

Beteckning: \_\_\_\_\_



**Institutionen för Teknik och Byggd miljö**

# Slott eller koja? Flyttmönster i Gävle kommun

*Sara Rosengren  
Anna Zetterdahl  
Juni 2006*

C-uppsats – 10 poäng

**Geomatikprogrammet - Samhällsplanering  
Examinator: Janne Margrethe Karlsson**

## **Abstrakt**

Denna rapport utgörs av en kvantitativ statistisk studie som är baserad på befolkningsstatistik. Studien är byggd på den nyproduktion som pågått under tidsperioden 2004-2006 samt det planerade bostadsområdet Gävle Strand som har planerad byggstart hösten 2006. Syftet har varit att analysera effekterna av nyproduktionen i Gävle kommun genom att studera hur faktorerna som berör val av upplåtelseform, geografisk belägenhet, boendesammansättning samt åldersfördelning har påverkat utvecklingen. Genom att dela in nyproduktionen i olika distrikt, med undantag för Gävle Strand som utgör ett eget distrikt, har jämförelser gjorts för att se om utvecklingen skiljer sig åt i olika delar i kommunen. Studien är byggd på statistik vilket gör att den inte tar hänsyn till samtliga faktorer som är av betydelse vid en flytt. Det har visat sig att boendemiljön spelar väldigt stor roll för val av bostad. Den aktuella livssituationen har ett tydligt samband med både val av upplåtelseform och geografisk belägenhet. Att människor generellt följer en viss naturlig boendekarriär har också visat sig tydligt i vår studie. Med en naturlig boendekarriär avses här den utveckling som innebär att människan i det egna vuxna boendet går från den lilla hyresrätten till den större bostadsrätten/villan för att vid på äldre dagar återkomma till den mindre hyresrätten/bostadsrätten.

Nyckelord: *flyttmönster, nyproduktion, Gävle kommun, Gävle Strand, 2004-2006*

## **Abstract**

This report contains a statistical study where the new housebuilding in the municipality of Gävle is studied and the effects of this on the housing market. The study is based on the new housebuilding in progress between year 2004 and 2006 and also the planned residential area called Gävle Strand which is going to be built in the autumn of 2006. The effects, that the new-housebuilding gives in the municipality of Gävle, we could gather by studying how the factors that concern the choice of the tenure, the geographical location, the housing-composition and the age-distribution have an influence on the development. By grouping the new housebuilding in different districts, except for Gävle Strand which already constitute a district by itself, we could make some comparisons to see if the development is differential in different parts of the municipality. The study is based on statistics of population which mean it doesn't take all the meaning factors for moving into account. It has revealed that the living environment is very important when choosing residence for living. The current living situation has a clear connection by the choice of tenure and geographical location. That humans comply with a natural housing career in general has also appeared clearly in our study. With a natural housing career means here that the human being in the own adult housing goes from the small rented flat to the larger tenant-owner flat or detached house for to later in the pensionable age return to the smaller rented flat or tenant-owner flat.

*Keywords: moving patterns, new housebuilding, the municipality of Gävle, Gävle Strand, 2004-2006*

## **Förord**

Vi har under de tre senaste åren studerat på Geomatikprogrammet vid Högskolan i Gävle med inriktning mot samhällsplanering. Som slutmoment ingår ett examensarbete på 10 p, där vi har valt att skriva denna C-uppsats som behandlar flyttmönster. Uppsatsen ligger inom ämnet kulturgeografi som är närstående till samhällsplanering.

Studien har gjorts på uppdrag av Gävle kommun och våra handledare där har varit Göran Berfenstam samt Ulla Jonsson som båda arbetar med övergripande planering. De har under arbetets gång kommit med bra synpunkter som har hjälpt oss att ”smalna av” arbetets inriktning samt gett oss grundmaterial och viss litteratur. Lars Westholm (dataansvarig) på Gävle kommun har hjälpt oss med det kartunderlag vi behövt. Studien har krävt tillgång till dataprogram som enbart är licensierade till anställda inom Gävle kommun. Genom kommunen har vi fått tillgång till de nödvändiga programmen samt fått möjlighet att sitta på Ulla Jonsson kontor i Stadshuset samt på Annelie Tähtikivis kontor i Förvaltningshuset. Kaj Wejander och Janne Margrethe Karlsson har fungerat som handledare respektive examinator på högskolan. De har varit till stor hjälp för oss när vi har strukturerat vårt arbete men även hur vi ska skriva för att få uppsatsen vetenskaplig på C-nivå.

Alderholmen är ett av de ingående delområden vi studerat där det kommande bostadsområdet Gävle Strand skall anläggas. För detta svarar de tre fastighetsbolagen Skanska, Gavlegårdarna och HSB. Samarbetet med Skanska och Gavlegårdarna har vi upplevt som mycket positivt, utan dess hjälp hade vår studie inte blivit fullständig. Kontaktpersonerna för Gävle Strand har på Skanska varit Lars Bergmark och Annelie Nilsson på Gavlegårdarna.

Denna uppsats är ett komplement till den studie som IBF (Institutet för bostadsforskning, Uppsala Universitet) genomför under våren 2006.<sup>1</sup> Deras studie behandlar de vakanskedjor som uppkommer i samband med rörligheten på bostadsmarknaden. Den tidsperioden som studien ifråga grundar sig på är mellan åren 1993 och 2003, dvs. perioden före vår egen studie. IBF:s studie utfördes av Lena Magnusson och Eva Andersson.

## **Innehållsförteckning**

---

<sup>1</sup> Andersson, E., Magnusson L. (2006) Vilken attraktivitet har olika bostadsområden och boendeformer i Gävle? Gävle: Institutet för bostadsforskning

1 Inledning .....	1
1.1 Bakgrund.....	1
1.2 Syfte .....	3
1.3 Problemställning .....	4
1.4 Avgränsningar.....	5
1.5 Definitioner .....	6
1.6 Tidigare forskning.....	7
1.6.1 Modernt svenskt bostadsbyggande .....	7
1.6.2 Typiska tendenser gällande rörligheten på bostadsmarknaden.....	9
1.6.3 Flyttströmmar till och från städer .....	14
1.6.4 När flyttar individen samt vad väljer individen att flytta till? .....	17
1.6.5 Undersökning i Malmö .....	23
2 Material.....	28
3 Metod .....	30
3.1 Geografisk avgränsning .....	30
3.2 Distriktindelningen .....	31
3.3 Statistiken.....	38
3.4 Sammanställning av statistiken.....	39
3.5 Skapandet av diagrammen samt analys och diskussion.....	40
4 Resultat .....	41
4.1 Den utvalda nyproduktionen i Gävle kommun.....	41
4.1.1 Omsättning.....	41
4.1.2 Upplåtelse .....	46
4.1.3 Sammansättning.....	51
4.2 Det planerade delområdet Gävle Strand .....	53
4.2.1 Omsättning.....	53
4.2.2 Upplåtelse .....	56
4.2.3 Sammansättning.....	57
5 Diskussion.....	59
5.1 Generella förklaringar.....	59
5.2 Den utvalda nyproduktionen och det planerade Gävle Strand .....	63
5.2.1 Omsättning.....	63
5.2.2 Upplåtelse .....	67
5.2.3 Sammansättning.....	69
6 Slutsats .....	70
Referenslista.....	72
Bilaga 1 .....	77
Bilaga 2 .....	78
Bilaga 4.....	80
Bilaga 5 .....	81
Bilaga 6.....	82
Bilaga 7 .....	83
Bilaga 8.....	84
Bilaga 9.....	87

## 1 Inledning

### 1.1 Bakgrund

Under en människas levnadsår hinner denna flytta ett antal gånger, dessa flyttningar beror givetvis på en mängd skilda orsaker. Att en individ väljer att flytta efter antingen frivilliga eller påtvingade förändringar i vardagen kan orsakas av att individen byter jobb, flyttar ihop med kärleken som bor i en annan stad, börjar studera på annan ort, flyttar hem till den ort han eller hon är uppväxt, flyttar hemifrån etc. Dock behöver det inte alltid ske någon specifik förändring i vardagen som gör att en individ bestämmer sig för att flytta. Bostadsmiljön är idag en väldigt viktig faktor för hur individens trivs i sin bostad och det påverkar hur länge individen väljer att bo på platsen.<sup>2</sup> Även de ekonomiska villkoren i den aktuella bostaden påverkar valet av bostad i hög grad.<sup>3</sup> Det finns alltså många olika faktorer som påverkar vart individen väljer att bosätta sig och hur dennes mönster vad gäller den egna flytthistorien ser ut.

Oavsett orsak till flytt så finns det i de flesta fall en bostad involverad vilket gör att individens flyttmönster påverkar bostadsmarknaden i den kommun där individen är bosatt. Den stora rörlighet som råder på bostadsmarknaden, innebär att bostäderna i en kommun ingår i ett antal flyttkedjor men det kan också vara så att det inte lämnas någon bostad i den aktuella kommunen i samband med en individs flytt. Ett sådant fall kan vara när individen flyttar in från en annan kommun eller när individen flyttar från föräldrahemmet. Studeras relationerna mellan de som flyttar samt hur och varför dessa flyttar träder ett komplext system fram.<sup>4</sup> Lediga bostäder är en effekt av omflyttningar, nyproduktioner, utflyttningar och dödsfall. De lediga bostäderna övertas i sin tur av nya människor som av olika anledningar valt att flytta.

---

<sup>2</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>3</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – Processer på lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala Universitet

<sup>4</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – Processer på lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala Universitet

Beroende på de boendes livssituationer leder det till olika stor omsättning och således olika långa flyttkedjor. En flyttkedja bryts då omsättningen inte längre kan fortgå, dvs. då utflyttningen inte genererar någon ny inflyttning.<sup>5</sup> Detta sker t.ex. då någon flyttar hemifrån. Dessa samband är viktiga att förstå då nya bostäder byggs eftersom det till dessa sker en inflyttning vilket skapar effekter på flyttningskedjorna.<sup>6</sup>

Effekterna av de nyss beskrivna flyttkedjorna och de mönster som finns på den lokala bostadsmarknaden vad gäller utbud och efterfrågan är viktiga att ta hänsyn till, speciellt för kommunernas boendeplanering. För att kunna optimera nyproduktionen rätt, för att kunna planera stadens skolomsorg etc. är det betydelsefullt för beslutsfattarna att ha kännedom om hur den faktiska situationen ser ut när det gäller befolkningen i kommunen.<sup>7</sup> Är det så att utbudet överensstämmer med efterfrågan, eller är det så att det behövs fler bostäder för en specifik grupp? En studie av flyttmönster ger en bild av den faktiska situationen som den är idag men även tendenser och förändringar som är på gång samt vilka effekter dessa kan ge upphov till på den befintliga bostadsmarknaden.<sup>8</sup>

Denna studie behandlar flyttmönster på bostadsmarknaden och hur nyproduktionen inom Gävle kommun påverkar den befintliga bostadsmarknaden. Den grundar sig på produktionen av bostäder som ägt rum under tidsperioden 2004 t.o.m 2006. Generellt finns det lite kunskap bland landets kommuner om hur deras bostads/hushållsbestånd ser ut. De senaste uppgifterna är från Folk- och Bostadsräkningen år 1990.<sup>9</sup> Gävle kommun har gjort en jämförelse med tio andra svenska kommuner som är av liknande storlek och fann då att Gävle kommun år 1990 hade störst andel lägenheter i allmännyttans ägo (35 % av det totala bostadsbeståndet).<sup>10</sup> Knappt hälften av Gävles totala bostadsbestånd var år 1997 hyresrätter och resterande upplåtelseformer utgjordes av bostadsrätter och äganderätter, dock med en viss övervikt på äganderätt.

---

<sup>5</sup> Springfield, P., Öberg, S. (red) (1991). Sveriges nationalatlas – Befolkningen, SNA

<sup>6</sup> Springfield, P., Öberg, S. (red) (1991). Sveriges nationalatlas – Befolkningen, SNA

<sup>7</sup> G. Berfenstam (personlig kommunikation, maj, 2006)

<sup>8</sup> Boverket, (2005). Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken. Karlskrona: Boverket

<sup>9</sup> Gävle kommun (2005) Utkast till Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle kommun (arbetsmaterial). Gävle: Gävle kommun

<sup>10</sup> Gävle kommun (2005) Utkast till Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle kommun (arbetsmaterial). Gävle: Gävle kommun

Detta innebär att allmännyttans lägenheter utgör en stor del av lägenhetsutbudet med avseende på hyresrätter inom kommunen.<sup>11</sup>

Enligt ett arbetsmaterial från år 2005 som Gävle kommun upprättat anges att det i Gävle finns en tomt- och småhuskö på ungefär 1000 personer.<sup>12</sup> Det blir då mycket tydligt att det egna boendet i småhus tycks vara en attraktiv och populär boendeform då denna kö nästan har fördubblats ifråga om antal personer sedan år 2000. Under senare delen av 1990-talet och en bit in på 2000-talet har stora delar av produktionen i Gävle varit inriktat på olika kategoribostäder såsom studentbostäder men även områden som består av styckebyggda småhus.<sup>13</sup> Nu går Gävle kommun in i ett nytt skede i sin planering och produktion vad gäller nya bostäder. Ett nytt bostadsområde kallat Gävle Strand kommer att växa fram under de närmsta åren med planerad byggstart av Etapp 1 under hösten 2006. Området kommer att innehålla både bostadsrätter och hyresrätter. Gävle kommun har genom det nya planerade Gävle Strand lyft fram staden som kuststad då bostäderna byggs intill havet och Gavleån. Det kommande bostadsbyggandet kommer att karaktäriseras av nytänkande och exklusivitet.<sup>14</sup>

## 1.2 Syfte

Syftet med detta arbete är att studera vad nyproducerade bostäder i Gävle kommun ger för effekter på den befintliga bostadsmarknaden inom kommunen. Genom att studera varifrån individerna flyttar men även hur dessa bodde i sitt tidigare boende är det möjligt att upptäcka tendenser och mönster som skapats till följd av nyproduktionen. Studien grundar sig på den nyproduktion som ägt rum mellan år 2004 t.o.m. år 2006 inklusive det planerade bostadsområdet Gävle Strand. Ett mål med studien är att upptäcka viktiga och avgörande skillnader mellan olika boendemiljöer och bostadsområden för att på så vis kunna utläsa flyttmönster.

---

<sup>11</sup> Gävle kommun (2005) Delområden Gävle kommun. Gävle: Gävle kommun

<sup>12</sup> Gävle kommun (2005) Utkast till Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle kommun (arbetsmaterial). Gävle: Gävle kommun

<sup>13</sup> Gävle kommun (2005) Utkast till Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle kommun (arbetsmaterial). Gävle: Gävle kommun

<sup>14</sup> Anna Östman, ”informationsansvarig Gävle kommun,” Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren (2006 04 18)



Då Gävle Strand ännu inte är byggt, till skillnad från nyproduktionen, har vi valt att i rapporten behandla nyproduktionen samt det planerade Gävle Strand vissa gånger tillsammans och vissa gånger inte. En mer utförlig förklaring till denna struktur finns under den kommande rubriken problemställning.

### 1.3 Problemställning

Under de senaste 15 åren har Sveriges kommuner haft ett dåligt kunskapsunderlag om den egna bostads- och hushållsstrukturen på den lokala marknaden.<sup>15</sup> Därför har kommunerna en mycket vag bild av hur bostadsmarknaden i den egna kommunen ter sig vilket i sin tur försvårar pågående och kommande planeringsarbeten som görs inom kommunen. Behovet av detta kunskapsunderlag är alltså stort då det är ett viktigt underlag i samband med boendeplanering och befolkningsutveckling. Dessa förutsättningar gäller även i Gävle kommun vilket gör att en studie som denna blir ett bra utgångsmaterial att använda för planeringsarbetet inom kommunen.

Den stora huvudfrågan i denna studie är *hur flyttmönstren ser ut i Gävle kommun kring de nyproducerade bostäderna mellan den angivna tidsperioden 2004-2006*. Då människor väljer en passande bostadsmiljö utefter leverne borde det rimligtvis finnas både likheter och olikheter vad gäller val av bostadstyp och bostadsmiljö. Detta skapar flyttmönster som i sin tur är viktiga att få fram och undersöka lite närmare vad de kan bero på. Faktorer som styr hur flyttmönstrena ter sig är bl.a. bostadsområdets geografiska belägenhet, dess karaktär och bostadens storlek etc.<sup>16</sup> Med utgångspunkt från nämnda faktorer vilket har stor betydelse för vilka effekter som kan utläsas, väljer vi att göra vissa geografiska och karaktäristiska distriktindelningar av nyproduktionen. Distriktindelningarna beskrivs mer utförligt under rubriken avgränsningar och definitioner samt senare i metoddelen.

Som tidigare nämnts studerar vi det planerade Gävle Strand och de övriga delområdena vissa gånger var för sig. Detta grundar sig på att det finns en stor och viktig skillnad mellan de övriga områdena och Gävle Strand. Eftersom Gävle Strand ännu inte är byggt har vi inga säkerställda uppgifter på vilka som faktiskt kommer att flytta dit.

---

<sup>15</sup> Gävle kommun (2005) Utkast till Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle kommun (arbetsmaterial). Gävle: Gävle kommun

<sup>16</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>.

