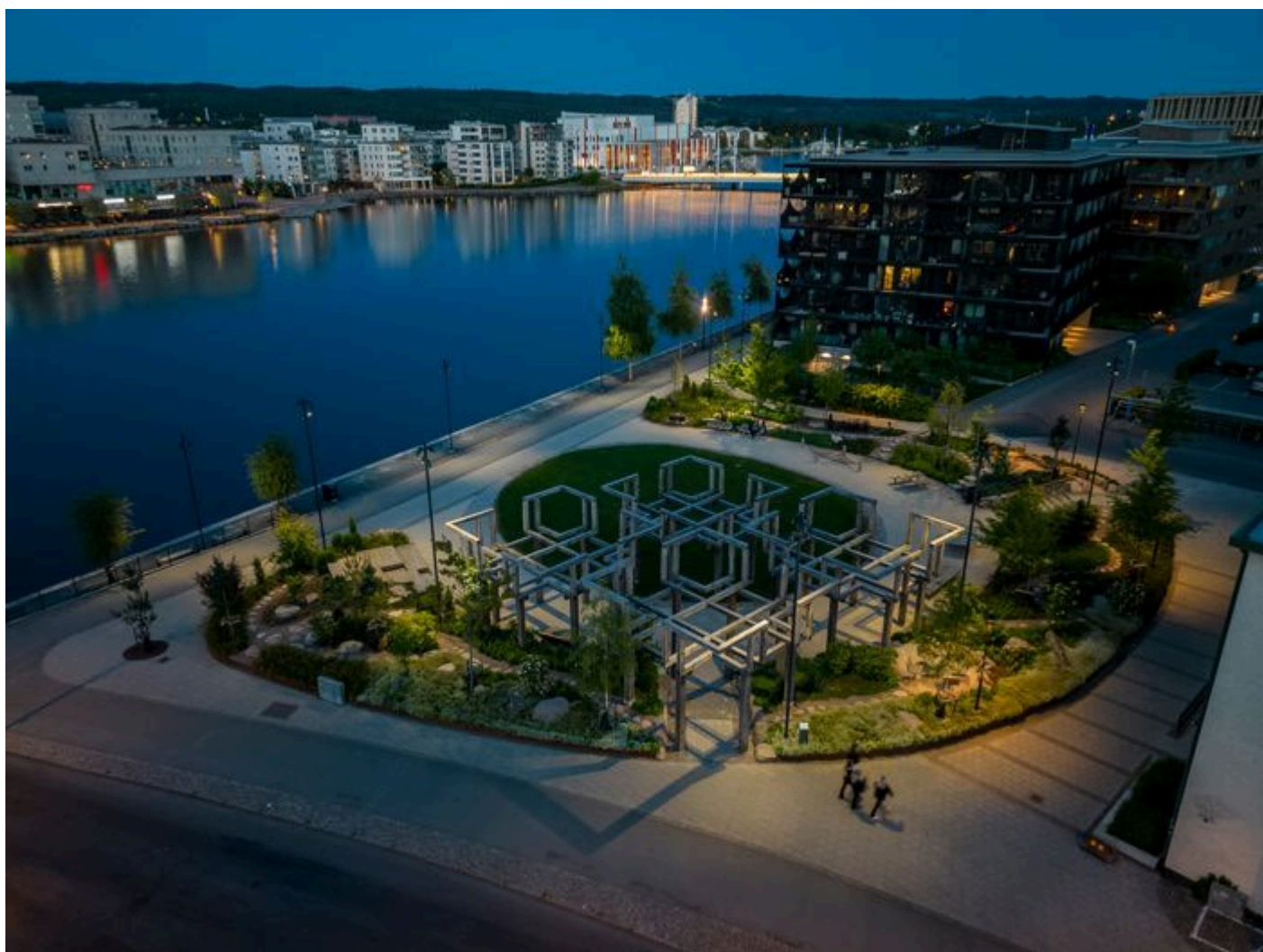


Kommunalt bostadsförsörjningsprogram (KBFP) 2025–2030

Remissversion mars 2025



KBFP-GRUPPEN – Arbetsgruppen Kommunalt Bostadsförsörjningsprogram

Anna Carlsson, socialförvaltningen

Stefan Lind, stadsbyggnadskontoret

Louise Petersson, stadsbyggnadskontoret

Andreas Zeidlitz, stadskontoret

David Jansson, stadskontoret

Malin Strömberg, tekniska kontoret, huvudansvarig

Kartbilaga

Ingvar Røjder, stadsbyggnadskontoret

Omslagsfoto: Werner Nystrand

SAMMANFATTNING

Befolkningsökningen i Jönköpings kommun är fortsatt relativt hög och antalet outhyrda lägenheter är få. 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 2025–2030 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 850 bostäder, det vill säga att det i dagsläget kan ”saknas” 850 bostäder för att bostadsmarknaden i kommunen ska vara i balans.

I programmet redovisas en inventering av aktuella nybyggnadsobjekt för perioden 2025–2030. Totalt redovisas 9 932 bostäder, vilket i genomsnitt motsvarar 1 655 bostäder per år. Av byggandet förväntas cirka 85 procent utgöras av lägenheter i flerbostadshus och 15 procent i småhus. Det ger årligen 1 406 bostäder i flerbostadshus och 249 småhus. Antalet lägenheter upplåtna med hyresrätt förväntas uppgå till 53 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 för 2025. 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	6
Nationella mål för boende och samhällsplanering	6
Regionala mål för bostadsbyggande i den regionala utvecklingsstrategin (RUS)	6
Kommunens mål för bostadsbyggandet	6
Vision 2030	7
Kommunprogram för mandatperiod 2023–2026	7
Översiktsplan	8
Kommunens verktyg	11
AKTUELLA LÄGET PÅ BOSTADSMARKNADEN	14
72 000 bostäder i kommunen	14
Under 2024 påbörjades byggandet av 411 bostäder	14
2 969 studentbostäder i kommunen	15
1 282 sökande i tomtkön	17
Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter	18
Få lediga lägenheter 2024	20
BOSTADSBEHOV	21
Bostadsbyggnadsbehov på 700 bostäder per år	21
Möjligt underskott på 850 bostäder	22
Trångboddhet och ansträngd boendeekonomi	23
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 2025–2030	31
Förändringar i projektplanen 2025–2030	32
Konsekvensanalys	33
Projektplan 2025–2030	35
BILAGA 1 Översikts- och detaljkartor	

MÅL, RIKTLINJER OCH VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Den 1 mars 2025 trädde lag 2025:70 i kraft om ändring i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Arbetsgruppen har gjort bedömningen att det inte har varit möjligt att arbeta in den i årets program utifrån att lagen är så pass ny och kan kräva en omarbetning av hela strukturen för programmet. Det föreslås i stället att göras nästa gång ett ordinarie program ska tas fram, det vill säga 2027. Den nya lagen behöver tillämpas första gången senast under den mandatperiod som inleds efter ordinarie val 2026.

Varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

I Jönköpings kommun utgör detta bostadsförsörjningsprogram kommunens riktlinjer/handlingsplan 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 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 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 även att uppfylla de krav som ställs inom barnkonventionen.

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 av kommunfullmäktige 27 mars 2025. Översiktsplan 2016 är ersatt av Översiktsplan för centrala tätorten i den geografi där dessa båda överlappar. När Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd antas och vinner laga kraft ersätter den resterande delar av Översiktsplan 2016.

Översiktsplanen är framtagen utifrån en ambition om att hela kommunen ska leva och har en uttalad målsättning att skapa förutsättningar för alla kommunens tätorter att växa. Det ställer krav på kommunens beredskap att på ett hållbart sätt planera för exempelvis bostäder, transporter, skola, vård och omsorg. 200 000 invånare innebär ett behov av att det tillkommer ungefär 25 000 nya bostäder fram till år 2050.

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 stort behov av utveckling och byggnation som stärker kommunens övriga tätorter och stadsdelscentrum. En uttalad målsättning är att hela kommunen ska leva och kommunen ska skapa förutsättningar för att de mindre tätorterna och

landsbygden växer i samma takt som den centrala tätorten. Detta innebär att cirka 8–10 procent av byggnationen bör ske inom de mindre tätorterna.

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 utvecklad 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 att kommunen är 200 000 invånare beräknas finnas inom dessa sju områden.

Översiktsplan för de mindre tätorterna och landsbygden omfattar Gränna, Visingsö, Örserum, Ölmstad, Skärstad, Kaxholmen, Lekeryd, Tenhult, Öggestorp, Ryd och Bottnaryd samt omgivande landsbygder.

I översiktsplanen finns numera en tydlig övergripande prioriteringsordning för när olika områden bör påbörjas och vara färdigställda.

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 möjlighet. 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 och tätortscentrum.

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 kollektivtrafiknätet. I översiktsplanen anges även att bostäder, arbetsplatser och verksamheter i första hand ska byggas intill befintliga eller framtida kollektivtrafikstråk.

Jordbruksmark

Kommunfullmäktige beslutade 3 september 2020 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.

Övergripande mål för ny bostadsbebyggelse i Översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd anger att vid nybyggnation av bostäder, ska minst 60 procent av bostäderna vara lokaliserade inom tätortsgräns och inom detaljplanlagt område. Minst 60 procent av nya bostäder inom mindre tätort ska ha max 500 meter till kollektivtrafik.

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 påbörjandet och 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 byggstarter 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.

Kommunen har riktlinjer för exploateringsavtal som beskriver villkor och förutsättningar som gäller vid exploatering i Jönköpings kommun. Syftet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal är att tydliggöra vad exploateringsavtal tecknat med kommunen kan förväntas innehålla. Riktlinjerna innehåller även en beskrivning av kommunens arbetssätt och handläggningsrutiner vid framtagande av exploateringsavtal. 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 till exempel 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, 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 4 050 planlagda bostäder fördelade över hela kommunen. Det pågår arbete med cirka 50 detaljplaner och förstudier innehållande totalt cirka 5 000 bostäder (varav cirka 600 småhus). 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 kommunalar 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, den tekniska uppbyggnaden 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](#)

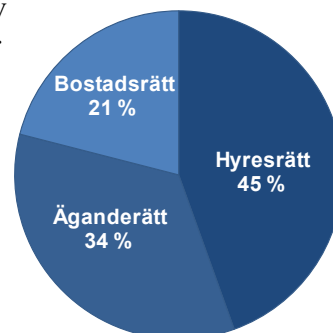
Hyresgarantier

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

72 000 bostäder i kommunen

Det finns över 72 000 bostäder i Jönköpings kommun. Av dessa är 34 procent äganderätter. Nästan alla äganderätter utgörs av småhus. Cirka 21 procent av bostadsbeståndet består av bostadsrätter och andelen hyresrätter uppgår till cirka 45 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 2024 påbörjades byggandet av 411 bostäder

Under 2024 påbörjades 411 bostäder, varav 250 (61 procent) var hyresrätter, 117 (28 procent) bostadsrätter och 44 (11 procent) äganderätter. Mer statistik över bostadsbyggandet 2024 finns i tabellerna 2a-c.

De planerade byggnationerna som enligt projektplanen skulle ha startat 2024 men som inte gjorde det, uppgick till 54 bostäder. Av dessa planeras de flesta att påbörjas under 2025 eller 2026. Orsaken till att de inte påbörjades 2024 framgår av tabellen nedan.

Tabell 1 Objekt som ej byggstartade 2024

Nr. *	Objekt	Antal	Orsak till förskjutning
F14	Odensjö 7:7, Wareborn Gårdsförvaltning	10	Senarelagt av byggaktören. Beräknas påbörjas 2025.
G01	Bottnaryd Stationsvägen	1	Fördelade tomter i tomtkøn har inte byggstartat som planerat.
H06	Ljungarp 1:9, OBOS	2	Senarelagt av byggaktören. Beräknas påbörjas 2025.
I05	Lekeryd 2:34, Larssons Bygg	40	Senarelagt av byggaktören. Beräknas påbörjas 2026.
K09	Visingsö, Rökingevägen	1	Fördelade tomter i tomtkøn har inte byggstartat som planerat.
TOTALT		54	

* Nummer i projektplan 2025–2030

Tabell 2a Bostadsbyggandet 2024 – påbörjad bostadsproduktion år 2024

Objekt	Antal bostäder
Lappen 19, kv. 12, Munksjöstaden, Lustgården	105H
Lappen 19, kv. 15, Munksjöstaden, Tosito	86H
Lappen 19, kv. 15, Munksjöstaden, Tosito	113B
Lodjuret 5, Huskvarna, Huskvarnahem	8H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	51H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	4B
Enbostadshus, ca	44Ä
TOTALT	Cirka 411

B = bostadsrätter H = hyresrätter Ä = äganderätter

Tabell 2b

Bostadsbyggandet 2024 – pågående bostadsproduktion 2024-12-31

Objekt	Antal bostäder
Lappen 19, kv. 12, Munksjöstaden, Lustgården	105H
Lappen 19, kv. 12, Munksjöstaden, Tosito	86H
Lappen 19, kv. 12, Munksjöstaden, Tosito	113B
Lekeryd 2:56, 2:71–75, Byggvision/Gullmanders	1Å
Lodjuret 5, Huskvarna, Huskvarnahem	8H
Rotvältan 1, Hisingstorp, Roten fast.(studentrum)	5H
Slättertiden 1, Öxnehaga, Vätterhem	54H
Tahe 1:130, Taberg, OBOS	24B
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder (varav 3 studentlägenheter)	68H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	12B
Enbostadshus, cirka	55Å
TOTALT	Cirka 531

B = bostadsrätter H = hyresrätter Å = äganderätter

Tabell 2c

Bostadsbyggandet 2024 – inflyttningsfärdiga bostäder år 2024

Objekt	Antal bostäder
Attarp 2:425, Bankeryd, Junehem (trygghetsboende)	15H
Hällstorp 1:107, Hovslätts Ångar, Nivika	40H
Lilla Åsa 23:165, Sörsjön, Norrahammar, Junehem	69H
Rimmet, 1, Samset, Götenehus	15B
Roten 2, Hisingstorp, Asplunds Bygg/Nivika (samtliga lgh utgör trygghetsboende)	82H
Skogslid 1:11, Bottnaryd, privat ägare	3H
Slättertiden 1, Öxnehaga, Vätterhem	54H
Torget 1, Strandängen, Vätterhem (varav 40 lgh utgör trygghetsboende)	164H
Ödetorpet 1, Skeppsbron kv.8, HSB (varav 60 lgh utgör trygghetsboende)	149H
Ombyggnadsprojekt, nya bostäder	40 H
Enbostadshus, cirka	57Å
TOTALT	Cirka 688

B = bostadsrätter H = hyresrätter Å = äganderätter

2 969 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.

