

Framtidens boende i norra Bohuslän

**dokumentation
av seminariet**



Futura 25 oktober 2002

Innehåll

Inledning...	3
Forskningsuppdraget...	4
Boende och arbete i norra Bohuslän...	6
Priser och efterfrågan på fastigheter i norra Bohuslän...	8
Röster ur publiken...	11
Ungdomsboende i norra Bohuslän ...	13
Ett prisvärt framtidsboende...	15
Effekter av Öresundsbron: lärdomar av betydelse för norra Bohuslän...	17
Framtida tillväxt i norra Bohuslän...	19
Paneldiskussion – Att gå vidare...	20
Avslutning...	23

Inledning

Två rutschbanor, en piskställning och en omkullvält parkbänk. Mitt bland hyreshus och ekbackar ligger Futura, Tanums kulturhus. Att avhandla framtidens boende i en levande bostadsmiljö känns rätt. När den nya E 6-an rätar ut gamla kurvor och backkrön kommer förutsättningarna för boendet i norra Bohuslän att ändras radikalt. Världen krymper – och växer.

Seminarier Framtidens boende i norra Bohuslän ingår som en del i det nyligen startade projektet Utbyggnad av E 6. Syftet är att bygga upp kunskap om vad som kommer att ske i kommunerna Sotenäs, Munkedal, Tanum och Strömstad när infrastrukturen förbättras. Hur påverkas tillväxten och hur kan man styra den? Projektet handlar om att skapa en beredskap inför framtiden och att se mönster: Om folk vill flyta in. Om människor är beredda att pendla längre sträckor. Om företag vill etablera sig i norra Bohuslän. Om en bygd har en inbyggd självförstärkande kraft eller inte. Om en bygd genererar mångfald. Om en bygd kommer att dö.

Finns det formler för sådant? Projektet har anlitat Internationella Handelshögskolan i Jönköping för att sätta ovanstående frågor under vetenskapens lupp. Med hjälp av simulering av befolkningstillväxt, fördelning av branscher, pendlingsmönster, konsumtion med mera, ska man ringa in tillväxtkraften och se vad som händer med den när tillgängligheten ökar.

En ny väg, ett flöde som drar upp nya färor genom det nordbohuslänska landskapet, är ett tema som berör många. Elsie Hellström och Kerstin Danielsson, i projekt Utbyggnad av E 6, fick svårt att hitta bland namnskytarna vid entrén. Deltagarna täckte in de flesta samhällsområden.

Boendefrågan är som en solfjäder. Öppnar man den finner man en mångfald dimensioner. Dagens seminarium riktade ljuset på några.

Karin Askberger Jernelius

Forskningsuppdraget

Lars Pettersson och Johan Klaesson, forskare vid Internationella Handelshögskolan i Jönköping

- Vi har fått i uppdrag att analysera attraktionskraften i regionen med fokus på tillgänglighet, inledde Lars Pettersson.

Han var seminariets moderator och forskningen görs på uppdrag av Projekt Utbyggnad av E 6.

Han presenterade forskningsprojektet, som kallas Regional utveckling och attraktionskraft i nordvästra Västra Götalands län. Det består av tre samverkande delar: En huvudstudie som ska ge en bild av de fyra kommunernas regionala ekonomi och av hur olika åtgärder skulle kunna stimulera ekonomin. En understudie som fokuserar på vilka effekter som upprustningen av E 6 kan förväntas generera. En tilläggsstudie som med hjälp av intervjuer analyserar om projekt som genomförs för att stimulera ekonomin är framgångsrika eller ej.

Våren 2003 ska studien vara klar och fram till dess planeras fyra seminarier för att återkoppling mellan de berörda ska kunna ske.

Studien ska resultera i ett material som ska kunna fungera som redskap för framtida strategier när det gäller åtgärder för stimulering av den regionala och lokala tillväxten.

Begreppen

Johan Klaesson, fördjupade tankegångarna bakom studien och förklarade en del grundläggande begrepp.

- Vi talar inte om kommuner, utan om kommuner som delar i en funktionell region.

En funktionell region är ett ekonomiskt integrerat område med frekventa inomregionala kontakter. En sådan region bildar en lokal servicemarknad för både hushåll och för företag. Den är företagets "hemmamarknad". En funktionell region fungerar också som en lokal arbetsmarknad. LA-region är det begrepp Nutek skapat. Inom dessa regioner pendlar människor till och från arbetet, inom dessa försörjs företag såväl som hushåll med tjänster och service.

Sveriges 289 kommuner är grupperade i LA-regioner. Regionerna tenderar att bli större, bland annat på grund av

förbättrad infrastruktur. För ett par årtionden sedan hade vi 130 LA-regioner i Sverige. Nu har vi 81.

För kommunerna i det aktuella området bildar Strömstad och Tanum en LA-region som kallas Strömstad. Munkedal och Sotenäs tillhör Uddevalla LA-region till vilken dessutom Färgelanda, Grästorp, Essunga, Mellerud, Lysekil, Vänersborg och Trollhättan hör.

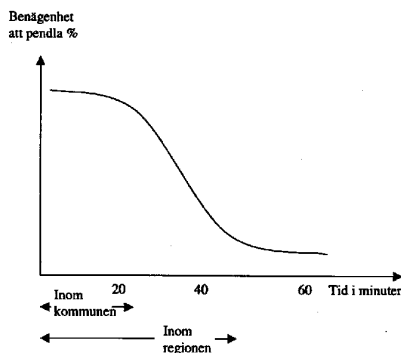
De stora förändringarna sker i de stora regionerna, Stockholm, Göteborg osv. För LA-regioner i Västra Götalands län visar de mindre regionerna minustillväxt. Strömstad är ett undantag. En stor region har inte bara större befolkning och större arbetsmarknad utan också ett mer diversifierat näringsliv.

