

Hur utvecklar vi Hammarshusområdet bäst tillsammans?

Sammanställningar av anteckningar från gruppdiskussionerna

1. Vad är en rimlig utbyggnadstakt för området? (Volym och upplåtelseformer)

- Initialt ca 100-150 bostäder per år, sedan i skede 2 ca 200/år.
- 4-5 år, efterfrågan måste styra, blandade upplåtelseformer
- 5 år kanske
- De flesta byggarna tyckte att spannet på utbyggnadstakt låg runt 150 lgh/år. Annars var spannet 150-200 lgh/år. En endast 100 lgh/år och en 200-250 lgh/år.
- Gruppen tror att det skulle kunna byggas ca 150-200 bostäder per år inom Hammarshus.
- Gruppen tror att lågdelen är lättsåld/lättuthyrd. Vissa i gruppen tror ev. att högdelen var svårare. Varierade upplåtelseformer behövs.
- Tror att radhusen attraherar barnfamiljer. Flerfamiljshusen övrig befolkning
- Ex. stadsdelen Hammarlund har snittålder på 41-42 år, vilket gör att det finns både yngre och äldre i området. Efterfrågan är oerhört stor.
- 1 % befolkningsökning i kommunen, då ökar säkert staden mer, det sker även en urbanisering med inflyttning från landet till staden.
- Byggarnas åsikter gick lite isär om huruvida området skulle byggas ut snabbt eller lite långsammare. Vissa trodde att ett snabbt och kraftigt bostadsbyggande i början ger fart till området. Andra tyckte att det var en risk då det kom för många bostäder genom att de som skulle flytta in inte kände att de behövde för tillgången var redan så stor.
- Viss oro för byggherrar om att marknaden är överhettad vad gäller hantverkare/leverantörer, resulterar i högre bostadspriser. Känslan är att byggpriserna kommer att gå upp.
- En del byggherrar är oroade över konjunkturen, högkonjunktur nu men vad som händer om ett år vet vi inte.
- I gruppen lyftes också att se på de positiva effekter som gallerier har haft på bostadsutvecklingen i orter t.ex. Löddeköpinge med center Syd samt Ödåkra och Väla.

- Slutkunden ska betala

2. Vad behöver ni för information och stöd av kommunen för att kunna vara med i projektet?

- Det var en bra genomgång, förutsättningarna har getts, någon mindre byggare ville ha fler möten för att få till diskussion/samarbete mellan företag
- Det som nu finns framtaget. Det krävs en marknadsbedömning. Hur ser kommunen på att ha med EON och andra aktörer för att skapa klimatsmarta lösningar – och hur påverkar det anslutningsavgifter. Är det krav på fjärrvärme? Gröna tak bör inte bli fördröjningsmagasin.
- Alla tyckte att dagens möte var ett väldigt bra möte där man fått bra info för att starta upp.
- Generellt tyckte gruppen att information till byggarna om tidsplaner för kommunens totala arbete behövdes. Exempelvis efterfrågade de boende ofta när grönstrukturen skulle vara färdig. Så parkerna var det viktigt att man visste när de blev färdiga.
- Även att kommunen håller i en tidsplanen där samtliga byggare ingår. Där det framgår vad byggherrarna ska bygga och när. Transparens.
- Det är viktigt att det görs gemensam marknadsföring av området där både kommun och byggare ingår.
- Stöd från kommunen med att se på olika parkeringsmöjligheter.
Ex: en byggare bygger ett garage som andra byggare sedan hyr in sig i, hjälp från kommunen. Exempel på detta finns i Ystad.
- Kommunen ska vara tydlig på vilka villkor som ställs på byggarna, t.ex. hur lång tid får en byggare ensamrätt på sitt kvarter.
- Viktigt med fortsatt dialog – skulle behöva och vilja att kommunen anordnade ytterligare ett dialog möte innan projektidén ska lämnas in.

3. Vad krävs för att området ska få maximal utbyggnadstakt?

(Kommunens roll, gemensam marknadsföring, samarbeten mellan byggherrar etc.)

