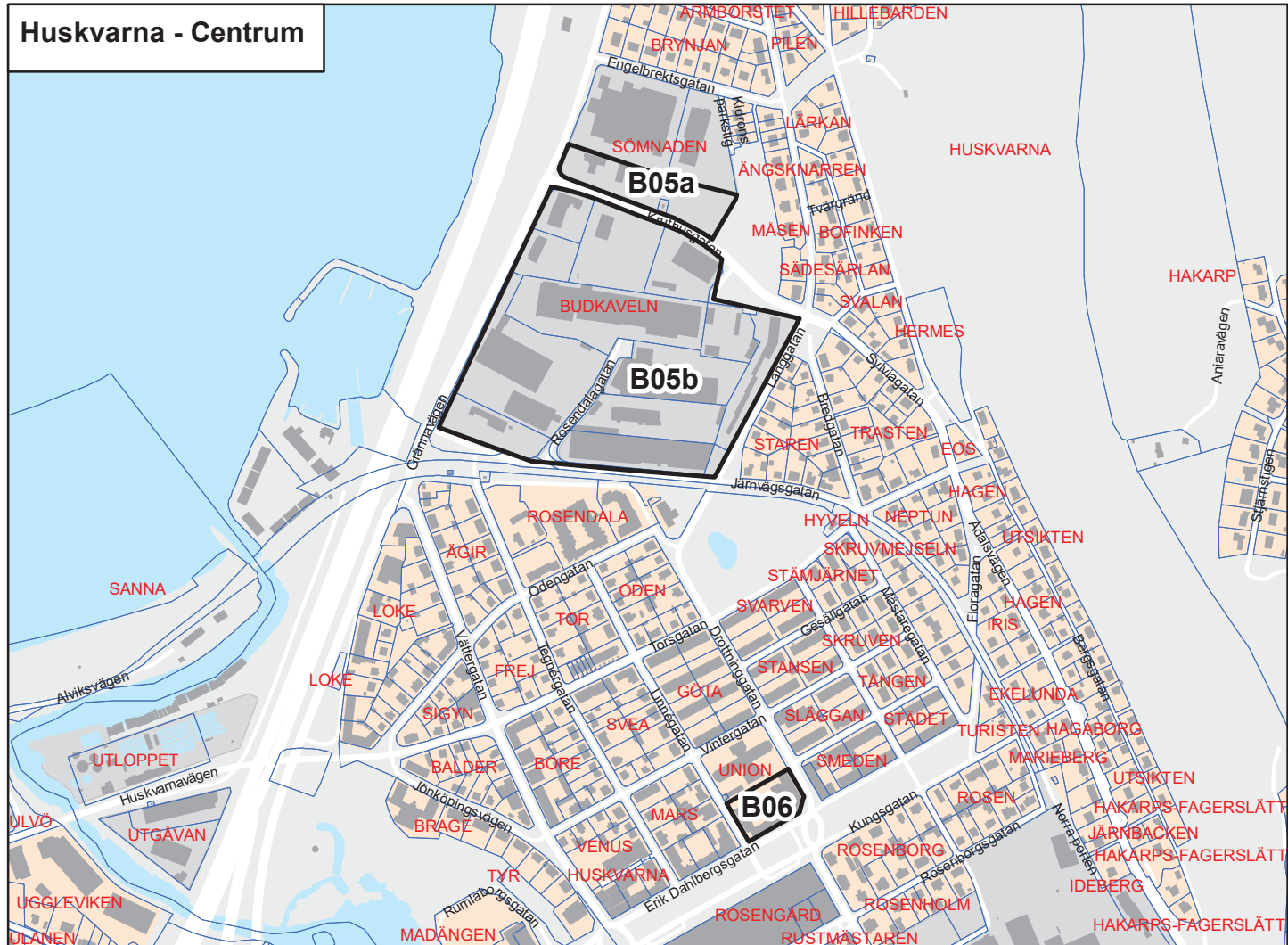


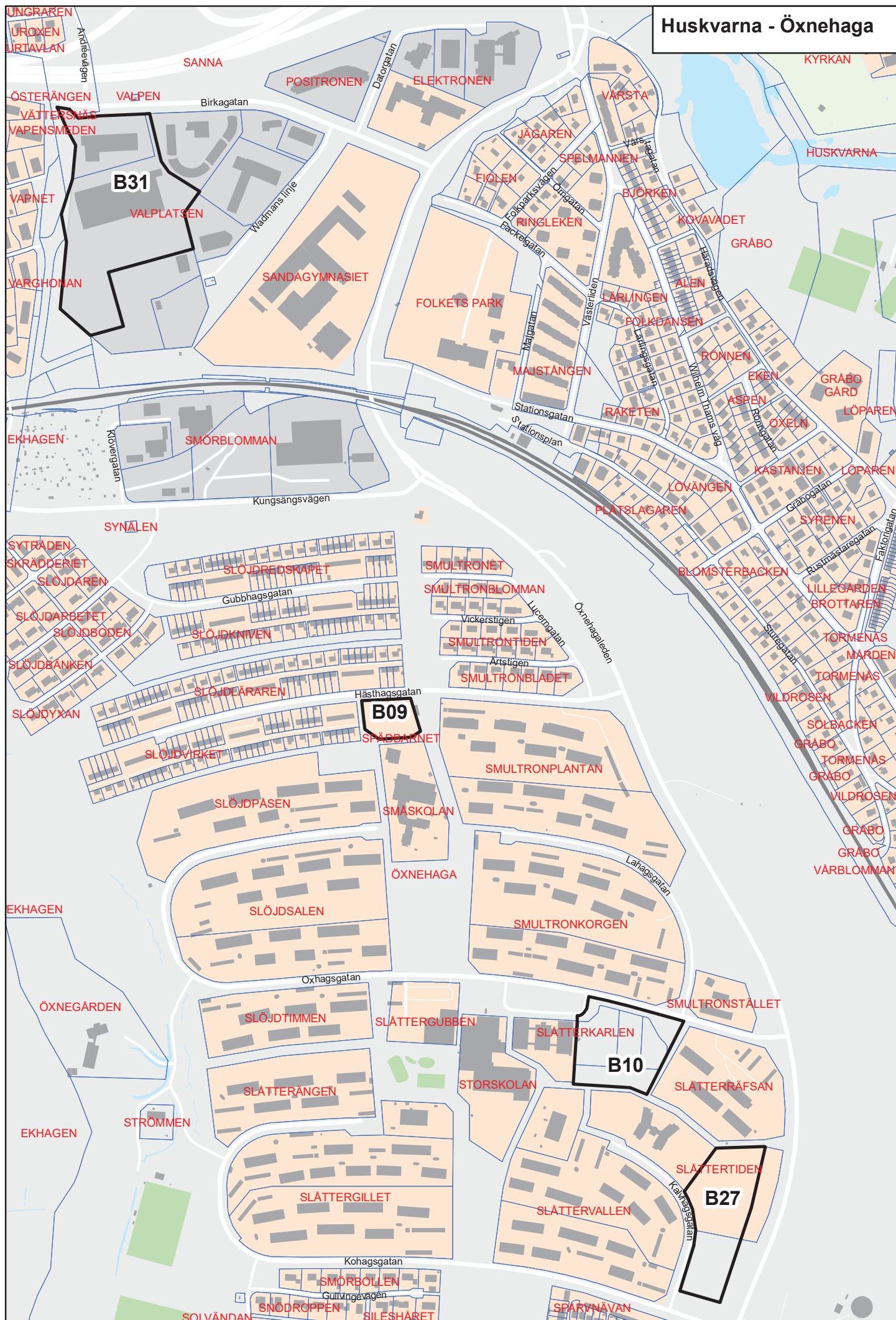