- Alltså: där finns mer av allting och mer olika saker, förklarade Johan Klaesson, och visade nästa bild.

ANTAL BRANSCHER I LA-REGIONER

	Alla	Tillverkning	Tjänster	Hushållstjänster	Företagstjänster
Göteborg	576	196	380	248	200
Uddevalla	462	127	335	227	166
Strömstad	245	41	204	152	93
Bengtsfors	205	43	162	128	72
Borås	476	146	330	221	168
Lidköping	362	87	275	189	135
Skövde	478	142	336	220	172
Åmål	275	60	215	158	97

Enligt SCB har vi 740 olika branscher i Sverige. Tanum, Sotenäs och Munkedal har tillgång till 462 branscher medan Strömstad har tillgång till 245 enligt tabellen.



När man kan förflytta sig längre på en given tid, vad händer då? Enligt diagrammet bredvid är människor mest benägna att pendla inom kommunen. Viljan att pendla till jobbet inom regionen planar ut om resan tar mer än 45 minuter. Där tar således regionen slut. När infrastrukturen förbättras kommer man längre på dessa 45 minuter. Regionen förstoras.

Tillgänglighet är nyckelordet i studien. En kommuns tillgänglighet beror på hur stor den är och hur tät den är. Men den är också beroende på storleken på och närheten till omgivande kommuner. Formel för tillgänglighet: $k = \sum I \text{ Bef}^I \cdot \exp(-\lambda t^k)$

Var kommer människorna ifrån? Munkedal har låg inomkommunal tillgänglighet på grund av närhet till Uddevalla. Uppgiften att Strömstad skulle ha låg utom-regional tillgänglighet fick auditoriet att protestera.

- Det stämmer. Vi har missat Norgeeffekten därför att vi har använt oss av SCB:s statistik och den slutar vid gränsen, sa Johan Klaesson. Det ska vi ändra på.

Boende och arbete i norra Bohuslän

Professor Börje Johansson, Internationella Handels-högskolan i Jönköping

- Det är extremt viktigt att ni tränar er. Välj att tänka: här är det kvalitet som gäller, inte kvantitet. Om tio år när den här motorvägen är klar så skulle man kunna frestas att i stället välja många människor. Det kan vara förödande.

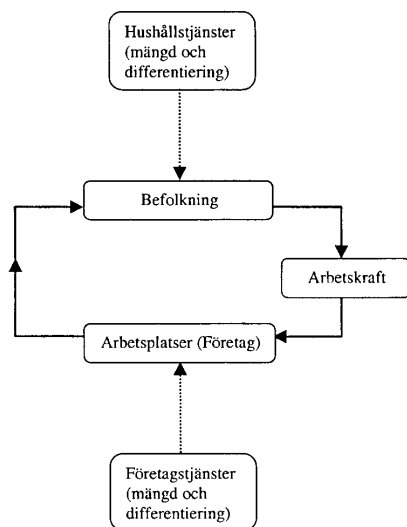
Med den uppmaningen till beslutsfattarna, inledde professor Börje Johansson sitt föredrag. Tillväxt kan även ha oönskade konsekvenser. Han uppehöll sig vid den regionala utvecklingskraften. Den hittar man inte i infrastrukturen enbart utan dynamiken i en region är beroende av hur marknaderna för boende, arbete, handel och konsumtion ser ut. Hemmamarknaden.

Tillgänglighet

Genom att använda begreppen tillgänglighet till hushållstjänster och tillgänglighet till arbetsplatser kan man få fram kunskap om dessa marknader på en mycket fin nivå, fortsatte Börje Johansson. Har man uppgifter om dessa från 80-talet och framåt, så kan man dra viktiga slutsatser om en region. Man får en bild av antalet företag, näringar, arbetsplatser, antalet boende och till och med av hur lönenivån utvecklas i kommunerna. Hemmamarknaden är den tyngsta faktorn när man talar om ekonomier i ett regionalt perspektiv. Är den stor så kommer det som har att göra med arbetsplatser, företag och mångfald av näringar att ha en dynamisk och självförstärkande kraft.

- Där som det är stort mångfaldigt, där har det också en tendens att mycket lättare förnya sig och förmera sig.

KUMULATIV UTVECKLING



Börje Johanssons resonemang utgick från bredvidstående figur som illustrerar kumulativ utveckling eller ett så kallat självförstärkande förlopp.

Han lyfte fram tillgängligheten till hushållstjänster som själva katalysatorn för en befolkning. Befolkningen vill vara där det finns god tillgänglighet till hushållstjänster. Man ska kunna få fingret omslaget när man gör sig illa. Men, man vill också ha tillgänglighet till ett varierat utbud av företag och för att dessa arbetsplatser ska komma till, krävs god tillgång på företagstjänster.

- Kommunerna måste ha en blick över detta. Inga väginvesteringar i välden gör att det blir en riktigt stor hemmamarknad för någon av kommunerna här i norra Bohuslän, utan det är något annat.