- Undersökning av vad marknaden vill ha, vill folk flytta dit, marknadsföring, information och kommunikation med närboende, byggtrafiken kan bli styrande för hur mycket som byggs samtidigt.
- Det krävs en tydlig och stark marknadsföring av området. Goda exempel är Ljungaviken i Sölvesborg och Haven city Berlin. Det är viktigt att kommunen arbetar medvetet och aktivt med att skapa och lansera varumärket - Hammars bostadsområde. Inbjudningar workshops m.m. är ett sätt att lansera och få fler att sluta upp kring varumärket.
- Generell uppfattning att det behövs mycket marknadsföring av området, att det inte är villaområde utan radhus-flerbostadshus-område.
- Behöver göras en marknadsundersökning! Frågeställningar - vad tål marknaden, vad är slutkonsumenten beredd att betala kr/kvm, vem är slutkunden. Kommunen har höga krav, allt det "gröna" kostar, finns det en slutkund som vill betala detta?
- Förslag på gemensam marknadsföring: man är på området, alla byggarna har en tältplats, alternativt ett stort tält där info ges till kommande kunder, kommunen är med och hjälper till med marknadsföringen. Något dragplåster till dagen behövs samt fika/korv m.m.
- Det viktigaste är att det är god konjunktur och efterfrågan på bostäder även om 1,5 år när utbyggnaden kan starta. Den ökade efterfrågan på bostäder i Kristianstad beror dels på inflyttning, samt även andra boende som äldre.
- Svaret ligger i prissättningen. Det går inte att få till inom vad som är betalningsviljan för hyres- och bostadsrätter? Prissättningen är beroende av olika faktorer.
 - Hur ser man på prissättningen för övriga avgifter som VA-anslutning mm som påverkar totalkostnaden för området?
 - Står kommunen för övriga kostnader för gata, park m.m.?
 - Ska kommunen köpa tillbaka interngator när området väl är exploaterats?
 - Vad händer med kvartersgatorna? Ska de övergå i kommunal regi efter utbyggnad?
 - Är kommunen beredd att gå in med tomträttsinstitut på denna mark. För att få ned kapitalkostnaden för exploateringen?

- 1700 kr/m² ligger hyresnivån på i Finlandshuset. Det är risk att inte bostäder kan produceras som möter betalningsviljan.

- Vad är tvingande vad är mervärde
- Anslutning fjärrvärme?
- Utbyggnadstakten påverkas också av vilka andra projekt som genomförs inom kommunen. Efterfrågan är begränsad, om andra projekt genomförs kommer dessa att konkurrera med detta.
- Att det är flera byggherrar som bygger samtidigt. Att inte någon byggare ges för många etapper som då ligger på olika områden.
- Dock behövs det en viss volym för att det ska gå att få ekonomi i byggnationen. De flesta tyckte att för hyresrätt krävs det runt 50 st för att få ekonomin. En tyckte att runt 20 var tillräcklig, en annan runt 30. För BRF krävs runt 20 st. Det går även att bygga 50-60 i BRF men då blir det troligtvis i etapper i direkt följd.
- Inte köra ut för stor volym i början, mindre etapper istället, så att det inte uppstår för mycket konkurrens. Gruppen tror att börja med mindre etapper gör att det blir en snabbare utbyggnadstakt (av området som helhet) än om man börjar med större etapper.
- Ej för många bostäder samtidigt – börja mindre öka
- Viktigt att området kommer igång snabbt med många bostäder – bygg mer i början så att området blir levande och blir en "stad"
- Viktigt med blandad upplåtelseform och bebyggelse typer så att de inte konkurrerar med varandra i samma etapp.
- Det blir en utmaning för de bostäder som ligger närmast de stora markparkeringarna till köpcentret. Tidigare erfarenheter visar att det är svårt att skapa goda boendemiljöer kring parkeringsplatser som upplevs öde, fula och otrygga. Hur har planavdelningen tänkt med denna jätteparkering?
- Tillfarten till området och hur logistiken ska fungera känns inte optimal enligt detaljplanen. Ytterligare 800 bostäder kommer att ge ett hårt tryck på Blekingevägen. Det är viktigt att gatan fungerar väl och får en bra utformning som möter de nya funktionskraven. Bra dialog krävs med exploatörerna.
- Viktigt att tänka på området i stort att det inte blir ett byggområde i för många år, med tanke på status på område samt hänsyn till närboende. Byggtrafik på Blekingevägen