Jönköping - Kungsängen - Österängen



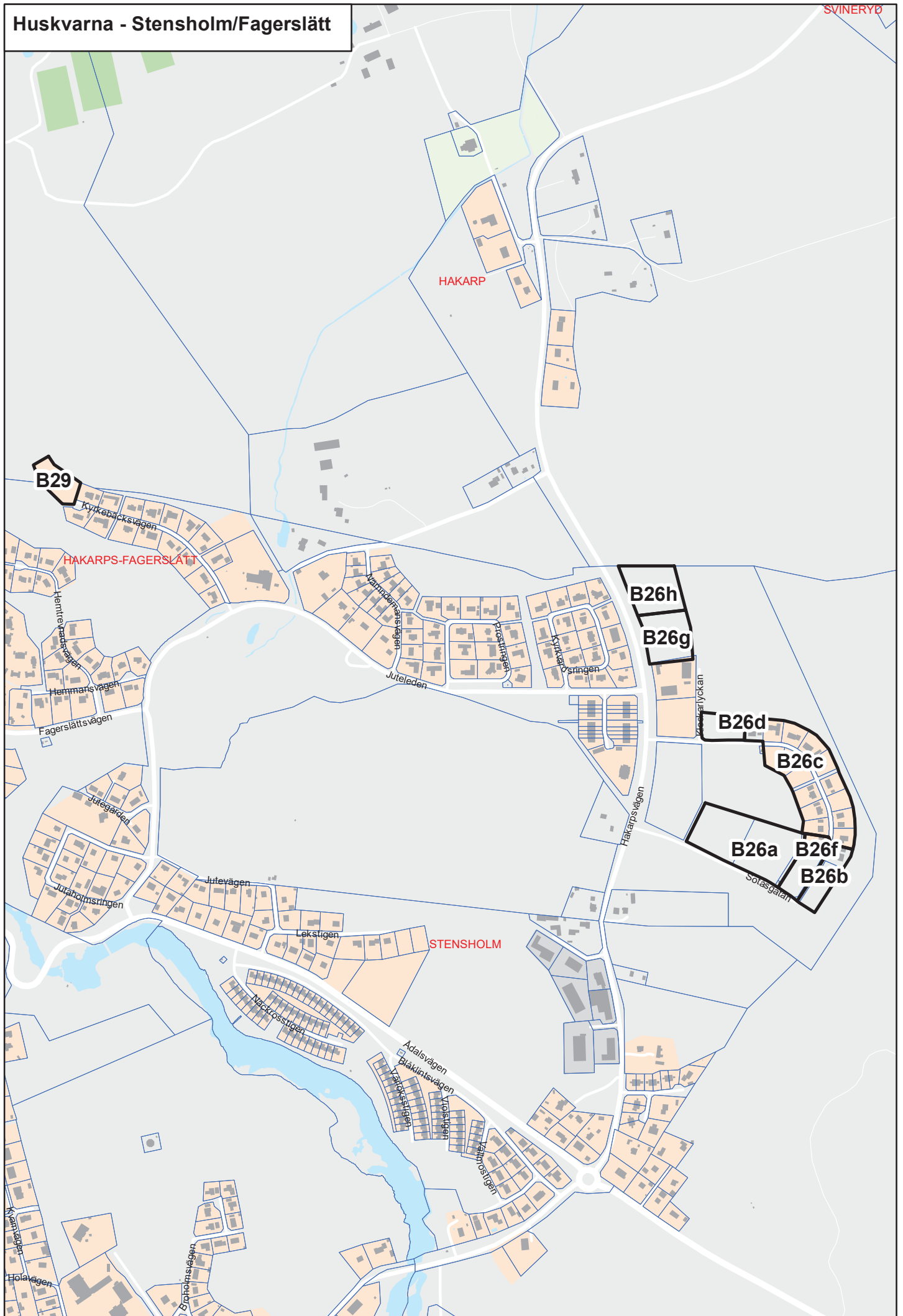


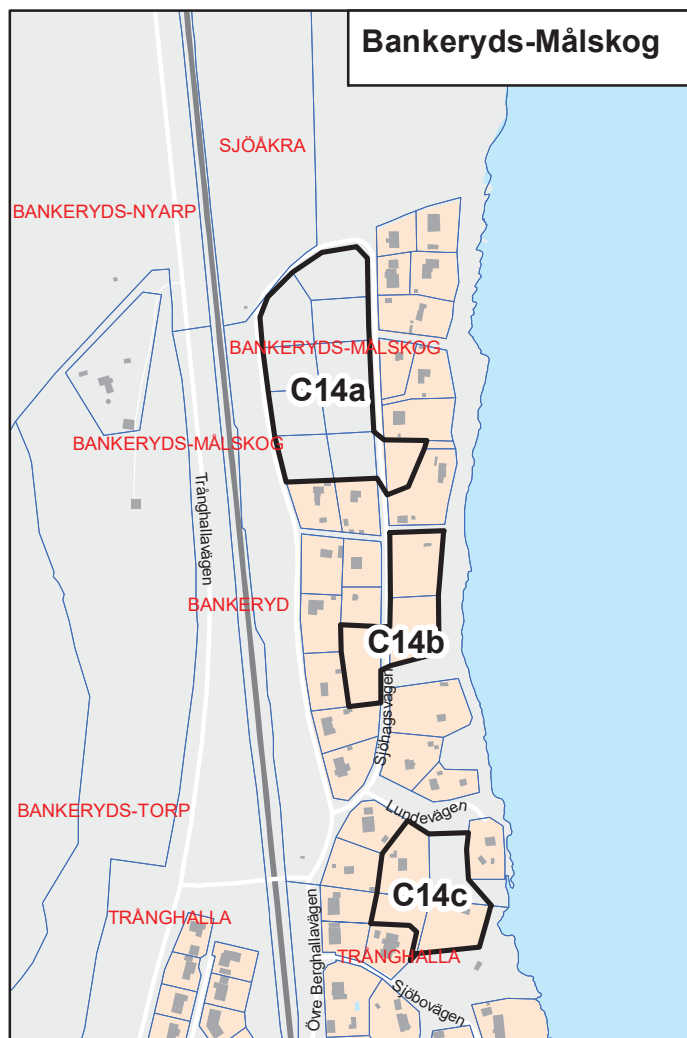