Tidstjänslighet

Tidstjänslighet spelar en stor roll. Om man kortar tiden där man har stor tidskänslighet, det vill säga i området till vänster i tidskänslighetskurvan på sidan 5 får det en stor positiv effekt på tillgängligheten. Det är en åtgärd som får stor betydelse för arbetsmarknaden men även för inköp av hushålls- och företagstjänster.

Men tidstjänsligheten varierar mellan könen. Kvinnor har större tidskänslighet än män. Det innebär att arbetsmarknaden är mindre för kvinnor. En annan variation gäller utbildningsgrad.

- Är man riktigt långtidsutbildad som jag, så har man nästan ingen tidskänslighet, sa Börje Johansson.

De högtbildade männen i Västra Götaland har 40 arbetsmarknader vilket kan jämföras med lågutbildade kvinnor som har cirka 120.

- Det är den storleksskillnaden som det är viktigt att ta hänsyn till när man planerar bostäder.

Forskarna kommer att kartlägga dessa funktionella regioner; vilka de är, var gränserna mellan dem går och hur de kan förändras genom E 6-ans utbyggnad. Resultat blir ett instrument för att få svar på frågorna: Vilka funktionella regioner kan man påverka och vilka ska man inte ge sig på?

Arbetsmarknad

Börje Johansson vill inte kalla norra Bohuslän för en problemregion även om det inte har hänt mycket när det gäller befolkning och arbetskraftsutbud under 90-talet. Förvärvsgraden i regionen är som i övriga landet sänkt med tio procent.

- Om dom som inte har arbete nu hade haft det, så hade vi haft tio procent högre BNP.

Med det menade Börje Johansson att det inte bara är av nationella skäl som kommunerna bör satsa på att utvidga sina arbetsmarknader. Det gäller att dra fördelar av att vara snabbast. Då är bostädernas tillgänglighet till arbetsplatserna en viktig faktor.



Kunskapsintensiv

Det finns en annan aspekt på växtkraften, förutom "stor och mångfald". För att företag ska nybildas idag krävs att det finns tillgång till kunskapsintensiv arbetskraft. Har man det, så minskar storlekens betydelse.

En sådan strategi som har med kvalitet att göra, är att attrahera andelen av den kunskapsintensiva arbetskraften som bor i norra Bohuslän eller de som kan tänka sig att flytta hit. Det gäller att utnyttja de kvaliteter som finns i närmiljön.

- Att kunna se vatten är en sådan kvalitet i bostaden som gör att den här arbetskraften skulle vara beredd att sänka sin tidskänslighet, konstaterade Börje Johansson och knöt därmed ihop sitt föredrag.

Priser och efterfrågan på fastigheter i norra Bohuslän

Lars-Erik Askengren, fastighetsmäklare

Lars-Erik Askengren har lång erfarenhet av hus, både som byggare och som mäklare. I en dialog tillsammans med Lars Pettersson redogjorde han för sina erfarenheter och tankar kring bostadsmarknadens villkor i norra Bohuslän.

Befolkningsutvecklingen har varit relativt stark i området de senaste trettio åren, även om det ligger under riket i snitt. Nettoinflyttningen har varit störst i Tanum, Strömstad och Sotenäs. Priserna är höga och efterfrågan på boende är stark. Statistik över allmännyttans vakanser, som Lars Pettersson visade, bekräftar att det inte heller finns många lediga hyreslägenheter. Strömstad har en kö på tusen personer. Lars Pettersson inledde med en fråga:

Har vi ett bristproblem? Finns det skillnader i geografin?

- Ja i Tanums kommun är det brist på bostadshus till barnfamiljer. Det finns inget till salu för dem, svarade Lars-Erik Askengren.

Det har varit en god utveckling i Tanum när det gäller arbetsplatser med inflyttning av barnfamiljer. Avflyttningen är låg. Det har vänt på ett och ett halvt år.

- Jag tror att det har med tillgängligheten att göra, att kunna ta sig härifrån.

Vad får jag för en miljon?

För den summan får man en bra villa i Tanum. Det är ett smalt stråk närmast kusten som betingar de riktigt höga priserna. Men priset faller ganska snabbt med avståndet från havet.

Vad betyder närheten till Norge?

Det bor många i Tanumsområdet som pendlar till Norge. Dels är det kortare arbetsvecka där, dels komprimerar man arbetsveckan till fyra dagar. Norrmännen å sin sida upplever inte att de åker så långt in i Sverige när de håller sig kring Uddevalla. Det finns också norrmän som säljer en dyrare villa i Norge och köper en villa längs E 6-an för halva priset.

- Så har de plötsligt pensionssparat sex, sjuhundra tusen.

I Strömstad finns det en stor grupp norska pensionärer som efterfrågar boende. De höjer sina pensioner genom att flytta till Sverige där norska kronan är mer värd.

Är det många utländska köp?

Diskussionen kom in på utländska husköpare. Förvärsprövningen togs bort för några år sedan, vilket har ökat antalet utländska köp. Lars Pettersson lade fram statistik som gäller prövningar enligt förköpslagen, det vill säga när kommunerna prövar sin förköpsrätt vid fastighetsförsäljningar. Det framgår att antalet husaffärer med norska köpare eller säljare är högre ju närmare gränsen man kommer. Av alla prövningar i Strömstad i år var 43 % sådana norska affärer. Motsvarande siffra för Tanum var 33 %.

En annan grupp köpare, berättade Lars-Erik Askengren, är de som jobbar utomlands och som inte har någon annan bostad i Sverige. De kanske bor i sitt hus sex månader om året.