I februari 2025 fanns uppskattningsvis 2 969 studentbostäder fördelade på 806 rum och 2 163 lägenheter. Av dessa är cirka 600 tillfälliga boenden där majoriteten av dessa finns på Ekhagen och på Valplatsen, Österängen. Sedan sammanställningen i februari 2024 så har 34 bostäder tillkommit där alla utom fem är bostäder som har varit student-bostäder sedan tidigare men ej varit med i sammanställningen. Det finns inga rapporterade borttagna studentbostäder sedan sammanställningen 2024. Redovisningen av studentbostäder behöver i kommande sammanställningar ses över då en bostad, oavsett om det är ett korridorsrum eller egen lägenhet, behöver ha ett eget lägenhetsnummer och därmed kan redovisningen och fördelningen av dessa vara missvisande.

För att förenkla bostadssökande för studenter har Jönköpings kommun och Jönköping University ett samarbete kring en studentbostadsportal ([Lediga studentbostäder](#)). Den har varit i gång sedan maj 2008.

Tabell 3 **Studentbostäder i kommunen i februari 2025**

Fastighet, fastighetsägare/hyresvärd	Lägenheter	Rum	Tillfälliga
Aktern 1, Brandtornet AB	14		
Andelen 3, P&E Fastigheter	38		
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		51	
Blixten 7 (Östra storgatan 59 A), Bygginvest AB		5	
Båret 4 (Östra Storgatan 39 A-C), Hakarps Fastighets AB och Högskoleservice		16	
Domherren 5 (Kunskapsfabriken), Tosito	252		
Druvan 19 (Björngränd 8-10), Brandtornet AB	40		
Dundret 10 (Kålgårdsgatan 7), Vätterhem	12		
Dvärgen 16 (Rökerigränd 11), KB Dvärgen 16	44		
Ekhagen 1:1 (Ekhagens studentbostäder/Ekhagsringen 61-67), Nivika	341	8	Tillfälliga
Fänriken 8 (Kilallén 8), Gambrinus AB		20	
Gambrinus 7 (Delta/Västra storgatan 4), Tosito, Högskoleservice		37	
Granaten 2 (Barnarpsgatan 35 C/Kyrkogatan 40), Brandtornet AB	1	15	
Hallonet 7 (Gjuterigatan 12 D-E), Heimstaden	12		Tillfälliga
Humlan 3 (Oxtorpsgatan 20 D-E), Heimstaden	37		Tillfälliga
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		
Piltén 15 (Åsenvägen 5), Statte Fastighetsbolag	96		
Preussen 24 (Kristinedal/Solstickegatan 10, 12, 14, 16), Vätterhem	43		
Runslingan 1 (Tomtebogatan 2), Gula villan Kontor & Studenthotell		13	
Räven 18 (Dalvik/Dunkehallavägen 78), Willhem	192		
Valplatsen 8 (Valplatsen studentbostäder), Nivika	194		Tillfälliga
Vigören 1 (A6 Bostäder/Centralvägen 31), Nivika	60		
Vikingen 1, Träbyn, Studentbostäder i Norden AB	328	21	
Värdaren 14 (Lustigkullegatan 12), Willhem	20		
Önskedrömmen 8-9			
(Råslätt Campus/Kärrhökgatan 80-88, 90-100), Vätterhem	24	480	
TOTALT	2 163	806	2 969

1 282 sökande i tomtkön

I tomtkön stod 1 282 personer vid årsskiftet 2024/2025. Det är en minskning med 84 personer gentemot årsskiftet 2023/2024. Antalet personer i tomtkön samt anmälningssår framgår av tabell 4 nedan.

Under 2024 annonserades 18 singeltomter på kommunal mark och sex grupphustomter genom byggaktör. Av dessa fördelades 14 av de kommunala tomterna och två av grupphustomterna, tabell 5 nedan.

Tabell 4 **Tomt- och småhuskän 1 januari 2025**

Anmälningssår	Könummer	Antal
1962–1982	1–63	63
1983–1999	64–142	79
2000–2009	143–543	401
2010	544–579	36
2011	580–595	16
2012	596–610	15
2013	611–634	24
2014	635–661	27
2015	662–723	62
2016	724–795	72
2017	796–893	98
2018	894–946	53
2019	947–1011	65
2020	1012–1076	65
2021	1077–1156	80
2022	1157–1207	51
2023	1208–1236	29
2024	1237–1282	46
TOTALT		1 282

Tabell 5 **Annonserade singeltomter och grupphustomter 2024**

	Antal	Antal sökande	Antal fördelade	Anmälningssår
Singeltomter				
Bottnaryd	2	0	0	
Visingsö	2	1	1	2024
Lekeryd	1	0	0	
Jönköping, Åsen	13	21	13	1973–2024
Summa	18	22	14	
Grupphustomter				
Tenhult, Ljungarp OBOS	6	2	2	2024
Summa	6	2	2	

Priser för småhus, bostadsrätter och hyresrätter

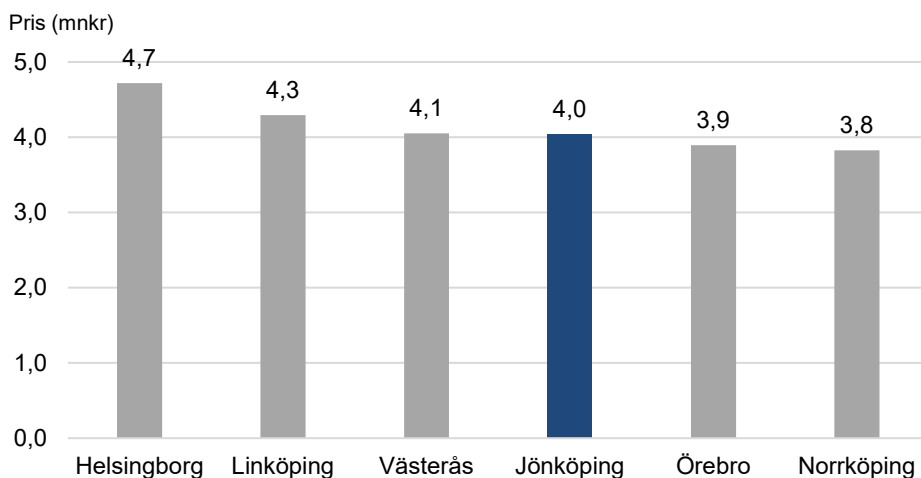
I Jönköpings kommun låg genomsnittspriset för ett småhus på 4,0 miljoner kronor under perioden november 2024 – januari 2025. För en bostadsrätt låg genomsnittspriset på 2,3 miljoner kronor i januari 2025. Den genomsnittliga hyran för en hyresrätt låg under 2024 på 1 286 kronor per kvadratmeter och år. I jämförelse med jämnstora kommuner ligger priserna på bostadsrätter högst i Jönköping, priserna på småhus ligger i princip på genomsnittet medan hyror i hyresrätter är lägst i Jönköping bland de jämförda kommunerna.

Genomsnittligt småhuspris 4,0 miljoner kronor

Genomsnittspriset för ett småhus i Jönköpings kommun var 4,0 miljoner kronor för perioden november 2024 – januari 2025. Det innebär oförändrade småhuspriser både jämfört med föregående tremånadersperiod och med motsvarande period ett år tillbaka. Genomsnittspriset för ett småhus i riket var 3,7 miljoner kronor för perioden november 2024 – januari 2025, vilket är tre procent högre än för motsvarande period ett år tillbaka.

I befolkningsmässigt jämförbara kommuner är småhuspriserna i Norrköping och Örebro lägre än i Jönköping. I Västerås är de i princip samma som i Jönköping medan de är högre i Linköping och Helsingborg. Högst är priserna i Helsingborg där medelpriset för småhus ligger på 4,7 miljoner kronor.¹

Diagram A **Genomsnittliga småhuspriser för perioden oktober–december 2024 i Jönköping och fem jämförbara kommuner**



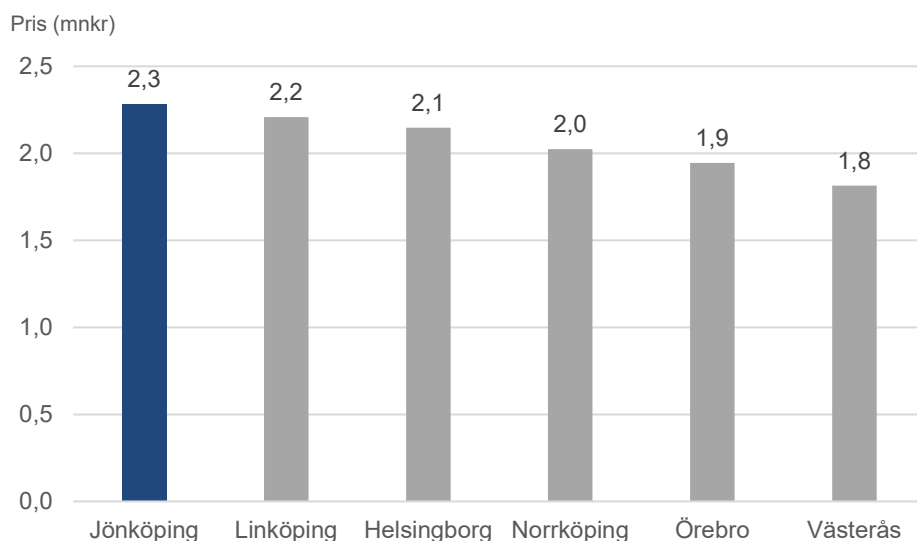
Genomsnittligt bostadsrättspris 2,3 miljoner kronor

Genomsnittspriset för en bostadsrätt i Jönköpings kommun var 2,3 miljoner kronor i januari 2025.² I jämförelse med jämnstora kommuner (Diagram B nedan) framgår att de genomsnittliga bostadsrättspriserna är högst i Jönköping följt av Linköping. Lägst priser återfinns i Västerås där det genomsnittliga priset för en bostadsrätt låg på 1,8 miljoner kronor i januari 2025.

¹ Uppgifterna kommer från SCB:s Småhusbarometern.

² Beräknat som 3 månaders glidande medelvärde.

Diagram B

Bostadsrättspriser för perioden januari 2025 i Jönköping och fem jämförbara kommuner

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt i Jönköpings kommun var 31 500 kronor per kvadratmeter i januari 2025.³ Det är en prisökning med 9 procent jämfört med motsvarande period ett år tillbaka i tiden. I länet har kvadratmeterpriset ökat med sju procent för samma period.

För riket har det genomsnittliga kvadratmeterpriset ökat med sex procent under perioden och låg i januari 2025 på 45 000 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 85 800 kronor, vilket är cirka 2,7 gånger högre än priset i Jönköping.

Bland ovan jämförda kommuner är kvadratmeterpriset högst i Jönköping och Linköping. Båda med genomsnittligt kvadratmeterpris på över 30 000 kronor. Övriga kommuner har ett genomsnittligt kvadratmeterpris på mellan 24 000 och 27 000 kronor.⁴

Genomsnittlig årshyra 1 286 kronor per kvadratmeter

Den genomsnittliga årshyran för en hyresrätt i Jönköpings kommun var 1 286 kronor per kvadratmeter under 2024. Det motsvarar 7 500 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 1 520 kronor per kvadratmeter. Motsvarande hyra för riket låg på 1 390 kronor per kvadratmeter.

Den genomsnittliga årshyran för hyresrätter i Jönköpings kommun har ökat med 7 procent från 2023 och med 13 procent jämfört med 2022. Hyresförändringarna från senaste året ligger i nivå med ovan jämförda kommuner.⁵

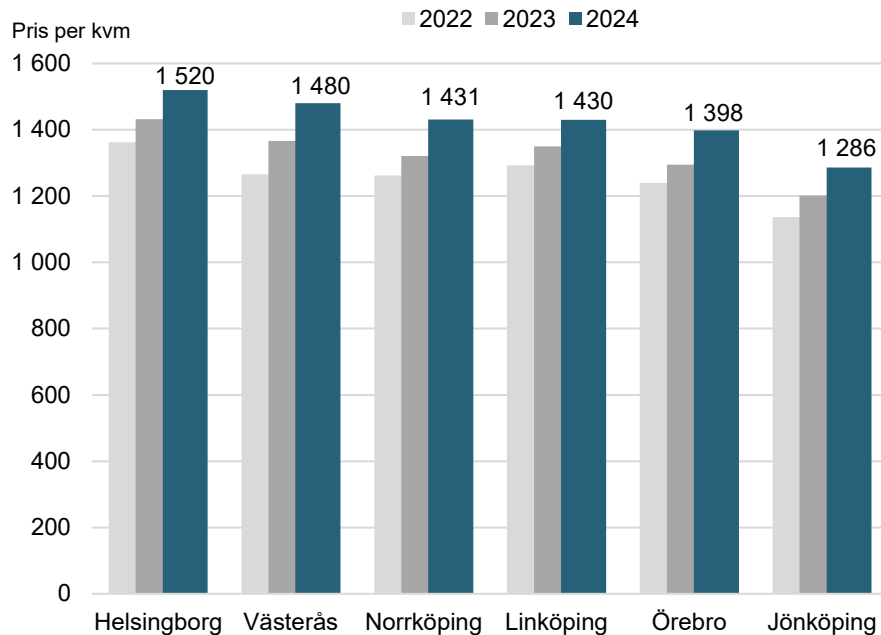
³ Beräknat som 3 månaders glidande medelvärde.

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 2024 är +/- 20 kr.

Diagram C

Genomsnittlig årshyra för hyresrätter 2022–2024 i Jönköping och fem jämförbara kommuner



Få lediga lägenheter 2024

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.

De två kommunala bostadsbolagen Vätterhem och Junehem har 9 083 respektive 2 749 lägenheter. Under året hade Vätterhem fyra lediga lägenheter (kontraktslös minst tre månader) och Junehem noll lediga lägenheter.

Vid årsskiftet 2024/2025 hade Vätterhem 47 081 personer i kö och Junehem 24 157 personer i kö. Antalet personer som stod i kö till Vätterhems studentlägenheter var 11 489 personer. I Vätterhems kö var det 70 procent som hade varit aktiva de senaste tre månaderna genom att vara inloggade. I Junehems kö var det 72 procent som hade varit aktiva de senaste tre månaderna genom att vara inloggade.

Den genomsnittliga kötiden för att erbjudas lägenhet av Junehem var 35 månader under 2024, det vill säga närmare tre år i kö. Den genomsnittliga kötiden för att erbjudas lägenhet av Vätterhem var 64 månader under 2024, det vill säga drygt fem år i kö.

