

Lägesrapport inflyttning

Sommaren 2022



Bild från södra Hovmantorp (Ormeshaga)

Dokumentets typ: Rapport

Datum för antagande: 2022-06-23

Beslut av: Inflyttarteamet



Lessebo kommun

Innehållsförteckning

Läget på bostadsmarknaden	3
Status för inflyttarverksamheten	3
Ödehus	4
Nybyggarna.....	4
Anledningar att flytta till Lessebo kommun	5
1. Hållbar ekonomi	5
2. Återbruk och cirkulär ekonomi.....	6
3. Hållbart resande	7
4. Närhet till service	8
5. Glasriket och hemester	9

Läget på bostadsmarknaden

Efter en längre period med ganska få objekt ute till försäljning i Lessebo kommun är det nu många hus och lägenheter till salu. Detta sker samtidigt som omvärldsläget med inflation och räntehöjningar skapar osäkerhet. Mäklare i närområdet har i media uttryckt det som att det skett en skiftning på bostadsmarknaden med fördel till köparen¹. Till detta kommer prisökningar på bland annat byggmaterial som påverkar kostnaderna både vid nyproduktion som vid renoveringar.

Flera av de trender som nu är aktuella faller ut till Lessebo kommuns fördel. Saker som lokalt påverkar inflyttningen är att Lessebo kommun i flera år förberett med detaljplaner för nya villatomter. Om behovet av inflyttning kvarstår de närmsta åren kommer det finnas nya villatomter att köpa. I den andra vågskålen finns hyresmarknaden beslut är taget att Lessebohus ska sälja upp till 60 procent av de lägenheter som finns i beståndet. Den förväntade effekten av detta är att en ny större aktör på hyresområdet etablerar sig i kommunen.

I den för sommaren färsk Bostadsmarknadsanalysen för Kronobergs län sammanställd av Länsstyrelsen visar på en fortsatt bostadsbrist trots hög byggtakt. Här finns flera intressanta delar med Lessebokoppling, däribland trångboddhet, hög hyra och byggtakt. Lessebo är fortsatt den kommun i Kronobergs län med högst trångboddhet. I analysen konstateras också att det både i Lessebo och Växjö finns lediga lägenheter i nyproduktion, sannolikt beroende på hög hyra. Noterbart är också att av alla kommuner i Kronobergs län har Lessebo flest påbörjade bostäder, 11,7 per 1000 invånare.

Status för inflyttarverksamheten

Lessebo kommuns inflyttarverksamhet handlar om att fler personer ska välja att flytta till kommunen. Kommunen har bestämt sig för att bli fler invånare och har ett mål om att bli 10 000. Anledningen är att vi behöver bli fler för att skapa en hållbar välfärd och service för invånarna på lång sikt.

Verksamheten är organiserad i ett inflyttarteam som har en bred bas från samhällsbyggnad, kommunikation, närings- och landsbygdsutveckling. Gruppen har mandat över frågorna och de resurser som används. Det är små resurser som vi nyttjar efterhand vi tar beslut. Har vi inte tid eller pengar så gör vi inte aktiviteten. Vi arbetar med projektet i ordinarie arbete.

Under våren 2022 gjorde Lessebo kommun en enkät om hur man vill bo. Den riktades brett till allmänheten men hade ett tydligt fokus eget ägande och villaboende. Av de 77 personer som svarade på enkäten så svarade 55 procent att man vill bo i äganderätt och 57 procent i en villa. Det är också relativt jämt mellan de som vill bygga helt nytt, köpa färdigrenoverat eller köpa ett äldre hus och renovera. Det är också relativt jämt på önskemål kring tomtens storlek med en liten övervikt på 1200–1500 m².

De två områden som för stunden har störst fokus är spåren ödehus samt nybyggare. I denna rapport beskrivs arbetet med de två spåren samt en analys av hur läget ser ut gällande inflyttning till Lessebo kommun.

¹ [Skifte på bostadsmarknaden – fördel för köparna istället för säljarna \(smp.se\)](#)

Ödehus

Lessebo kommun har sedan sommaren 2020 arbetat med kartläggning av ödehus i syfte att fler hus ska få fasta invånare. Totalt har cirka 300 hus hittats i inventeringen varav runt hälften är utanför tätorterna. Av dessa har cirka 100 blivit kontaktade och runt 40 hus är bortplockade från listorna.