Är hyresrätter och bostadsrätter rimliga alternativ till småhus i regionen?

- Det är klart att inflyttade kommer hit för att de får bra boende. Är det något vi är dåliga på här i kommunen så är det bra hyresrätter och bra seniorboende.

Lars-Erik Askengren tog servicehuset i Fjällbacka som exempel. De gamla flyttar från sina hus i samhället för att hamna i ett hus där ingen hänsyn tagits till den gamla fiskarbefolkningens speciella behov.

- Gubbarna har alltid gått ut och känt varifrån det blåser. Där finns det inte ens en altan.

Vad han efterlyser är bostadsrätter som inte är lånefinansierade. Bostadsmarknaden är känslig för vilka förutsättningar som gäller för mark men också för politiska beslut, sa han och syftade på tidigare räntepolitik.

- Det diskuteras mycket om anslutningsavgifter, men på ett hus för två miljoner är det 400000 kronor moms.

Han tycker inte att det är fel att ett område blir dyrare än ett annat alternativ.

Hur ser prisförändringarna ut för fritidsfastigheter?

Det är en stark uppgång från ett redan högt läge. Men i vanliga lägen sker inte så stora förändringar. Det är bara i de riktigt havsnära lägena där priset kan bli vad som helst. Men de är väldigt få, sa Askengren, 40 meter därifrån så är det ett helt annat pris.

Hur ser priserna ut öster om E 6?

I Bullaren finns en kontinuerlig efterfrågan. Där bor folk som har jobb i Tanum. Priserna ligger mellan 400000 och 800000. Problemet, när priserna är så låga, är att någon nyproduktion inte kommer igång. Banken lånar bara ut till byggande som man anser har en andrahandsmarknad.

Var kan man bygga nytt?

Askengren menade att det finns för få ställen att bygga på i Tanum, trots att kommunen är stor. Han efterlyser mark närmare kusten, bättre kommunala villkor och entreprenörer som vill bygga. Det finns en marknad.

En reaktion från publiken: Sök verkligheten! Antalet hyreslägenheter stämmer inte. Statistiken över lediga hyreslägenheter är hämtad från SCB och grundar sig på lägenheter inom allmännyttan. Enligt den har Tanum 570 hyreslägenheter. De 700 övriga hyreslägenheter som finns i Tanum finns inte med. Lars Pettersson har valt detta mätinstrument för att allmännyttan får tidigt vakanser. Men han erkänner att denna variabel är mer träffsäker i storstäder där det finns miljonprogram.

Röster ur publiken



Sven Eriksson, Rossö Hembygdsförening

Vad tycker du om seminariet?

- Det har pratats om LA-regioner. Jag saknar ett annat perspektiv på pendlingen. Vad händer med ytterkanterna i dessa regioner? Blir det fler eller färre där?
- Jag tycker att det är bra att forskare anlitas, dom har tid att lägga ned på det, men det gäller att uppdragsgivarna styr det hela.



Birgit Wallin, Nätverket för bevakning av byggnation i skärgården

Varför är du här?

- Det finns stor oro för hur det kommer att se ut längs kusten i framtiden. Hus säljs för uppåt tio miljoner kronor och det växer fram ett lyxboende som vi vanliga inte har tillgång till.

Nätverket för bevakning av byggnation i skärgården arbetar tillsammans med Naturskyddsföreningen, samhällsföreningar och enskilda för att motarbeta exploatering av kust och skärgård.



Willy Barnevik, till vänster, och Berndt Rosén

Varför väljer ni att bo i Tanums kommun?

Berndt Rosén: - Jag och min fru behåller lägenheten i Stockholm och bor här halva året. Dels därför att skatten är lägre där, dels därför att det blir för mörkt och stilla här på vintrarna. Man får ingen reklam i brevlådan när man är fritidsboende men å andra sidan är service som till exempel vårdcentralen mer lättillgänglig här.

Willy Barnevik: - Jag har mina rötter här i Bohuslän. Vårt hus fungerar som en samlingspunkt för barn och barnbarn. De vill gärna komma hit.



Lotta Åberg, projektledare Projekt Samkraft

Hur ser du på att man lägger ett forskningsperspektiv på utvecklingen?

- Personligen tycker jag att det betyder jättemycket att forskare angriper frågorna i stället för folkvalda som inte är lika systematiska. Det blir mest prat.
- En annan sak: Jag bor i Munkedal och jag har räknat ut att det skulle ta 200 år för mig att komma upp i motsvarande boendekostnad som på kusten. Trots att kommunalskatten är högre! Man måste se på vad man får för pengarna tycker jag.



Göran Hansson, Caféet futura

I den minimala serveringen på Futura kokades soppa av havets delikatesser till seminariets över hundra deltagare. Göran Hansson är kafébiträde och blev glad för beröm. Maten smakade bra.

- Det tackar vi för!

Ungdomsboende i norra Bohuslän

Erland Lundqvist, kommunstyrelsens ordförande, ordförande i Strömstadsbyggen

Nu har jag äntligen fått en bostad
nu har jag fått mig en lägenhet
jag sitter här i en hög av väskor
och stirrar in i en grå tapet
en grå tapet med ett slitet mönster
en trist och långgrandig gammal sak
den är full utav streck och prickar
och bruna fläckar från golv till tak
En man som bott här innan jag kom
det är hans förtjänst att jag kommit hit
jag står i tacksamhetsskuld till honom
han sprängde huvet med dynamit

Stefan Demert

Hur olika är inte vägarna till egen bostad! Erland Lundqvist lyfte upp ungdomarnas bostadsbehov på scenen med hjälp av denna frejdiga sång.