BOSTADSBEHOV

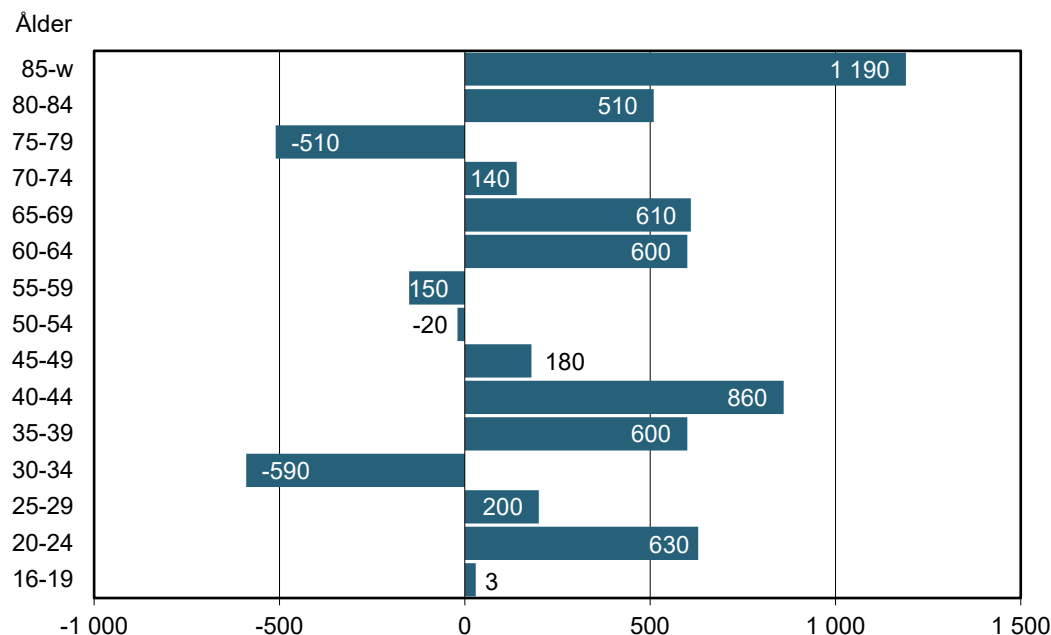
Bostadsbyggnadsbehov på 700 bostäder per år

Under 2024 passerade invånarantalet i kommunen 147 000 och den 1 januari 2025 bodde 147 654 personer i Jönköpings kommun. Folkmängden väntas fortsätta att öka de närmaste åren och den årliga ökningstakten beräknas bli cirka 1 000 personer per år. Denna befolkningsökning genererar en ökning av antalet hushåll med cirka 700 per år, vilket kan översättas till kommunens årliga behov av tillkommande bostäder 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 2024 till 2030**



Antalet hushåll med unga vuxna kommer att öka under perioden. Det gäller framför allt i åldersgruppen 20–24 år. Antalet hushåll med personer i åldersgruppen 30–34 år förväntas däremot minska till 2030. 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 75–79 år förväntas minska. Antalet hushåll i åldern 80+ år beräknas öka med 1 700. 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 850 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 850 bostäder eller i andra termer – det kan finnas ett underskott i kommunen på 850 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 byggnationen täcker det årliga behovet av nya bostäder utifrån kommunens befolkningsökning.

⁶ Det finns cirka 72 000 bostäder i kommunen och årligen är det 15 000 personer som flyttar inom kommunen. 2024 var det därutöver 7 812 personer som flyttade till kommunen och 6 627 som flyttade från kommunen.

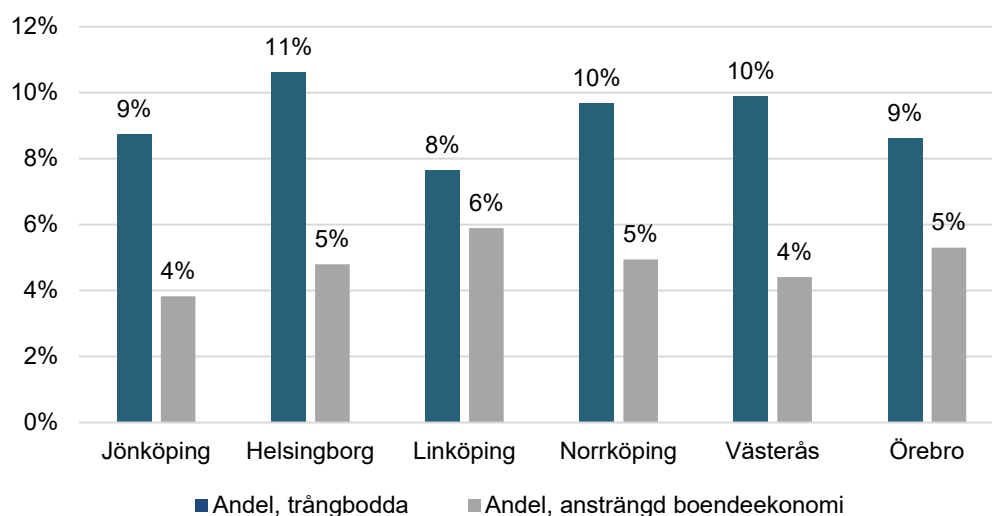
Trångboddhet och ansträngd boendekonomi

Enligt Boverkets underlag definieras cirka 6 000 hushåll eller nio procent av hushållen i Jönköpings kommun som trångbodda. 2 500 hushåll eller fyra procent av hushållen bedöms i samma underlag ha en ansträngd boendekonomi.

Andelarna för Jönköpings kommun ligger i underlaget i linje med eller något under andelarna för jämförbara kommuner. Se Diagram E nedan.

Andelarna trångbodda hushåll respektive hushåll med ansträngd boendekonomi har legat relativt konstanta över den senaste 10-årsperioden. Andelen trångbodda har ökat från åtta till nio procent sedan 2012 och andelen med ansträngd boendekonomi har sjunkit från fem till fyra procent under samma period.

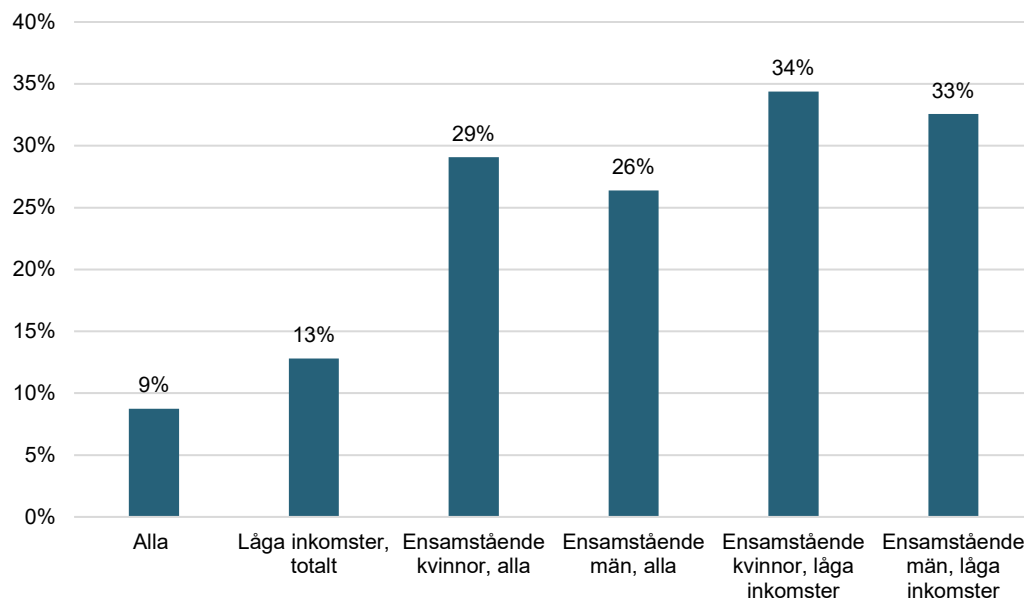
Diagram E **Andel trångbodda hushåll respektive hushåll med ansträngd boendekonomi i Jönköping och jämförbara kommuner 2022**



Uppdelat på olika typer av hushåll finns större skillnader i andelarna trångbodda hushåll respektive hushåll med ansträngd boendekonomi. Hos hushåll med låga inkomster är andelen som bedöms trångbodda tretton procent och nio procent av hushållen har ansträngd boendekonomi.

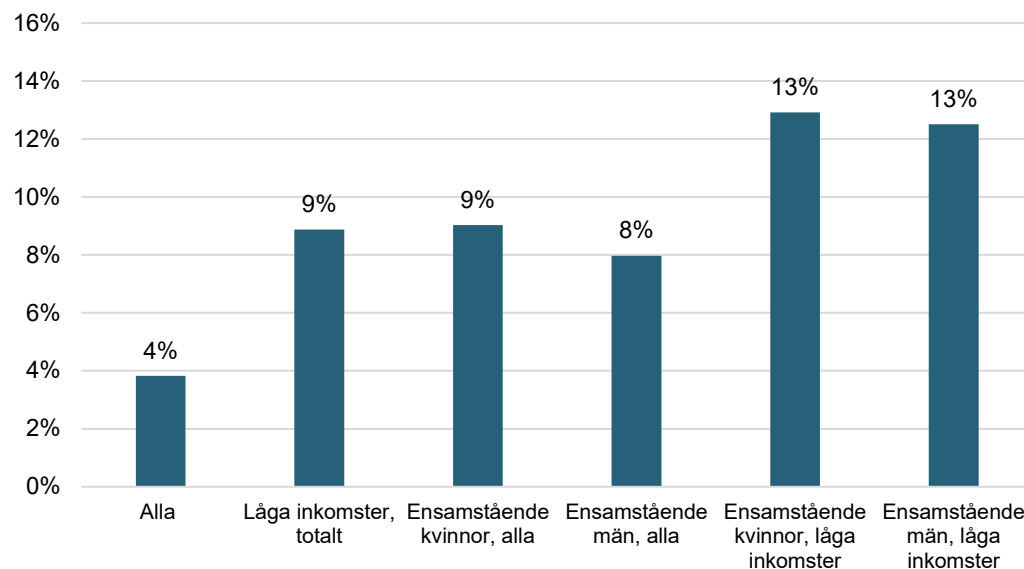
För hushåll bestående av ensamstående förälder med barn är det högre andelar, framför allt när det kommer till andelen hushåll som är trångbodda, 29 procent för ensamstående kvinnor och 26 procent för ensamstående män. Sett till gruppen med låga inkomster är motsvarande andelar 34 respektive 33 procent, alltså bedöms en tredjedel av de hushållen vara trångbodda.

Diagram F **Andel trångbodda hushåll utifrån olika hushållstyper 2022**



För hushåll med ansträngd boendeekonomi ökar inte andelarna på samma sätt när man tittar på hushåll bestående av ensamstående föräldrar. Där är andelarna nio procent för kvinnor och åtta procent för män sett till hela gruppen. För de med låga inkomster har tretton procent ansträngd boendeekonomi. Det gäller för både kvinnor och män.

Diagram G **Andel hushåll med ansträngd boendeekonomi utifrån olika hushållstyper 2022**



Uppdelat på kommunens delområden framkommer geografiska skillnader inom kommunen sett till både andelen trångbodda hushåll och andelen hushåll med ansträngd boendeekonomi.

För trångboddhet återfinns de högsta andelarna i kommunens prioriterade bostadsområden. På Råslätt är totalt 27 procent av hushållen trångbodda och bland de med låga inkomster är 29 procent trångbodda. För Österängen är motsvarande andelar 26 respektive 23 procent. I delområdet Taberg-Månsarp är totalt fyra procent av hushållen trångbodda och sex procent av hushållen med låga inkomster.

För andelarna hushåll med ansträngd boendeekonomi ser mönstret liknande ut sett till alla hushåll i områdena. Råslätt har den högsta andelen med 12 procent hushåll med ansträngd boendeekonomi. Sett till hushåll med låga inkomster skiljer sig dock mönstret något. Där återfinns exempelvis delområdena Liljeholmen–Västra Rosenlund och Bymarken på andra respektive tredje plats över andel hushåll med ansträngd boendeekonomi. Det ska dock tilläggas att det handlar om relativt låga antal hushåll i faktiska tal.

Socialtjänstens behov

Den bostadsbrist som råder i dag gör det extra svårt för socialtjänstens målgrupper att få en egen bostad. Det gäller i synnerhet de grupper där hemlöshet är en realitet eller nära förestående.

När det gäller äldreboenden har ett nytt boende invigts under 2024 och det finns planer för flera nya boenden. Det saknas lägenheter inom funktionshinderomsorgen i form av grupp- och serviceboenden.

Funktionsstöd

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 bostad med särskild service för personer med olika funktionsnedsättningar.

Inom LSS finns insatsen bostad med särskild service i tre olika boendeformer; gruppboendestad, serviceboendestad och annan särskilt anpassad bostad. För den förstnämnda, riktat 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 gruppboendestäder, byggnation av en ny gruppboendestad 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. Bostadssociala kontrakt kan i denna grupp vara ett bra alternativ till ett boende, ofta då kombinerat med en beviljad stödinsats såsom boendestöd.

Äldreomsorgen

Under 2024 togs ett nytt äldreboende, Vilhelmsrogården, omfattande 90 lägenheter, i bruk. Till viss del har Vilhelmsrogården hanterat flytt av befintliga hyresgäster från andra boenden men i övrigt är det ett tillskott av lägenheter för äldre. Äldreomsorgen har i sin nuvarande investeringsbudget, för att möta en ökande och åldrande befolkning, planerat för ytterligare fem äldreboenden, i form av tillskott och ersättning av befintligt bestånd inom de närmsta åtta åren. Dessa är:

- Samsets äldreboende, tillkommande
- Rosenlunds äldreboende, Jönköping, tillkommande
- Bankeryds äldreboende, ersättning för Ekåsen samt utökning
- Tenhults äldreboende, ersättning för Västerhäll samt utökning
- Lekeryds äldreboende, 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. 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

Arbetet med de bostadssociala frågorna är en central del av arbetet inom individ- och familjeomsorgen. Personer som har behov av hjälp med sin bostadssituation kan vara aktuella inom missbruksvården, barn och ungdom, mottagningen för våldsutsatta, funktionshinderomsorgen, äldreomsorgen och/eller försörjningsstöd. Anledningen till hjälpbehovet kan exempelvis vara att de tidigare blivit avhysta, har betalningsanmärkningar, har en social problematik eller inte har någon bostad efter avslutad behandling.

Bostadsförsörjning via sociala kontrakt

Hyresvärdarnas krav för att få hyra en lägenhet är svåra att uppnå för en del av de personer som har stöd av socialtjänsten. Kraven tydliggörs via en uthyrningspolicy som reglerar villkoren för att teckna hyreskontrakt. Villkoren innefattar oftast krav på en säker inkomst och/eller har låg eller ingen tolerans mot lagförda skulder eller betalningsanmärkning. För den delen av socialförvaltningens klienter som inte uppfyller dessa villkor är den ordinarie bostadsmarknaden mycket svår att få tillgång till.

Ett bostadssocialt kontrakt är en biståndsbedömd insats som kan erhållas av en person som socialtjänsten bedömt har uttömt sina egna möjligheter att skaffa ett eget boende, tillhör en socialt utsatt grupp och inte har en förmåga själv att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Syftet är att de klienter som är hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden ska kunna få ett tryggt boende. De bostadssociala kontrakten är andrahandskontrakt med kommunen som mellanhand.

