

File name: Avsnitt 21 Bostadsutveckling ljud.wav  
Transcriber: ScriptMe.io  
Operator: Magnus Degerman  
Date of transcription: Oct 15 2024

Välkommen till Östhammars kommun. Podcast. Inblick. Östhammar. Idag ska vi prata exploatering. Hej Elin.

Hej Ulf.

Vi har en gäst med oss idag och det är Lisa Hoffner. Välkommen säger vi till dig. Du är någonting så unikt som projektledare inom bostäder och bostadsprojekt eller bostadsetableringar.

Det stämmer.

Dessutom bosatt i Österbybruk, så vi kommer att prata lite grann. Inte bara om Österbybruk utan vi kommer prata rent generellt om bostäder och bostadstankar. Och den här sändningen har sin upprinnelse i ett seminarium som vi hade, eller en fastighetsutvecklare träff som vi hade för några veckor sedan i Östhammar där du och jag eller vi har ett kommunalt uppdrag att arbeta med att underlätta för bostäder och etableringar i kommunen.

Det stämmer.

Och allt det hänger ju ihop med de stora etableringar av industriella verksamheter som sker i vår kommun just nu, och det kompetensförsörjningsbehov som följt i kölvattnet av det.

Det stämmer bra.

Det är inte bara industrin som ska kompetensförsörja sina verksamheter, utan det är också den offentliga verksamheten.

Och småföretag och andra.

Och för att ge det här en liten inramning så kan vi konstatera att under en tioårsperiod så växte Östhammars kommun med 100 150, kanske upp mot 200 individer varje år. Men det bröts någon gång. Ska jag säga 2021 eller 2022? Och nu har vi en netto ett netto underskott. Det vill säga det vi minskar i befolkning just nu.

Det dör fler än det föds också.

Det dör fler än de föds och det kompenseras inte av ökad inflyttning ställt i relation till utflyttningen. Det här är en utmaning. Har vi lärt oss att förstå eller som vi delar med många kommuner?

Det är överallt. Det är många stora etableringar på gång över i Sverige. För att inte tala om nordligaste Sverige. Där händer det väldigt mycket och det är ungefär samma typ av kompetens som många söker. Så här gäller det att sticka ut med bostadsområden som är attraktiva.

Och Sverige som helhet växer inte heller, så det är en liten utmaning det här. Så därför blev jag jättenyfiken Lisa när du började prata med mig om vad ska vi göra för att få folk att flytta till Östhammars kommun? Jag tänker att du först ska få berätta vem du är och vad du gör. Så var så god! Vem är Lisa Hoffner?

Ja, jag är upplänning sen drygt 20 år och jag kommer ursprungligen från en kommun ungefär av den här storleken uppe i Norrbotten, faktiskt kustkommun som heter Kalix. Jag har alltid varit intresserad av bostäder sen jag var liten, så jag tänkte först att jag skulle bli arkitekt, men sen så kollade jag in det kursprogrammet och såg att man fick mest. Man fick inte veta riktigt hur man byggde. Så då bestämde jag mig för att jag skulle bli ingenjör istället inom byggnadsteknik. Så det är vad jag är. Och jag har jobbat i alla skeden i bostads med bostadsutveckling. Från att ha jobbat ute på arbetsplatserna i några år och sen med att rita dem och genomföra dem. Och nu jobbar jag mycket i tidiga skeden och i större projekt med att planera bostäder och områden i ett av våra större bostadsutvecklingsföretag.

Och du har ju flyttat till Östhammars kommun. Ja, det var inte direkt från Kalix, eller hur?

Nej, det var i Stockholm. Från stora staden Stockholm till hösten.

Då du valde att flytta från staden till landsbygden kan man säga. Om man nu kallar Österbybruk för landsbygden. Och det gör jag.

Ja, det är det. Det håller jag med om. Det var ju ett val som vi gjorde då i det skedet att vi skulle starta familj inom kort. Men också att vi hade sådana fritidsintressen som gjorde att det var mycket lättare att utöva dem i en mindre ort. Plus att vi hade också anknäring till Östhammars kommun, till Alunda trakten, där vi var en stor del av vår fritid också. Det var saker som att spela golf. På den tiden var det jättesvårt att få golftider i Stockholm, och det var mycket lättare att utöva det här och åka skidor och så vidare. Så då tyckte vi att vi ville landa där vi kunde vara hemma på fritiden.

Då har vi hittat en USP i alla fall. Fritidssysselsättning eller hur? Det är väl någonting som vi sticker ut lite grann i Östhammars kommun. Jag tänker att en sak som du och jag pratade om när vi träffades senast, var att större företag kanske har andra incitament att utveckla bostadsområden än vad mindre

fastighetsutveckling företag har. Du har erfarenhet av riktigt stora eller stora bostadsutvecklingsföretag. Vad skulle du säga är.

Skälet till att ett stort företag väljer att göra en bostadsetablering på ett område.

De måste se en större volym för ett större företag. I regel börsnoterat, har en mycket större ryggsäck eller ryggsäck med administration som de släpar runt på. Så de måste ha en större volym som kan täcka upp större Omkostnader som gör att deras. Volymen på det de tar sig an måste vara ganska stor och.