Detta innebär att resultatet av Gävle Strand är av mer prognosliknande karaktär och uppnår därmed inte samma säkra fastställande som resultaten från de övriga delområdena. Delområdet skiljer sig också till viss del från de övriga områdena inom kommunen då detta ligger väldigt centralt, har ett blandat utbud av upplåtelseformer och är en storsatsning från Gävle kommuns sida. Stadsdelen Alderholmen, där projektet Gävle Strand ska anläggas, har sedan länge varit ett aktuellt planeringsområde med flera intressenter.<sup>17</sup> En bidragande faktor som gör området mycket attraktivt och intressant är närheten till havet vilket skapar en speciell och tilldragande karaktär.<sup>18</sup>

#### **1.4 Avgränsningar**

Studien bygger enbart på den angivna tidsperioden, dvs. 2004-2006, och det är bara nyproduktionen inom Gävle kommun som studeras. Vår studie täcker ungefär 70 procent av den totala nyproduktionen mellan den angivna tidsperioden vilket i antal personer omfattar ungefär 360 vuxna personer. Studien inkluderar även det planerade Gävle Strand där de tre fastighetsbolagen HSB, Gavlegårdarna samt Skanska ämnar bygga bostäder med varierad upplåtelse och karaktär. Vår analys över Gävle Strand innefattar inte uppgifter från HSB vilket gör att den inte är helt komplett. Analysen över Gävle Strand innefattar ungefär 60 procent (ca 90 vuxna personer) av den totala planerade Etapp 1 på Gävle Strand.

Med studien vill vi påvisa mönster och det innebär att både in- och utflyttning tas i beaktning. Då de inflyttade lämnar en bostad efter sig innebär det också att utflyttningen blir viktig att ta hänsyn till. Då utflyttningen skett från en annan kommun än Gävle görs ingen vidare studie över hur dessa bott tidigare eftersom det med vår metod inte är genomförbart. Däremot är det angeläget att presentera vilken del av landet de kommer ifrån och om det är en stor eller liten stad det rör sig om. Detta gör att studien även ger ett regionalt perspektiv på de effekter som uppstår vid nyproduktion då en del av de inflyttande tidigare bott i en annan kommun än Gävle. Då flyttningen sker inom kommunen görs en mer detaljerad studie som även innefattar hur dessa bott tidigare dvs. vilken typ av upplåtelseform,

---

<sup>17</sup> Anna Östman, ”informationsansvarig Gävle kommun,” Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren ( 2006 04 18)

<sup>18</sup> Anna Östman, ”informationsansvarig Gävle kommun,” Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren ( 2006 04 18)

tidsaspekt och boendesammansättning som varit aktuell. Studien innefattar inte några ekonomiska, sociala samt etniska aspekter eller hänsynstaganden.

## 1.5 Definitioner

### Flyttmönster

Flyttmönster avser förändringar i individens val och prioriteringar gällande flyttning. Förändringarna kan studeras utifrån ett flertal parametrar som t.ex. ålder, val av upplåtelseform och geografisk belägenhet etc.<sup>19</sup>

### Nyproduktion

Begreppet avser nybyggnationer som kommunen anmäler färdigställda till Statistiska centralbyrån (SCB).<sup>20</sup>

### Vakanskedjor

Vakanskedjor kan förklaras som en teoretisk konstruktion av hur en människa betar sig samt en modell som kan förklara sambandet mellan en individs handlingsätt och strukturella utvecklingar.<sup>21</sup>

### Upplåtelseform

”Sätt att förfoga över bostadslägenhet (hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt)”<sup>22</sup>

### Boendekarriär

Med begreppet avses hur hushåll flyttar mellan olika typer av boende. Traditionellt innebär detta att uppgradera sitt boende men det behöver inte nödvändigtvis innebära en flytt till en större eller modernare bostad. Detta hänger snarare samman med personens livsmål och intressen.<sup>23</sup>

---

<sup>19</sup> U. Jonson (personlig kommunikation, juni, 2006)

<sup>20</sup> U. Jonson (personlig kommunikation, juni, 2006)

<sup>21</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>22</sup> Björk, C., Reppen, L. (2000) (s. 193) Så byggdes staden Stockholm: svensk byggtjänst AB

<sup>23</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

## Styckebygge

Begreppet är inom Gävle kommun en vanlig benämning på friliggande villor och omnämns i vår rapport med samma innebörd.<sup>24</sup>

## Demografi

Demografi är det samma som befolkningslära, dvs. den vetenskap som ägnas studier av befolkningens storlek, sammansättning och geografiska fördelning, samt av förändringar i befolkningsstrukturen förorsakade av demografiska händelser.<sup>25</sup>

### **1.6 Tidigare forskning**

Nedan följer en redogörelse för en del av den tidigare forskning som gjorts inom ämnet demografi med en inledande del som behandlar samhällsbyggande under modern tid. Genom de tidigare definitionerna samt den redogörelse för tidigare forskning som följer kan resultatet i denna rapport ses ur ett bredare perspektiv. Vissa mönster och tendenser när det gäller hur och var människan väljer att bosätta sig i och med en flytt kan därmed förklaras.

#### **1.6.1 Modernt svenskt bostadsbyggande**

Eftersom delområdet Gävle Strand är ett tidstypiskt projekt inom byggande och planering har vi valt att beskriva det moderna svenska byggande ur ett generellt perspektiv.<sup>26</sup> Gävle Strand kommer bl.a. karaktäriseras av en havsnära och exklusiv boendemiljö som innehåller både bostäder och företag av olika slag.<sup>27</sup> De planerade bostäderna på Gävle Strand skiljer sig från nyproduktionen under den angivna tidsperioden, den nämnda nyproduktionen består till största delen av styckebyggen medan bostäderna på Gävle Strand planeras vara bostadsrätter, radhus samt hyresrätter.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> G. Berfenstam (personlig kommunikation, maj, 2006)

<sup>25</sup> Definition på demografi, Nationalencyklopedin (2006 06 12) <http://www.ne.se>

<sup>26</sup> Kindblom, J., Kindblom M., Bergquist M. (red.) (2002) Bygga och bo. Stockholm: STF

<sup>27</sup> Anna Östman, "informationsansvarig Gävle kommun," Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren, (2006 04 18).

<sup>28</sup> G. Berfenstam (personlig kommunikation, maj, 2006)

Tiden efter 1975 benämns inom planeringsväsendet som stilblandningarnas tid då nytänkande och individanpassning får allt större inflytande i samhället generellt.<sup>29</sup>

Nytänkande inom både stadsplanering och arkitektur präglas nu av naturens och landskapets ursprungliga former. Det s.k. naturanpassade byggandet blir allt mer intressant för de verksamma stadsarkitekterna. Detta ger en mer varierad och intressant bebyggelse.<sup>30</sup>

Konjunktursvängningar under 1990-talet orsakade en stagnation inom både planeringsväsendet och byggbranschen. Men det skedde samtidigt inga större förändringar vad gäller det svenska folkhemmets uppfattning om det bra boendet.<sup>31</sup> Omkring tio år senare blir det ekonomiska läget stabilare och det börjar byggas i samhället på nytt.<sup>32</sup> I Malmö anordnas mässan Bo 01 som erbjuder mycket moderna och funktionella byggnader på platser med vacker utsikt. Bostadsområdena är modernt planerade och karaktäriseras av nytänkande och funktionalism. Detta väcker ett stort intresse för att bygga intill havsmiljöer, vilket inspirerar många städer och orter i nybyggnadsfasen. För stadens räkning präglas det nutida byggandet av de tre orden: växa, moderniseras och globaliseras vilket har blivit till en strävan bland hela landets kommuner.<sup>33</sup>

Ett ytterligare modernt begrepp inom stadsplanering är individanpassning vilket innebär en utformning och ett utbud i staden som passar alla människotyper och en miljö som kan tillgodose allas intressen.<sup>34</sup> Som exempel har det under den senaste tiden kommit fler och fler nyinstiftade begrepp som barnvänliga områden, seniorboenden, handikappsanpassning etc. Detta som en påföljd av människors nutida krav och syn på vad som är ett bra boende.<sup>35</sup>

---

<sup>29</sup> Kindblom, J., Kindblom M., Bergquist M. (red.) (2002) Bygga och bo. Stockholm: STF

<sup>30</sup> Kindblom, J., Kindblom M., Bergquist M. (red.) (2002) Bygga och bo. Stockholm: STF

<sup>31</sup> Björk, C., Reppen, L. (2000) Så byggdes staden. Stockholm: Svensk byggtjänst AB

<sup>32</sup> Björk, C., Reppen, L. (2000) Så byggdes staden. Stockholm: Svensk byggtjänst AB

<sup>33</sup> Kindblom, J., Kindblom M., Bergquist M. (red.) (2002) Bygga och bo. Stockholm: STF

<sup>34</sup> Kindblom, J., Kindblom M., Bergquist M. (red.) (2002) Bygga och bo. Stockholm: STF

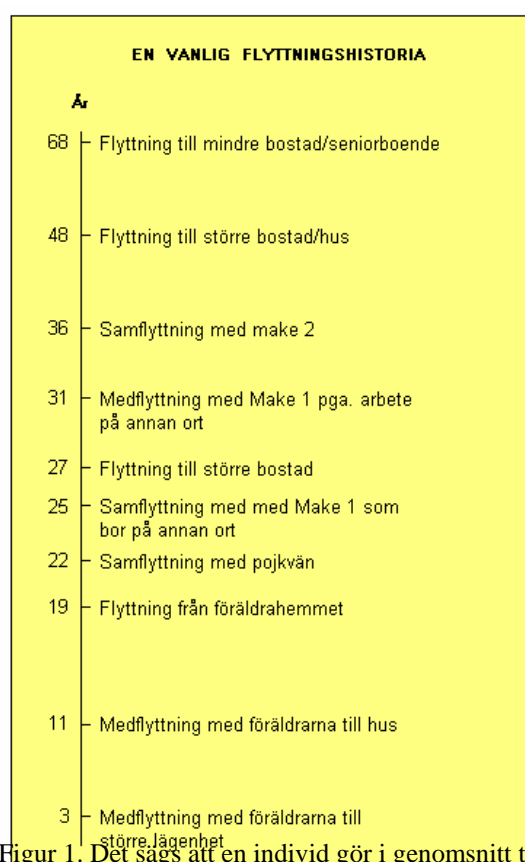
<sup>35</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

## 1.6.2 Typiska tendenser gällande rörligheten på bostadsmarknaden

Många olika aspekter kan spela in om en individ bestämmer sig för att flytta från den nuvarande fasta punkten. För att klargöra det typiska för en flytt och omständigheterna kring denna, presenteras nedan några olika karaktäristiska drag som enligt Borgegård är typiska vid flyttning.<sup>36</sup>

### Individen gör i genomsnitt tio flyttningar under en livstid (ca 70 år)

Borgegård's undersökning grundar sig på uppgifter från 1980-talet, men å andra sidan är flyttningar ett fenomen där förändringar sker under mycket långa perioder.<sup>37</sup> Även modernare forskningsresultat visar en hög flyttningsfrekvens men också att åtta av de tio flyttarna sker inom en radie på 50 km.<sup>38</sup> Det är också vanligt vid flyttning att inte byta upplåtelseform, boendemiljö eller flytta till en annan del av kommunen.<sup>39</sup> Ett vanligt flyttmönster kan skådas i figur 1.



Figur 1. Det sägs att en individ gör i genomsnitt tio flyttar under sitt liv. Som exempel på detta kan figuren ovan studeras där en kvinnas flyttmönster genom åren redovisas i en överskådlig figur. Figuren är baserad på SNA-Befolkningen (1991).

<sup>36</sup> Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Statens institut för byggnadsforskning

<sup>37</sup> L. Magnusson (personlig kommunikation, april, 2006)

<sup>38</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>39</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

I en studie som Orust kommun gjort ses en ökning bland dem som idag angett att studier var flyttorsaken, detta i jämförelse med studiers inverkan under 1970- och 1980-talet. Då var istället arbetsmarknaden en avgörande faktor för ifråga om flyttning. Inför och under studietiden är det mycket vanligt att flytta.<sup>40</sup> Detta kan bero på fler orsaker än själva utbildningen eftersom många i den situationen oftast är yngre personer som är mer flyttningsbenägna.<sup>41</sup> Vad ytterligare orsaker kan röra sig om beskrivs nedan.

#### Flyttningsbenägenheten är som högst i 20-30 årsåldern<sup>42</sup>

Flyttningsbenägenheten var under 1980-talet hög för nämnd ålder vilket det även ses tydliga mönster kring än idag.<sup>43</sup> Vad som ligger bakom detta är att människor under den perioden ”skapar sin framtid” med allt vad det innebär och detta ger naturligtvis speciella karaktärsdrag.<sup>44</sup> Eftersom just den ålderskategorin är representerad inom detta område är ingen slump utan beror till stor del på att individen befinner sig i ett osäkrare stadium både ekonomiskt och familjärt.<sup>45</sup> Faktorer, som påverkar sannolikheten att flytta, är bl.a. att vara ung, att vara studerande, att vara ensamstående samt att vara arbetsökande.<sup>46</sup> Dessa faktorer och den rotlöshet som unga har på ett annat sätt än äldre tydliggör varför unga flyttar betydligt oftare än äldre.<sup>47</sup> Utifrån detta kan vidare samband dras till att de som flyttar till ett nytt område (län) gärna bosätter sig i bostäder som inte är av nyproduktion samt att de i högre grad flyttar till bostadsrätt och äganderätt än till allmännyttans bostadsbestånd.<sup>48</sup> Inflyttarna utgörs till stor del av unga och ensamstående vilket delvis beror på det minskade kravet gällande utrymme. Då många av de unga tidigare bott hemma har de generellt inte heller så stora krav på utrymme.<sup>49</sup>

---

<sup>40</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>41</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>42</sup> Rapport om flyttmönster inom staden år 2003 (2003) Norrköping

<sup>43</sup> Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Statens institut för byggnadsforskning.

<sup>44</sup> Schéele, A. (1994) Så vill vi bo – om gemensamt särskiljande i våra bostadsdrömmar. Örebro: Centrum för stadsmiljöforskning, Högskolan i Örebro

<sup>45</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>46</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>47</sup> Eliasson, K. (1998) Flyttningar och regional omvandling i Mittsverige. Östersund: Institutet för regionalforskning

<sup>48</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>49</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

### Kvinnor är mer flyttningsbenägna än män

Det finns i Norrland tydliga exempel som påvisar att det finns en skillnad sett till antalet kvinnor och män som lämnar sin hembygd, speciellt utmärkande är Pajala.<sup>50</sup> Generellt är det vanligare med sådana fenomen på landsbygden och då med avseende på hela län. På större orter råder en mer blandad struktur dock med undantaget för de större städerna där det istället finns ett överskott av kvinnor.<sup>51</sup>

### Det är relativt få flyttningar som sammanhänger med arbetsmarknadsskäl (endast var tionde)

I dagens samhälle blir arbete och inkomst allt viktigare, därför sker många regionala flyttar till stor del pga. arbetstillfällen.<sup>52</sup> Men eftersom det i dagens samhälle visat sig att det är relativt få flyttningar som orsakas av arbetsmarknadsskäl<sup>53</sup> bör det poängteras att majoriteten av alla flyttningar sker i samband med förändringar i livet som t.ex. pensionering, förändringar i kärlekslivet, familjeutökning eller ekonomiska förändringar.<sup>54</sup> Delvis har arbetsmarkanden viss inverkan, men det bör understrykas att de flesta som flyttar ihop/isär, tillsammans med familj eller ifrån familj gör det av mer emotionella orsaker.<sup>55</sup>

### De flesta flyttar sammanhänger med en förändring i hushållets sammansättning

Den vanligaste flyttorsaken är att det sker en förändring i hushållssammansättningen.<sup>56</sup> Detta innebär en förändring av banden mellan de boende i hushållet och kan orsakas genom samflyttning, skilsmässa, familjeutökning, dödsfall etc. På ett eller annat sätt blir alltså hushållsbilden förändrad. Det naturligt att antingen flytta till en större eller mindre bostad i en miljö som passar livssituationen.<sup>57</sup>

---

<sup>50</sup> Springfeldt, P., Öberg, S. (red) (1991) Sveriges nationalatlas– Befolkningen, SNA

<sup>51</sup> Springfeldt, P., Öberg, S. (red) (1991) Sveriges nationalatlas– Befolkningen, SNA

<sup>52</sup> Eliasson, K. (1998) Flyttningar och regional omvandling i Mittsverige. Östersund: Institutet för regionalforskning

<sup>53</sup> Norrköping kommun (2004) Flyttmönster 2003, Rapport nr.2004:10. Hämtad från <http://www.norrkoping.se>

<sup>54</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>55</sup> Borgegård, L-E. (1989). Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Statens institut för byggnadsforskning.