I dag finns cirka 470 kontrakt och siffran har varit relativt konstant över de senaste åren. Allmännyttan står för 38 procent, de privata hyresvärdarna för 18 procent och resterande lägenheter ägs av tekniska kontoret, det är både hyresrätter och bostadsrätter.

Bostadsförsörjningen är beroende av ett nära samarbete med kommunala och privata hyresvärdar. Det finns en överenskommelse med de allmännyttiga bolagen som reglerar hur samarbete mellan allmännyttan, socialförvaltning och tekniska kontoret ska bedrivas. I överenskommelsen regleras antal lägenheter som allmännyttan ska leverera till kommunen per år och hur uppföljningen av de bostadssociala kontrakten ska se ut. Med de privata hyresvärdarna finns inga tecknade överenskommelser för närvarande. Ambitionen är att sådana avtal ska tecknas. Socialförvaltningen har tillsammans med tekniska kontoret regelbundna möten med både kommunala och privata hyresvärdar för att säkerställa att samarbetet stärks och utvecklas.

Socialförvaltningen följer upp hyresgästerna i de bostadssociala kontrakten och om hyresgästen har betalat hyran i tid, inte stört sina grannar och inte har någon anmärkning på lägenhetens skick och skötsel görs en förfrågan om ett eget kontrakt hos hyresvärderna. Hos de allra flesta hyresvärdarna krävs att hyresgästen uppfyller hyresvärdens uthyrningspolicy. För de hyresgäster som inte gör det innebär det att de blir nekade förstahandskontrakt och därmed kvarboende via ett bostadssocialt kontrakt över lång tid.

Socialförvaltningen har under några år i stor utsträckning fått tillgång till lägenheter i nyproduktion via genomförandavtal, vilka har en hög hyresnivå. Detta får konsekvensen att personer har svårt att bli självförsörjande, men också konsekvenser för försörjningsstöds normberäkningar och därmed även kostnader.

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. Mellan åren 2019–2022 låg fördelningstalet gällande antalet nyanlända som anvisas till Jönköpings kommun på runt 120 personer per år. 2023 minskade Jönköping kommuns fördelningstal till 56 personer, mycket beroende på att Sveriges mottagande av kvotflyktingar minskat från 5 000 till 900 personer. 2024 var fördelningstalet till

en början 57 personer men när det bestämdes att ukrainare skulle få folkbokföra sig och anvisas på bosättningslagen så reviderade man det till 285. Detta innebär att behovet av lägenheter till nyanlända ökat 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 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.

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 dagsättning 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 som väljer att ordna eget boende i dessa områden inte har rätt till dagsättning 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 var fördelningstalet 244 personer (gällande 2024 se ovan). Boenden för flyktingar från Ukraina finns i Tenhult (Västerhäll), Kålgården, Råslätt och på Tändsticksområdet. Massflyktsdirektivet gäller till och med 4 mars 2026. Vad som händer därefter är svårt att bedöma, behovet av genomgångslägenheter och lägenheter till våra nyanlända kvarstår dock fram till dess.

NATIONELLT OCH REGIONALT PERSPEKTIV PÅ BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Bostadsmarknaden i riket

Läget på bostadsmarknaden i riket har stabiliserats efter ett par år med sjunkande priser och en minskad nyproduktion av bostäder. Sjunkande inflation samt räntor som har börjat sänkas från tidigare nivåer anges som orsaker till ett stabilare läge. Boverket spår en försiktig ökning av antalet nya bostäder för 2025. Knappt 35 000 för 2025 jämfört med 31 000 för 2024. Ökningen ska dock ställas i relation till nivåerna som rådde innan lågkonjunkturen. År 2021 gavs startbesked för 71 500 bostäder i riket.

Konjunkturläget och de finansiella förutsättningarna förväntas vara avgörande för den kommande utvecklingen på bostadsmarknaden. Med en starkt konjunktur och fortsatt sjunkande räntor spås antalet nya bostäder kunna fortsätta att öka från dagens nivåer. Blir det i stället en mer utdragen lågkonjunktur samtidigt som räntenivåerna ligger kvar eller ökar finns dock risken att bostadsproduktionen kommer att ligga kvar på låga nivåer även under kommande år.

Bostadsmarknaden i länet

Flera kommuner i Jönköpings län rapporterar att bostadsprojekt pausas eller ställs in på grund av den ekonomiska utvecklingen med hög inflation. Trots detta är det färre kommuner i länet som i år bedömer att det råder bostadsbrist. Jämfört med föregående år har antalet kommuner som anser att bostadsmarknaden är i balans ökat från fem till sex. En kommun rapporterar till och med ett överskott på bostäder. Denna utveckling kan kopplas till den höga byggtakten för några år sedan samt en stabiliserad befolkningsutveckling.

Kommunerna påpekar dock att en angiven balans på bostadsmarknaden inte nödvändigtvis innebär att bostadsbeståndet är anpassat för att tillgodose befolkningens behov. Även i kommuner som anger balans finns det efterfrågan på vissa typer av boenden för att uppnå en god bostadsförsörjning. Till exempel har kommuner i dialog med Länsstyrelsen påpekat att det inte råder brist på småhus, men att många som bor i dessa hus egentligen har andra bostadsbehov, såsom trygghetsboenden eller andra typer av boenden för äldre. Eftersom dessa boendeformer inte finns i kommunen skapas inga flyttkedjor och småhus frigörs inte för andra grupper på bostadsmarknaden.

Det är fortfarande sex av tretton kommuner som anger att det råder bostadsbrist i kommunen. Den generella bostadsbristen i länet innebär en svår bostadssituation för många, särskilt för unga och nyanlända. Eftersom många nybyggnadsprojekt inte kommer att påbörjas riskerar de grupper som redan har svårt att hitta bostad att få det ännu svårare. Den fortsatta bostadsbristen och den minskade nybyggnationen kan få långsiktiga effekter, men eftersom vi fortfarande befinner oss i början av en nedåtgående trend i bostadsbyggandet är det enligt Länsstyrelsen för tidigt att spekulera i vilka följder detta kommer att få för bostadsmarknaden på sikt.

Jönköpings kommun och bostadsmarknaden i länet

I Jönköpings kommun har det under flera år funnits 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 bröts 2022. Precis som i riket har en orolig omvärldsutveckling och en kraftig ränteutveckling inneburit en ostadigare bostadsmarknad. Priser på bostadsrätter steg under 2024, medan priserna för äganderätter låg stilla. Den avstannande prisutvecklingen för bostäder bedöms dock inte i första hand bero på ett minskat underskott av bostäder utan i stället 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, framför allt 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 2025–2030

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. 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 2025–2030. Totalt innehåller projektplanen 9 932 bostäder, vilket motsvarar 1 655 bostäder per år. Detta är en lägre fördelning per år gentemot projektplanen för 2024–2029. Av bostäderna som planeras är det 85 procent i flerbostadshus och 15 procent småhus. Det ger årligen 1 406 bostäder i flerbostadshus och 249 småhus. Fördelningen mellan upplåtelseformer är 53 procent hyresrätter, 33 procent bostadsrätter och 14 procent äganderätter.

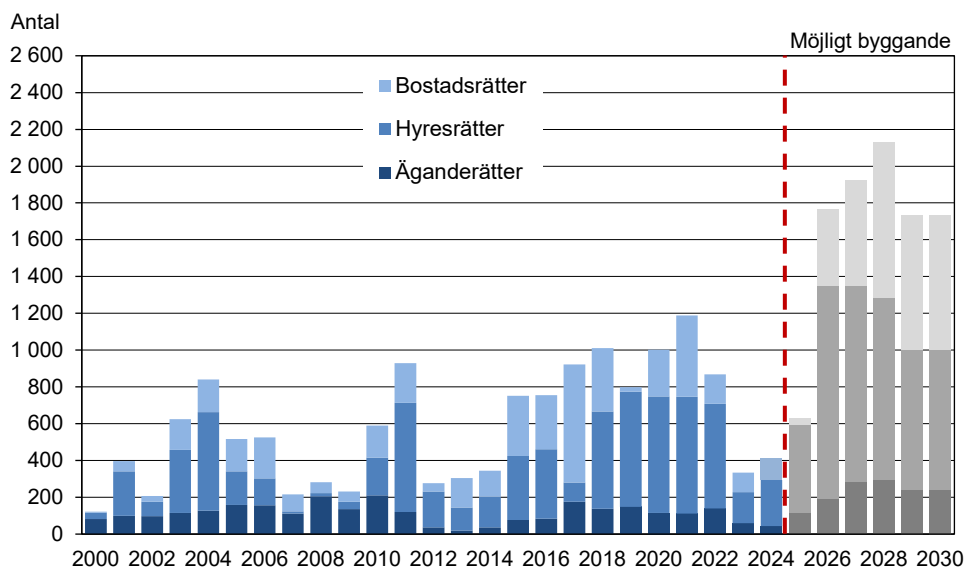
I Jönköpings centralort planeras nybyggnation av 5 128 bostäder, vilket motsvarar 50 procent av total nybyggnation. I Huskvarna omfattar byggplanerna 2 000 bostäder, vilket motsvarar 17 procent. Vidare planeras 301 bostäder i Bankeryd, 179 bostäder i Taberg, 360 i Norrahammar, 366 bostäder i Tenhult och 253 bostäder i Gränna. Det finns planer på nybyggnation i samtliga kommundelar.

Projektplanen innehåller även diverse enbostadshus där privatpersoner bygger sin villa utanför projektplansområdena. Genomsnittet för genomförd byggnation 2016–2024 var 85 bostäder per år. Eftersom dessa sker utanför ”ordinarie marknad” har kommunen liten påverkansmöjlighet. I projektplanen för 2025–2030 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 genomförd ombyggnation 2017–2024 var 67 hyresrätter och 13 bostadsrätter. Eftersom dessa sker utanför ”ordinarie marknad” har kommunen liten påverkansmöjlighet. I projektplanen för 2025–2030 är det inlagt 65 hyresrätter och 5 bostadsrätter per år.

För områden som ingår i projektplanen och där utbyggnaden kommer att fortsätta efter 2030 finns cirka 4 300 bostäder ytterligare planerade. Det gäller främst fortsättning inom omvandlingsområdena Skeppsbron, Rosendala, Sjöåkra och f.d. Norrahammars Bruk samt genom förtätning på Kålgården, Råslätt, Österängen, Öxnehaga. Nybyggnation sker främst på Åsen etapp 2, Samset, Klockarpsvägen, Odensjö (Barnarp) och Tahe 1:4 (Målö Ängar).

Diagram H **Antal påbörjade bostäder åren 2000–2024 samt möjligt bostadsbyggande för åren 2025–2030 fördelat på upplåtelseformer**



Förändringar i projektplanen 2025–2030

I tabellerna nedan redovisas nya och borttagna objekt i projektplanen. De förändringar som har gjorts i projektplanen för 2025–2030 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 2025–2030**

Nr.*	Objekt	Utbyggnadstyp	Antal	Startår	Markägare
A110	Dalvik 1:1, del av	Nyexploatering	20	Efter 2030	Kommun
A111	Vätterslund 1:1, del av och Talltitan 1	Förtätning/Omvandling	60	2029–2030	Kommun/Privat
A112	Rosenlund 2:1, del av	Förtätning/Omvandling	150	2029–2030	Kommun
C25	Attarp 2:473	Förtätning/Omvandling	30	2029–2030	Kommun
G11	Bottnaryd 1:1, Svenska kyrkan	Nyexploatering	60	Efter 2030	Privat
J16	Råby 6:1, del av	Förtätning/Omvandling	50	Efter 2030	Kommun

* Nummer i projektplan 2025–2030

Tabell 7 **Objekt som är borttagna i Projektplan för 2025–2030**

Nr.*	Objekt	Utbyggnadstyp	Antal	Kommentar
A100	Östra Munksjön	Förtätning/Omvandling	6 000	Borttaget då det är bortom projektplansperioden.
C03	Nyarp 1:369, HSB	Nyexploatering	85	Borttaget då det i dagsläget inte är aktuellt att bebygga.

* Nummer i projektplan 2024–2029

Konsekvensanalys

Planberedskapen i kommunen är god med cirka 4 050 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 har vikit nedåt med byggkostnader och räntor som är höga har bostadsproduktionen bromsat in och byggaktörer väljer att skjuta projekt på framtiden. Denna osäkerhet gör att antalet projekt som förväntas starta under 2025 ligger under kommunens mål om 1 000 bostäder per år. För 2026 finns förutsättningar för att 1 000 bostäder ska kunna byggstartas, men det kräver att byggkonjunkturen vänder upp ordentligt.

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 har gått ned kraftigt senaste åren, finns det i dagsläget inga byggaktörer som väljer bort Jönköping till förmån för andra orter. I stället anges det allmänna konjunkturläget som orsak till att man väljer att vänta med byggstartar 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 de senaste tio åren med en byggtakt på över 1 000 nya bostäder några år råder det fortfarande en brist på bostäder i kommunen. I programmet konstateras att det uppdämda bostadsbehovet kan vara upp till 850 bostäder och Boverket gör bedömningen att det 2024 fanns 6 000 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.

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 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. I projektplanen når kommunen upp till målet om 200 villor och småhus samtliga år utom 2025.

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 togs fram 2023 och där konstateras att

förutsättningarna för trygghetsboende är goda i alla delar av kommunen sett till att det är så pass hög andel av de äldre som bor i småhus.

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.

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 skäliga 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 alltfjämt 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 bostadssituationen är problematisk för många hushåll bestående av ensamstående med barn.