När det är ganska stor. Vad är det då? Det är inte 20 utan det är 200 bostäder.

Eller det behöver inte vara 200, men det ska i alla fall vara några etapper. Och man måste, men framför allt i

samband med det. Man måste också se att det går hyfsat snabbt att omsätta dem, för man måste ha en viss omsättning. Man vill se en viss rörelse på sitt kapital hela tiden och det är ett absolut krav. Det är sällan man köper någonting och sedan ligger på det i många, många, många år för att utveckla långsamt. För det går inte, utan man måste se att man kan sälja kanske 20 villor om året på ett ställe i alla fall för att gå in i det i rask takt. Sedan 20 villor nästa år till exempel.

Så det är väl det tror jag, som skiljer dem som gör att man har svårt att gå in i mindre kommuner där man inte ser en stor tillväxt eller där man ser att det händer någonting ganska snabbt.

Nu har inte du samma erfarenhet från små fastighetsutvecklingsföretag, men om du skulle ge dig på en gissning, vad skulle din bedömning vara? Skiljer sig åt? Om man tittar på riktigt små fastighetsutvecklingsföretag.

Så har de ett ägarskap som gör att den ägaren själv kan bestämma vad han har eller vad de har för. Alltså inte börsnoterade och en massa olika ägare. De kan bestämma vad de gör med sitt eget kapital, det vill säga om de går in med en investering nu som de långsiktigt säger kommer tillbaka om många år. Och har de pengarna att göra det och se den långsiktiga investeringen? Kanske en lokal förankring i det område där man går in. Då behöver man inte vara lika krass som ett större företag. Så jag ser en stor skillnad där. Jag ser också att jag tror att man genom samarbeten med mindre företag skulle kunna se en annan samarbetsform i den här typen av projekt, där kommunen är deltagare och kanske sitter på marken och säljer ut marken eftersom och tar den risken. För det är ju det som blir en risk att sitta med en massa mark som man inte får ut någonting för. För även för småföretag är det svårt att ta en risk. Småföretag är ännu mer känsliga, kanske för en risktagning.

Om du skulle ge mig och Elin råd här när det gäller att hitta de fastighetsutvecklare som ska hjälpa oss att lösa bostadsfrågan. Vad skulle det vara? Ska vi vända oss till de riktigt stora? Eller ska vi vända oss till de lite mindre?

Jag tror inte. Jag tror inte man ser en sådan investering i de riktigt stora, för den är för långsiktig och de små. Om man ska vända sig till små så ska man portionera ner dem i lagoma tårtbitar så att man kan ta små för att ta en mindre risk. Sen kan man ju också tänka sig att man faktiskt säljer marken styckevis, och då kommer ännu mindre som kan säljas stycke.

Det var intressant tycker jag när du lyfter det i vårt samtal.

Du var någonstans inne på, vill jag minnas, att marknaden kan lite grann skilja sig åt inom vår kommun. Så det som är intressant och attraktivt för en fastighetsutvecklare på en ort behöver inte nödvändigtvis vara det på en annan ort. Vi hade samtal kring Österbybruk kontra till exempel Östhammar eller Öregrund eller Alunda kontra Östhammar eller Öregrund. Och skulle du kunna utveckla det där lite grann?

Vi ligger ju lite olika till om man säger i förhållande till Uppsala och kommunen är ju väldigt spridd och både Österbybruk och Alunda ligger ju pendlarläge till Uppsala. Så det jag säger, de som bor hos oss är det många som pendlar åt ena hållet och den andra parten kanske pendlar in till Akademiska. Då ligger man mittemellan så då är man väldigt beroende av pendlingen. Hur går pendlingen och trafiken? Det är nummer ett. Och där ligger ju Alunda väldigt bra till. Nu när man kan locka ut andra

unga barnfamiljer som faktiskt pendlar, kanske till Uppsala till och med genom en attraktivitet. Men hamnar vi uppe i Östhammar och Öregrund? Då kan man ju visserligen kanske pendla norrut till Gävle och den delen, men det är i alla fall inte samma pendlingsmönster som vi ser i hela kommunen. Så jag tror att man gör en skillnad på vilka som flyttar in i de olika områden, beroende på vilken arbetsgivare man vänder sig till och vilken kategori av familjen man då får inne. Det är väldigt viktigt för de som ligger närmare Uppsala tror jag, om man vill ha att det funkar kommunikativt den delen. Sen ska det ju funka från de andra ställena också, men jag tror att pendlingen är större från de närmaste orterna.

Och tänker du att det där styr också bostadsprojektens utformning?

Ja, vi har ju sett att Alunda har det funkat, till exempel att bygga lite större etapper. Och det har ju blivit attraktivt. Och vi ser ju att attraktiviteten har höjts betydligt när man har dragit den nya vägen. Det är efter det som Alunda bommat att det går fort att komma in till stan. Ja, det tror jag absolut. Jag tror inte att det är lika lätt att få så många och sälj att ha samma volym i. Ju längre bort vi kommer från Uppsala. För det är ändå ett. Det är den stora staden vi har och det är den stora målgruppen vi ändå ser. Som kan tänka sig att flytta lite längre.