<sup>56</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på en lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>57</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning



### Det finns ett positivt samband mellan utbildningsnivå och flyttningsbenägenhet<sup>58</sup>

Att det faller sig så beror till stor del på att en person med eftergymnasial utbildning är extra angelägen om att utbildningen ska ge något jobb och bidra till ekonomisk karriär.<sup>59</sup> Eftersom karriären får huvudprioritet kommer boendet i andra hand vilket skapar större flexibilitet med avseende på flyttningar. Bostaden kan ses som en plats där behov för en funktionell vardag finns och de boende har inte ännu satt någon djupare prägel på hemmet ifråga. Denna boendesituation är generellt sett vanligt förekommande bland personer i 30-årsåldern där arbete är mycket viktigt ifråga om familjeförsörjningen. En djupare prägel på hemmet har vanligtvis den som ser den egna bostaden som ett projekt, då hemmet skapas till en plats för framtiden. Generellt sett är en sådan boendesyn mer vanlig i medelåldern.<sup>60</sup>

### Det tydliga sambandet mellan flyttningar och förbättrad ekonomi har minskat sedan 1970-talet

Som det är i dagens samhälle flyttar individen inte bara för att ekonomin tillåter, utan främst av andra orsaker som tidigare tagits upp. Det har visat sig att ekonomiska aspekter styrde flyttarna mer under 1970-talet då tillgången till arbete var en avgörande orsak. Under 1980- och 1990-talet avgjorde andra faktorer ifråga om flyttning då boendemiljön var en av de tyngsta orsakerna.<sup>61</sup> Mycket av detta kan förklaras genom att det under de senaste decennierna inte ställts samma krav på att bostad och arbete behöver ligga inom samma område pga. förbättrad infrastruktur, utvecklad kommunikation och ökad bilism.<sup>62 63</sup>

---

<sup>58</sup> Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Gävle: Statens institut för bostadsforskning

<sup>59</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>60</sup> Schéele, A. (1994) Så vill vi bo – om gemensamt särskiljande i våra bostadsdrömmar. Örebro: Centrum för stadsmiljöforskning, Högskolan i Örebro

<sup>61</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>62</sup> Frändberg, L., Thulin, E., Vilhelmson, B. (2005) Rörlighetens omvandling – om resor och virtuell kommunikation- mönster drivkrafter, gränser. Studentlitteratur

<sup>63</sup> Öhman, J. (1982) Staden och det vardagliga utbytet. Uppsala: Uppsala universitet

Men å andra sidan finns stora skillnader ifråga om färd sätt i dagens samhälle jämfört med 1970-talets Sverige, då det var mer vanligt att färdas med cykel eller samåka med någon annan.<sup>64</sup> Framförallt ges fler möjligheten att bo utefter individuella behov och förutsättningar då kommunerna idag kan erbjuda ett mer varierat bostadsutbud som passar alla grupper i samhället oavsett ålder, bakgrund eller social tillhörighet.<sup>65</sup>

#### Det finns kulturella skillnader mellan flyttningsmönster

Många med invandrabakgrund bor i dagens Sverige i förorter eller stadsdelar med miljonprogramskaraktär där det också bor fler människor med samma bakgrund. Detta är en vanlig tendens som blir tydlig i liknande områden landet över.<sup>66</sup> Enligt tidigare studier har det visat sig att det i dessa områden sker en intern omflyttning vilket gör att många blir kvar på samma plats.<sup>67</sup>

Att många av Sveriges invandrare har svagare ekonomisk ställning än genomsnittssvensken är ett känt faktum.<sup>68</sup> På grund av det osäkra ekonomiska läget bor majoriteten av denna samhällsgrupp i hyresrätter som ofta är överrepresenterade i områden av miljonprogramskaraktär i städernas ytterområden.<sup>69</sup> Detta är inget fenomen som är typiskt svenskt utan kan ses på många fler platser i världen.<sup>70</sup> Malmberg och Sommestad hänvisar till en intervjustudie som genomförts i Uppsalatrakten 1997 där det framkom att åsikter om och synen på den egna bostaden var i stort sett den samma oavsett härkomst. Där framkom bl.a. att både svenskar och invandrare hade den gemensamma drömmen om ett eget hus med tillhörande trädgård.<sup>71</sup>

---

<sup>64</sup> Frändberg, L., Thulin, E., Vilhelmson, B. (2005) Rörlighetens omvandling – om resor och virtuell kommunikation- mönster drivkrafter, gränser. Studentlitteratur

<sup>65</sup> Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Gävle: Statens institut för bostadsforskning

<sup>66</sup> Öhman, J. (red) (1992) Urbana samhällen och processer. Uppsala: nordisk samhällsgeografisk tidskrift

<sup>67</sup> E. Andersson (personlig kommunikation, april, 2006)

<sup>68</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

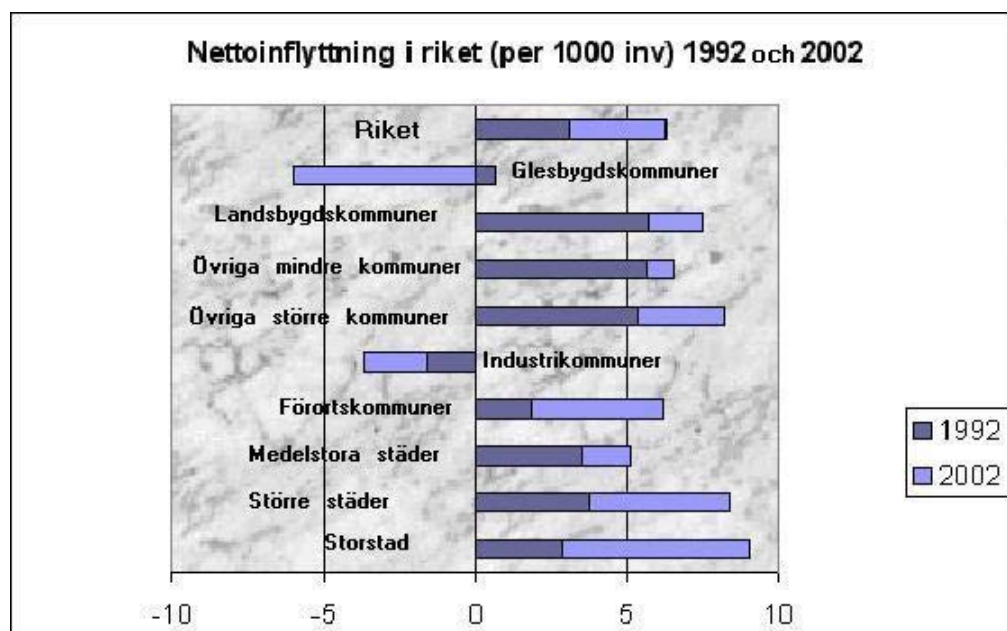
<sup>69</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>70</sup> Öhman, J. (red). (1992) Urbana samhällen och processer. Uppsala: nordisk samhällsgeografisk tidskrift

<sup>71</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

### 1.6.3 Flyttströmmar till och från städer

Stora delar av den tidigare forskning som vi under denna rubrik beskriver utgår från figur 2 nedan. Grundmaterialet (statistik), som författarna använt för att tydliggöra utvecklingen vad gäller flyttningar i Sverige, är hämtat från SCB (Statistiska centralbyrån).



Figur 2. Figuren visar nettoinflyttningen i Sverige beroende på typ av område och nivå åren 1992 och 2002. Figur 2 är baserad på en figur hämtad ur Att leva med befolkningsförändringar – En översikt (2004), källmaterialet till denna kommer från SCB<sup>72</sup>.

Från figur 2 kan det utläsas att många under år 1992 flyttade till landsbygdskommuner samt mindre- och större kommuner som därmed vann landsorten många nya invånare. Men under år 2002 har det noterats en tydlig förändring då storstäderna drar till sig allt fler människor<sup>73</sup>, framförallt yngre individer från landsbygden och andra större orter.<sup>74</sup> Gävle skulle kunna klassas som en medelstor stad i detta sammanhang. Ur tidigare resonemang kan utläsas att städer av denna typ växt sig större och går en positiv utveckling till mötes.

<sup>72</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>73</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>74</sup>Norrköping kommun (2004) Flyttmönster 2003, Rapport nr.2004:10. Hämtad från <http://www.norrkoping.se>

Denna utveckling förväntas hålla i sig även i framtiden trots att många yngre personer flyttar till större städer.<sup>75</sup>

Eftersom människor i allmänhet lever längre och väljer att klara sig själva till allt högre åldrar, blir effekten att även äldre människor söker sig dit förutsättningarna finns. Med andra ord blir närheten till service och utbud en avgörande faktor för om personen kan klara sig på egen hand eller inte.<sup>76</sup> Eftersom staden och landsbygden har mycket olika möjlighet att erbjuda detta blir det naturligtvis lättare att bo centralt.<sup>77</sup>

Den välutvecklade infrastrukturen bidrar till att arbetsplats och bostad inte heller behöver ligga inom samma område. På så vis skapas förutsättningar att utföra sitt arbete utan att ha direktkontakt eller närhet till övriga medarbetare eller företag. Därför väljer många att bosätta sig i städernas utkanter eller på landsbygden.<sup>78</sup> Även intresset av att bo i ett hus där det finns möjlighet till odling och plantering gör att städernas utkanter lockar som bostadsmiljö.<sup>79</sup> Behovet av bostäder i dessa områden kommer antagligen att öka vilket är en mycket angelägen faktor att ta i beaktning inför framtida planering.<sup>80</sup> Många väljer även att flytta hem till sin uppväxtort i samband med olika förändringar i livet, men ofta har då orten ifråga en speciell karaktär och något som anses attraktivt.<sup>81</sup>

De större städerna kommer att fortsätta dra till sig yngre individer då universitet och arbeten inom passande sektorer finns där. Trots stora framsteg inom IT-teknologin råder vissa krav på lokalisering som inte kan frångås, bland annat pga. kravet på personlig kontakt.<sup>82</sup>

---

<sup>75</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>76</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>77</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>78</sup> Frändberg, L., Thulin, E., Vilhelmson, B. (2005) Rörlighetens omvandling – om resor och virtuell kommunikation- mönster drivkrafter, gränser. Studentlitteratur

<sup>79</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>80</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>81</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>82</sup> Öhman, J. (red). (1992) Urbana samhällen och processer. Uppsala: nordisk samhällsgeografisk tidskrift

Flyttningarna avtar också med stigande ålder och denna stagnation sker kring åldrarna 22-23 år, då individen fram tills dess flyttar som mest. Framförallt gäller detta unga kvinnor där en ökning har setts med avseende på antalet flyttar från år 1992 och fram tills idag.<sup>83</sup>

Under hela mitten av 1990-talet skedde en kraftig ökning av inflyttade 20-24 åringar till storstadskommunerna.<sup>84</sup> Det är svårt att direkt säga vad detta kan beror på men till viss del kan det förklaras med att den rådande lågkonjunkturen<sup>85</sup> vilket orsakade att många yngre stod utan jobb efter avslutade studier.<sup>86</sup> Många yngre valde därför att vidareutbilda sig och en tydlig ökning av antalet sökande till högskolor och universitet noterades.<sup>87</sup> Eftersom dessa är förlagda till Sveriges större städer blev effekten en befolkningsökning i dessa. Inflyttningen till de större städerna kan ses i figur 2.

Vad gäller åldersgrupperna mellan 25-35 år, visar det sig att dessa flyttar mycket varierat och det blir därför svårt att placera in dem i någon viss kategori. Trenderna och mönstren bland dem är inte alls lika framträdande som bland yngre personer då dessa bosätter sig i områden med mycket spridda karaktärer.<sup>88</sup> Att dessa flyttar så pass varierat som de gör beror till stor del på att människor i den åldern väljer att skaffa barn<sup>89</sup> och bosätta sig i äganderätter i mer familjevänliga områden.<sup>90</sup> Men även bland denna grupp är storstadsinflyttarna något överrepresenterade i statistiken även fast överskottssiffran är knapp.

Flyttningsbenägenheten avtar radikalt i 30-årsåldern för att med ökad ålder fortsätta att minska.<sup>91</sup> Bland gruppen personer över 35 år visar statistiken att antalet flyttningar är ganska obetydligt sett till antalet personer.

---

<sup>83</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>84</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>85</sup> Diagram över konjunkturen senaste decenniet, Nutek (2006 05 26) <http://www.nutek.se>

<sup>86</sup> Arbetslöshet efter ålder och kön, SCB (2006 05 26) <http://www.scb.se>

<sup>87</sup> Årsrapport för universitet/högskolor 1994-1995, Högskoleverket (2006 05 26) <http://www.hsv.se>

<sup>88</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>89</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>90</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>91</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

I Sverige faller cirka ca 57 procent av befolkningen inom den nyss nämnda kategorin, men svarar endast för 25 procent av det totala antalet flyttar. Därför anses flyttstatistiken för dessa som obetydlig i jämförelse med övriga.<sup>92</sup> Generellt för alla nämnda åldersgrupper är att de i dagens samhälle gärna vill bo så centralt som möjligt pga. närhet till service och utbud.<sup>93</sup>

Då de lokala flyttarna studeras beror dessa till största delen på att den nuvarande bostaden anses vara för dyr.<sup>94</sup> En ytterligare förklaring till att antalet flyttningar ökade kraftigt under början och i mitten av 1990-talet<sup>95</sup> kan vara sambandet med det då ökade antalet skilsmässor.<sup>96</sup> Detta eftersom bostadsbyte och flyttningar sker till stor del p.g.a. förändrade familjeförhållanden.<sup>97</sup> Detta bidrar till att en bostad eventuellt lämnas då de båda separerade makarna bosätter sig på varsitt håll ofta tillfälligt i t.ex. hyresrätt.

Den nya bostaden efter separation blir därmed ofta en snabb nödlösning och därför oftast inget långvarigt boende. Kanske bara efter något år flyttar individen själv till något mer passande eller så väljer denna att flytta ihop med någon annan. Därmed orsakar även denna process ett ökat antal flyttningar.<sup>98</sup>

#### **1.6.4 När flyttar individen samt vad väljer individen att flytta till?**

Människan väljer att bo på olika sätt främst beroende på livssituation.<sup>99</sup> Att vi känner oss trygga och säkra på den plats vi bor på är naturligtvis en förutsättning men även boendets utformning och typ är avgörande.<sup>100</sup>

---

<sup>92</sup> Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

<sup>93</sup> Nilsson, I, Staming, M (2005) Flyttlassen kommer och går – Fakta och attityder kring hushåll som flyttat till eller från Malmö under år 2004. Malmö: Stadskontoret Kommunikation och utveckling

<sup>94</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på en lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>95</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på en lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>96</sup> Malmberg, B., Sommetad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>97</sup> Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Statens institut för byggnadsforskning.

<sup>98</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på en lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>99</sup> Schéele, A. (1994) Så vill vi bo – om gemensamt särskiljande i våra bostadsdrömmar. Örebro: Centrum för stadsmiljöforskning, Högskolan i Örebro

<sup>100</sup> Fransson, U., Rosenqvist, G., Turner, B. (2002) Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden. Gävle: Institutet för bostadsforskning

Det vore naturligtvis mycket enkelt för exploatörer och planerare om alla människor uppfattade ett attraktivt boende på samma sätt.<sup>101</sup>

Att flytta innebär en stor omställning för alla oavsett hur långt individen flyttar eller om upplåtelseformen förändras. Den första flytten en person gör är oftast i samband med avslutad gymnasieutbildning och fortsätter sedan allteftersom livssituationen förändras. På äldre dagar ser vi boendet mer som ett projekt. På fritiden ägnar sig många åt att pyssla med hemmet på ett eller annat sätt beroende på bostadstyp och tillgång till utomhusyta. Hemmet blir då en fast punkt i ens tillvaro med många känslor kopplat till livet, mycket p.g.a. att bostaden blivit till ett projekt för att ge uttryck för den egna identiteten.<sup>102</sup> Det blir t.ex. väldigt tydligt då en person med intresse för växter och odling skaffar ett hus med stora tomtarealer för att anlägga en prunkande trädgård. Det är även känt att personer med intresse för friluftsliv och natur bosätter sig intill skog och grönska.<sup>103</sup>

Upplåtelseformen varierar också beroende på ändamål och tidsperspektiv samt att de olika upplåtelseformerna karaktäriseras av olika aspekter både vad gäller den boende personens situation och tidsperspektiv.<sup>104</sup> Vid en förändring i boendesammansättningen blir en naturlig följd att även ändrade krav på yta tillkommer.<sup>105</sup> Det har visat sig att ensamstående kvinnor och ensamstående kvinnor med barn är överrepresenterade bland bostadsmarkandens hyresrätter.<sup>106</sup> Detta kan bero på flera orsaker men förekomsten av enboende är högre i hyresrätt än i bostadsrätt och äganderätt. Detta beror främst av ekonomi och tillgänglighet med avseende på lediga upplåtelseformer.<sup>107</sup> Nedan följer en redogörelse samt exempel på vad som är typiskt för de tre vanligaste upplåtelseformerna för bostäder:

---

<sup>101</sup> Schéele, A. (1994) Så vill vi bo – om gemensamt särskiljande i våra bostadsdrömmar. Örebro: Centrum för stadsmiljöforskning, Högskolan i Örebro

<sup>102</sup> Schéele, A. (1994) Så vill vi bo – om gemensamt särskiljande i våra bostadsdrömmar. Örebro: Centrum för stadsmiljöforskning, Högskolan i Örebro

<sup>103</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på en lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>104</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>105</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>106</sup> Öhman, J. (red) (1992) Urbana samhällen och processer. Uppsala: nordisk samhällsgeografisk tidskrift

<sup>107</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

### Äganderätt:

I äganderätten råder total frihet till förändringar och bostaden kan därmed utformas och anpassas helt utefter egna krav, intressen och behov. Därför kan bostaden planeras långsiktigt då den utformas av ägaren/ägarna själva utefter framtida behov.<sup>108</sup> Den största andelen boende i äganderätt utgörs av familjer och samboende par då boendekostnaderna är högre jämfört med övriga upplåtelseformer och oftast behövs därför två inkomster. Det bör också tilläggas att kategorin äldre och medelålders är överrepresenterade bland äganderättsbeståndet i Sverige. Denna grupp har generellt sett större ekonomiska resurser vilket gör dem mer flexibla när det gäller val av bostad.<sup>109</sup>

### Bostadsrätt:

I bostadsrätten har den boende personen rätt att bestämma över sin lägenhet till en viss grad, i annat fall måste ett beslut fattas av den förening som bostadsrätten är medlem i.<sup>110</sup> Därmed råder större frihet till att sätta sin egen prägel på bostaden och utforma den utefter eget intresse och behov. Bland de som bor i en bostadsrätt råder en ganska blandad struktur ifråga om boendesammansättning. Dock utgörs en något större andel av samboende utan barn och familjer (en eller två vuxna personer med barn).<sup>111</sup> Eftersom boendekostnaden oftast är högre för bostadsrätter jämfört med hyresrätter, krävs också att de boende har en stabil inkomst.<sup>112</sup> Därför blir bostadsrätten sällan den första bostaden efter flytt hemifrån.<sup>113</sup>

---

<sup>108</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>109</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>110</sup> Beskrivning av upplåtelseformer, SMÅA hus (2006 05 25) <http://www.smaa.se>

<sup>111</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>112</sup> Fakta om bostadsrätt, Samhällsguiden (2006 05 25)  
<http://www.samhallsguiden.riksdagen.se>

<sup>113</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning



### Hyresrätt:

Hyresrätten utgör ett boende som snabbt kan anpassas till förändringar i vardagen och livssituationen då uppsägningsärendet är en relativt snabb process. Den boende får även anpassa sig till boendet då begränsningar ifråga om utformning råder.<sup>114</sup>

Den första bostaden för ungdomar som flyttat hemifrån har oftast upplåtelseformen hyresrätt.<sup>115</sup> Detta grundar sig på att denna åldersgrupp i de flesta fall har mycket ostabil eller varierad inkomst.<sup>116</sup> Generellt sett är åldersgruppen mellan 20 och 30 år inte innehavare av stort kapital.<sup>117</sup> Hyresrätten ses också som ett tillfälligt eller kortsiktigt boende eftersom avgörande faktorer för bostadskarriären är ekonomi och boendesammansättning.