Projektplan 2025–2030

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2025–2030 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2030 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2025	2026	2027	2028	2029-2030	Efter 2030	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
2	A14c	Munksjö fabriksområdet (södra) etapp 3 kv. 14 och 16, Tolust		100	140				H/B	Ja	F/O
2	A14c	Munksjö fabriksområdet (södra) etapp 3 kv.13 och 17, Lustgården		135		150			H	Ja	F/O
2	A15b	Skeppsbron kv. 5, 6 och 7, HSB		70		45	80	85	B	Ja	F/O
2	A15c	Skeppsbron kv. 10 (PEAB) och 11 (SMUAB:s)		270					H/B	Ja	F/O
2	A15d	Skeppsbron kv. 13-15, 18-19 och 21-22			100	100	200	400	H/B	Pågår	F/O
2	A15e	Skeppsbron kv. 1 och 2						200	H/B	Nej	F/O
2	A15f	Skeppsbron övriga delar						500	H/B	Nej	F/O
4	A37b	Vingennan (Kungsängen) kv. B1, Cernera Fastigheter AB		85					H	Ja	F/O
4	A37b	Vingennan (Kungsängen) kv. B2			70				B	Ja	F/O
5	A49c	Samset (grupphus+ flerbostads-hus), Götenehus	29	8	63				B/Ä	Pågår	N
5	A51	Åsen 1:2 m.fl.	7	6	100	110	220	150	H/B/Ä	Pågår	N
5	A51a	Åsen 1:2 m.fl. kv. Q och R, Tornet		128					H	Ja	N
5	A51d	Åsen 1:2 m.fl. kv. H och I			130				B	Ja	N
6	A67c	Strandängen, etapp 3, Vätterhem		110		60		235	H	Ja	F/O
6	A67d	Strandängen, etapp 3, Tosito		80	80	60	60		B	Ja	F/O
2	A75	Förtätning Råslätt, Vätterhem		10		50		100	H	Nej	F/O
2	A75b	Övermannen 20-21, Vätterhem	90						H	Ja	F/O
2	A75c	Önskedrömmen 21, Vätterhem		50					H	Ja	F/O
2	A75d	Råslätt södra delen					100		H/B	Nej	F/O
1	A78a	Jungmannen 2, 3 och 4, Jönköpings pastorat				20			H	Pågår	F/O
1	A78b	Jungmannen 5, Heimstaden						30	H	Pågår	F/O
1	A83	Jupiter 13, Willhem		61					H	Ja	F/O
1	A85	Piltén 15, Statte Fastighets AB				50			H	Pågår	F/O
1	A87a	Preussen 20, Granitor		57					B	Ja	F/O
1	A87b	Preussen 20, Brandtornet		86					H	Ja	F/O
1	A88	Väster 1:1 "Grävlingen", Brandtornet	191						H	Ja	F/O
1	A89	Hackspetten 7, Hamhus			15				H	Pågår	F/O
3	A90	Vandringsmannen 1-2, Riksbyggen						50	H	Nej	F/O
4	A91	Förtätning Österängen, Vätterhem						100	H	Nej	F/O
4	A91a	Vasallen 1, Vätterhem			80				H/B	Pågår	F/O
1	A92	Jupiter 7, Bygginvest					12		H	Ja	F/O
5	A93	Räven 18, Willhem			35	35	55		H	Pågår	F/O

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2025–2030, forts. från föregående sida

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2025–2030 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2030 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2025	2026	2027	2028	2029-2030	Efter 2030	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
5	A94	Samset 1:1 (Samset etapp 4), HSB					150	70	H/B	Pågår	N
5	A95	Samset 1:1 och 4:1, HSB/Kommunen					200	50	H/B	Nej	N
3	A96	Vårdaren 8, Riksbyggen			50	50	100		H/B	Pågår	F/O
1	A99	Kålgården (John Bauergatan)			120	80		300	H/B	Pågår	F/O
1	A101	Klasen 10, Idyllum Fastigheter AB			30				H	Pågår	F/O
2	A102	Del av Råslätt 6:1 (del av kv. Överum)				20			H	Nej	F/O
6	A103	Tornet 5 och 6, Jönköping Tornet 5 AB			15				H	Pågår	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
3	A106	Ekhagen 2:1, del av					100		H/B	Nej	F/O
5	A107	Mariebo 1:2, del av				50	150		H/B	Nej	F/O
3	A108	Visdomen 1			50				H	Ja	F/O
5	A109	Klockarpsvägen						150	H/B/Ä	Nej	F/O
5	A110	Dalvik 1:1, del av						20	H/B	Nej	N
6	A111	Vätterslund 1:1, del av och Talltitan 1					60		H/B/Ä	Nej	F/O
4	A112	Rosenlund 2:1, del av					100	50	H/B	Pågår	F/O
7	B05a	Sömnaden 15, BoPro			150	100			H/B	Ja	F/O
7	B05b	Budkaveln, Rosendala					200	600	H/B/Ä	Pågår	F/O
7	B06	Union 2 (Huskvarna Stadshus), Vätterhem	108						H	Pågår	F/O
9	B26a+i	Stensholm 1:781-1:782, Fagerslätt		100					H	Ja	N
9	B26g	Stensholm 1:425 del av, Fagerslätt			70				H	Pågår	N
9	B26h	Stensholm 1:425 del av, Fagerslätt				50			B/Ä	Pågår	N
7	B30	Brunstorp 1:55, Nivika				125			B	Pågår	F/O
8	B31	Valplatsen 2, 3, 5 och 8, Nivika				300	300		H	Pågår	F/O
9	B33a	Jöransberg 1:30, AEM Byggkonsult AB		5	10	5			Ä	Pågår	N
9	B33b	Jöransberg 1:309 del av, Huskvarnahem		5	5	10	10		Ä	Pågår	N
8	B34	Öxnehaga Centrum, Vätterhem				50	100	50	H/B	Pågår	N
9	B35	Hakarp 2:1 del av, Fagerslätt Östra etapp 2, Svenska Kyrkan		20	60	10			B/Ä	Pågår	N
8	B36	Utkastet 3, Tosito					200		H/B	Nej	F/O
8	B37	Valplatsen 6 och 9, privat fastighetsägare						75	H	Pågår	F/O
9	B38	Jöransberg 1:105, del av		4	3				Ä	Pågår	F/O
10	C14a	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl.						9	Ä	Pågår	F/O
10	C14b	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Ärevarvet bostadsfast. AB						7	Ä	Pågår	F/O
10	C14c	Bankeryds-Målskog 10:2 m.fl. Soluppgång i Trånghalla AB		3					Ä	Pågår	F/O

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2025–2030, forts. från föregående sida

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2025–2030 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2030 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2025	2026	2027	2028	2029-2030	Efter 2030	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
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	20	25	35	30			H/B	Ja	F/O
10	C19	Attarp 2:343, Junehem						18	H	Nej	F/O
10	C20	Attarp 2:93, Junehem						30	H	Ja	F/O
10	C21a	Horstorp 1:2, Horstorps Gård, NORDR		22	22				B/Ä	Pågår	N
10	C21b	Backen 1:1, del av			3	3			Ä	Pågår	N
10	C22	Bankeryd 2:2, Svenska Kyrkan				30	50		H/B/Ä	Nej	N
10	C23	Bankeryd 2:3, Svenska Kyrkan				8			Ä	Nej	N
10	C24	Attarp 2:217 (Bankeryd centrum/ Sjöåkra industriområde)						100	H/B	Nej	N
10	C25	Attarp 2:473					20	10	H/B/Ä	Nej	F/O
11	D06	Hovslätts ängar, etapp 2, Nivika			50	20			H/Ä	Ja	N
12	D17	Flahult 2:328, Ekeblads Bostad		20					B	Ja	F/O
11	D18	Lilla Åsa 3:303					40		Ä	Pågår	N
12	D19	Flahult 3:230, Svenska kyrkan			40	40			Ä	Nej	N
12	D20	Norrahammar 31:1 (Norrahammars Bruk)				50	100	50	H/B/Ä	Pågår	F/O
13	E04a	Tahe 1:130 (f.d. del av Tahe 1:66), OBOS			54				B	Ja	N
13	E23	Tahe 1:4 (Mälö Ängar), Tahe etapp 3			20	20	85	150	H/B/Ä	Pågår	N
14	F03	Barnarp 3:1			30	30	45		H/B/Ä	Ja	N
14	F13a	Barnarp 1:100, OBOS			11	6			Ä	Pågår	F/O
14	F13b	Barnarp 1:98			8				Ä	Pågår	F/O
14	F14	Odensjö 7:7, Wareborn Gårdsförvaltning	9	9					Ä	Ja	N
14	F15	Barnarp del av 1:10			6	3	5		Ä	Pågår	N
14	F16	Odensjö 7:5 (GBJ Bygg) och del av Barnarp 3:1				20	50	20	H/B/Ä	Nej	N
14	F17	Odensjö 7:7, del av, Wareborn Gårdsförvaltning					50	250	H/B/Ä	Nej	N
15	G01	Bottnaryd Stationsvägen	4	1					H/Ä	Ja	F/O
15	G09a	Bottnaryds Prästgård 1:52, Junehem			6				H	Ja	F/O
15	G09b	Bottnaryds Prästgård 1:182, del av (Väwarevägen)				25			H	Ja	F/O
15	G10	Bottnaryds Prästgård 1:182, del av (Tranbärsvägen)		2	2	5	6		Ä	Ja	N
15	G11	Bottnaryd 1:1, Svenska kyrkan						60	H/B/Ä	Nej	N
16	H06	Ljungarp 1:9, OBOS	2	4					Ä	Ja	F/O
16	H07	Tenhult 24:47, Herrgårdsgärdet			60	60	110	35	H/B/Ä	Pågår	N
16	H08	Öggestorp 3:1, Privat fastighetsägare						25	Ä	Nej	N
16	H11	Ljungarp 1:20		10					H	Ja	F/O

Fortsättning nästa sida

Projektplan 2025–2030, forts. från föregående sida

Tabell 8 **Nybyggnadsobjekt åren 2025–2030 efter år då byggnationen förväntas påbörjas samt kvarvarande objekt efter 2030 (gråtonade tal)**

Kart-sida	Obj.-nr	Objekt	2025	2026	2027	2028	2029-2030	Efter 2030	Uppl.-form	Finns DP?	Bebygg.-typ
16	H12	Häljaryd 1:299, Junehem		50					H	Pågår	F/O
16	H13	Öggestorp 1:1, del av, Svenska Kyrkan		15	15		40		B/Ä	Ja	F/O
17	I01a	Lekeryd 2:3		1					Ä	Ja	N
17	I01b	Lekeryd 2:55 och 2:62-2:70, Gullmanders ark. & ing.	4						Ä	Ja	N
17	I05	Lekeryd 2:34, Larssons Bygg		40					H	Ja	F/O
18	I06	Lekeryd 5:3, Privatperson			5	10	10		Ä	Nej	N
18	J10	Ölmstad		2					Ä	Ja	N
18	J14	Ölmstad 2:75			5	5	15	5	H/B/Ä	Nej	F/O
18	J15	Gissebo 1:4, Huskvarnahem				15			Ä	Nej	F/O
18	J16	Råby 6:1, del av						50	H/B/Ä	Nej	F/O
19	K06	Gränna Söder, etapp 2				60	160	50	H/B/Ä	Pågår	N
19	K09	Visingsö, Rökingevägen	1	1	1				Ä	Ja	N
19	K14	Göken 4, H&O Saltin AB			10				H	Nej	F/O
19	K15	Stenhagen 7, Roman Fastigheter AB			15				H	Nej	F/O
19	K16	Nedre Stenhagen 5, privatperson		5					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	630	1 765	1 924	2 130	3 483	4284			

Uppl. form = Upplåtelseform

H = Hyresrätt

B = Bostadsrätt

Ä = Äganderätt

DP = Detaljplan

Pågår* = Planprogram pågår

Bebygg. typ = Bebyggelsestyp

F/O = Förtätning/Omvandling

N = Nyexploatering

2025–2030: Totalt 9 932 bostäder = cirka **1 655** bostäder per år

2025–2028: Totalt 6 449 bostäder = cirka **1 612** bostäder per år

Tabell 9 **Planerad byggnation fördelad på år, hustyp samt upplåtelseform 2025–2030**

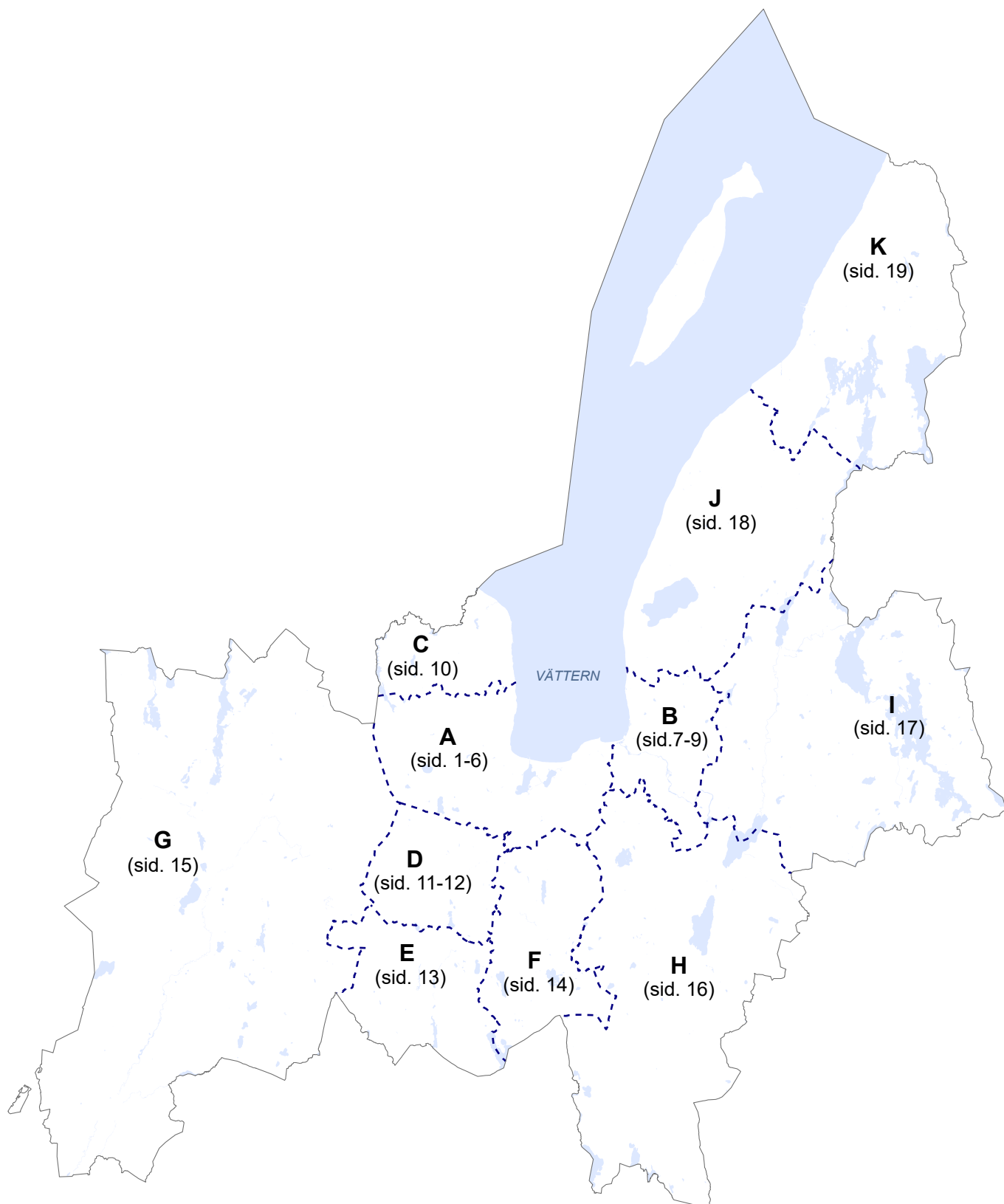
Fördelning per år	2025	2026	2027	2028	2029–2030	Totalt, %
Hustyp (%)						
Flerbostadshus	76	87	84	85	86	84
Småhus	24	13	16	15	14	16
Upplåtelseform (Antal)						
Hyresrätt	478	1 155	1 066	990	1 570	53
Bostadsrätt	36	417	573	845	1 430	33
Äganderätt	116	193	285	295	483	14
Totalt	630	1 765	1 924	2 130	3 483	100
Inom Jönköping C (%)	50	71	56	42	46	52
Inom Huskvarna (%)	17	8	8	17	23	20