Ungdomsboende

Strömstad har stor brist på ungdomsbostäder, cirka 150 står i kö. Som ett led i kommunens bostadsplanering har man genomfört en studie för att få en bild av hur unga vill ha sitt första boende. 28 män och 17 kvinnor i gymnasiets årskurs tre, svarade på enkäten som senare lett till ett strategidokument för att möta dessa behov.

Vill du bo kvar? 80 % svarade ja, (12 av ungdomarna var från Tanum) lika fördelat mellan svaren: direkt efter gymnasietiden, efter högskoleutbildning, när jag bildar familj. Nästan hälften trodde att de skulle behöva en bostad före 25 år. De flesta tänker sig att bo i lägenhet, tvårums-lägenhet med stort kök. Bredband är ett allmänt krav. 71 % ville ha sitt första boende centralt inne i tätorten, 29 % utanför tätorten. Tänkbar kostnad 2000 till 4000 kronor.

- Vem bygger nytt för det?

Strategier

Man beräknar att det behövs 20 nya ungdomslägenheter per år. Det ska lösas genom omflyttningsprincipen i första hand. Tanken är att reservera de mindre lägenheterna från

60- och 70-talen till ungdomarna och slussa andra vidare till nyproducerat. 1500 bostäder är på planstadiet i Strömstad just nu.

- Vet ni om att vi i snitt flyttar åtta gånger i livet?!

Den andra principen är att allmännyttan ska vara offensiv när marknaden inte bygger tillräckligt. Allmännyttan ska bygga med kvalitet. Nyproduktion på Sydkoster och Tjärnö är exempel på lägenheter som är lättuthyrda även om hyran ligger på 5500 kronor.

- Vi bygger mest lägenheter i Sverige just nu, men det räcker ändå inte till.

Strömstad har en övergripande vision, att växa i balans.

- Vi orkar inte växa för fort som kommun, även om det finns många som har bekymmer.

Dialog

Förutom att föra dialog med ungdomar har kommunen gjort en undersökning för att ta reda på hur och var de ska bygga. "Nära centralorten men grönt", är kontentan. De äldre sa: inne i centralorten, attraktivt och med stor lättillgängligt, ingen trädgård. Ungdomar svarade: lägenhet inne i centrala Strömstad nära till pub, jobb, skola. Kategorin däremellan ville bo i kransområdet som exempelvis Tängen. Landsbygdsboendes behov omfattade hela skalan av boendeformer samt krav på kollektivtrafik och service.

Flyttar unga norrmän till Strömstad? Nej, svarade Erland Lundqvist, och uttryckte samtidigt sin indignation över att forskarna inte tagit med Norge i sitt underlag. På en och en halv timmes avstånd bor 1,5-2 miljoner människor. Det har varit mest svenska barnfamiljer som flyttat in i år. Men en kategori som ökar är emellertid fritidsboende norrmän i åldrarna 45-60 år. Tendensen senaste halvåret är att allt fler blir bofasta.

Ett prisvärt framtidsboende

Madeleine Nobs, representant för BoKlok

Madeleine Nobs är en av de tre arkitekter som 1996 fick uppdraget av Ikea och Skanska att ta fram ett alternativ till befintligt utbud av antingen dyra, tjusiga bostadsrätter eller storskaliga hyresrätter. Med sitt föredrag belyste hon hur ett bostadstänkande kan utvecklas. Boklok-projektet gjorde en stor brist tydlig: att marknaden inte lyssnas av.

- Vi fick i uppdrag att titta på marknaden på ett annat sätt. Vi var tre kvinnliga arkitekter i en annars manligt dominerad bransch, som inte lyssnade speciellt mycket på marknaden, utan mer på pengar.

Slutprodukten skulle vara ett boende för många, ett nytt folkhem. Hyresrätt. Behov och betalningsfråga var därför de grundläggande frågorna. Hur såg behovet ut? Den största insikten gällde familjebildning. 75 % var småhushåll med 1-3 personer. Behovet av bostäder till småhushåll hade ökat. Det innebär ofta att det är en person som betalar hyran. Hur mycket kan man betala för sitt boende? Hur billigt måste man bygga? En familjeekonom anlätades. En ensamstående undersköterska med ett barn kunde betala 3600 kronor. Boklok valde att planera för småhushållen. Behovet var gigantiskt.

Villakänsla

En undersökning gjordes sedan bland Ikeas kunder där de ombads att beskriva hur de ville bo. Svaren var entydiga och mönstret överensstämmer med Strömstadsundersökningen, konstaterar Madeleine Nobs. Man vill ha: Villakänsla, marknära, nära till natur, grannsämja, bra naturmaterial i boendet, många fönster, högt i tak, odlingslott, betala lite. Småskalighet kom överst. Deras uppgift blev att få in så många av dessa värden som möjligt i byggandet.

- Tack och lov att jag inte var den undersköterskan. När vi undersökte vad som stod till buds fann vi att hon var hänvisad till det omvända. Storskaligt, få fönster, plastmaterial, mycket asfalt, inte marknära och så vidare.