På följande sida visas tabell 1.5.1 som presenterar hur Fransson resonerar kring sambandet mellan boendet och livsvärderingar beroende på livssituation.

---

<sup>114</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på en lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>115</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>116</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>117</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

Tabell 1.5.1 Människor från olika åldersgruppers bedömning av vad som är det viktigaste egenskaperna i en bostad med hänsyn till vad som är betydelsefullt i livet. Tabell 1.5.1 är baserad på en tabell hämtad ur Fransson, U (1997). Ungdomars hushållsbildning – Processer på lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala Universitet.

<b>Bedömningar av bostadsegenskapers och aktiviteters betydelse för att uppnå livsmål</b>			
<i>Försöksperson</i>	<i>Boendets egenskap</i>	<i>Aktivitet</i>	<i>Livsvärde</i>
<b>Ålder</b>			
18-24 år	Nära till vänner	Umgås med vänner	Gemenskap
	Nära till centrum	Roa sig, shoppa	Njutning, gemenskap
25-35 år	Rymlig	Koppla av, umgås	Lycka, frihet, inre harmoni
	Fri yta utomhus	Tillsammans med familj	Gemenskap, trygghet
36-57 år	Nära till vänner	Umgås med vänner	Gemenskap
	Rymlig	Koppla av, umgås	Lycka, frihet, inre harmoni
	Fri yta utomhus	Tillsammans med familj	Gemenskap, trygghet
<b>Civilstånd</b>			
Ensamstående	Nära till centrum	Roa sig, shoppa	Njutning, gemenskap
Familj	Rymlig Fri yta utomhus	Koppla av, umgås Tillsammans med familj	Lycka, frihet, inre harmoni

Utifrån tidigare nämnda resonemang samt Franssons tabell i figur 1.5.1 går det att utläsa att människor väljer sitt boende utifrån en mängd olika faktorer. Den vanliga boendekarriären går ifrån den mer flexibla lilla hyresrätten till den ägda större bostadsrätten/villan för att sedan gå tillbaks till den mindre hyresrätten/bostadsrätten. Nedan följer en generell beskrivning av de ingående delarna i en naturlig boendekarriär:<sup>118</sup>

<sup>118</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

### Hyresrätt centralt

Den första bostaden är ofta ett mindre boende, t.ex. en enrumslägenhet i de centrala delarna av staden. Det nyss nämnda fenomenet grundar sig på att individen i ung ålder oftast inte har tillgång till bil och har intressen av ett större utbud av aktiviteter.<sup>119</sup> Upplåtelseformen för dessa i de flesta fall är hyresrätt eftersom personer i den åldern varken har speciellt höga inkomster eller ett stabilt kapital.<sup>120</sup>

### Samflyttning till större bostad

Många i åldern 22-25 år väljer att flytta ihop med någon annan och då ändras boendemönstret på nytt. Detta grundar sig vanligen på kärleken och samhörigheten, men till viss del även på att dela på bostadskostanden.<sup>121</sup> Antingen sker detta i samma stad som tidigare eller på en helt ny plats och den tidigare mindre lägenheten överges mot att båda flyttar samman till en bostad som oftast är större. Det blir nu fråga om två inkomster ökar möjligheterna för att avancera boendet och anpassa det mer utefter rådande behov.<sup>122</sup>

### Bostadsrätt mindre centralt eller villa

Om de två samboende personerna i ett senare skede skaffar barn, flyttar de oftast till en större bostadsrätt eller till hus med äganderätt. I den situationen råder inte lika höga krav på att bo centralt, då det ofta är andra saker som blir avgörande, t.ex. närhet till barnomsorg, arbete, affärer, grönområden etc.<sup>123</sup>

---

<sup>119</sup> Daun, Å. (1980) Boende och livsform. Stockholm: Tiden/Folksam

<sup>120</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>121</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – Processer på en lokal bostadsmarkand. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>122</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>123</sup> Daun, Å.(1980) Boende och livsform. Stockholm: Tiden/Folksam

### Bostadsrätt i anslutning till service men utan krav på central närhet eller seniorboende

Det är vanligt förekommande att individen i medelåldern söker sig till områden där utbud och service finns nära beläget och som därmed underlättar vardagen.<sup>124</sup>

I studien från Orust kommun framgår att grannskapet och miljön är viktigt då många väljer att bosätta sig på platser där fler i samma ålder är bosatta.<sup>125</sup> Vid högre åldrar lämpar sig ett s.k. seniorboende väl med hänsyn till de boendes livssituation. Dessa är ofta utformade och noga planerade utifrån äldre människors intressen och behov.<sup>126</sup>

#### **1.6.5 Undersökning i Malmö**

Malmö stads kommun genomförde år 2004 en enkätundersökning för att ta reda på hur stadens invånare såg på flyttningar och val av bostad. Samtidigt fick de också in en hel del synpunkter på hur staden uppfattas i sin helhet. Resultaten som enkätundersökningen gav sammanställdes i en rapport.<sup>127</sup> Från denna går det att på s. 29 att utläsa att följande faktorer toppar listan över vad som ligger bakom ett beslut att flytta och de sju främsta anges nedan:

1. Trygg miljö
2. Närmiljö/yttre störningar
3. Nära natur/rekreation
4. Tillgång till önskad typ av bostad
5. Uppväxtmiljö för barnen
6. Bostadens storlek
7. Boendekostnad

Dessa olika faktorer framkom av enkätundersökningen som de allra viktigaste och det är tydligt att den lokala omgivningen har stor inverkan. Det har från tidigare tabeller (1.5.1 och 1.5.2) kunnat utläsas att dessa typer av faktorer har stor inverkan på individers beslut att flytta. Därför presenterades de viktigaste aspekterna som malmöborna anser som orsaken till flyttning. Dock finns ganska få likheter mellan Gävle och Malmö som städer, men i största allmänhet har de flesta trots allt en

---

<sup>124</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>125</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>126</sup> Malmberg, B. Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>127</sup> Nilsson, I, Stamma, M (2005) Flyttlassen kommer och går – Fakta och attityder kring hushåll som flyttat till eller från Malmö under år 2004. Malmö: Stadskontoret Kommunikation och utveckling

snarlik uppfattning om vad som är viktigt ifråga om den egna bostaden.<sup>128</sup> Den tydligaste likheten mellan de två ovannämnda städerna är att de båda är kuststäder.

Otrygghet skapar inre stress hos oss människor och är skadligt på lång sikt och i det egna hemmet skall alla kunna känna sig säkra och trygga. Men begreppet trygghet innebär oftast olika saker för olika individer beroende på boendeform och område samt ålder. Men i grund och botten är betydelsen den samma.<sup>129</sup>

I den undersökning som gjorts i Malmö har flyttningsorsakerna studerats och rangordnats utifrån ålder. Nedanstående ses denna rangordning i tabell 1.5.2, där kan ses att olika flyttningsfaktorer är olika viktiga beroende på i vilken ålder och livssituation individen befinner sig i. Rangordningen grundar sig på de tio viktigaste flyttningsorsakerna för respektive åldersgrupp som framkom vid en enkätundersökning där malmöbor i olika åldrar fick svara på frågor angående boendet och bostaden i sig. Enkäten besvarades av sammanlagt 1 871 hushåll.

Märkbart från tabell 1.5.2.är att närheten till Köpenhamn och kontinenten är en högprioriterad aspekt för samtliga åldersgrupper. Även att bo i staden tycks vara något av ganska stor vikt då detta är högst prioriterat bland samtliga med undantag för åldersgruppen 30-49 år. Samma åldersgrupp anger att ändrade familjeförhållanden är högprioriterat. Att ha tillgång på önskad typ av bostad är något som tycks bli viktigare ju högre upp i åldrarna individerna kommer.

---

<sup>128</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på en lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>129</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

Tabell 1.5.2 Människor från olika åldersgruppers rangordning av vad som är viktigt vid val av bostad och boendemiljö. Källa: Nilsson. I, Stamming. M (2005) s.19. Flyttlassen kommer och går – Fakta och attityder kring hushåll som flyttat till eller från Malmö under år 2004. Malmö: Stadskontoret Kommunikation och utveckling.

Rang	20-29 år	30-49 år	50-64 år	65 - år
1	vill bo i staden	nära till Köpenhamn/kontinenten	vill bo i staden	vill bo i staden
2	nära till Köpenhamn/kontinenten	ändrade familjeförhållanden	nära till Köpenhamn/kontinenten	tillgång på önskad typ av bostad
3	utbud av kultur, nöje, restauranger	vill bo i staden	tillgång till önskad typ av bostad	nära till Köpenhamn/kontinenten
4	tillgång på önskad typ av bostad	tillgång på önskad typ av bostad	utbud av kultur, nöje och restauranger	nära till kust, bad och parker
5	Boendekostnad	boendekostnad	arbetsresor (tid, kostnader mm)	bostadens storlek
6	studier	bostadens storlek	nära till kust, bad och parker	utbud av affärer
7	nära släkt/vänner/kompisar/landsmän	nära till kust, bad och parker	bostadens storlek	trygg miljö
8	bostadens storlek	har fått arbete	boendekostnad	tillgång på kollektivtrafik
9	har fått arbete	trygg miljö	ändrade familjeförhållanden	utbud av kultur, nöje och restauranger
10	nära till kust, bad och parker	utbud av kultur, nöje och restauranger	tillgång på kollektivtrafik	nära släkt/vänner/kompisar/landsmän

Efter att ha beskrivit hur flyttmönstren ser ut generellt kommer följande delar av rapporten att inriktas mer på Gävle kommun och de mönster som är vanligt förekommande där. För att få en tydligare bakgrund när det gäller tolkningen av vårt resultat samt för att få ökad lokalkännedom följer en kort beskrivning av Gävle som stad.

## 1.7 Beskrivning av Gävle som stad

Gävle är beläget längs med kusten 17 mil norr om Stockholm och hade vid årsslutet 2005 en befolkning på drygt 92 000 personer. Detta innebär att Gävle kommun hamnar på en 15: plats då en jämförelse gjorts med alla Sveriges kommuner med avseende på antalet invånare. Gävle utgör residensstaden i Gävleborgs län och staden har goda utvecklingsmöjligheter då den har länssjukhus, en högskola som växer och ett bra geografiskt läge med avseende på kommunikationer.<sup>130</sup> Det sistnämnda är i dagens samhälle viktigt för samhällsutvecklingen vilket tydligt ses i Gävle där staden utgör en betydelsefull knutpunkt vad gäller väg- och järnvägsnät. Tack vare det geografiska läget har staden ett fördelaktigt läge ifråga om fortsatt resande uppåt i Norrland men även söderut mot Stockholm samt västerut mot Falun och Borlänge eftersom Gävle blir till en knutpunkt.<sup>131</sup> Det har i en enkätundersökning som gjorts av Gävle kommun framkommit att människor i Gävle uppskattar den närhet och kommunikation som finns både till städerna i norr och söder men även närheten inom den egna staden.<sup>132</sup> Annat som uppskattas av boende i Gävle kommun är den boendemiljö som finns i valbobygden. Valbo, som ligger ungefär 1 mil väster om centrala Gävle, upplevs av boende som en positiv bostadsort och det finns starka kopplingar till hembygden.<sup>133</sup> Vid en studie om vad svenska folket generellt associerar till Gävle som stad så ligger julbocken, Brynäs samt Gevalia i topp. Överlag så har svenska folket en oklar bild av Gävle som stad.<sup>134</sup> Från den nyss nämnda enkätundersökningen framkom det att Gävle bl.a. upplevdes som dofternas stad.<sup>135</sup>

---

<sup>130</sup> Informationssida Gävle kommun (2006 06 06) <http://www.gavle.se>

<sup>131</sup> Hedblom, O., Pederby, B., Forslöf, S., Holmgren, L. (red) (1988) Atlas. Stockholm: Almqvist & Wiksell (1993)

<sup>132</sup> Tankar om Gävle, Gävle kommun (2006 05 29) <http://epi.gavle.se>

<sup>133</sup> A. Tähtikivi (personlig kommunikation, maj, 2006)

<sup>134</sup> Temo AB, Gävle kommun (2006) Kännedom om Gävle. Gävle: Gävle kommun

<sup>135</sup> Tankar om Gävle, Gävle kommun (2006 05 29) <http://epi.gavle.se>

Gävle har en positiv befolkningsutveckling, detta mönster avviker från den övriga utvecklingen i Gävleborgs län som är negativ.<sup>136</sup> Detta fenomen är vanligt i Norrlands kuststäder<sup>137</sup> då dessa ofta är den enda stora centralpunkten i länet.<sup>138</sup> Högskolan, de goda kommunikationsmöjligheterna, handelsutbudet och de många grönområden i anslutning till staden är faktorer som ses som positiva faktorer bland gävleborna.<sup>139</sup>

Högskolan fick år 2003 utmärkelsen som årets bästa studentstad av tidningen Studentliv.<sup>140</sup> Då staden ligger längs med kusten skulle Gävle kunna vara en stad som präglas av närheten till vatten. Detta är då inte fallet då de centrala delarna ligger ganska avskilt från havet som därmed blir knappt märkbart.

I dagsläget pågår en diskussion som syftar till att skapa en tydligare profil kring Gävle som stad och lyfta fram positiva karaktärsdrag.<sup>141</sup> Allmänt så ligger fokuseringen på transporter till och från Gävle och inte egenskaperna i själva staden.<sup>142</sup> Ur den tidigare nämnda enkätundersökningen som Gävle kommun gjort har det framkommit att Gävle upplevs som lagom av människor som bor i den.<sup>143</sup> Studeras Gävle utifrån olika byggnadsstilar kan det urskiljas olika stilepoker i stadens olika delar. Vissa av stadens yttre stadsdelar genomsyras av 1960-talets byggnadstypiska tankesätt som präglas av storskalighet och enhetlighet.<sup>144</sup> Stadens västra stadsdelar präglas av grönstruktur och villabebyggelse. I det södra, östra och norra råder en mer blandad bebyggelse med både flerfamiljshus, miljonprogramsstruktur och villor. I stadens centralaste delar är stadsbebyggelsen dominerande vilket innebär flerfamiljshus från olika tidsepoker, men det finns även inslag av gammaldags trähus- och villabebyggelse samt ett område med utpräglad miljonprogramsstruktur. Ses det istället till generella drag vad gäller stadens befolkning ses en jämn fördelning med avseende på kön och ålder.<sup>145</sup>

---

<sup>136</sup> Förändring av befolkningen under 25 år, 1980-2005, Regionfakta (2006 05 29) <http://www.regionfakta.com>

<sup>137</sup> Förändring av befolkningen under 25 år, 1980-2005, Regionfakta (2006 05 29) <http://www.regionfakta.com>

<sup>138</sup> Förändring av befolkningen under 25 år, 1980-2005, Regionfakta (2006 05 29) <http://www.regionfakta.com>

<sup>139</sup> Tankar om Gävle, Gävle kommun (2006 05 29) <http://epi.gavle.se>

<sup>140</sup> Tidningsartikel angående studentstäder, Sundsvall tidning (2006 05 29) <http://www.st.nu>

<sup>141</sup> G. Berfenstam (personlig kommunikation, november, 2004)

<sup>142</sup> Anna Östman, "informationsansvarig Gävle kommun," Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren (2006 04 18)

<sup>143</sup> Tankar om Gävle, Gävle kommun (2006 05 29) <http://epi.gavle.se>

<sup>144</sup> Kindblom, J., Kindblom M., Bergquist M. (red.) (2002) Bygga och bo. Stockholm: STF

<sup>145</sup> Gävle kommun (2005) Delområden Gävle kommun. Gävle: Gävle kommun



Ett steg i arbetet att göra Gävle till den kuststad, som det är, har Gävle kommun tagit genom att modernisera bostadsbyggandet. Detta genom det planerade bostadsområdet Gävle Strand som tar vara på det geografiska läget och närheten till vattnet. Liknande initiativ har tagits i både i Malmö<sup>146</sup> och Stockholm.<sup>147</sup> Området kommer att gå under det passande namnet Gävle Strand för att framlyfta det specifika med området; havsutsikt. En ytterligare faktor som blir typiskt för området är dess exklusivitet, då bostäderna är planerade på ett sätt som skall tillgodose fler individers behov som t.ex. uthyrningsdel i vissa lägenheter och tillgång till egen båtplats. Detta har även framlyfts i kampanjen för att attrahera både gävlebor och folk utifrån för en främjad inflyttning. Vad gäller områdets utformning skall en kanal löpa tvärs igenom området och bostäderna skall vara av olika karaktär med avseende på typ, storlek och antal våningar. Projektet kommer att påbörjas under hösten 2006 och etapp ett skall stå klar hösten 2007.<sup>148</sup>

## 2 Material

Till vår undersökning har utgångsmaterialet utgjorts av befintliga uppgifter om nyproduktion mellan åren 2004 och 2006. Dels från Gävle kommun där uppgifterna består av fastighetsbeteckningar på aktuella nyproduktioner som i sin tur kan ge ytterligare information om de uppgifter vi söker (ålder, ursprung, upplåtelseform, boendesammansättning etc.) Liknande uppgifter som berör Gävle Strand har vi fått från Gavlegårdarna och Skanska där uppgifterna är av konfidentiell art. Dessa uppgifter har behandlats i bearbetningen på samma sätt som uppgifterna från Gävle kommun, dock har det speciellt i resultatet och diskussionen tagits stor hänsyn till Personuppgiftslagen (PUL). ”Syftet med denna lag är att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks genom behandling av personuppgifter”.<sup>149</sup> Detta bl.a. genom att inte ta med någon statistik från den slutliga sammanställningen i bilagorna vilket gör att inga känsliga uppgifter framgår i rapporten. De ursprungliga uppgifterna har avidentifierats och bara använts i forskningssyfte. Efter vår bearbetning har de makulerats.