Tabell 10 **Planerad byggnation fördelad efter kommundel och upplåtelseform 2025–2030**

Kommundel	Hyresrätt	Bostadsrätt	Äganderätt	Summa
Jönköping	2 953	2 058	117	5 128
Huskvarna	1 223	645	132	2 000
Bankeryd	90	114	97	301
Hovslätt/Norrahammar	120	90	150	360
Taberg/Månsarp	25	79	75	179
Barnarp	125	65	92	282
Bottnaryd	35	0	16	51
Tenhult	120	100	146	366
Lekeryd	40	0	30	70
Kaxholmen/Skärstad/Ölmstad	10	0	32	42
Gränna/Visingsö	128	120	5	253
Diverse enbostadshus	0	0	480	480
Mindre ombyggnadsprojekt	390	30	0	420
Totalt	5 259	3 301	1 372	9 932

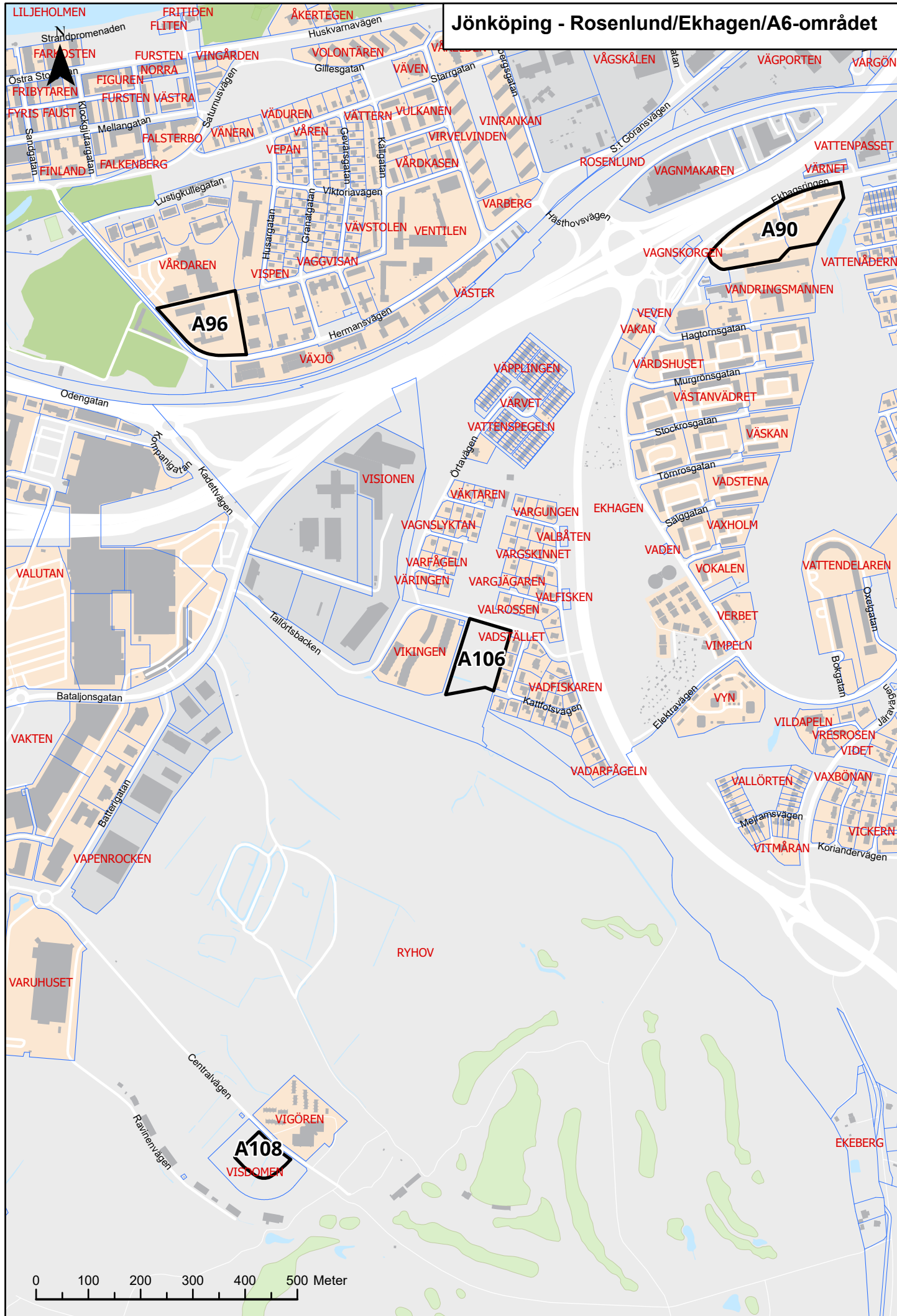
BILAGA 1

Översikts- och
detaljkartor



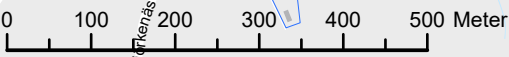
[illegible]

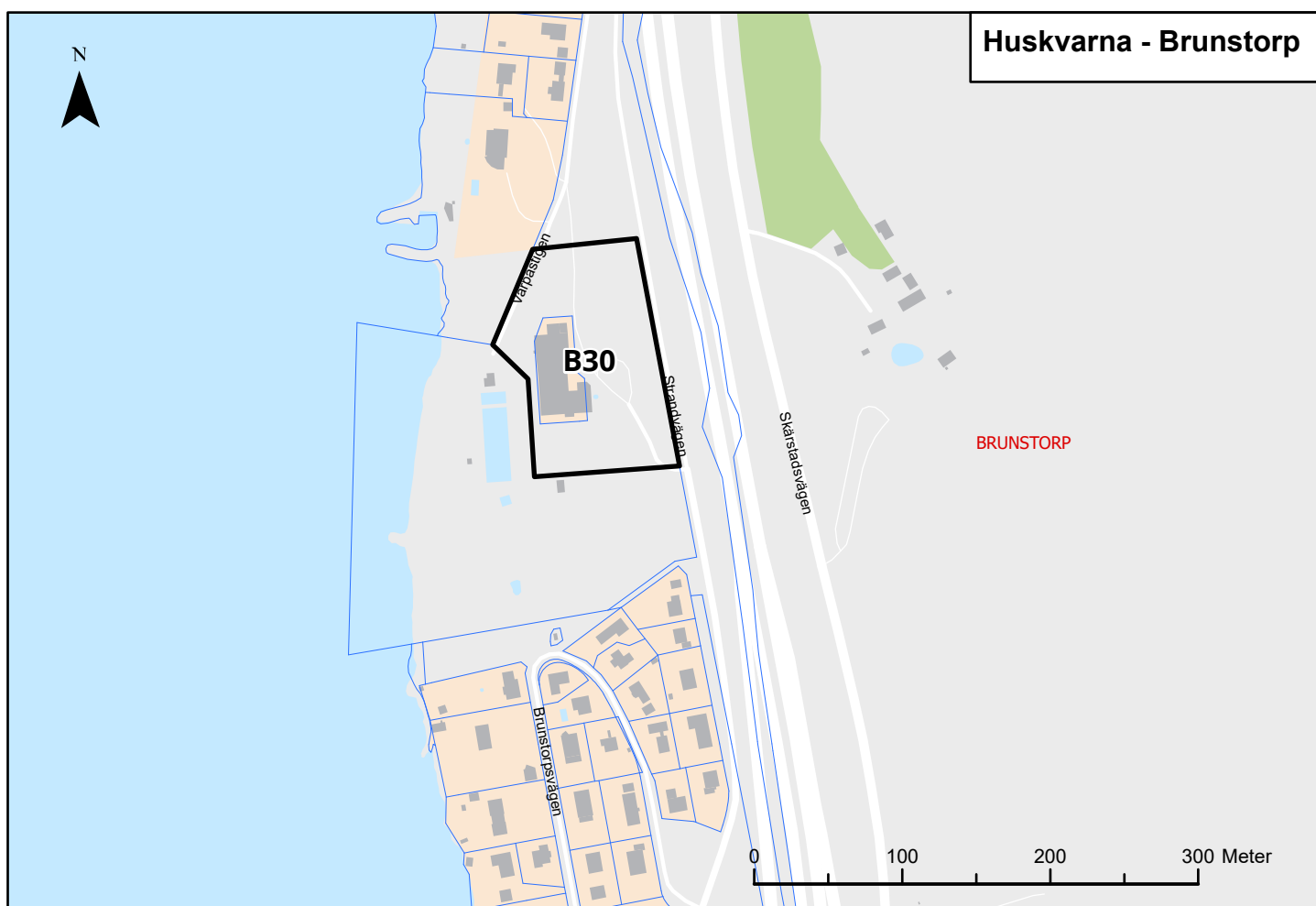
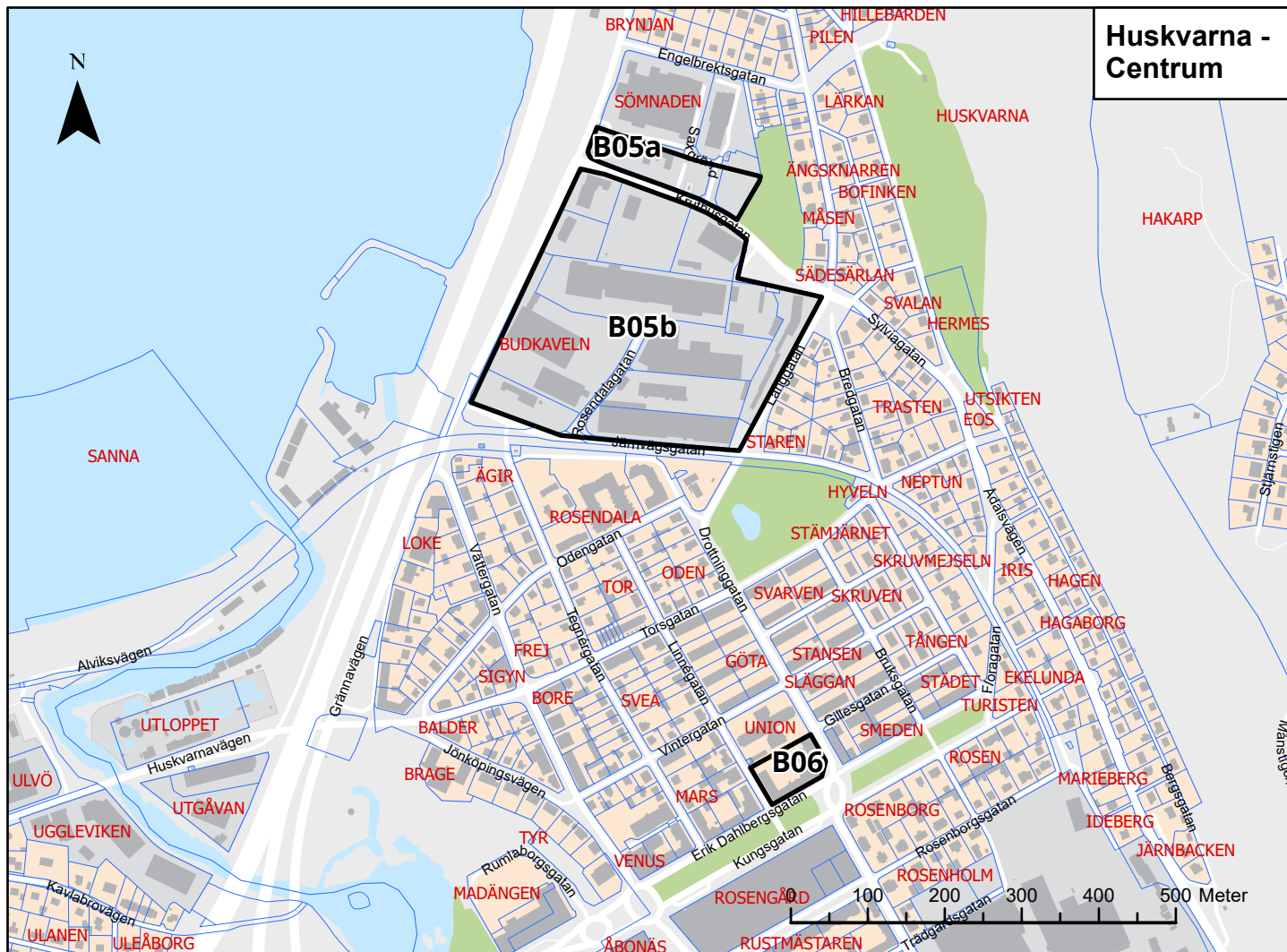
Jönköping - Rosenlund/Ekhagen/A6-området