Hur gör man för att få ner kostnader? 1. Erfarenhetsöverföring. Genom att upprepa ett bygge kan man få ner initialkostnaderna. 2. Yteffektivitet. Inte bara små lägenheter utan till exempel utnyttja delen ovanför fönstret; bygga kubik är billigare än kvadratmeter. 3. Stora inköp.

1997 lanserades husen i Hälsingborg, Stockholm, Örebro och Sundsvall. Det blev tvåvåningshus med sammanlagt sex lägenheter i två plan. Högst sju hus i varje område. Vinklad huskropp för att åstadkomma gårdskänsla och minska insynen. Höga fönster. Lockpanel. Ekparkett.

Sedan dess har 1000 lägenheter byggts i 30 projekt. Lägenheterna är på 50, 64 och 76 m² och kostar mellan 3600 och 5700 kronor, inklusive värme.

På frågan vad produktionskostnaden per kvadratmeter är blev det inget svar, men priset uppgavs vara cirka 75 % av normalpris.

Boklok vill få tillstånd ett statligt investeringsbidrag till bostäder med låg hyra, berättade Madelein Nobs, likaså hoppas man på sänkt byggmoms. Dialogen på kommunnivå är viktig. Hon tror att deras samarbete med allmännyttan kommer att öka men kommunerna är ofta mer villiga att släppa till mark till bostadsrätter än till hyreslägenheter, ansåg hon.

- Vi är väldigt beroende av politikernas vilja att sälja till rimliga priser.



Effekter av Öresundsbron, lärdomar av betydelse för norra Bohuslän

Cecilia Gyllenkrok, VD Öresund Network

Vilka lärdomar från Öresundsregionen kan norra Bohuslän dra nytta av? Cecilia Gyllenkrok har arbetat med bron sedan 1994. Efter det att den stod klar 1 juli 2000 har stora förändringar skett i Skåne och Själland. Öresund Network arbetar för att få dessa att fungera som en region.

- Det har hänt massor. Vi har fått en enorm tillgänglighet till *varandra*.

Regionen har 3,5 miljoner invånare. Det har inte varit några större problem att få institutioner och marknad att inse vilken potential det ligger i att samarbeta, inledde Cecilia Gyllenkrok. Svårast har varit att få folk att inse fördelarna. De utnyttjar inte möjligheterna. För det krävs att man bryter vissa mönster.

Öresund Network arbetar med målgrupper på regional, nationell och internationell nivå. Ett problem på nationell nivå har varit att skapa synlighet i Stockholm, både hos politiker och hos media.

- Det ska ni tänka på. Vi skulle ha börjat mycket tidigare med dessa kontakter.

Hon tog ett konkret exempel på aktiviteter på internationell nivå. Nätverket gick samman med företag i regionen för att ha råd att ha en monter på den stora mässan MIPIM i Canne. På det viset fick man chansen att visa upp sig för 17000 besökare inom byggnads- och finansieringsbranschen.

- Man når tusentals människor med sitt budskap: Kom till Öresundsregionen!

Öresund Network marknadsför regionen med begreppet The human capital som syftar på fyra fördelar: Högteknologisk industri, högt utbildad befolkning, högt utvecklad infrastruktur, hög livskvalitet. Cecilia Gyllenkrok uppehöll sig vid utbildning. Förr hade universiteten i Roskilde och Lund ingen kontakt. I dag har tolv universitet och högskolor gått samman i Öresund University med 140000 studenter och 10000 forskare. Plötsligt har vi fått Europas femte största universitet, det skulle aldrig hänt före bron, konstaterade hon.

Vilka plattformar vilar var och en av dessa fyra delar på? Cecilia Gyllenkrok tog den högteknologiska industrin som

exempel. När den högteknologiska industrin brutits ned har man fått fram fem områden: biotek, IT, livsmedel, miljö och humaniora. Man har därefter bildat samarbetsorganisationer runt dessa områden, till exempel Medicon Valley, IT Academy, Food Network med flera.

- Vi jobbar i kluster det ger oss större möjligheter att marknadsföra oss.

Förändringar och barriärer

Vilka gränsbarriärer finns? Skattereglerna är diffusa både för skattemyndigheterna och arbetspendlare. Socialförsäkringssystemet är mycket olika. Pendlingskostnaderna för höga. Det kostar 275 kronor enkel resa med bil. Olägenhet med olika valutor. Språkförbistring. Kulturskillnader. Trots det, har pendlingen ökat med 60 %. Idag pendlar 10000 över Öresundsbron varje dag för att arbeta. Inflyttningen från Danmark till Sverige visar störst ökning; 200 % (2100 personer), jämfört med 20 % i motsatt riktning. Fler studerande reser emellertid från Sverige till Danmark än tvärt om. Öresundsinstitutet mäter integreringsprocessen. En rapport från oktober 2002 visar att 70000 personer skulle kunna tänka sig att pendla om gränsbarriärerna kunde lösas. Smärtgränsen för pendlingstiden går vid 47 minuter.

Integration

Cecilia Gyllenkrok visade en bild som belyser integreringen inom olika områden med hjälp av ett framräknat index. 100 är lika med total integration

- Vi använder bara 60 % av den potential som finns i regionen.

För att lyckas med integration i en region, gäller att först och främst ha en bra infrastruktur och dessutom att man samarbetar i kluster, sammanfattade Cecilia Gyllenkrok, som nu går vidare med nästa steg i integreringen – tankarna kring ett politiskt Öresundsråd.

Varför har ni varit så framgångsrika med era trafiklösningar i Malmö, frågade publiken.