---

<sup>146</sup> Informationssida Västra Hamnen, Malmö (2006 05 29) <http://www.bizzbook.com>

<sup>147</sup> Informationssida Hammarby Sjöstad, Stockholm (2006 05 29)  
<http://www.hammarbysjostad.se>

<sup>148</sup> Anna Östman, ”informationsansvarig Gävle kommun,” Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren ( 2006 04 18).

<sup>149</sup> Sveriges Rikes Lag, Personuppgiftslagen (2006 06 12) <http://www.notisum.se>

Vid arbetets början formulerade vi en huvudfråga som löd ”*hur flyttmönstren ser ut i Gävle kommun kring de nyproducerade bostäderna mellan den angivna tidsperioden 2004-2006*”. Med utgångspunkt från denna huvudfråga formulerades att antal arbetsfrågor som utgjorde en ”röd tråd” under diagramframställningen och analysen. Dessa skulle hjälpa oss att avgränsa vårt resultat och analysen av detta. Dock innebär det också en begränsning då vissa frågeställningar utesluts. Arbetsfrågorna finns att läsa i bilaga 9.

För att kunna bearbeta samtliga uppgifter på ett sätt som främjar syftet har vi använt oss av ett internt dataregister (kommuninvånarregistret, KIR) som bara finns tillgängligt för behöriga med anställning inom Gävle kommun. KIR bygger endast på registrerade uppgifter vilket skapar en osäkerhet då oregistrerade uppgifter inte finns med. För familjesammansättning, ålder, ursprung och tidigare boende användes KIR och för uppgifter om fastigheten användes FDB (fastighetsdatabasen). Av de uppgifter vi haft tillgång till genom KIR har vi kunnat studera individens flytt historia (fastighetsbeteckning, tidsperiod, geografisk belägenhet). FDB har använts vid bearbetningen för att kunna fastställa olika fastigheters upplåtelseformer.

Då det är viktigt att visuellt kunna tydliggöra vissa avgränsningar har det GIS-baserade dataprogrammet ArcView använts. Kartunderlaget består av en primärkarta från Gävle kommun där en överskådlig bild av kommunen ges. Kust och vattendrag samt huvuddragen för bebyggelsen kan därmed ses. För att relatera till och analysera kring vårt resultat har vi studerat litteratur och annat relevant material inom ämnet. För att också kunna jämföra vårt resultat med tidigare forskning har liknande studier och rapporter granskats. På så vis kan vi se om vårt resultat i Gävle kommun skiljer sig från övriga delar av landet där liknande studier har gjorts.

För att få en klarare bild av hur Gävle Strand skall planeras och för att ta reda på Gävle kommuns tankegångar kring utvecklingen genomfördes en intervju med Anna Östman. Anna är kommunens informationsansvarig och välinsatt vad gäller marknadsföringen av projektet. Ett ytterligare syfte var att få svar på hur reklamkampanjen och marknadsföringen gått till samt hur området är planerat. På så vis fick vi en tydlig målbild av vad Gävle kommun förväntar sig av vad marknadsföringen skall ge för effekter. Hela intervjun med Anna Östman finns bifogad som bilaga nr 8.

### 3 Metod

Under metoddelen behandlades Gävle Strand tillsammans med nyproduktionen då tillvägagångssättet överlag är det samma. Viktigt att understryka är att stor hänsyn tagits till PUL och uppgifterna har behandlats konfidentiellt. Detta genom att uppgifterna har avidentifierats och därmed kan inga uppgifter som strider mot PUL utläsas i rapporten. Vi har även sammanslagit mindre områden till ett stort vilket gör att studien inte hamnar på en alltför detaljerad nivå.

Eftersom de tidigare nämnda arbetsfrågorna har fungerat som en *röd tråd* skulle dessa utarbetas på ett sätt så att både vårt och Gävle kommuns syfte kunde uppfyllas. Arbetsfrågorna utarbetades med utgångspunkt från det material vi hade att utgå ifrån som bestod av statistiska uppgifter av vikt för vår studie (ålder, boendesammansättning, ursprung etc.). På grund av att detta är en statistisk studie är utgångsmaterialet till viss del begränsat eftersom vi med vald metod inte kan få svar på vissa frågor som t.ex. socioekonomiska frågor. Däremot kunde vi få svar på frågor som berör ålder, ursprung och upplåtelseform vilket gjorde att arbetsfrågorna utarbetades utifrån dessa faktorer.

#### 3.1 Geografisk avgränsning

Då tidsramen för arbetet inte gjorde det möjligt att behandla samtliga nyproduktioner mellan 2004 och 2006 inom Gävle kommun gjorde vi en prioriteringslista som vi utgick ifrån när vi bearbetade vårt utgångsmaterial. Med utgångspunkt från utgångsmaterialet som bestod av fastighetsbeteckningar av samtliga aktuella nyproduktioner skrev vi i fallande ordning beroende på prioritering. De områden som fick högst prioritet var Gävle Strand, bostadsrättsområdet och hyresrättsområdet. De områden som fick lägst prioritet var de områden som låg i kommunens yttre delar och där nyproduktionen var av liten omfattning.

Prioriteringslistan bestod av fastighetsbeteckningar på de nyproduktioner som vi ansåg lämpliga att studera. Faktorer som påverkade vilka nyproduktioner vi ansåg lämpliga att ta med på den nämnda prioriteringslistan var nyproduktionens geografiska belägenhet, nyproduktionens spridning samt närheten till Gävle stad för den aktuella nyproduktionen.

För att få ett omfattande dataomfång täckte vi in kommunens centralaste delar men även nyproduktion i alla fyra väderstreck samt nyproduktion som låg olika långt ifrån stadskärnan och med olika upplåtelseform. Totalt inkluderade vår prioriteringslista omkring 70 procent av Gävle kommuns totala nyproduktion under angiven tid.

I vår prioriteringslista fanns samtliga bostads- och hyresrätter medan det pga. tidsbrist skett ett urval av de styckebyggda småhusen. Bostadsrätterna ifråga avser ett seniorboende. Då prioriteringslistan var upprättad visade det sig att det norra området av Gävle var överrepresenterat vilket har sina naturliga förklaringar. Först och främst beror det på att stor del av nyproduktionen under den angivna tidsperioden är geografiskt belägen i de norra delarna av kommunen. Anledningen till att det norra delområdet tilläts vara så pass dominerande som det faktiskt är grundar sig på att det totala dataomfånget annars riskerade att bli betydligt mindre (med förutsättningen att det norra delområdet inte delades upp i flera).

### **3.2 Distriktindelningen**

Utifrån prioriteringslistan delades de utvalda nyproduktionerna in i olika delområden, detta med utgångspunkt från vilken del av staden det är geografiskt beläget. Delområdena kom att benämnas *södra*, *norra*, *centrala*, *västra* och *östra* då denna indelning utgick från riktning beroende på väderstreck. Dessa delområden ingick sedan på olika sätt i den följande distriktindelningen. Distriktindelningen utgörs av totalt fem distrikt och är baserad på antingen geografisk belägenhet eller rådande karaktär. Beroende på vad resultatet kommer att visa har vi valt att utgå från en för ändamålet passande distriktindelning och således med olika delområden ingående. Genom att ha gjort dessa distriktindelningar kan vi sedan utläsa skillnader och mönster mellan de olika delområdena.

På följande sidor finns en beskrivning av respektive distriktindelning med tillhörande figurer där distriktindelningen kan skådas visuellt. För att även ge läsaren en bild av miljöerna i de olika delområdena togs ett antal fotografier som går att skåda under varje distriktindelning.

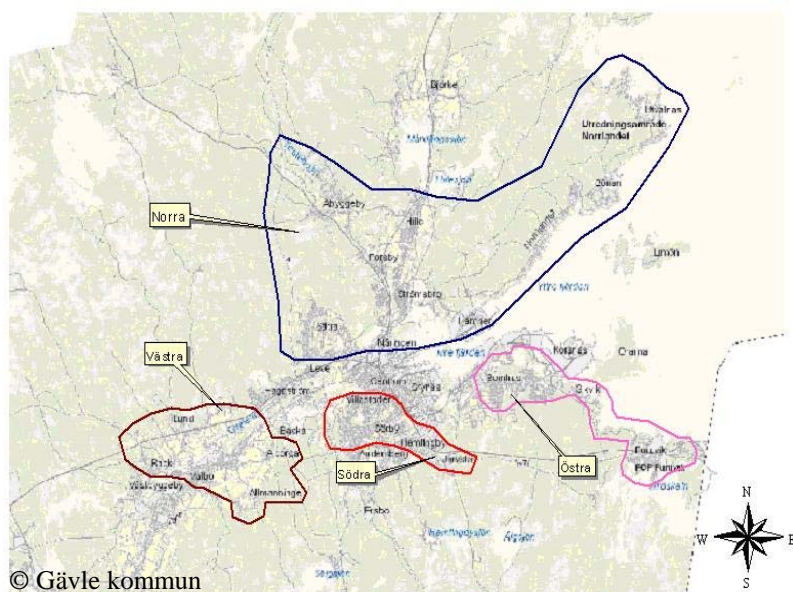
### Geografisk distriktindelning oberoende av karaktär (se figur 4 och bilaga 1)

Distriktindelningen är byggd på inflyttningen till den utvalda nyproduktionen, hänsyn har enbart tagits till nyproduktionens geografiska belägenhet. Vissa delar som t.ex. centrala Gävle är inte med i indelningen vilket beror på att det där inte skett någon nyproduktion under det aktuella tidsintervallet. Bebyggelsen i det norra och östra delområdet utgörs av en mycket blandad struktur. Det finns både inslag av miljonprogramskaraktär, olika typer av villabebyggelse samt flerfamiljshus med ett mindre antal våningar. Det norra delområdet inkluderar det enda bostadsrättsområde som ingår i studien, vilket är ett seniorboende. Det västra delområdet har en blandad bebyggelse där både flerfamiljshus med varierat våningsantal, villor och radhus samt inslag av lantlig bybebyggelse.

Det södra delområdet är till stor del stadsbebyggelse (villor och flerfamiljshus) med inslag av byliknande bebyggelse. I stadsbebyggelsen inkluderas det enda hyresrättsområde i vår studie som är av nyproduktion. Serviceutbudet i de olika områden följer samma mönster då det minskar i takt med avståndet från stadskärnan, med undantag av för den västra delen i det västra delområdet där Valbo köpcenter finns beläget. I figur 3 visas fotografier från några av de områden som ingår i den aktuella indelningen. Utbudet av service och handel finns i alla distrikt där väderstreck styr indelningen, däremot avtar utbudet ju längre ut från stadsbebyggelsen man kommer. Denna distriktindelning är enbart baserad på den geografiska belägenheten och syns i figur 4.



Figur 3. Representativa boendemiljöer från den *geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär*. Dessa är tagna av författarna 2006 04 24.



Figur 4. På kartan visas den geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren är skapad 2006 05 12.

#### Karaktäristisk distriktindelning (se figur 6 och bilaga 2)

Även denna distriktindelning är byggd på den inflyttning som ägt rum i delområdena beroende på nyproduktionens karaktär med avseende på boendemiljö. Eftersom ingen hänsyn tagits till den geografiska belägenheten, är flera stadsdelar med olika typ av bebyggelse och struktur inkluderade i ett och samma delområde. Vissa delar som t.ex. centrala Gävle är inte med i indelningen vilket beror på att det där inte skett någon nyproduktion under det aktuella tidsintervallet. Det *centrala* delområdet är större och mer kompakt i jämförelse med de andra, detta beror på att distriktet utgörs av stadsbebyggelse med alla upplåtelseformer representerade. Detta innebär ett gott utbud av handel, service och kommunikationsmöjligheter. De delområden vi benämnt *kust* har en mer utdragen bebyggelse och utgörs av villor men även fritidshus. Kustområdena ifråga har ett mer begränsat utbud av ovanstående servicefaktorer. När det gäller stomlinjebussarna finns inga sådana förbindelser till delområdet kust.<sup>150</sup> Den tredje delområdestypen benämner vi *by* och dessa områden utgörs enbart av villabebyggelse. I figur 5 visas fotografier från några av de områden som ingår i den aktuella indelningen. Distriktet inkluderar bl.a. de historiskt intressanta byarna i valbobygden. Valbo ligger ungefär 1 mil väster om centrala Gävle och klassas som en medelklassförort till Gävle.

I Valbo finns ett mycket brett utbud av handel och service då ett stort köpcentrum finns i den västra delen av centrala Valbo.<sup>151</sup> Denna distriktindelning är enbart

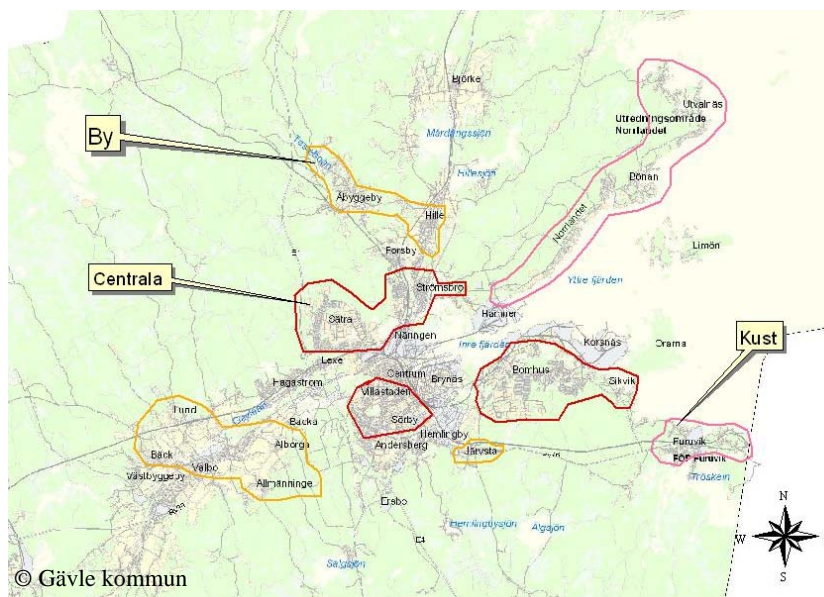
<sup>150</sup> Stomlinjekarta Gävle Stad, länstrafiken Gävleborg (2006 06 15) <http://www.x-trafik.se>

<sup>151</sup> Fakta om Valbo, informationssöksida (2006 06 15) <http://www.susning.nu>

baserad på aktuella boendemiljön vilket förklarar att vi benämnt just denna distriktindelning karaktäristisk. Distriktindelningen syns i figur 6.



Figur 5. Representativa boendemiljöer från den karaktäristiska *distriktindelningen*. Dessa är tagna av författarna 2006 04 24.



Figur 6. På kartan visas den *karaktäristiska distriktindelningen*. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren är skapad 2006 05 12.

### Geografisk distriktindelning beroende av sambandet mellan in- och utflyttning (se figur 8 och bilaga 3)

Distriktindelningen är byggd på utflyttningen och syftar till att visa mellan vilka delområden flyttarna till nyproduktionen går. Denna indelning bygger på sambandet mellan den geografiska belägenheten för det tidigare boendet och det nuvarande inkluderar indelningen hela Gävle kommun.

Då hela kommunen inkluderas representeras också all typ av bebyggelse och samtliga upplåtelseformer.

I figur 7 visas fotografier från några av de områden som ingår i den aktuella indelningen. Eftersom denna indelning inkluderar stora delar av Gävle kommun finns det givetvis ett stort utbud av handel och service samt kommunikationer. Denna distriktindelning är enbart baserad på geografisk belägenhet och syns i figur 8.



Figur 7. Representativa boendemiljöer från den geografiska distriktindelningen beroende av sambandet mellan in- och utflyttning. Dessa är tagna av författarna 2006 04 24.



Figur 8. På kartan visas den geografiska distriktindelningen beroende av sambandet mellan in- och utflyttning. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren är skapad 2006 05 12.

#### Geografisk distriktindelning beroende av karaktär (se figur 10 och bilaga 4)

Distriktindelningen är byggd på inflyttningen till den utvalda nyproduktionen, hänsyn har enbart tagits till nyproduktionens geografiska belägenhet. Vissa delar som t.ex. centrala Gävle är inte med i indelningen vilket beror på att det där inte skett någon nyproduktion under det aktuella tidsintervallet.