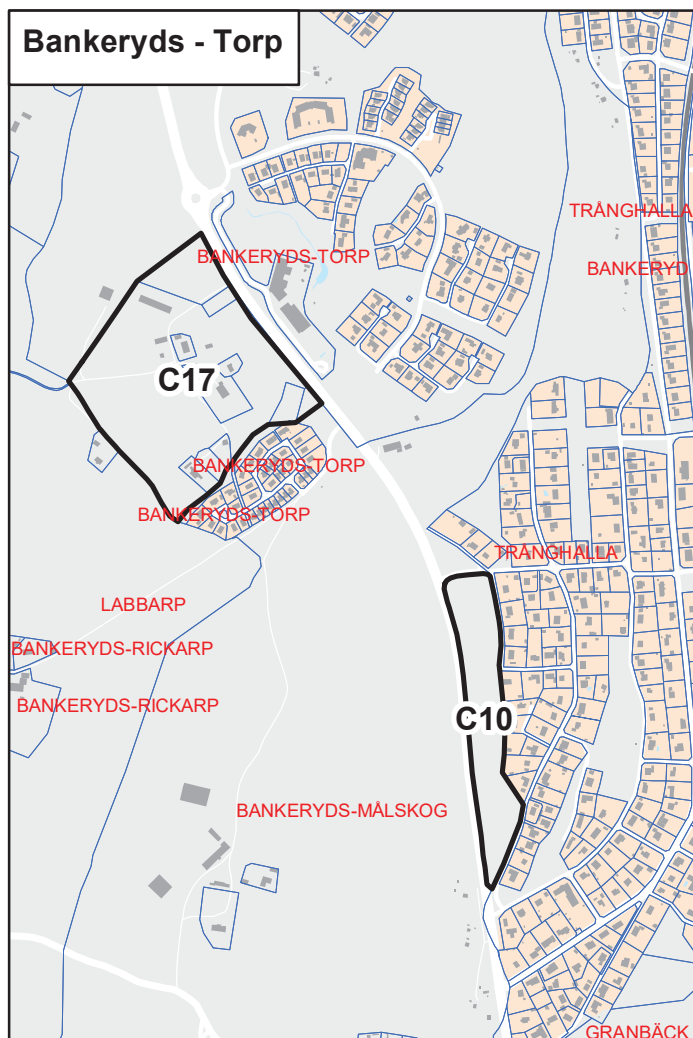
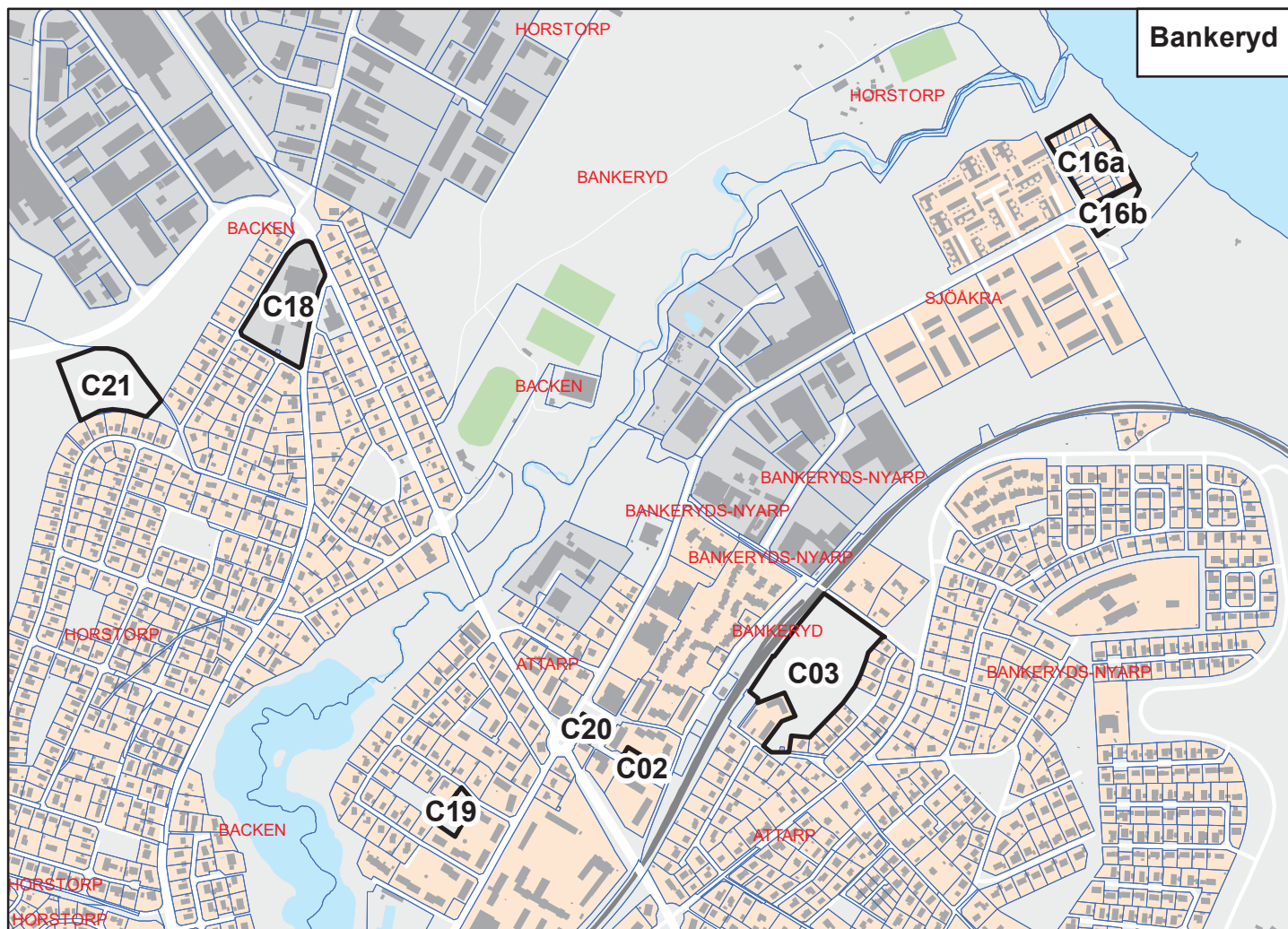