- Vi betalar hela notan själva.

Trafikutbyggnaden på båda sidor finansieras inte av staten utan genom lån och broavgifter, vilka dock gett lägre intäkter än beräknat.

- Vi missbedömde folks miljömedvetande. Bilresandet blev lägre och tågen är ”knökfulla”.

Framtida tillväxt i norra Bohuslän

Torsten Jansson, VD New Wave Group

Torsten Jansson har ett perspektiv på tillväxt och boende som utgår från hans erfarenheter inom näringslivet. Han berättade att han varit med och köpt och etablerat 35 företag i 11 länder de senaste 10 åren. Vad skulle locka ett företag att etablera sig i norra Bohuslän när det mesta egentligen är sämre i denna region än på konkurrerande platser; högre skattetryck, sämre infrastruktur, lägre kompetensnivå, sämre service och dessutom bistra årstider, var hans utgångspunkt.



- Det enda vi kan konkurrera med är boendemiljön. Vi måste öppna ögonen för hur det ser ut i Europa i stället för att koncentrera oss på att beskriva hur vi har det här, inledde han.

Förbindelser är extremt viktigt. Folk måste kunna mötas. Det är bra att det ska bli motorväg, ansåg Torsten Jansson men det är inte hela lösningen. Hur tar man sig till flyget? Eventuellt skulle Trollhättans flygplats kunna utvecklas eller kan ett snabbtåg till Landvetter vara en lösning. Även en bra motorväg kan vara dåligt alternativ på vintern, konstaterade han. Hur ska varutransporter ske? Det är långt till hamnar. Kan Lysekils hamn utvecklas?

Näringslivet i norra Bohuslän är ensidigt och mycket sårbart, enligt Torsten Jansson. Beroendet av handel och turism är för starkt. Beroendet av Norge är för stort. Han vill bredda näringslivet så att det tål eventuella svängningar i den norska politiken.

Vad är då styrkan? Torsten Jansson menade att varken skyltar om industrimark eller annonser lockar företagare. Utan det gäller oftast vad man har att erbjuda sina anställda för att de ska kunna tänka sig att flytta. Norra Bohuslän har havsnära boende.

- Om vi inte exploaterar det då har vi inget att konkurrera med.

Han menade också att det är fel att se negativt på fritidsboende som betalar höga priser för sina hus. Det kan tyckas skapa orättvisor, men på lång sikt kommer tillväxten att gynnas. Det är ett sätt att få hit människor, ansåg han.

Vad kan kommunpolitikerna göra för att höja tillväxten? Torsten Jansson rekommenderade förutom generösare upplåtande av havsnära tomter även bättre service, sänkt fastighetsskatt, bättre infrastruktur, bättre utbildningsmöjligheter. Han tror egentligen mer på att kommunerna

ska satsa på utveckling av befintliga företag än på nyetableringar.

- Det är väldigt svårt att locka större nyetableringar.

I sin framtidsvision lyfte Torsten Jansson fram ytterligare några önskemål: Fler och bättre hotell och restauranger för att skapa representationsmöjligheter. Fler företag inom handel, industri och kunskap. Till sist trodde han att elitidrott inom en eller två sporter skulle kunna ha en samlande funktion. Något att vara stolta över.

Publikreaktioner: Ska vi bara ha gräddhyllor? Behöver inte företagets anställda också bo?

- Jag pratar inte om *bara* gräddhyllor. Det behövs både ett extremt billigt och ett extremt exklusivt boende, men företagen måste komma först. Vill vi inte acceptera gräddhyllor så finns det ingenstans att jobba. Det råder också arbetskraftsbrist för vissa företag i dag på grund av att det saknas extremt billigt boende.

Paneldiskussion – Att gå vidare

Åsa Torstensson, Rolf Matsson, Torsten Jansson, Börje Johansson, Carsten Dybevig

Inleddes med några korta anföranden. Därefter följde en diskussion.

Carsten Dybevig, stortingsman för höyre, fd ledare av Gränskommittén och kommunalråd i Halden

Ska vi ha den välfärd så måste vi ett mycket mer effektivt näringsliv. Ett effektivt näringsliv uppstår där valfriheten är stor och där nya krafter och tankar ges utrymme. I Östfold finns samma tendens som i norra Bohuslän, glesbygden avfolkas. Glesbygdspolitiken har byggt på pengar från staten. Det löser inte strukturproblemen. Det bedövar.

Tvång är ogynnsamt. Fastighetstaxeringar skapar klyftor mellan inflyttade och de som bott länge på en attraktiv plats. När huspriserna höjs tvingas de flytta. Ingen vill tvingas till sin livssituation. Det är fel när norska staten beslutar om boplikt och inskränker det lokala självstyret. Boendetvång hindrar inflyttning. Sverige bör slå vakt om sitt strandskydd. Ingenstans i Norge kan man vandra längs stränderna som här.

Förenkla reglerna. Regeringen har börjat skära ner antalet föreskrifter för företagen. Dessutom ska lagarna för mindre företag och de stora internationella koncernerna särskiljas. I

Åsa Torstensson, riksdagsledamot, centerpartiet

Utveckling och tillväxt går hand i hand. Tillväxt är alltid lokal. Generell lagstiftning om strandskydd och fastighetstaxering måste anpassas till lokala, unika förutsättningar. Tillväxten måste sättas in i ett globalt, ekologiskt perspektiv. Tåget ska finnas med i visionen om tidskänslighet. Könsperspektivet måste finnas med när ett samhälle planerar för tillväxt.