Eftersom denna indelning är byggd på karaktär är ett utmärkande delområde (Sättra) representerat som ett eget delområde.



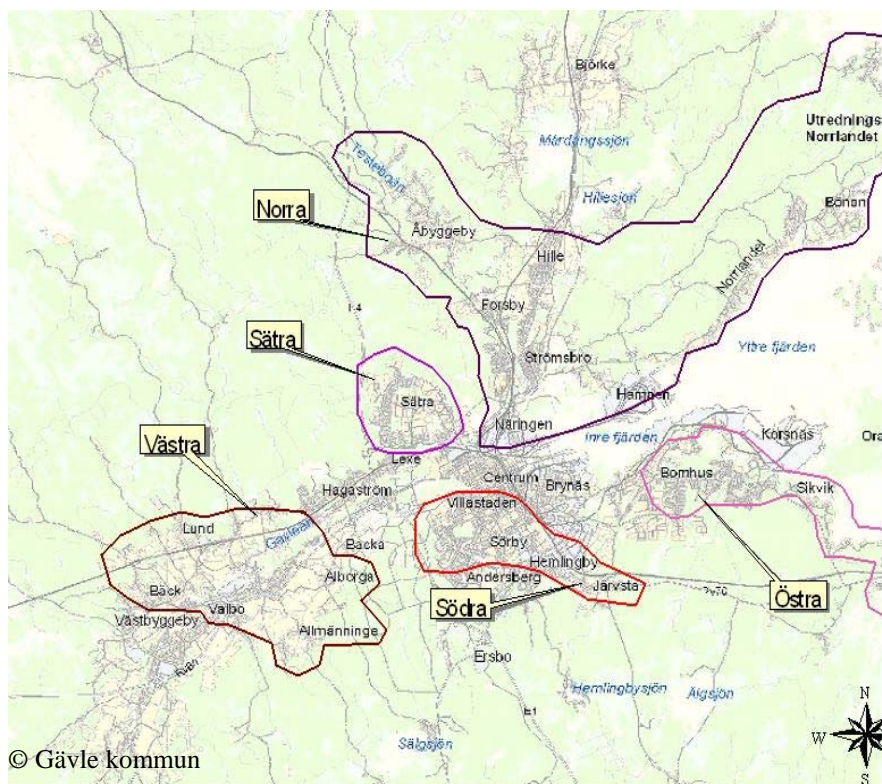
Anledningen till att delområdet pekades ut separat beror på att det är en till ytan stor stadsdel med blandad bebyggelse. I stadsdelen finns både bostäder av miljonprogramskaraktär, villabebyggelse och radhus vilket gör att stora skillnader syns i bebyggelsestrukturen. Om den utmärkande karaktären på delområdet inte skulle tas i beaktning skulle det ge ett missvisande resultat. Stadsdelen Sätra har ett eget centrum som innefattar ett utbud av service för vardagligt behov vilket bidrar till en mycket levande stadsdel. Det finns även ett stort utbud av grönområden, promenadstråk, skolor och omsorg.<sup>152</sup> Service, handel och bebyggelse i de övriga delområden i denna distriktindelning finns beskrivet tidigare i den *geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär*. I figur 9 nedan visas fotografier från några av de områden som ingår i den aktuella distriktindelningen. Denna distriktindelning som syns i figur 10 är baserad på geografisk belägenhet men även på boendemiljön då den karaktäristiska stadsdelen utgör ett eget delområde.



Figur 9. Representativa boendemiljöer från den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär. Dessa är tagna av författarna 2006 04 24.

---

<sup>152</sup> Tidningsartikel angående stadsdelen Sätra, Gävle Dagblad (2006 05 28) (publicerad 2006 03 19) <http://www.gd.se>



Figur 10. På kartan visas den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren är skapad 2006 05 12.

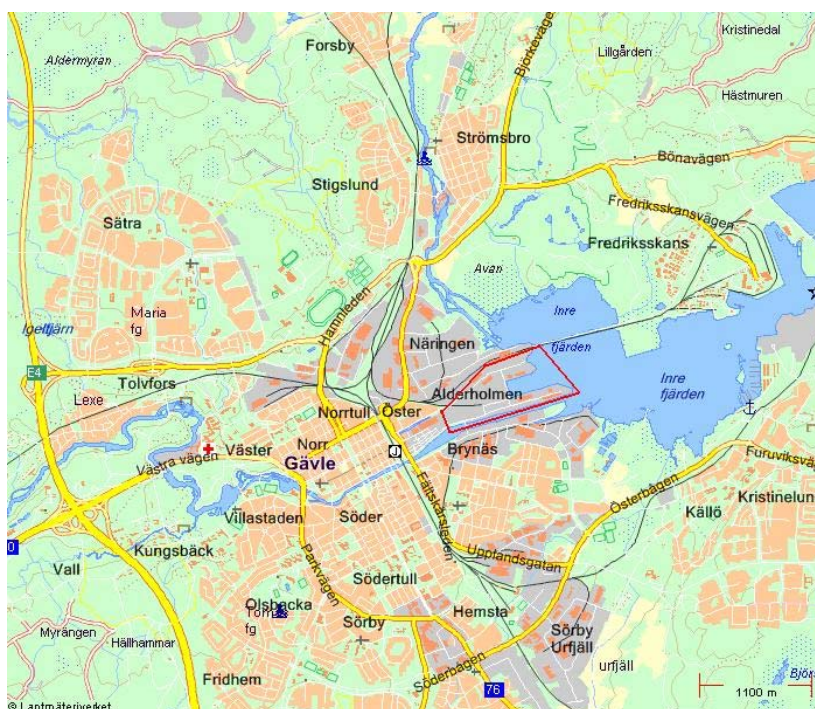
### Gävle Strand (figur 12 och bilaga 5)

På Gävle Strand planeras bostäder, park och handel i stadsdelen Alderholmen som är belägen i den östra delen av centrala Gävle. Området är i dagsläget obebyggt och utgörs av gammal industrimark som sedan länge stått obrukad. Intill det planerade området är Gevaliafabriken belägen och även ett gammalt magasinsområde där både kontorsfirmor och småindustrier huserar. Gävle Strand utmärker sig pga. sitt läge, det moderna synsättet på byggande och det varierade utbudet av upplåtelseformer. I figur 11 nedan visas fotografier från Alderholmen som det ser ut i dagsläget där Gävle Strand skall anläggas. Det planerade området har närhet till vatten då det ligger intill Gavleåns inlopp från havet men även att det i området byggs en kanal. På så vis ges möjlighet för de boende att ha sin privata båtplats intill bostaden vilket är ett modernt tänkande inom planering. Närhet finns också till både service och kommunikation då det ligger på gångavstånd från centralstationen och centrala Gävle.<sup>153</sup> Detta främjar möjligheten till att jobba på annan ort. Delområdet Gävle Strand kan ses nedan i figur 12.

<sup>153</sup> Anna Östman, ”informationsansvarig Gävle kommun,” Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren (2006 04 18)



Figur 11. Alderholmen som det ser ut i dagsläget där Gävle Strand skall anläggas. Dessa är tagna av författarna 2006 04 24.



Figur 12. Figuren visar stadsdelen Alderholmen (inringat med rött) där Gävle Strand skall anläggas med start hösten 2006. Kartan är hämtad från Eniro 2005 05 30 och framställd av Lantmäteriverket.

### 3.3 Statistiken

Efter att distriktindelningen gjorts påbörjades arbetet med att undersöka individernas nuvarande och tidigare boende för att senare kunna studera olika mönster. Med utgångspunkt från fastighetsbeteckningarna som fanns i den tidigare upprättade prioriteringslistan gick vi in i KIR för att inhämta nödvändiga uppgifter om de boendes upplåtelseform, familjesammansättning, ålder och ursprung. Genom att studera uppgifter om de boende kunde vi se vissa tendenser som kom att bli typiska drag för vissa delområden.

Typiska drag kan vara att ett visst delområde med avseende på nyproduktionen har lockat till sig en viss åldersgrupp, inflyttning från en viss del av landet eller kommunen etc. De bearbetade uppgifterna om de individer som har flyttat in i nyproduktionen samt de som reserverat en bostad på Gävle Strand sammanställdes senare i olika Excel-blad.

### **3.4 Sammanställning av statistiken**

Då bearbetningen av de fastigheter som ingick i prioriteringslistan var färdig påbörjades sammanställningen av de insamlade uppgifterna. Sammanställningen i Excel skedde i olika steg med början på en detaljerad nivå (fastighetsnivå) för att sedan delas in i olika delområden på en mindre detaljerad nivå. Den slutliga sammanställningen (delområdesnivå) genomfördes för att få en tolkningsbar struktur av våra insamlade data. Men även för att delområdena skulle bli tillräckligt stora för att sedan kunna göra en acceptabel redovisning av uppgifterna med hänsyn till personliga integriteten. Hade områdena blivit för små hade antalet personer understigit den accepterade nivån för redovisning.

Vad gäller Gävle Strand behövdes inga sammanslagningar eller liknande genomföras eftersom dessa uppgifter redan var separata och avsåg två olika upplåtelseformer.

Den slutliga sammanställningen med alla insamlade uppgifter finns inte med i rapporten, däremot finns en reducerad version av denna med som bilaga 6 och 7. Då antalen understeg acceptabel redovisningsnivå presenterades dessa istället med en symbol. Vi har valt att inte ta med den del av sammanställningen som visar Gävle Strand. Detta beror på att dataomfånget i det fallet är relativt litet och skulle i så fall strida mot Personuppgiftslagen (PUL). I första paragrafen i PUL kan läsas att ”syftet med denna lag är att skydda människor mot att deras personliga integritet kränks genom behandling av personuppgifter”<sup>154</sup>.

---

<sup>154</sup> Sveriges Rikes Lag, Personuppgiftslagen (2006:06:12) <http://www.notisum.se>

### 3.5 Skapandet av diagrammen samt analys och diskussion

Efter att sammanställningen var färdigställd kunde diagramframställningen påbörjas, vilket i vår rapport utgör resultatet. Resultatet analyseras och diskuteras under rubriken *Diskussion* där vi relaterar vårt resultat till tidigare forskning och utläser mönster. Eftersom Gävle Strand till skillnad från nyproduktionen, i vår studie, inte är anlagd finns inga faktiska uppgifter om vilka som kommer att flytta in. Därför har vi valt att redovisa två olika varianter i diagrammen som avser Gävle Strand. Den ena redovisar enbart fakta om den som reserverat en bostad och den andra varianten tar hänsyn till den nuvarande boendesituationen hos den som reserverat en bostad. Det är av vikt att ta hänsyn till båda lägena då skilsmässor, antal medflyttande barn etc. gör att det faktiska antalet flyttande kan variera. Men detta utgör endast ett antagande om hur den kommande boendesituationen kan komma att se ut. Vad gäller befolkningsutvecklingar generellt är det vanligt att en viss del av inflyttningen till nyproduktion kommer ifrån någon annan kommun än den egna. I vissa diagram redovisas dessa som *uppgifter saknas* pga. att de inte finns med i KIR då de inte är boende inom kommunen.

Med hänsyn till den personliga integriteten och det ibland väldigt låga antalet individer, blir det för få uppgifter för att presentera i exakt antal. Därför övervägde vi att istället redovisa alla uppgifter i procent. Genom att använda procent blir det lättare för den som tolkar diagrammen att kunna jämföra situationen i varje delområde. Detta eftersom hänsyn enbart tas till delområdets (enbart nyproduktionen vi studerat) totala antal individer. Beroende på vad vi ville visa gjordes diagrammen i antingen stapel- eller cirkelformat. Denna process utfördes i det Windows-baserade dataprogrammet Excel.

Diagrammen i resultatdelen utgjorde ett underlag för det kommande analysarbetet som ligger till grund för utläsning av eventuella effekter. Det första steget i analysfasen var att utläsa eventuella framträdande mönster och fenomen som orsakat en viss effekt vilket senare redogörs under rubriken resultat. Nästa steg i processen var att diskutera kring de mönster och tendenser som kunnat utläsas i samband med analysen med stöd av de tidigare nämnda arbetsfrågorna.

## 4 Resultat

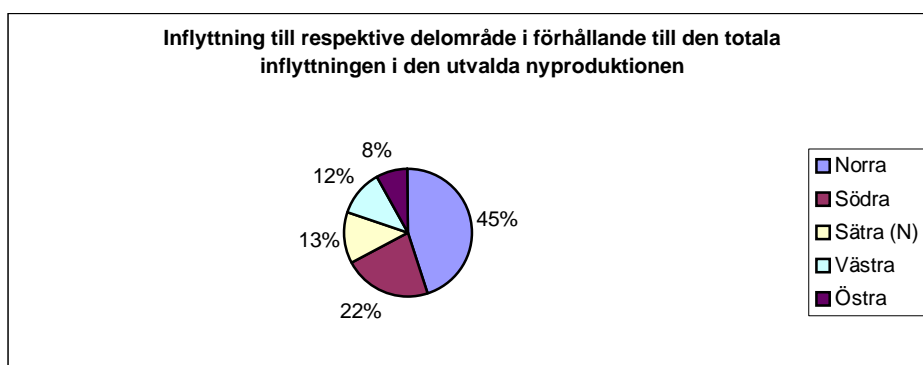
Diagrammen som resultatet utgörs av representerar inte hela Gävle kommun. Detta är viktigt att ha i åtanke när resultatet studeras då detta skulle se annorlunda ut om det avsåg hela Gävle kommuns bostadsbestånd. Det bör också tilläggas att samtliga diagram med undantag för dem som visar åldersfördelningen grundar sig på antal vuxna personer (> 20 år), dvs. barn är uteslutna. I de diagram som är baserade på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär har det utmärkande delområdet Sättra inte inkluderats i det norra delområdet. Däremot i den geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär är Sättra inkluderat i det norra delområdet.

I redovisningen är alla diagram indelade i tre olika kategorier beroende på vad de visar. Den första kategorin är *omsättning* som avser att visa till och varifrån individerna flyttar, i nästa visas till och från vilken *upplåtelse* individerna flyttar. I den sista kategorin visas *sammansättning*, där det åskådliggörs med vilka de boende bor och hur många det rör sig om.

### 4.1 Den utvalda nyproduktionen i Gävle kommun

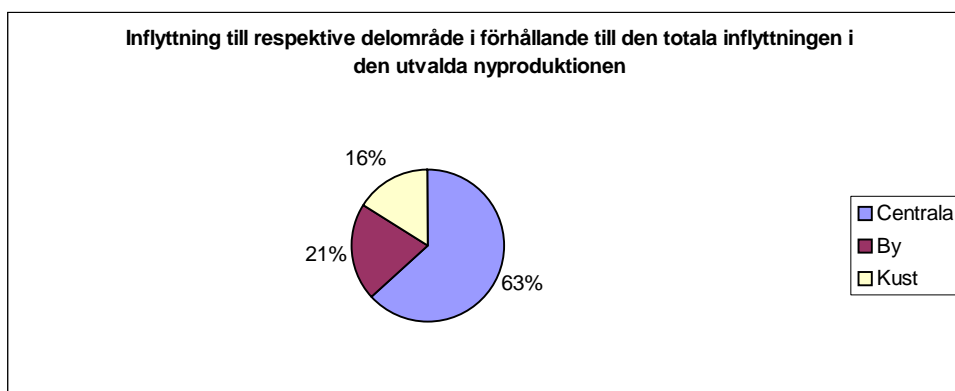
#### 4.1.1 Omsättning

Vi har till en början studerat inflyttningen utifrån tre parametrar och de är total, regional och lokal inflyttning. Varje delområdes andel inflyttning av den totala inflyttningen ses nedan i figur 13. Denna figur utgår från den geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär. Resultatet visar att stor del av inflyttningen sker till det norra delområdet.



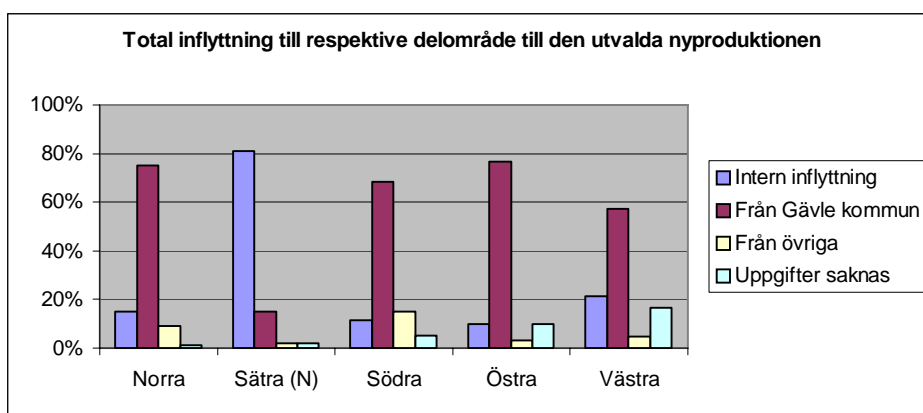
Figur 13 visar varje delområdes andel av den totala inflyttningen till nyproduktionen baserad på den *geografiska distriktindelningen beroende av karaktär*.

Med utgångspunkt från den karaktäristiska distriktindelningen som nedan i figur 14 visar den att det centrala delområdet utgör en stor andel av den totala inflyttningen.