Det arbete som genomförs i Lessebo kommun är inget projekt utan sker inom ramen för ordinarie arbete. Redan tidigt i processen bildades ett inflyttarteam med personal från samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunledningsförvaltningen som håller ihop arbetet. Detta har visat sig vara ett lyckat drag då det är ett långsiktigt arbete.

Att inventera och kontakta ägare är det lilla arbetet. Många tvekar för att sälja även om de inte tänkt använda husen. Anledningarna till det är många och ett flerårigt arbete med kontinuerlig kontakt kommer krävas.

Några konsekvenser av arbetet med ödehus är att kommunen uppmärksammas regionalt och nationellt för en lyckad metod. Uppmärksamheten har gjort att vi har många personer som vill köpa ett öde hus, cirka 250 stycken, prenumererar på vårt nyhetsbrev. I och med uppmärksamheten var det också många som deltog i den konferens som Lessebo kommun genomförde med Region Kronoberg kring ödehus. Cirka 65 personer från Kramfors i norr utbytte erfarenheter och diskuterade hur man kan arbeta med ödehus.

Nybyggarna

Arbetet med nybyggare och försäljning av villatomter är uppdelad i två huvudverksamheter. Den ena är marknadsföring via konceptet Lyft blicken som pågått sedan 2016/2017. Hemsidan med samma namn används som bas för intresserade köpare av villatomter och presenterar också hur det är att bo i Lessebo kommun.

Arbetet med nybyggnadsområden har utvecklats med en digital tomtkarta där samtliga lediga tomter finns samlade med aktuell information. Till detta har en tomtkö tillkommit för de som är de nya tomter som släpps. Ett område har rönt extra uppmärksamhet. Det är södra Hovmantorp (Ormeshaga) i närheten av sjön Rottnen. Där intresset fångats upp redan under planarbetet där vi bygger relation med potentiella köpare flera år innan det blir klart genom till exempel nyhetsbrev.

Det är överlag många nybyggnadsprojekt på gång just nu. Nyligen godkändes planen för södra Hovmantorp (Ormeshaga) och just nu är två planer ute på remiss, det är ett område vid Morkullevägen och ett vid Lärkvägen, bägge i Hovmantorp.

Anledningar att flytta till Lessebo kommun

Som konstaterats i inledningen händer det mycket på bostadsmarknaden för tillfället. Inflyttarteamet konstaterar att det idag är attraktivt att flytta till Lessebo kommun för många även om skälen är olika för flytten. I denna lägesrapport har vi sett fem anledningar som extra heta just nu.

Flera av dessa anledningar handlar om hållbarhet ur olika perspektiv, både ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Flera av punkterna handlar om livspussel och att man i Lessebo kommun kan hitta lugnet och tiden till annat än jäkt.

En bakgrundsinformation som nedan trender är baserade på är att det idag finns ett underskott av arbetstillfällen i Lessebo kommun. Det innebär att många invånare pendlar till andra kommuner för att arbeta. Kortsiktigt under de kommande åren kan vi anta att situationen kommer vara densamma.

I. Hållbar ekonomi

Utifrån att det ekonomiska läget just nu beskrivs som skakigt och oförutsägbart finns en fördel med något lägre inköpspris på bostäder. Såväl äldre hus som nyproduktion är billigare i inköp i Lessebo kommun jämfört med Växjö som dominerar den lokala bostadsmarknaden. För den som inte vill lägga för hög andel av sin inkomst på boende alternativt vill få större boende eller högre prestanda så står sig Lessebo kommun väl i konkurrensen.

I nyproduktionen är det främst på inköpspriset som skiljer åt. När villatomterna i Växjö i flera fall kostar över 1000 kronor per kvadratmeter ligger priserna i Lessebo kommun på mellan 50–100 kronor per kvadratmeter.

Prisexempel markpris

- Bredvik, Växjö kommun (fastställd 2022-04-01): cirka 1,7 miljoner ²
- Hovmantorp, Lessebo kommun (fastställd 2021): cirka 290 000 kronor ³

OBS! Notera att bägge uppskattningarna är exempel och att för korrekta priser behöver man kontakta den som ansvarar för försäljningen av den tomt man är intresserad av.