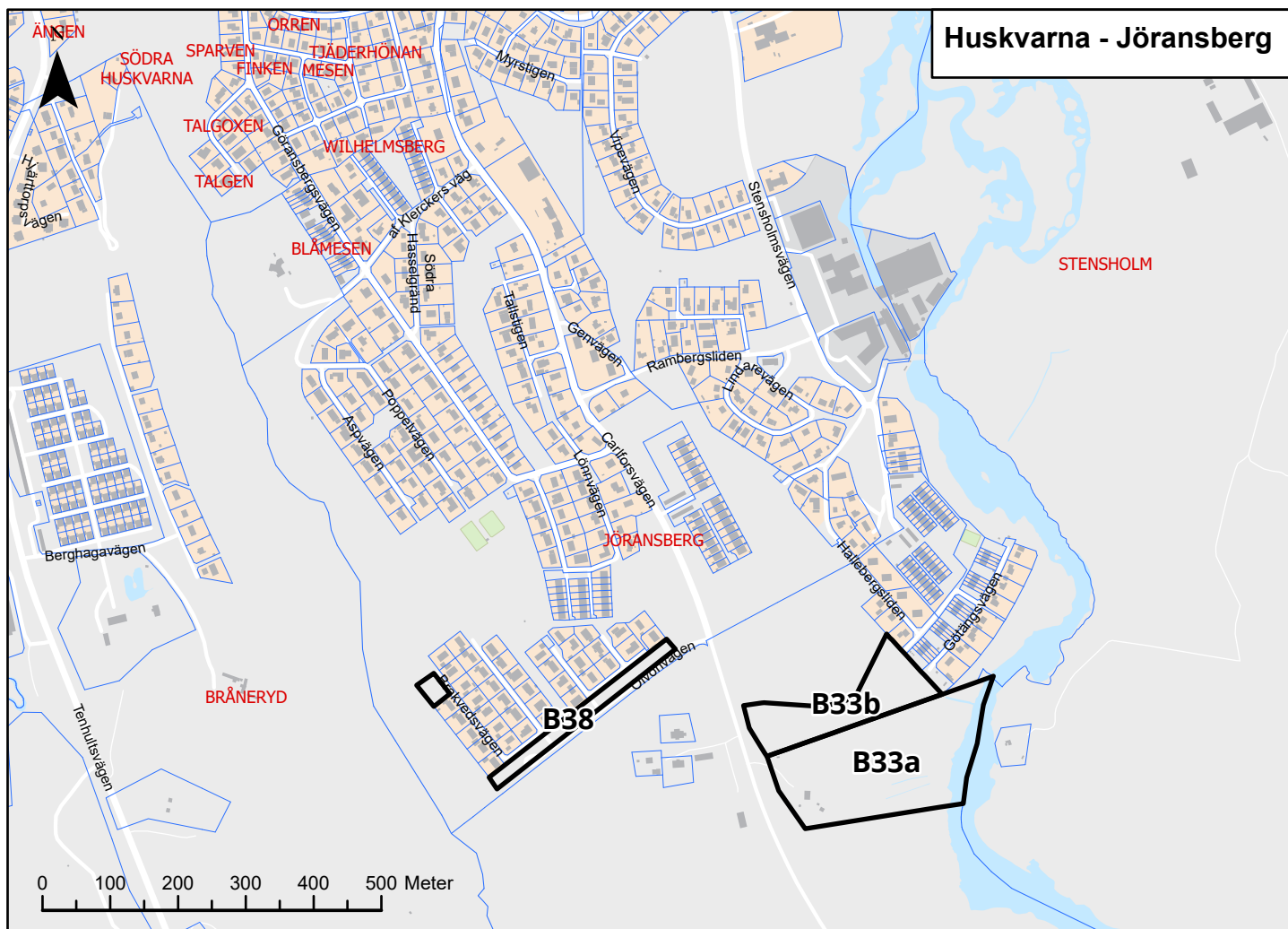
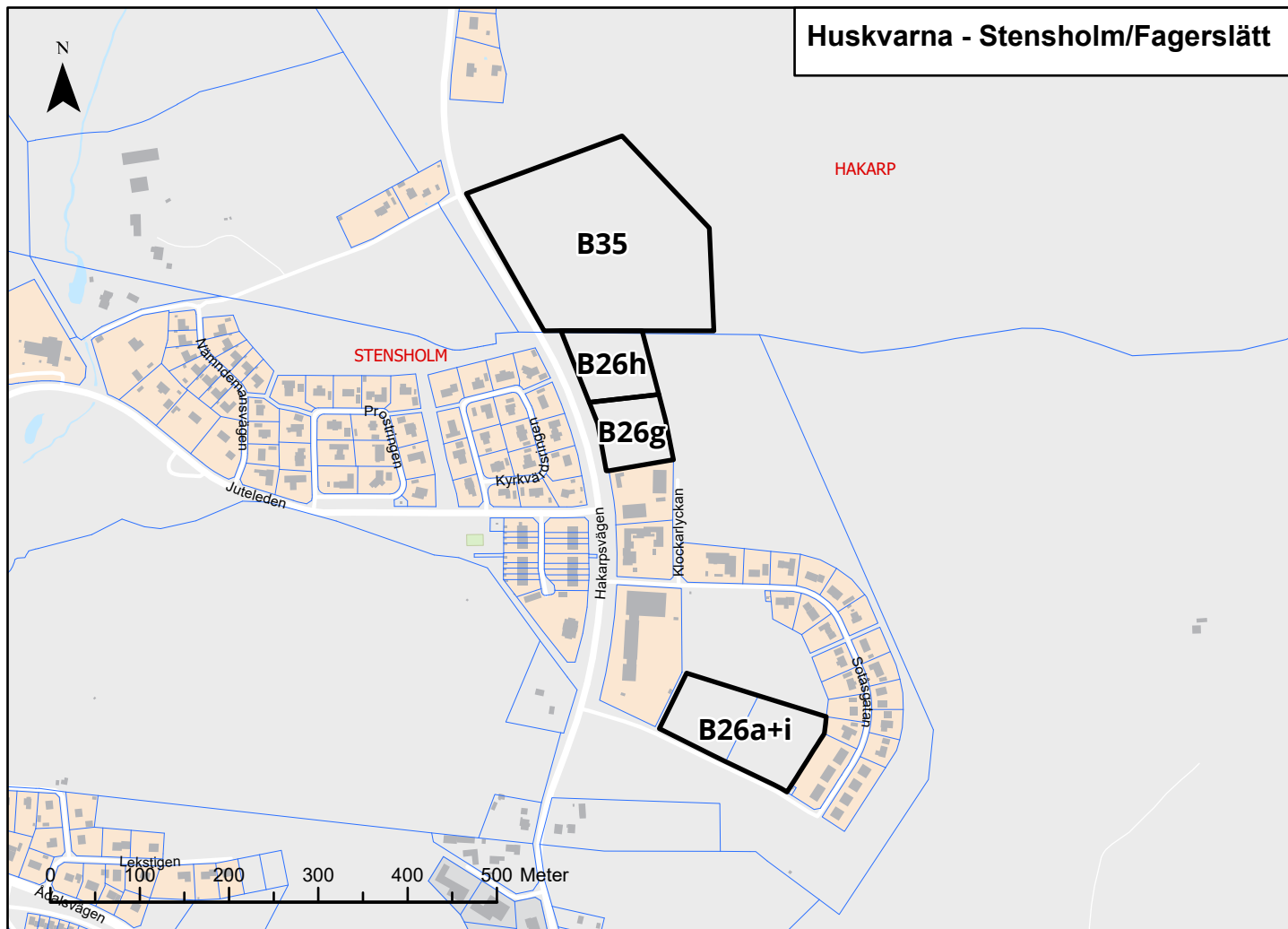
[illegible]

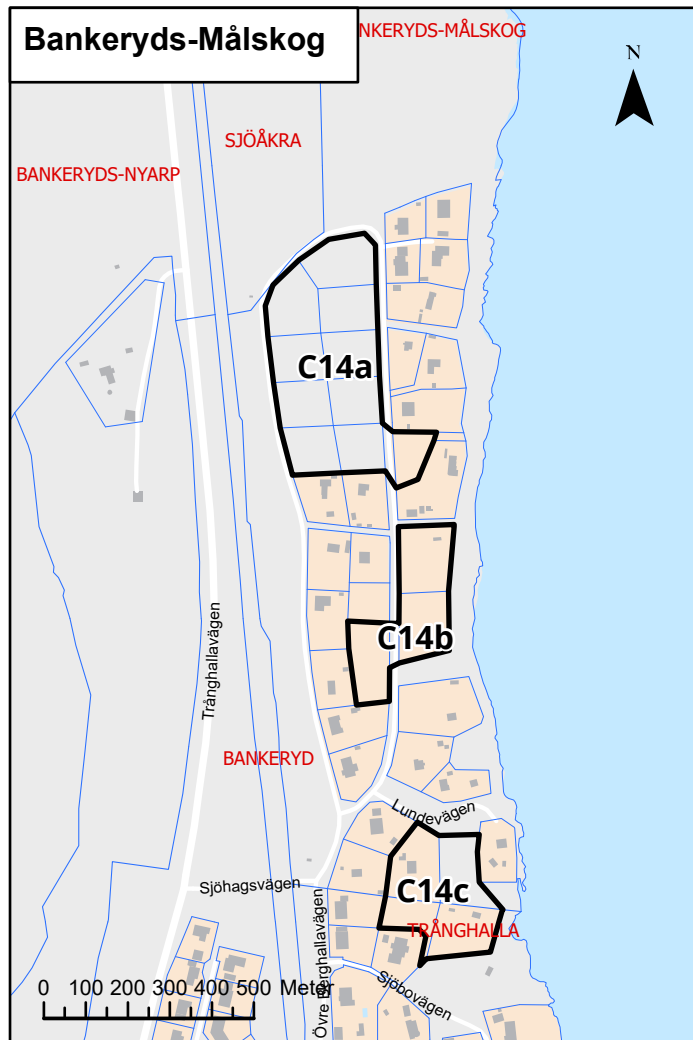
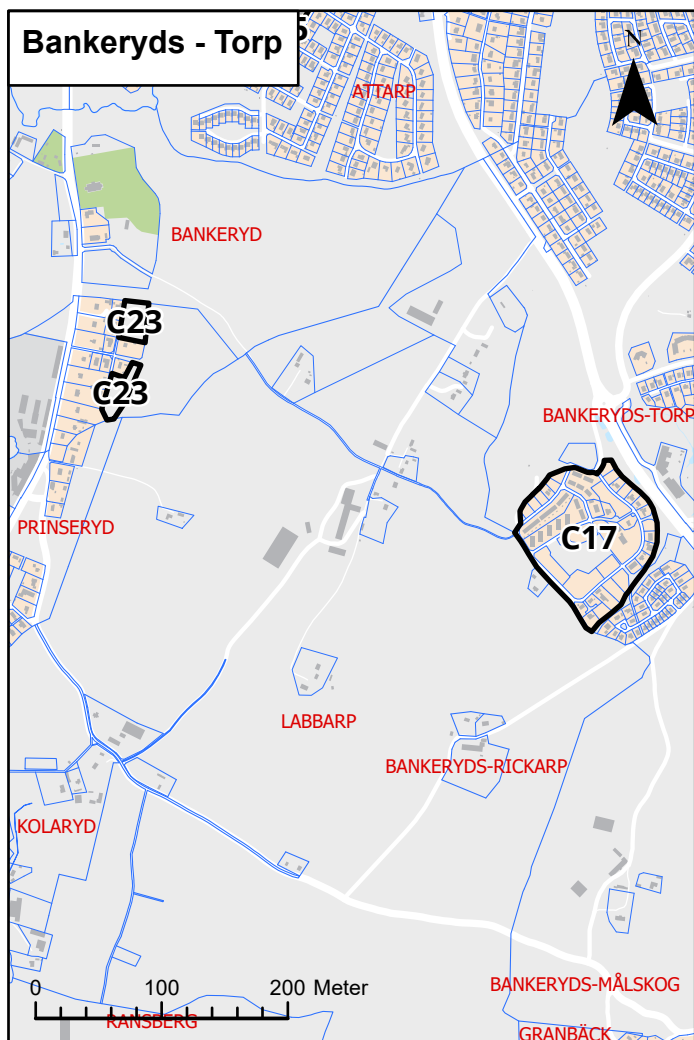
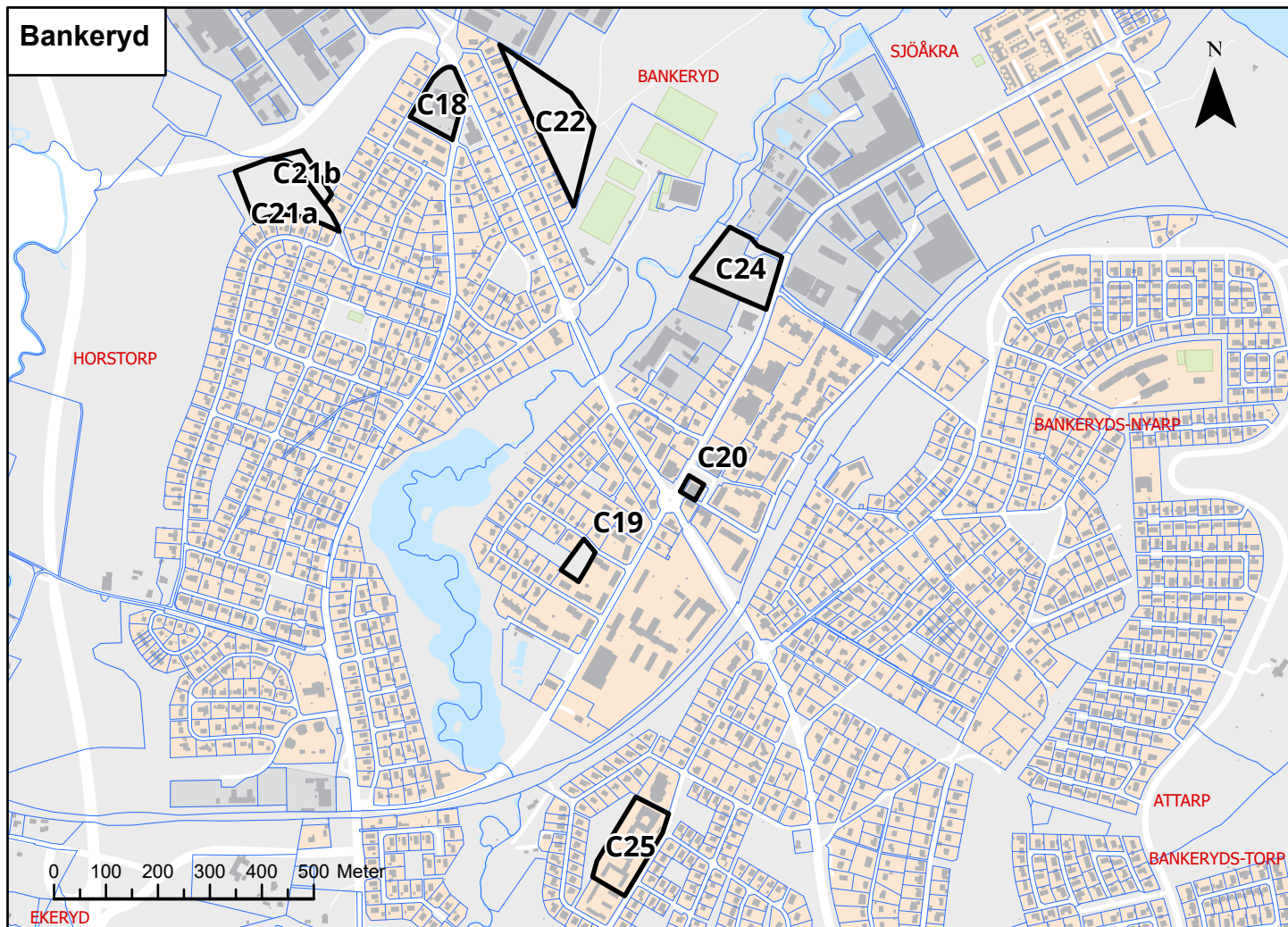
JÄRSTORP