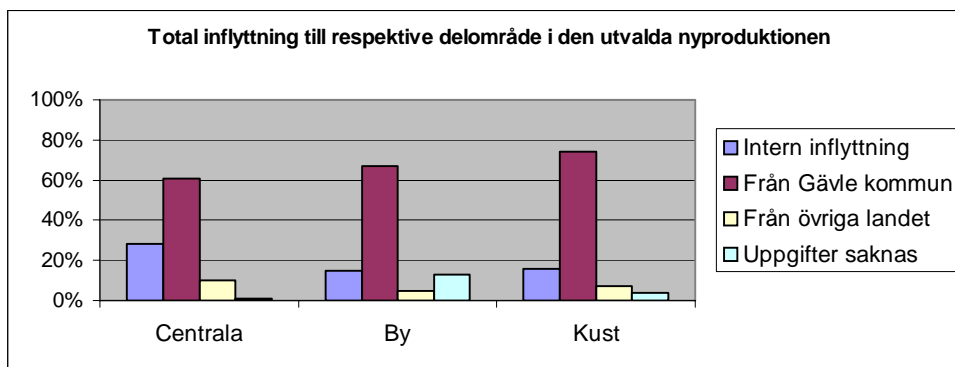


Figur 14 visar varje delområdes andel av den totala inflyttningen till nyproduktionen baserat på den karaktäristiska distriktindelningen.

Vad gäller den totala inflyttningen som ses nedan i figur 15, kan utläsas om inflyttningen skett inom kommunen eller inte. Det går även att utläsa om den lokala inflyttningen är ifrån det egna delområdet, dvs. den interna inflyttningen. Diagrammet visar att delområdet Sättra har en enormt stor intern inflyttning. I figur 16 längst ner på sidan kan skådas med skillnaden att den bygger på den karaktäristiska distriktindelningen.



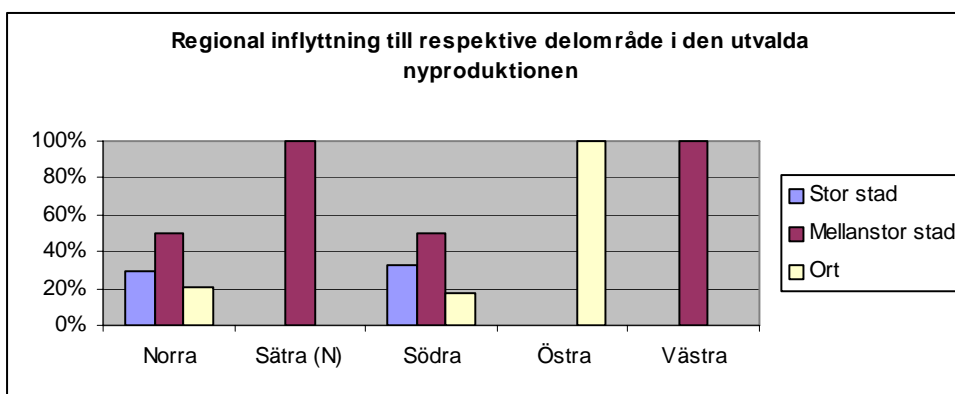
distriktindelningen beroende av karaktär. *tfiska*



Figur 10 visar den totala inflyttningen baserat på den karaktäristiska distriktindelningen.

Vid studie av hur många som flyttat till nyproduktionen från övriga landet har vi valt att även studera i vilken typ av stad individen tidigare bott i. Som ingående parametrar finns *storstad*, *mellanstor stad* och *ort* som baserats på antal invånare. Vår definition av storstad är Sveriges tre största städer; Stockholm, Malmö och Göteborg. Som mellanstor stad räknar vi bl.a. Sundsvall, Uppsala och Västerås. Orter som faller inom ramarna för vår definition av begreppet är bl.a. Sandviken, Järbo och Mörbylånga.

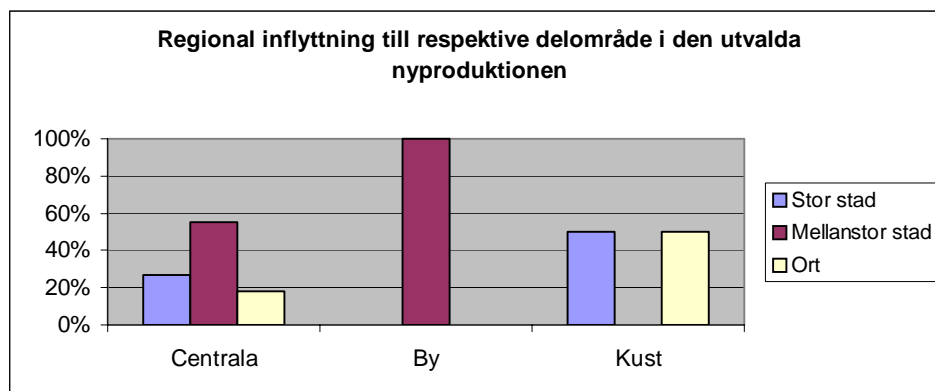
Av diagram 17 nedan kan utläsas att det till delområdet Sättra och det västra delområdet enbart skett regionala inflyttningar från mellanstora städer. Till det östra delområdet har det å andra sidan enbart skett inflyttningar från orter. Diagrammet bygger på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.



Figur 17 visar den regionala inflyttningen till respektive delområde baserat på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär i Sverige. Diagrammet är baserat på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.

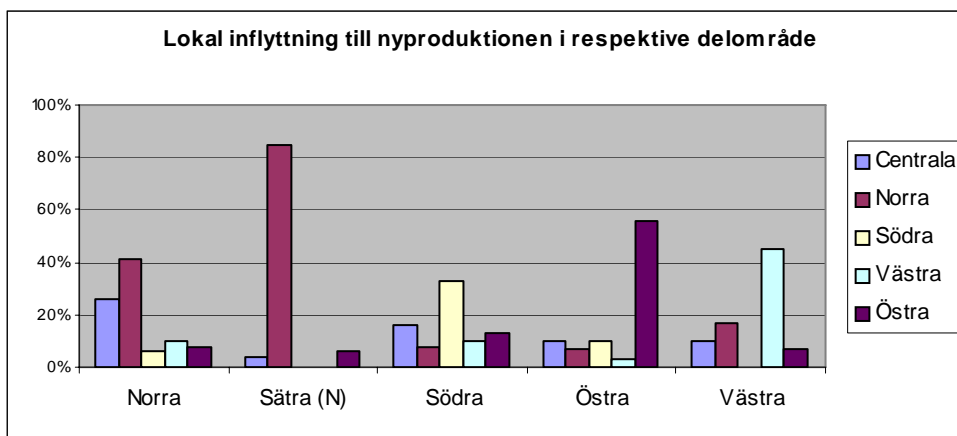


Nedan ses diagram 18 där den regionala inflyttningen baseras på den karaktäristiska distriktindelningen. Utmärkande för detta diagram är att delområdet by enbart har inflyttning från mellanstor stad medan delområdet kust saknar inflyttning från mellanstor stad.



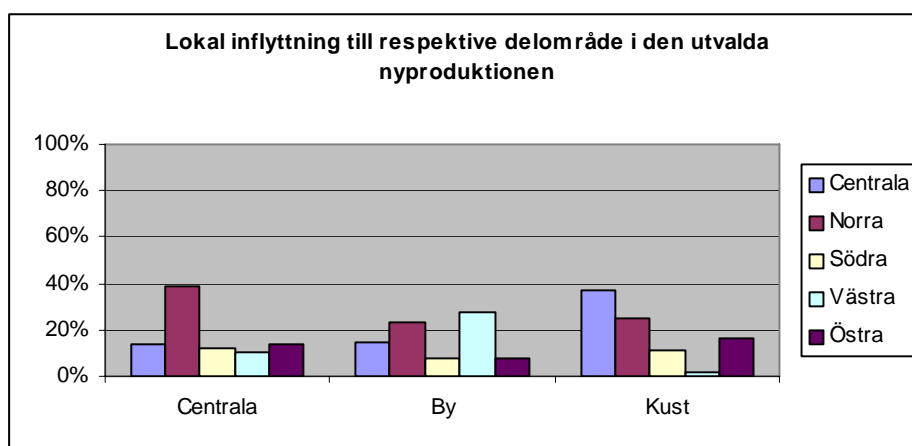
Figur 18 visar den regionala inflyttningen, dvs. andelen inflyttade personer från övriga Sverige. Diagrammet är baserat på den *karaktäristiska distriktindelningen*.

För att kunna studera mönster på den lokala bostadsmarknaden pga. nyproduktionen har vi valt att studera omsättningen. Detta genom att studera mellan vilka delområden de lokala flyttarna skett. I figur 19 nedan syns att många av de inflyttade till det norra delområdet samt delområdet Sättra flyttat från det samma. Det bör tilläggas att Sättra ligger i den norra delen av staden. Fenomenet att individer flyttar inom samma delområde visade sig i alla delområden, dock var Sättra det mest utmärkande. De två följande figurerna (19 och 20) bygger båda på den geografiska distriktindelningen beroende av omsättning. Skillnaden är dock att figur 19 även bygger på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär medan figur 20 förutom den geografiska distriktindelningen beroende av sambandet mellan in- och utflyttning även bygger på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.



Figur 19 visar den lokala omsättningen inom nyproduktionen. Diagram är baserat på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär men även den geografiska distriktindelningen beroende av sambandet mellan in- och utflyttning.

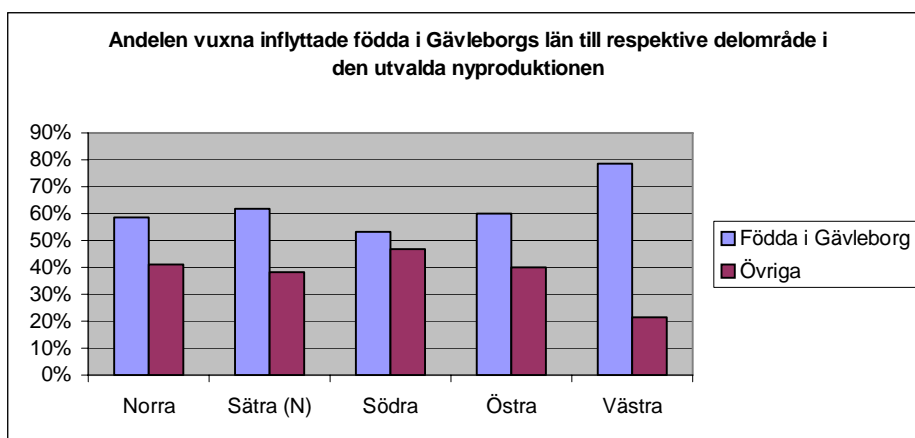
Då vi istället utgår från den karaktäristiska distriktindelningen som visas nedan i figur 20, kan utläsas att det centrala delområdet lockar människor från det norra delområdet. Viktigt att påpeka är att dessa både till viss utgörs av samma yta. Ur diagrammet kan också utläsas att till delområdet kust inte lockar många från det västra delområdet.



Figur 20 visar den lokala omsättningen inom nyproduktionen och är baserat på den karaktäristiska distriktindelningen, samt på den geografiska distriktindelningen beroende av sambandet mellan in- och utflyttning.

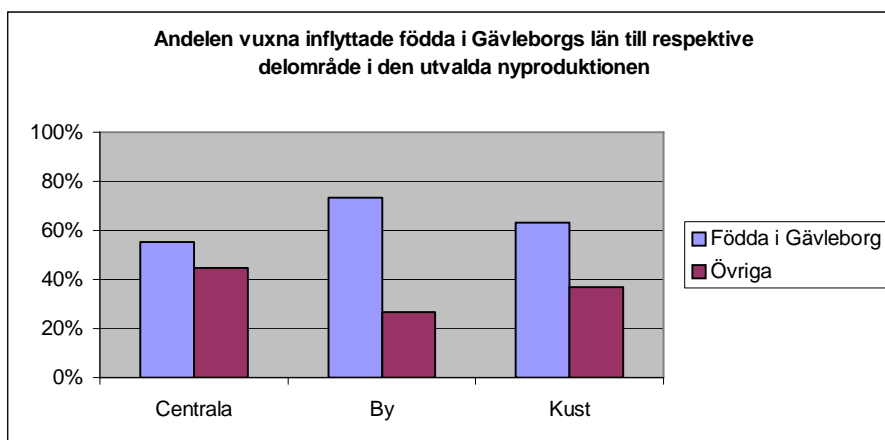
På följande sida visar figur 21 sambandet mellan födelseort och nuvarande boende med tyngdpunkt på nuvarande boendemiljö och boendeort. Diagrammet ifråga är byggt på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.

Delområdet där skillnaden är minst med avseende på andelen födda i Gävleborgs län är i det södra delområdet medan detta skiljer sig som mest i det västra delområdet där andelen födda inom länet är påtagligt stort.



Figur 21 visar hur stor andelen födda inom Gävleborgs län är i respektive delområde. Diagrammet är baserat på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.

Samma företeelse som i diagrammet ovan (21) visas diagram 22 nedan, men i det fallet baserat på den karaktäristiska distriktindelningen. I det centrala delområdet är skillnaden minst och störst differens råder i delområdet by.

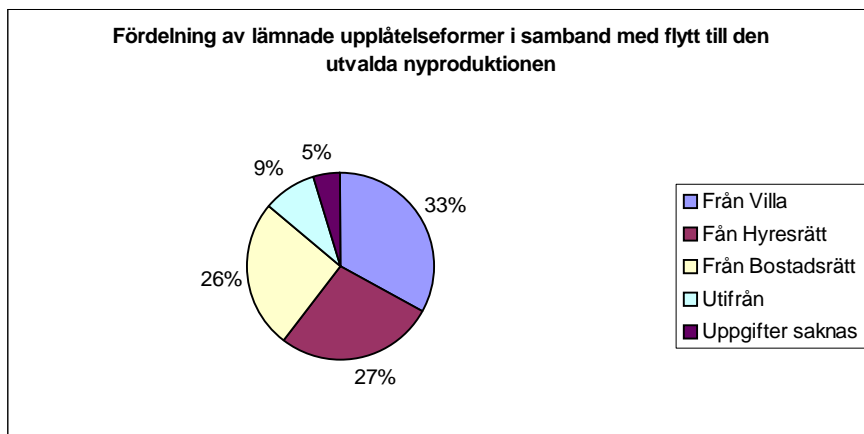


Figur 22 visar hur stor andelen födda inom Gävleborgs län är i respektive delområde. Diagrammet är baserat på den karaktäristiska distriktindelningen.

#### 4.1.2 Upplåtelse

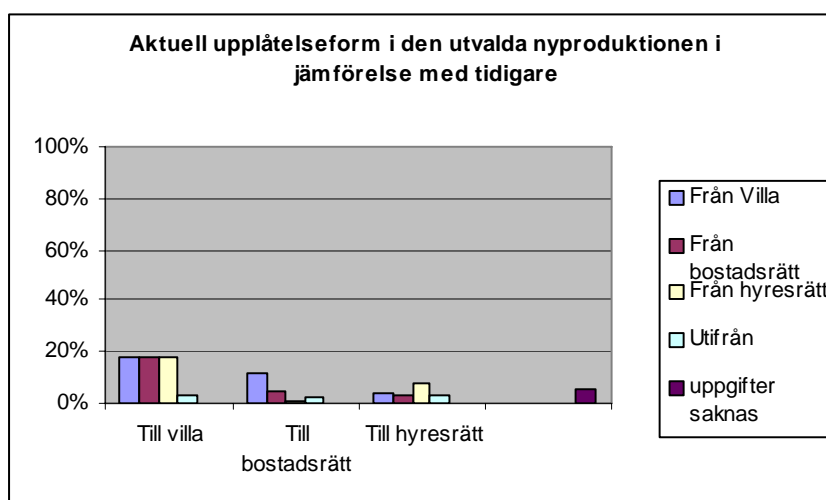
Vilken typ av upplåtelseform som de inflyttade tidigare bott i kan ses i figur 23. De tre upplåtelseformerna vi använt som parametrar är hyresrätt, bostadsrätt och villa (ägenderätt).

Diagrammet som ses i figur 23 är inte kopplat till något specifikt delområde och bygger därför inte på någon av de tidigare nämnda distriktindelningarna. I figur 23 är inte parametrarna *utifrån* och *uppgifter saknas* samma sak. I detta fall avser *uppgifter saknas* fastigheter där det saknas uppgifter om en individ eller då individerna inte har någon tidigare notering än den nuvarande bostaden.

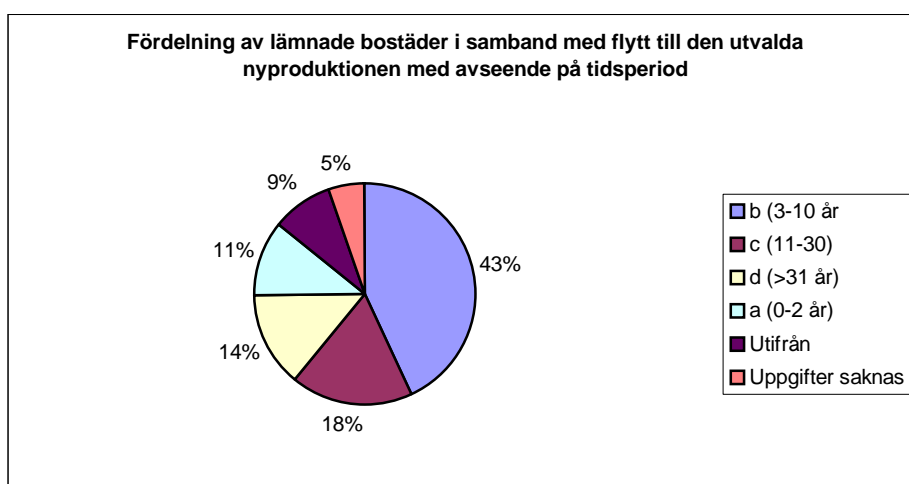


Figur 23 visar fördelningen av upplåtelseformer som lämnats i samband med flytt till nyproduktionen.