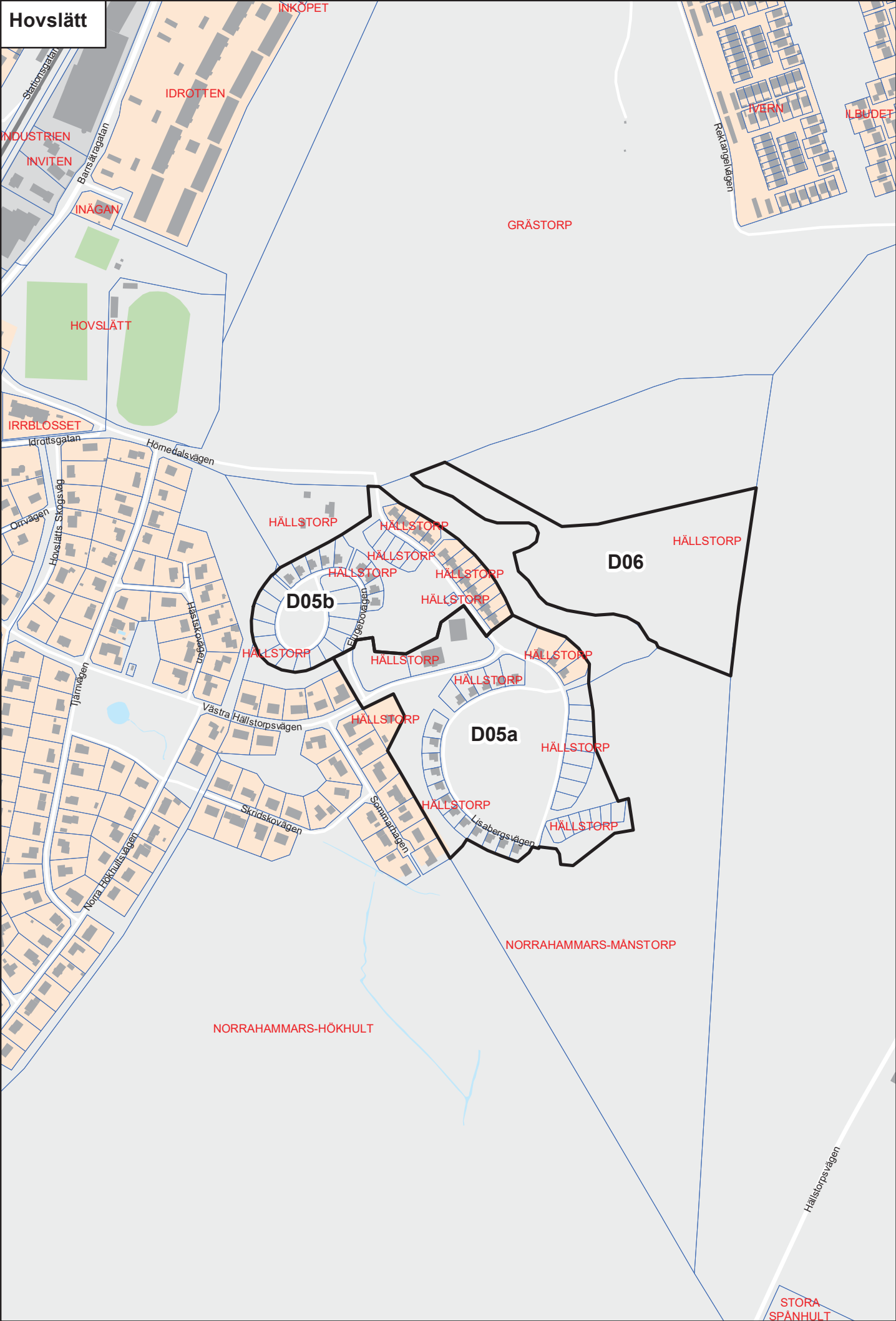


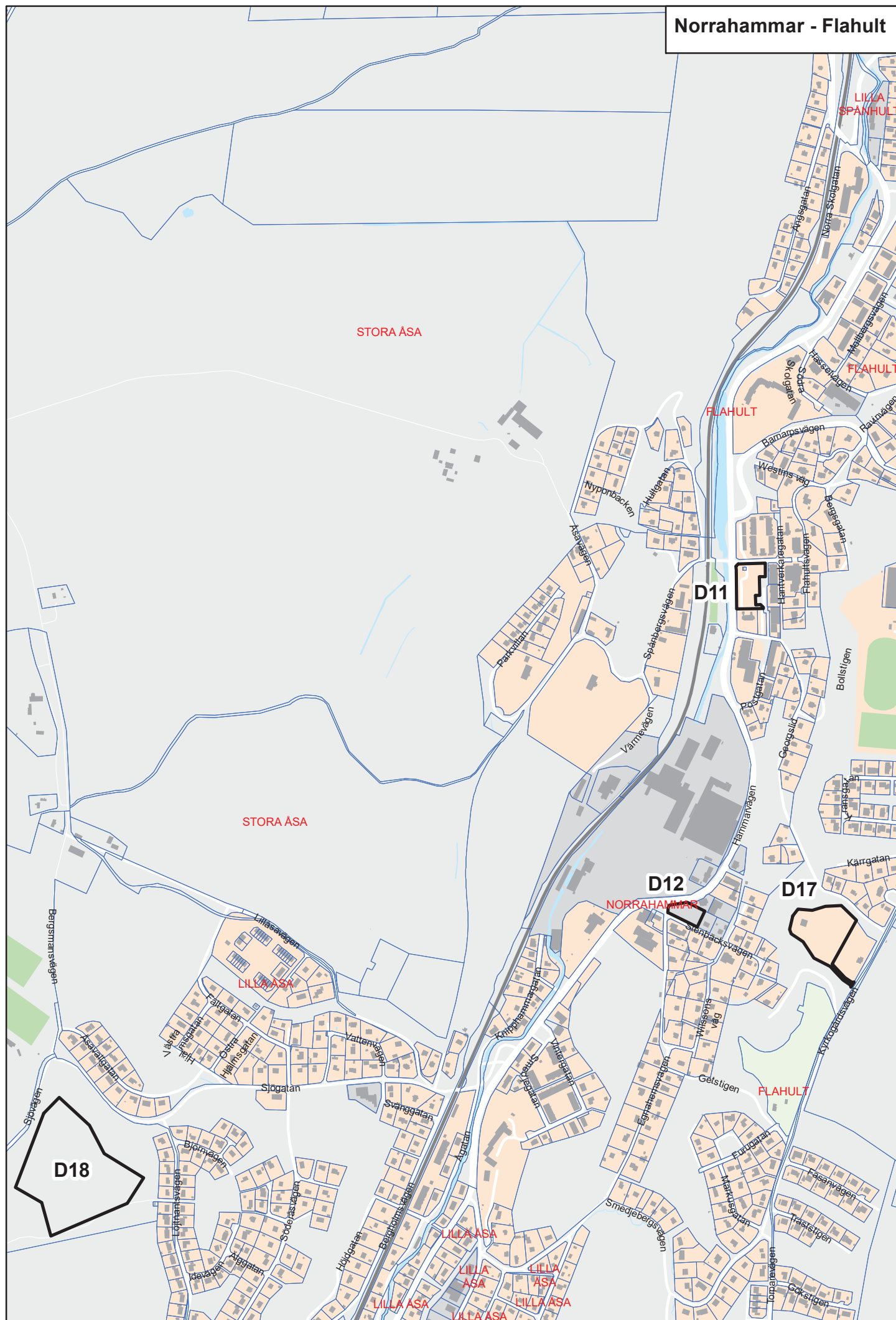


Huskvarna - Öxnehaga

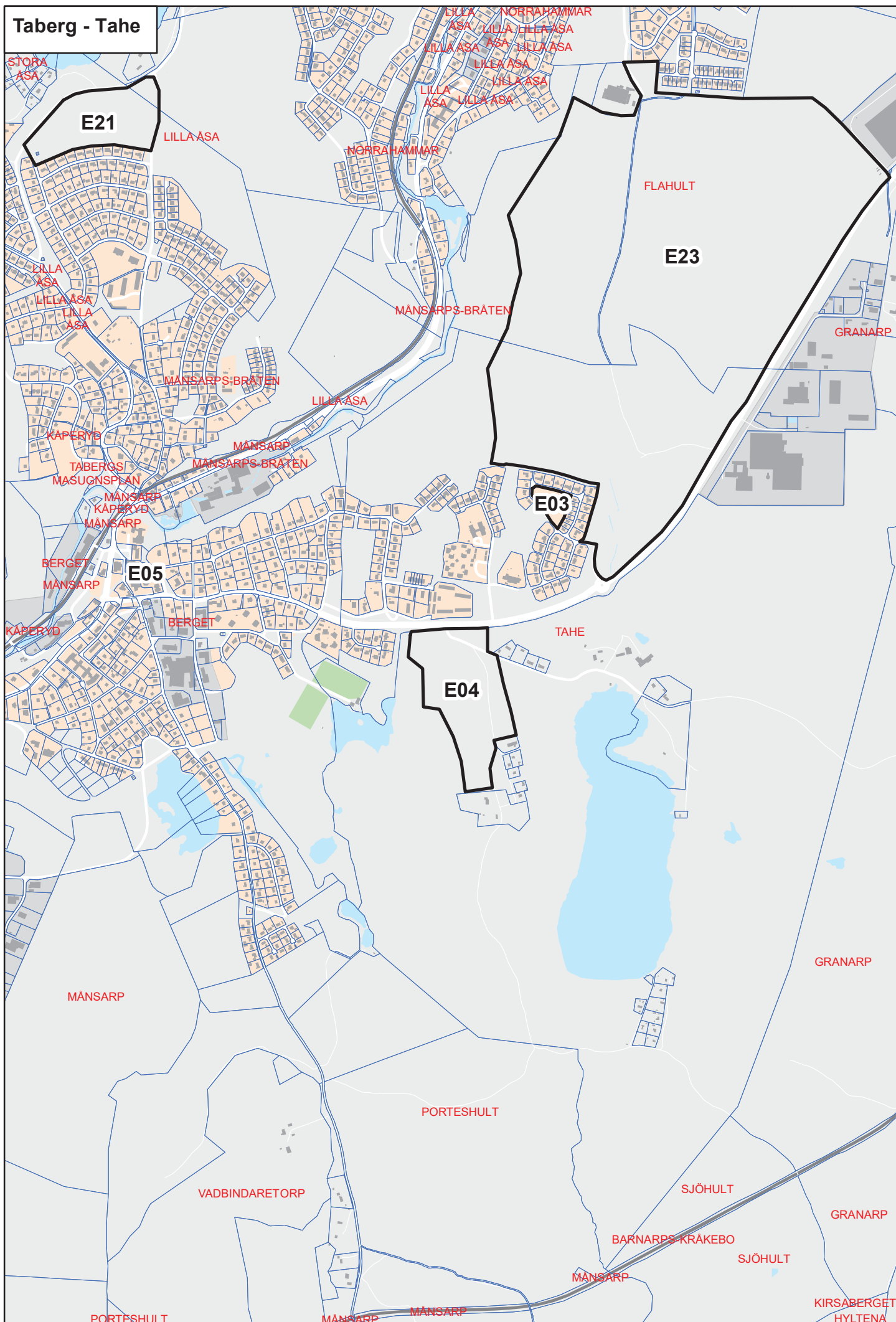