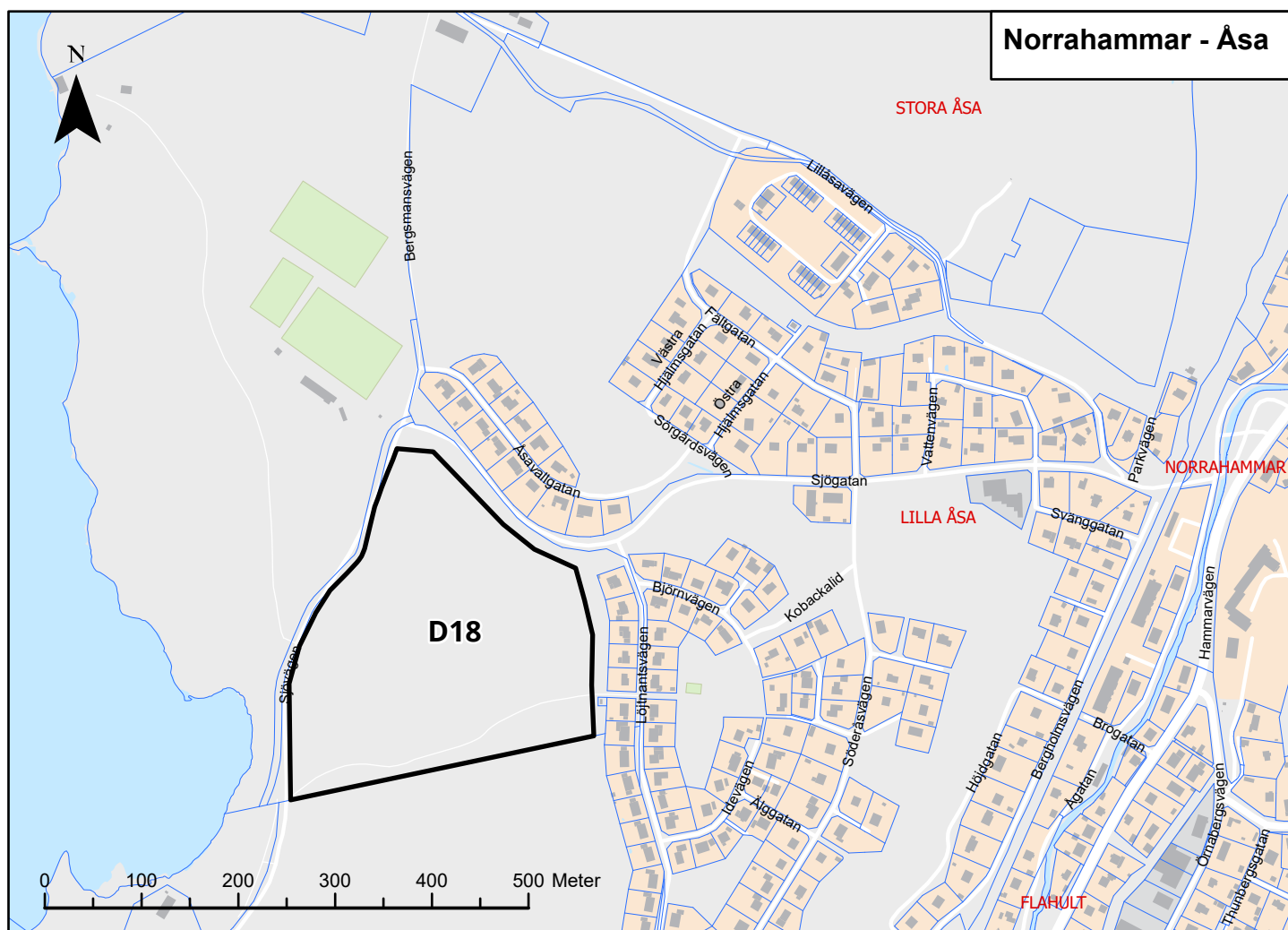
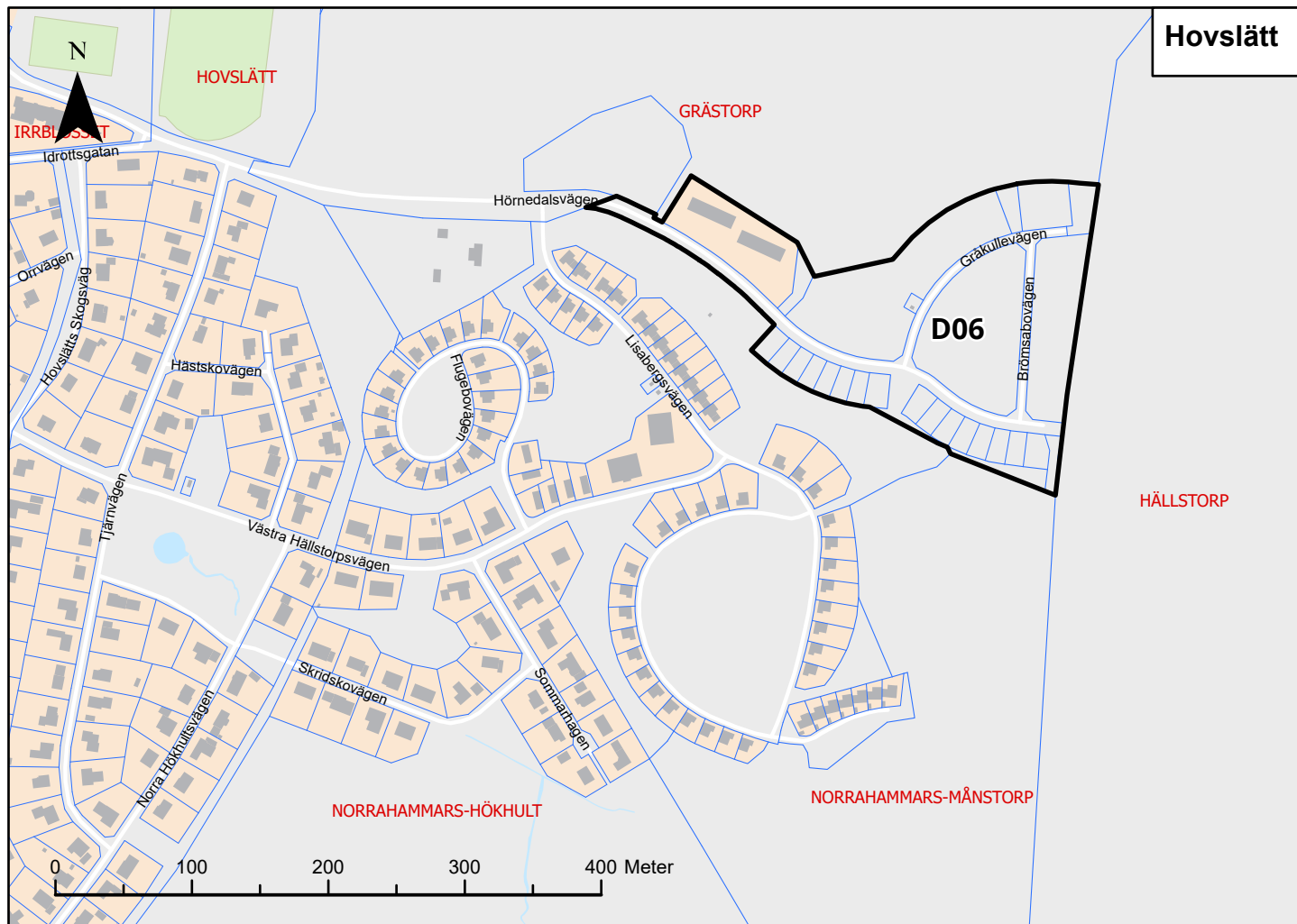


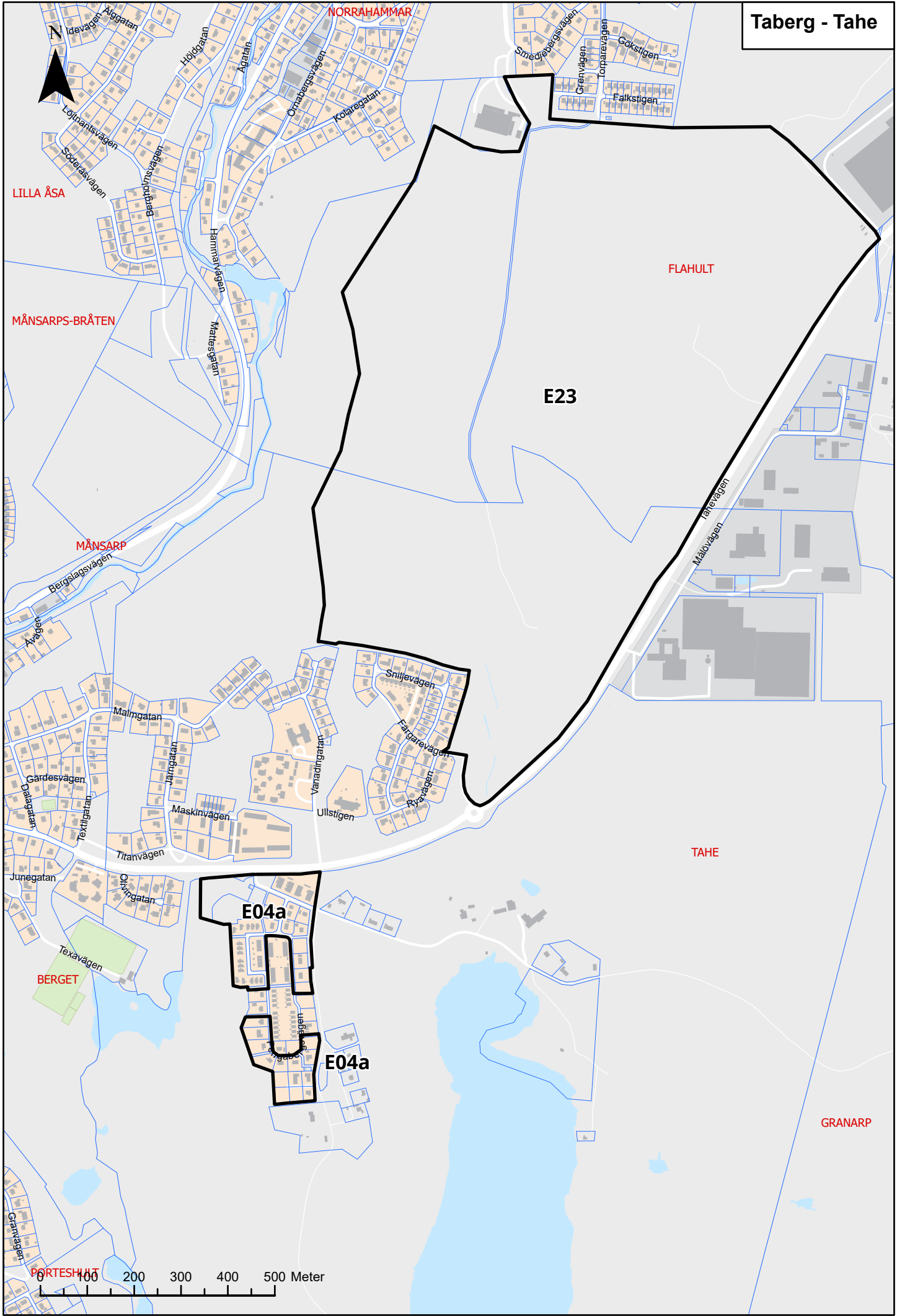


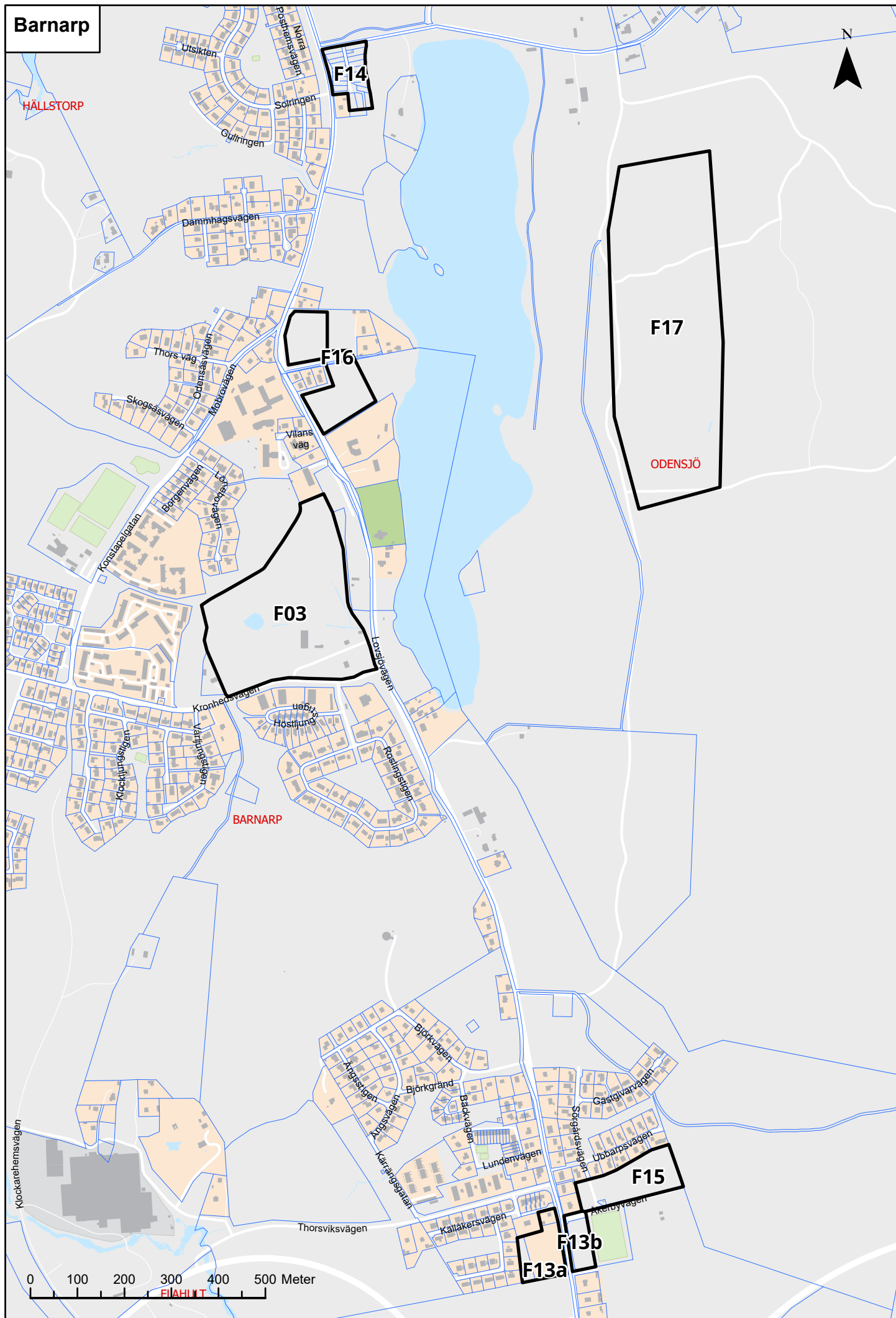
[illegible][illegible]













BOTTNARYDS
PRÄSTGÅRD

G11

G10

G01

G09b
G09a