Livsstilsförändringar är en otrolig möjlighet för norra Bohuslän. Mycket av befolkningsökningen är personer som omvandlat fritidshus eller ärvda hus till helårshus.

Vill vi vara en del av tillväxten? Tillväxt är en demokratisk angelägenhet.

Rolf Mattsson, kommunstyrelsens ordförande i Sotenäs, socialdemokraterna

Det är tre mil till E 6 från Sotenäs. Tillfartsvägar som Sotenlänken är viktiga. Kommunens Vision 2020 ligger till grund för planeringen i Sotenäs. Havsnära hyresrätter ska prioriteras. Strandskyddet ska värnas men kommunerna måste kunna göra avsteg. Samarbetet med Glesbygdverket är bra. Boplikt vill man utveckla till ett planinstrument, det vill säga kunna tillämpa i detaljplaner. Turism och fritidsboende är positivt, övergår ofta till inflyttning. Men fastighetsskatten måste separeras mellan fritids- och helårshus. Sotenäs kommunen har satt en gräns för befolkningsökningen vid 10000 invånare med avsikt att bevara samhällenas småskalighet.

Börje Johansson

Boende kommer först, det är en stark föreställning över hela världen. Dit man inte kan få människor med efterfrågad kompetens, dit kommer det inget näringsliv. Kan ökad tillgänglighet hota attraktionskraften? Om 20 år är Strömstad dubbelt så stort. Accepterar vi det? Vill man ha flygplats, högskolor och en motorväg från Göteborg till Oslo som kommer att ändra landskapet, då får man vara beredd att offra någonting. Det är i de största regionerna man finner det största utbudet av hushålls- och företagstjänster. Men alla kan inte vara störst. Då blir det bara duffar. Är man beredd att acceptera förstoring av

upplevelseindustrin? Vad händer med attraktionskraften om alla har egen brygga? Vi behöver fler landskapsarkitekter.

Sammanfattning av diskussionen

Det är många med- och motkrafter som samspelar när det gäller framtida boende i norra Bohuslän, det blev tydligt i den avslutande paneldebatten.

Vad är det som lockar människor att flytta till norra Bohuslän? God tillgänglighet och vacker natur, det var alla eniga om. Men motorväg och exploaterad kust har också en motverkande kraft. Vad händer med attraktionskraften när landskapet förändras av vägar och flygplatser och när alla vill ha brygga?

Vad kommer först; boende eller företag? Boendet menade Börje Johansson bestämt. Men frågan är för vem. Torsten Jansson ansåg att företagets nyckelpersoner måste få tillgång till exklusivt havsnära boende, även om det bara är för fritidsboende. Höga priser är inget hinder. Sotenäs kommun har å sin sida dragit upp strategier för en bredare grupp. Genom att bygga hyreslägenheter i centrum vill man motverka utarmningen av stadskärnorna som följer med de höga fastighetspriserna.

Hur mycket tillväxt ska vi ha? Åsa Torstensson menade att tillväxt inte bara är en ekonomisk term utan också en demokratisk angelägenhet som bör ses ur fler vinklar; könsperspektiv och ekologiskt perspektiv. Kvinnornas arbetsmarknad förstoras exempelvis när vi får bättre förbindelser med Norge. En annan synpunkt var att marktillgången vid kusten måste betraktas som en begränsad resurs. Diskussionen måste gälla hur vi använder den, för att undvika slentrianmässig exploatering.

Var finns kraften? Börje Johansson anknöt till Öresundsbron som finansierats utan statlig finansiering. Man måste lita till sin egen kraft, menade han. Om man önskar något så måste man åstadkomma det själv. Inflyttning berikar. Att inflyttade ofta blir starka drivkrafter i samhällena var också Erland Lundqvists erfarenhet.

Vilka företag ska man satsa på? Det mesta som sker i näringsförnyelse sker inte med hjälp av raggning, var flertalets mening. Snarare beror det på hur duktig man är i regionen på att anpassa villkoren när näringslivet behöver expandera och när de behöver rekrytera personal. Att arbeta med det man har och se vad som kan springa ur det, sade Börje Johansson, är en viktig grogrund för ädelknoppar – spindlar som väver näten.

Avslutning

"Siste man släcker ljuset". Clas-Åke Sörkvist, kommunstyrelsens ordförande i Tanum, avslutade seminariet med att rekommendera läsning. Stefan Edman och Jan Lindvall har skrivit en bok för den som vill få ytterligare dimensioner på framtidens boende.

Till sist bemötte Clas-Åke Sörkvist den kritiska röst som påstod att kommunerna inte bryr sig om hur deras bostadsmarknad ser ut. För drygt två år sedan fanns det gott om hyreslägenheter i regionen. Tanum hade hundra lediga lägenheter. I dag är det brist.

- Det ska bli intressant att få förklaringen till denna hastiga svängning i bostadsefterfrågan, avslutade han, med adress till Handelshögskolan i Jönköping.

Ur Ordfront Magasin:



***Framtidens boende i norra Bohuslän
arrangerades av:
Projekt Utbyggnad av E 6***

***Projektägare:
Tanums kommun***

***Projektansvarig:
Näringslivsutvecklare Kerstin
Danielsson***

***Initierat av:
Styrgruppen för tillväxtavtalen i norra
Bohuslän***

***Dokumentation:
Karin Askberger Jernelius
karin.askberger@telia.com***