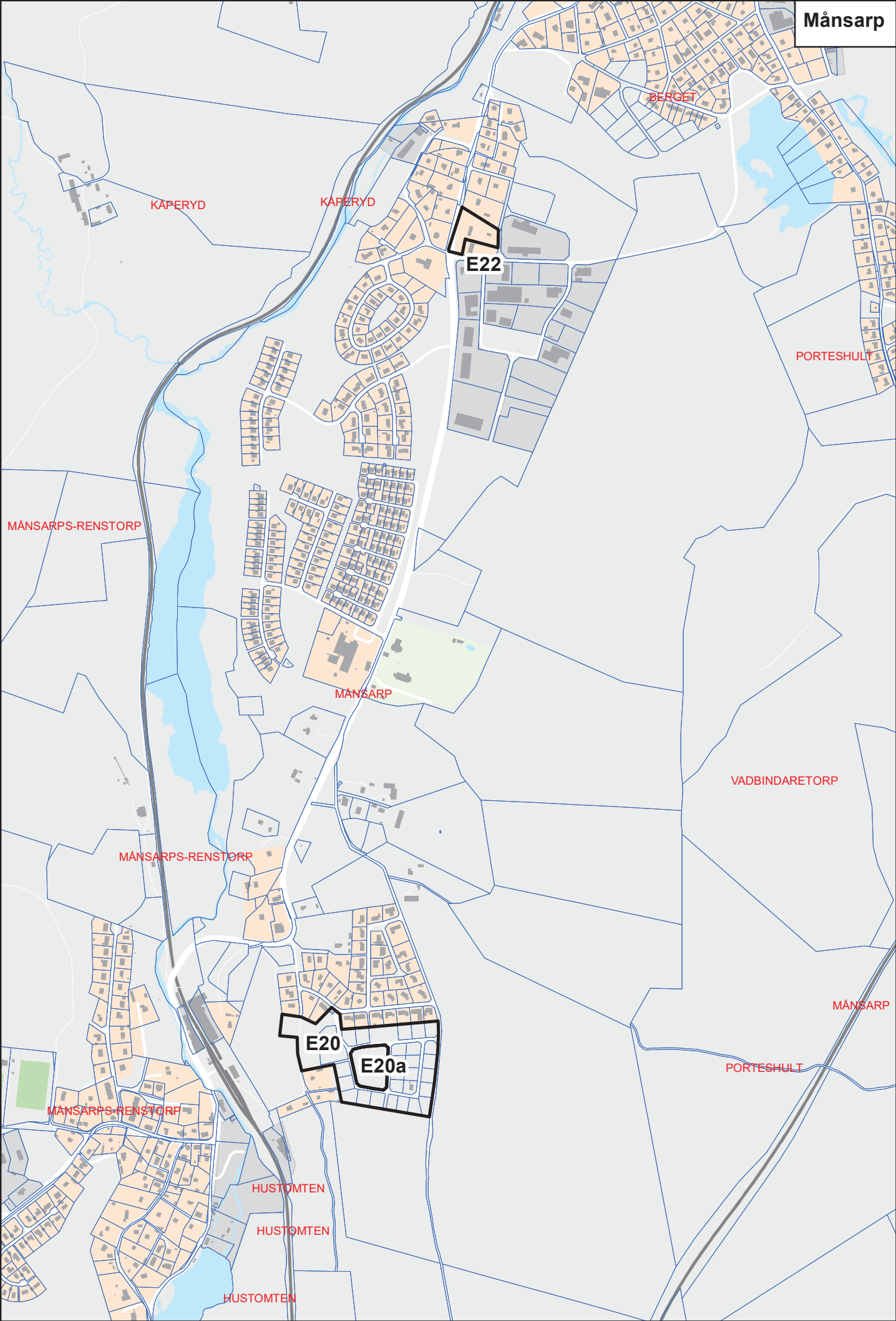






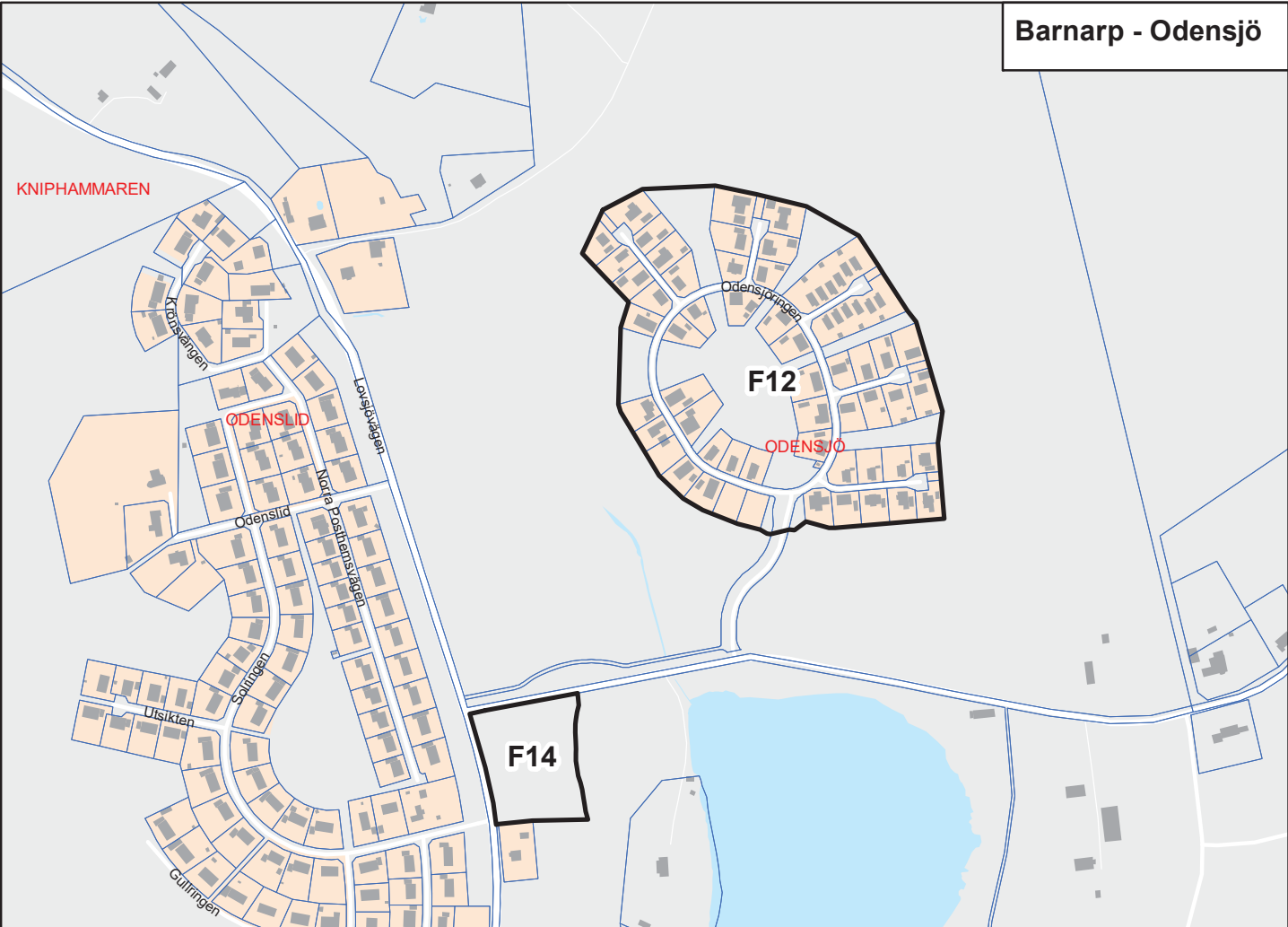
Taberg - Tahe



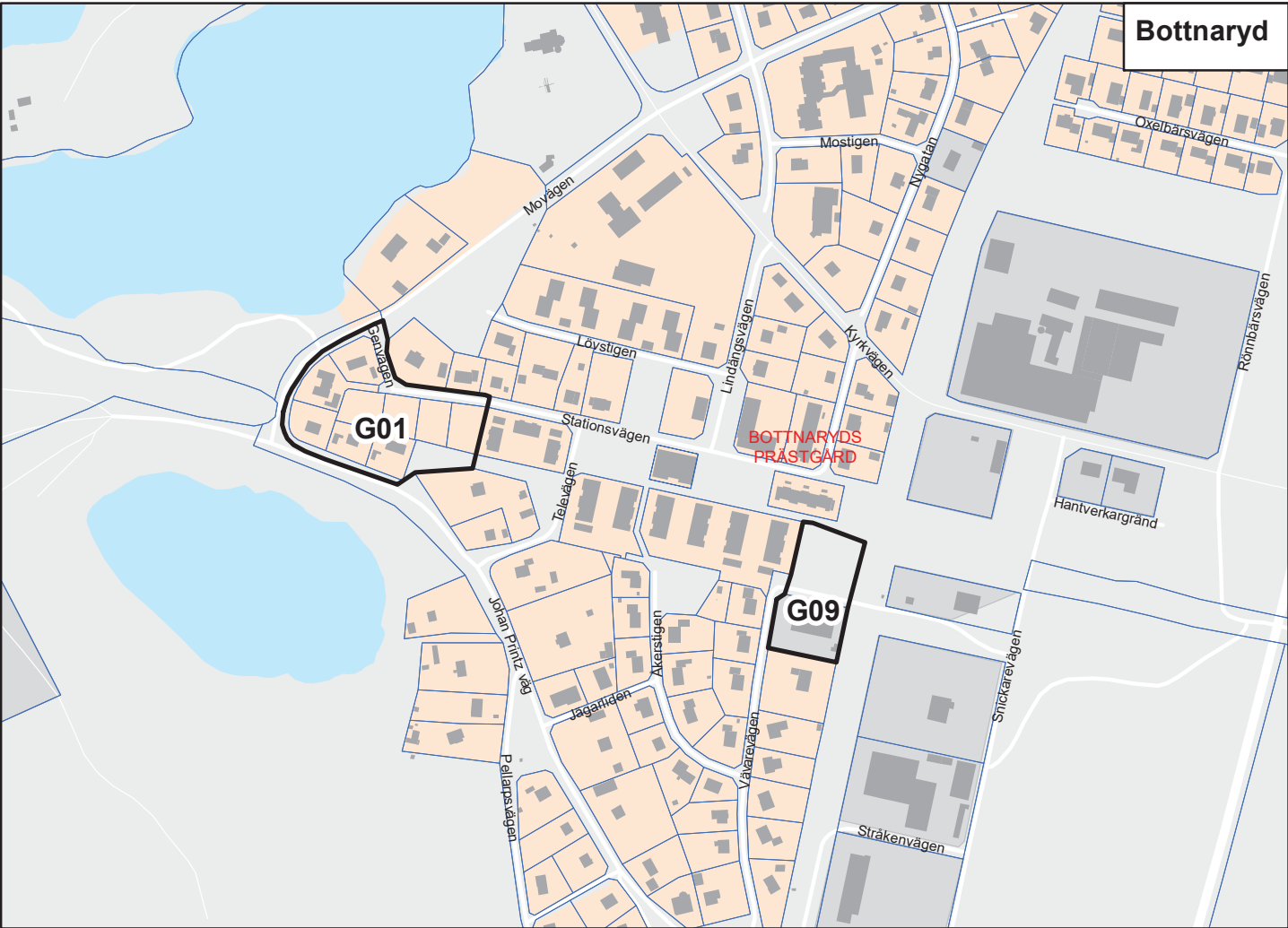