Så du tänker att man både ska arbeta med volymer och kanske mer då i Alunda trakten till exempel. Eller så brukar jag tolka det.

Då är det små volymer.

Jag passar lite på Österbybruk.

Men vi har inte riktigt lika snabbt och bra väg in till Uppsala som Alunda.

Men där kanske det blir mer egna hem då.

Ja.

Och då menar jag.

Att man utvecklas själv. Precis. Och det tror jag att det är det. Om vi pratar barnfamiljer så är det ju för att ta det här steget att flytta. Då vill man ju i regel ha en egen bostad. Det är därför man tar steget från en större stad i alla fall, och flyttar ut för att man får en egen bostad.

Ja, det där är också intressant. Om vi leker med tanken att alla människor gör rationella val. Jag vet att det inte är på det viset. Men om vi bara för ett ögonblick tänker att folk gör rationella val, inte minst när det gäller sin bostad, vad ingår i ett rationellt val för en yngre småbarnsfamilj?

Nummer ett är alltså att du får förskoleplatser. Funkar inte de så finns det inte. Då kan man inte. Då kommer man inte att flytta, om man nu har det redan, utan det måste man se direkt. Och där har vi ju en fördel jämfört med flera storstäder. Jo, för här har det funnits förskoleplatser till de allra flesta. Sen är det ju så att skolan fungerar också, att man tycker att man har en fungerande skola liksom på en ort. Kanske en valmöjlighet till och med mellan ett par skolor. Om den ena inte fungerar så kan man alltid byta till någonting annat.

Och sen det här Vi pratade om kommunikationer. Jätteviktigt. Vi ser ju att fler väljer att man vill komma ifrån bil, även om man har bilar och vill ha det. Men så vill man ändå kunna pendla på annat sätt. Idag.

Eller när barnen blir lite större så vill.

Man att de kan ta sig. Ja precis. Sen är tryggheten en stor aspekt. Hur tar du dig till skolan? Hur kan du gå till förskolan? Men är det en stor väg så kan du inte gå. Då kan du inte ta dig så. Hur ser det ut på vägen till skolan? Jätteviktigt! Från de nya områdena.

Så behöver också kommunen och fastighetsutvecklare tänka på de här fyra sakerna. Förskola, skola, kommunikationer och trygghet.

Ja.

Jag hade en avslutande fråga och den har bäring på vårt bostadsförsörjningsprogram som Östhammars kommun tar fram nu i dagarna faktiskt. Där har vi haft en förundersökning av ett konsultföretag som bland annat pekade på en trend som har blivit mer och mer tydlig i bostadssverige de senaste åren, och det är att boosta bostäder för att vara attraktiva ska vara mysiga.

Och det där.

Låter ju som ett väldigt subjektivt begrepp, som kan vara på ett sätt för dig, och på ett annat sätt för mig. Vad är en mysig bostad för dig?

Ja, för mig, så är det och jag kanske följer trenden där. För några år sedan så skulle allting vara vitt och fräscht och det såg vi. Man skojade mycket om det på media också och nu är det ju den trenden. Har vänt lite grann till att det istället ska vara ombonat och lite färger och så. Så det tror jag man innefattar i den här mysigheten. Det ska vara naturnära och det ska vara trä istället för bara vitt. Och det tror jag man innefattar. Det där med mysigt grönt och så där. Sen så tror jag också att man

i mysigheten inbegriper att man får bo i sin egen lilla del. Att man får vara i sin lilla bubbla när man har köpt sitt drömboende och inte ser. Grannen ser inte vad man äter till middag när de tittar ut genom fönstret och man får vara i sin egen lilla del i trädgården utan att utan att alla ser den. Det tror jag. Sin egen lilla

exklusiva.

Får grilla själv.

Ja, det tror jag är mysigt.

Så då har Vi åtminstone täckt in de frågor som jag hade innan. Har du några kompletterande funderingar? Elin?

Jag tycker vi har fått svar. Jättebra! Ja, det är en del att ta sig an.

Har du något medskick till oss som du vill att vi tänker på?

Jag tror att man måste vara lite flexibel i hur man utvecklar sina Bostäder tror jag. Det finns nog kanske inte ett recept som funkar överallt i alla orter, utan att man får titta och se sig om mellan de här företagen som vi faktiskt har i kommunen. Om vi kan.

Om de kan hjälpa till och utnyttja den lokala.

Och kanske lite mindre tårtbitar.

Mindre tårtbitar. Finns jättebra lokala entreprenörer som kan hjälpa till och där kan man hitta ett samarbete tror jag, även både utanför och inom kommunen med andra typer av företag.

Det där var ju jättebra avslut tänker jag.

Bra medskick.



Hitta lokala entreprenörer. Stort tack Lisa för att du tog dig tid att komma hit och gästa oss i vår podd.

Tack så mycket för att jag fick komma!

Tack!

Tack också till dig Elin och tack så mycket till dig Magnus för att du skötte tekniken. Hejdå.