För det befintliga beståndet av villor ser vi i Svensk Mäklarstatistik att medelpriserna i Växjö är på cirka 3,4 miljoner på en villa (cirka 26 000 kronor per kvadratmeter) och i Lessebo kommun är motsvarande siffra cirka 1,3 miljoner (cirka 11 000 kronor per kvadratmeter). ⁴

Gällande hyresrätter finns inte samma fördel för Lessebo kommun även om snitthyran är lite lägre. Enligt Statistiska Centralbyrån var snitthyran 2021 per kvadratmeter 967 kronor i Lessebo kommun. Motsvarande siffra i Kronobergs län var 1070 kronor i Kronobergs län. ⁵

² [Lediga villatomter - Växjö kommun \(vaxjo.se\)](https://vaxjo.se/lediga-villatomter)

³ [Tomtpriser - Lessebo](#)

⁴ [Bostadspriser i Kronobergs län » Svensk Mäklarstatistik \(maklarstatistik.se\)](#)

⁵ [Medelhyra i hyreslägenhet efter hyresuppgift och år. PxWeb \(scb.se\)](#)

2. Återbruk och cirkulär ekonomi

De senaste årens trend kring återbruk går igen i både ödehusspåret som hos de som bor i befintliga hus. Vi kan se på de frågor som kommer till inflyttarteamet att det är ett mer hållbart boende som många söker efter. Man vill både varva ner i tempo i livet men också bygga och renovera hållbart. På Lessebo kommuns verksamhet Byggåterbruket ser man att fönster, ytterdörrar och annat byggmaterial går åt när människor ska renovera hemma.

Utan att för den skull vara ödehus finns flera fastigheter i Lessebo kommun som när de säljs är i behov av renovering. För den händige som både vill ha en hållbar ekonomi och miljö så är återbruk och eget arbete vid renoveringen väg att gå. Många fastigheter har dessutom stora tomter med möjlighet till odling och självförsörjning.

Genom att profilera Lessebo kommun som en plats där ödehus och livet utanför den större stad är ett möjligt sätt att bo så finns vi med när personer tar beslut om att flytta och skapa sig ett återbrukande, hållbart och cirkulärt liv.



Foto: Byggåterbruket i Hovmantorp

3. Hållbart resande

Som boende i Lessebo och Hovmantorps tätorter finns ett stort antal resealternativ för pendling till arbete som för nöje. I och med tågstopp för Öresundstågen så har man främst Växjö, Nybro och Emmaboda men också Kalmar, Alvesta och Älmhult inom rimligt avstånd för dagspendling. Till Växjö finns också regelbunden busstrafik. Denna fördel finns inte på samma sätt i Kosta och inte heller i Skruv.

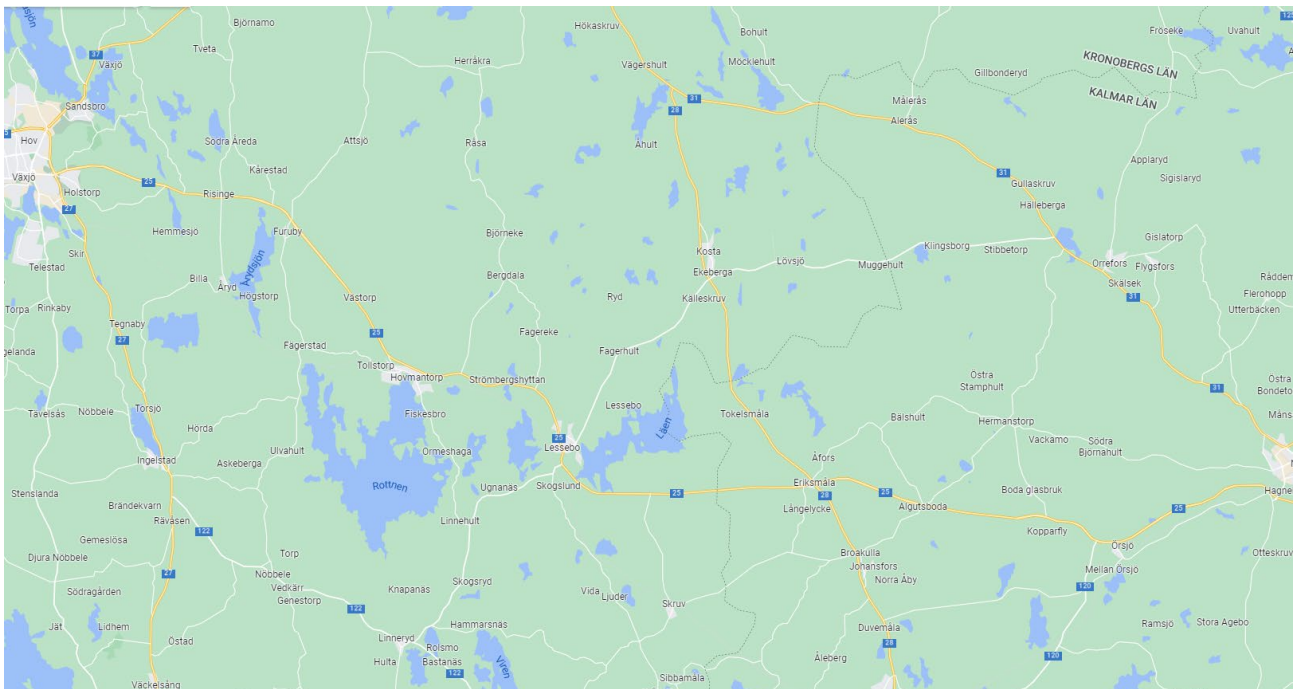
Tittar vi på pendling med bil tillkommer stora fördelar för Kosta i form av närhet till flera orter i Uppvidinge samt Växjö kommun. Med bil från Skruv finns närheten till Tingsryds kommun, östra Blekinge samt södra Kalmar län.