- Om det blir en stor efterfrågan och utbyggnaden fungerar enligt plan finns en oro från exploatörerna om kommunen kommer att kunna hantera hela processen? Kommer kommunens interna organisation att klara detta? Det är flera avdelningar som ska svara upp på denna utbyggnadstakt. (C4 Teknik m.fl.)
- Det är kort tid att redan den 28/11 lämna in handlingar och material. Det hade varit bra att planera in ytterligare två dialogmöten som skulle ge tillfällen att knyta kontakter och bilda kluster för utvecklingen. Samarbetet skulle behöva knytas innan urvalet görs för en mer öppen och kreativ process. Ett eller två dialogmöten till önskas utöver de två månader som ligger i tidsplanen.
- Det blir väldigt svårt att redan nu lämna in en tidsplan och sedan bli bunden, mot viten till denna tidplan. Det känns mycket konstigt när det inte ens finns ett utkast till markupplåtelseavtal.
- Det kommunala bostadsbolaget ABK bör vara draglok i området. Vilken del tar kommunen i marknadsföringen?
- Hur stor del av området ska ABK ha? De borde få tävla och ingå i samarbetet/samverkan liksom alla övriga aktörer.
- Folk måste ändra sitt tankemönster om området som i dag består av mycket villor: Tänk: hyresrätt/bostadsrätt
- Det upplevs som en osäkerhet kring mixen av de olika typerna av bostäder utifrån efterfrågan och behov. Finns utrymme för ex. boende för nyanlända exempelvis?
- Finns andra kommunala institutioner inom detta område som skola, vård och äldreboende, förskola och lägenheter för ex social hållbarhet.
- Det blir väldigt få som har möjlighet att bygga med hyresrätter. Hur ser kommunen på detta?
- Generell uppfattning att man tror på området "ligger rätt, kollektivtrafik, nära staden mm", behöver bygga både hög och låg del samtidigt – olika kundkategorier.
- Ett företag bygger hyresrätter i Kristianstad, blev för dyrt bygga bostadsrätter. Snittkunden är yngre än de förväntat sig (ca 41 år), inte den kategorin som de trodde skulle bosätta sig här. Andra i gruppen hade andra erfarenheter av att bostadsrätter visst gick att sälja (mindre byggföretag).
- Kommunen ska tänka på konkurrenssituationen mellan byggare som erbjuder samma slutprodukt till kund.

4. Krävs kommunal samordning om flera byggare bygger i ett kvarter?

- Ja, det krävs både under planeringen och under byggtiden för att samordna alla byggherrar och deras underleverantörer. Kanske en extern projektsamordnare så som skett under byggena av Rådhuset och arenabygget. Samordningen måste ske med hänsyn till alla medverkande och med rättviseaspekten att ingen enskild byggherre ska få fördyrande åtgärder utan att ekonomiska konsekvenser ska fördelas lika mellan alla inblandade parter.
- Extern/kommunal koordinator behövs (d.v.s. ingen av exploatörerna), Byggtrafik och logistik är en stor fråga med bara en tillfartsväg.
- Logistikfrågor och arbetsplatsplaneringen behöver samordnas, kommunen bör nog samordna diskussionen. Hur tillåts trafiken gå under byggtiden? Konjunktursvängning mitt i byggprocessen kan skapa tomrum i mitten av området menar man. Borde man inte starta från villaområdet?
- Ja en projektplan krävs som kommunen samordnar.
- Det behövs kommunal samordning vid byggande i samma kvarter t.ex. parkering, ledningar mm
- Samordning mellan byggherrar i projekt, men kommunen får inte tvinga.
- Fina kontaktytor krävs mellan kommun och byggare.
- Samordning krävs av: Planeringsskedet, höjdsättning, masshantering, byggplatsen, identifiera gemensamma kostnader