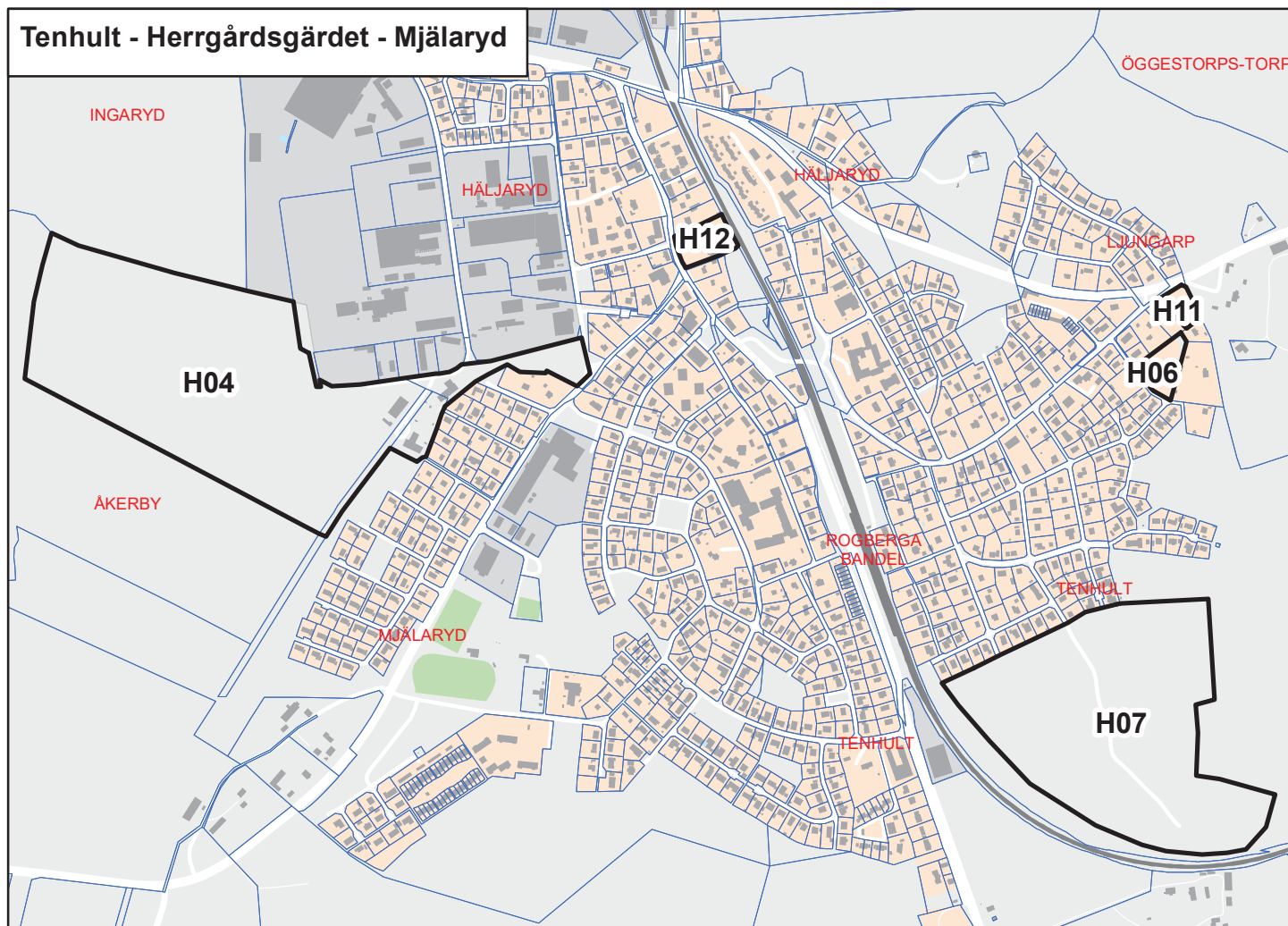
Barnarp - Odensjö



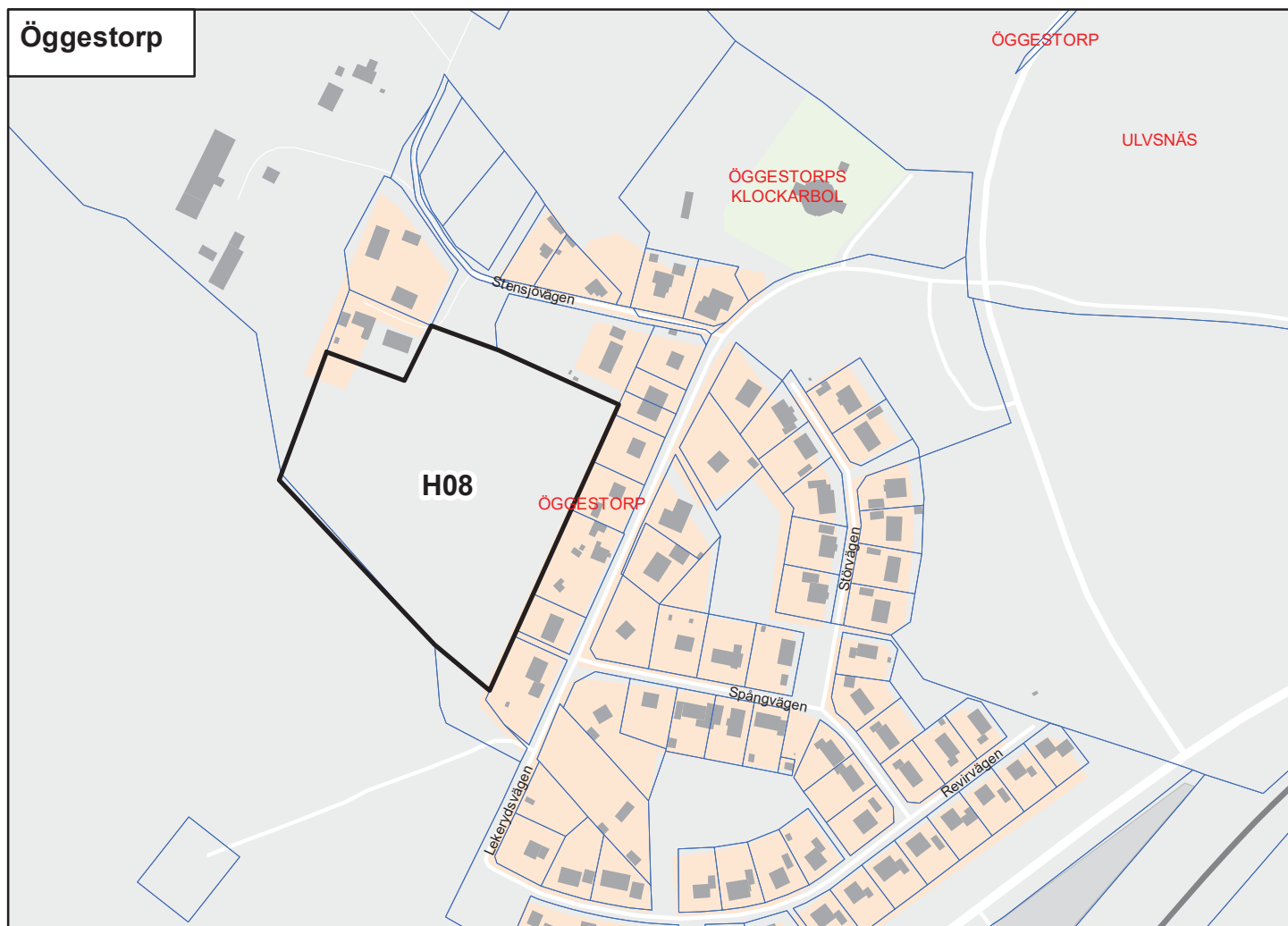
Bottnaryd



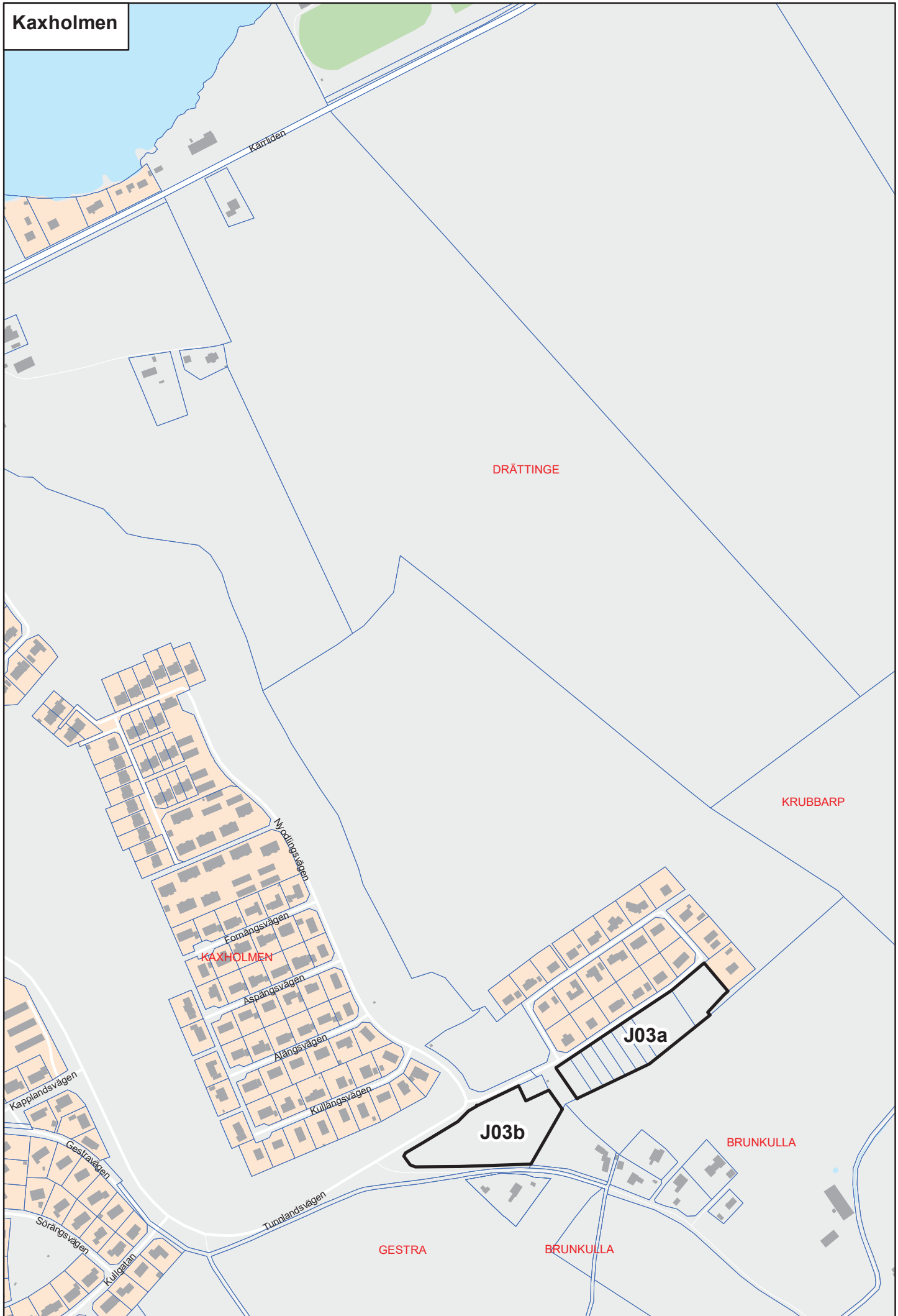
Tenhult - Herrgårdsgärdet - Mjälaryd



Öggestorp







Kaxholmen

Karliden

DRÄTTINGE

KRUBBARP

KAXHOLMEN

Nyodinsvägen

Fomängsvägen

Aspångsvägen

Ålångsvägen

Kullångsvägen

Kapplandsvägen

Geslövägen

Sörångsvägen

Kullgatan

Tunnlandsvägen

J03a

J03b

BRUNKULLA

GESTRA

BRUNKULLA