För den som vill resa hållbart kollektivt eller undvika att sitta i kö med sin bil finns flera rutter att nyttja som boende i Lessebo kommun.

Reseexempel:

- Lessebo till Växjö med tåg: cirka 22 minuter
- Lessebo till Kalmar med tåg: cirka 48 minuter
- Hovmantorp till Älmhult med tåg: cirka 60 minuter
- Lessebo till Hovmantorp med bil: cirka 10 minuter
- Hovmantorp till Kosta med buss: cirka 30 minuter
- Kosta till Lenhovda med bil: cirka 17 minuter
- Skruv till Emmaboda med bil: cirka 15 minuter

Tiderna är framsökta den 20 juni 2022 dels via Länstrafiken Kronobergs reseplanerare samt via vägbeskrivningen i Google Maps.



Skärmdump från Google Maps

4. Närhet till service

Kopplat till resandet finns den lokala närheten i Lessebo kommun. När du väl är hemma bor du sannolikt i någon av de fyra tätorterna Lessebo, Hovmantorp, Kosta eller Skruv där det inom orten är gång- och cykelavstånd till allt. På alla orterna finns mataffär, förskola och grundskola, elljusspår och utegym samt bussförbindelser.

Eftersom orterna inte till ytan är speciellt stora finns naturen med skogar och vattendrag inte långt bort var man än befinner sig. I Lessebo kommun är det relativt sällt få invånare som bor på landsbygden utanför tätorterna. Kommunens yta är inte heller särskilt stor vilket innebär att det inte heller är långt till den service som finns i tätorterna.

Närheten till service ger den enkelhet i livet som ofta kopplas till begreppet livspussel där främst familjer med barn ska få arbete, fritid och övrigt liv att gå ihop.

	Lessebo	Hovmantorp	Kosta	Skruv
Förskola	X	X	X	X
Skola F-6	X	X	X	X
Vårdcentral	X			
Elljusspår	X	X	X	X
Mataffär	X	X	X	X
Apotek	X			
Bygghandel	X			
Öresundståg	X	X		
Buss	X	X	X	X

5. Glasriket och hemester

Glasriket är en unik destination i Sverige som är öppet året runt och som har mängder av olika reseanledningar. De aktuella trenderna inom besöksnäringen talar dessutom för Glasriket. Under pandemin visade sig Glasrikets styrka genom att man behöll många turister och fick många nya besökare som valde att semestra i Sverige då det var svårt att åka utomlands.

Som boende i Lessebo kommun har man utflyktsmålen klara när man får besök till sitt hem. Det handlar om glasblåsning, shopping, god mat och andra upplevelser som finns bara en kort resa bort. Till detta kommer utvandrabygden med Sveriges mest kända socken Ljuder och Vilhelm Mobergs födelseplats. Just nu är detta område extra aktuellt genom den nya filmen *Utvandrarna*.

Glasriket och Lessebo kommun består av mycket natur. Naturturismen med vandring, cykling och paddling ökar och då finns flera leder och platser att besöka i närområdet. Det är inte heller långt till en av Sveriges nyaste nationalparker, Åsnen. Och för den som vill besöka kusten så är både Öland och Blekingekusten lämpliga för dagsutflykter.



Foto: Från Glasriket.se