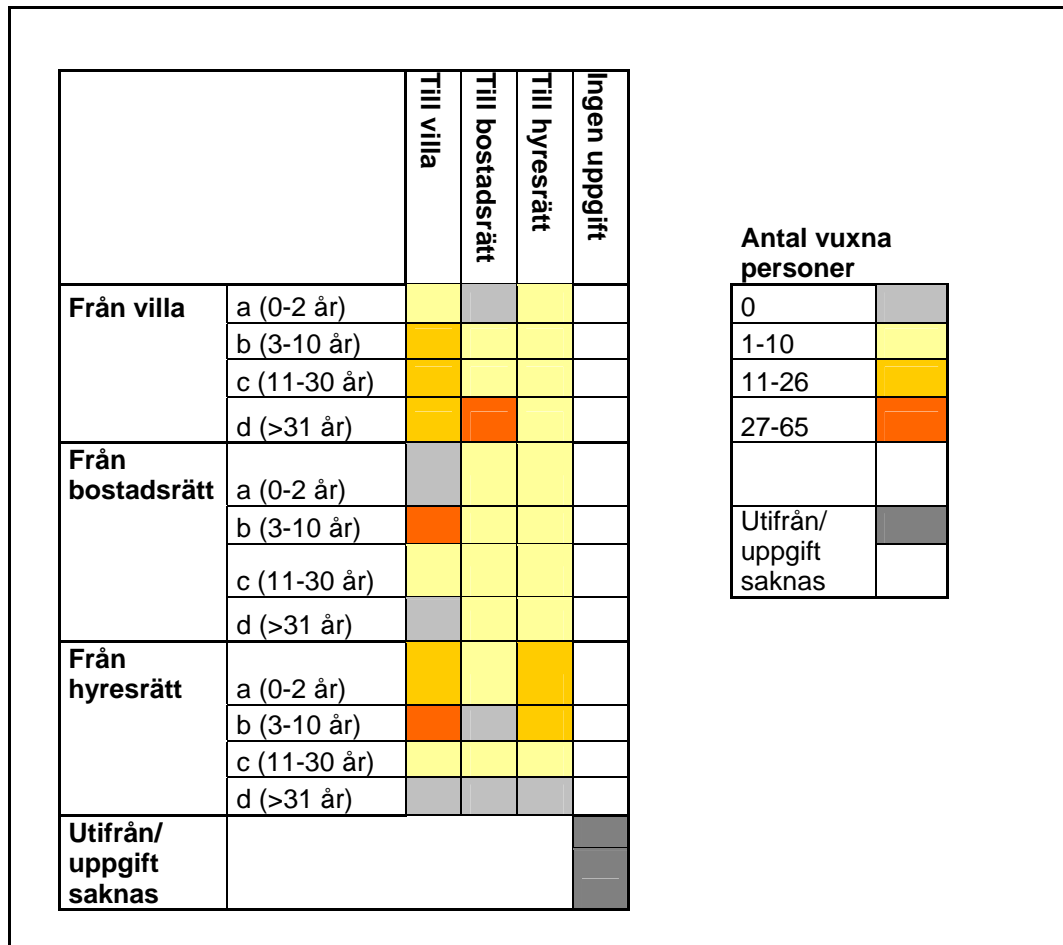
Sambandet mellan lämnade och nya upplåtelseformer ses i figur 24 nedan. Figur 24 är inte kopplad till något specifikt delområde och bygger därför inte på någon av de tidigare nämnda distriktindelningarna. Detta för att enbart lägga vikten på hur människan bor och utav detta kunna utläsa eventuella tendenser kring människans val av upplåtelseform. I vårt diagram kan utläsas att få flyttar från hyresrätt till bostadsrätt. Vad gäller flyttning till villa råder däremot en jämn fördelning. I detta fall avser *uppgifter saknas* fastigheter där det saknas uppgifter om en individ eller då individerna inte har någon tidigare notering än den nuvarande bostaden.



I de två figurerna 25 och 26 ses sambandet mellan tidsperioden på det tidigare boendet och vald upplåtelseform för det nuvarande boendet. De tre upplåtelseformerna vi definierat är hyresrätt, bostadsrätt och villa (äganderätt). Diagrammen är inte kopplade till något specifikt delområde och bygger därför inte på någon av de tidigare nämnda distriktindelningarna. Anledningen till detta är som tidigare, vi vill enbart ta hänsyn till upplåtelseformen samt tidsperioden. Figur 25 visar att en majoritet av de inflyttade hade bott mellan tre och tio år i den tidigare bostaden innan flytten. Genom att studera figur 26 kan utläsas att de som flyttar till villa från villa har bott en längre tid på det tidigare boendet. Det går även att utläsa att till bostadsrätt flyttar många som i det tidigare boendet bott över 31 år i villa. Tydligt blir också att inga som tidigare har bott 0 till 2 år i villa flyttar till bostadsrätt. I figur 25 är inte parametrarna *utifrån* och *uppgifter saknas* samma sak. I detta fall avser *uppgifter saknas* de individer som inte har någon tidigare notering eller då det inte finns någon notering om tidsperioden.

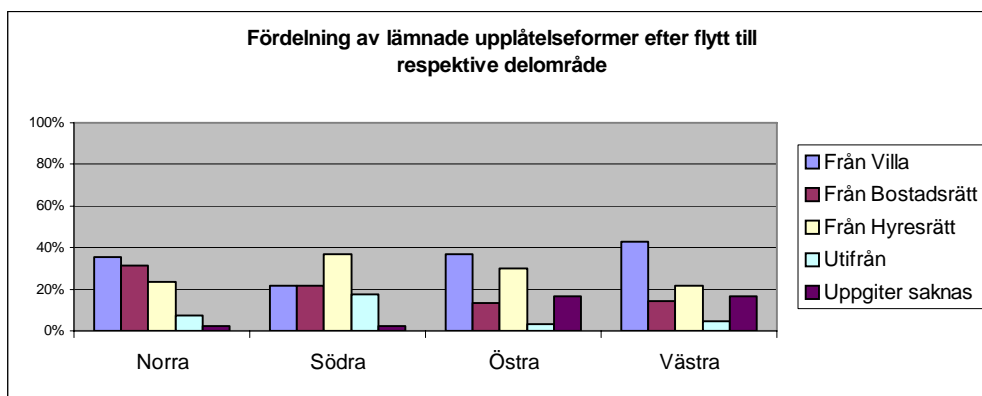


Figur 25 visar sambandet mellan nuvarande upplåtelseform och tidsperiod på det tidigare boendet.



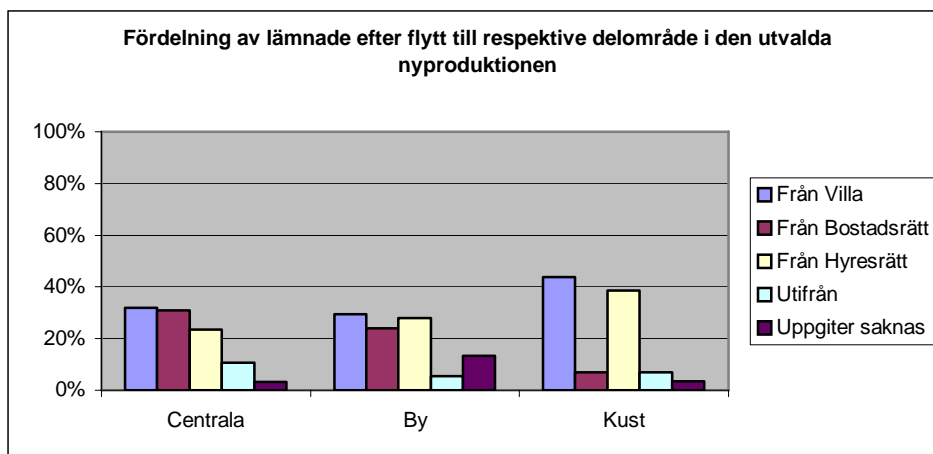
Figur 26 visar sambandet mellan val av upplåtelseform och tidsperioden på det förra boendet.

På nästa sida visas sambandet mellan upplåtelseformen på det tidigare boendet och val av delområde. De tre upplåtelseformerna vi definierat är hyresrätt, bostadsrätt och villa (äganderätt). Figur 27 nedan är byggd på den geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär och av det kan utläsas att det till det norra delområdet flyttar en stor andel som tidigare bott i villa och bostadsrätt. Det har däremot till det södra delområdet flyttat en större andel från hyresrätt. I figur 27 är inte parametrarna *utifrån* och *uppgifter saknas* samma sak. I detta fall avser *uppgifter saknas* de individer som inte har någon tidigare eller ingen notering alls.



baseras på den *geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär.*

Då figuren ovan bygger på den karaktäristiska distriktindelningen som den istället gör i diagram 28, går det att utläsa att delområdet kust har en väldigt liten andel inflyttare som tidigare bott i bostadsrätt. I figur 28 är inte parametrarna *utifrån* och *uppgifter saknas* samma sak. I detta fall avser *uppgifter saknas* de individer som inte har någon tidigare eller ingen notering alls.

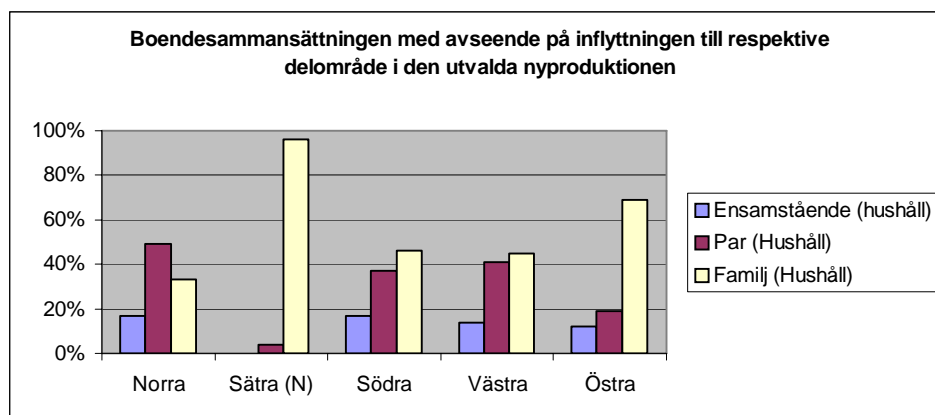


Figur 28 visar sambandet mellan tidigare upplåtelseform och val av boendemiljö som baseras på den *karaktäristiska distriktindelningen.*

### 4.1.3 Sammansättning

I de två följande figurerna (29 och 30) bygger diagrammen på antal hushåll och inte antal vuxna personer som i de tidigare diagrammen. Detta val beror på att vi nu enbart vill veta vilken typ av sammansättningen som råder bland dem som flyttat in i den utvalda nyproduktionen. *Ensamstående* avser en vuxen person utan barn, med *par* avser två vuxna personer utan barn och till *familj* räknas två eller en vuxen med barn.

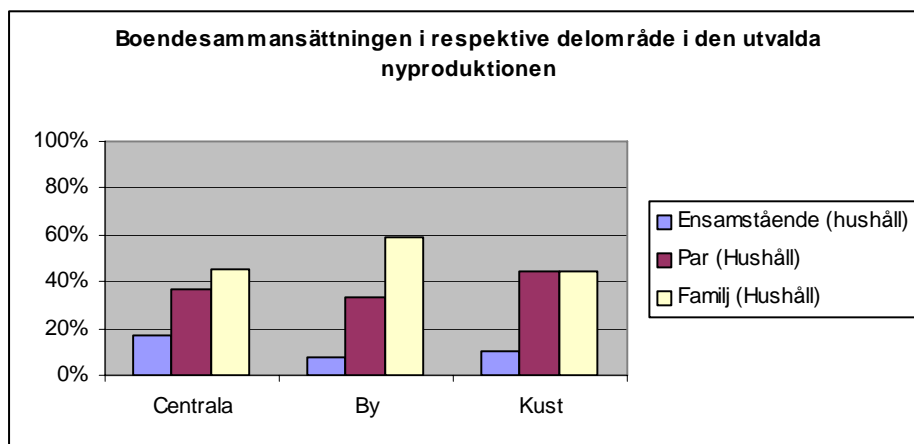
Vad gäller boendesammansättning där figuren bygger på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär går det att i diagram 29 utläsa att en stor majoritet av familjer bosätter sig i delområdet Sättra. En stor andel familjer finns även i det östra delområdet.



Figur 29 visar boendesammansättningen i de olika delområdena. Diagrammet är baserat på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.

Vad som ses utmärkande i figur 30 nedan är att det i delområdet kust råder en lika fördelning mellan boendesammansättningen par och familj. Andelen ensamstående är som störst i det centrala delområdet.

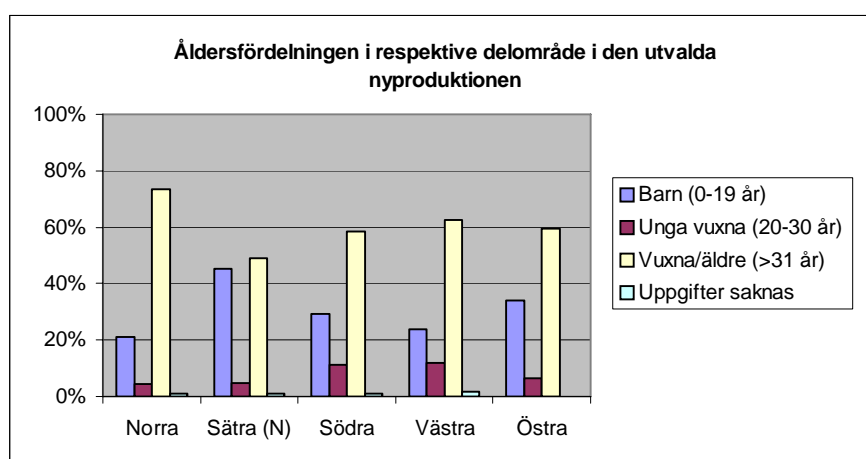




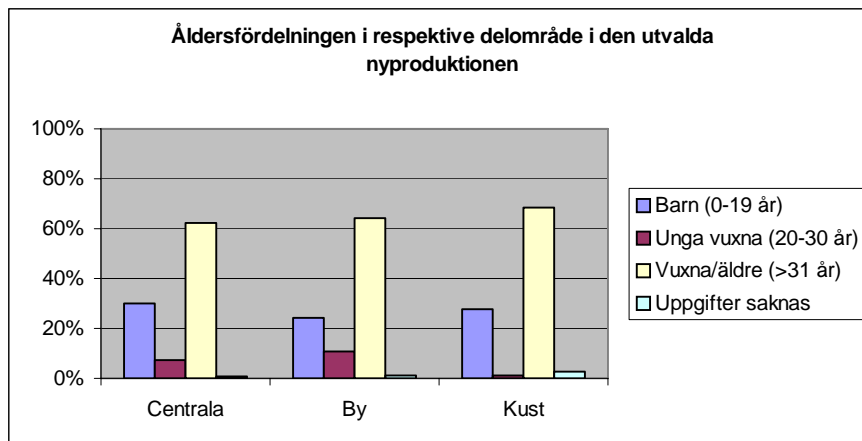
Figur 30 visar boendesammansättningen i de olika delområdena. Diagrammet är baserat på den karaktäristiska distriktindelningen.

Båda figurerna (31 och 32) nedan baseras på antal individer vilket innebär att även barn är medräknade. Åldersfördelningen i de olika delområdena ter sig olika och denna fördelning kan ses i figur 31. I detta fall avser *uppgifter saknas* de individer där ingen notering om ålder fanns angiven. Ur figuren kan det utläsas att andelen unga vuxna är störst i det södra och västra delområdena medan andelen vuxna/äldre är störst i det norra delområdet. Denna är byggd på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.

Studerar däremot figur 32 som istället bygger på den karaktäristiska distriktindelningen utläses att delområdet kust har en mycket liten andel unga vuxna. I detta fall avser *uppgifter saknas* de individer där ingen notering om ålder fanns angiven.



Figur 31 visar åldersfördelningen i respektive delområde som baseras på den geografiska distriktindelningen beroende av karaktär.



Figur 32 visar åldersfördelningen i respektive delområde som baseras på den *karaktäristiska*

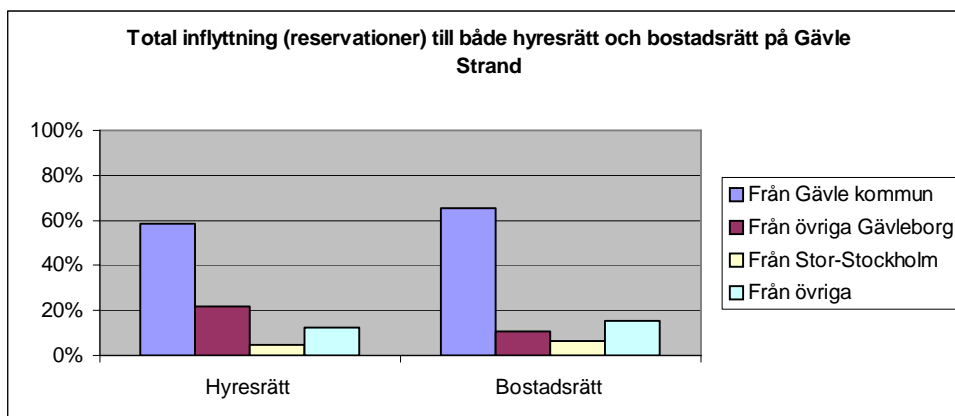
## 4.2 Det planerade delområdet Gävle Strand

Nedanstående resultat grundar sig på de olika fastighetsbolagens uppgifter. Av de tre fastighetsbolagen som står för byggnationerna på Gävle Strand finns endast Gavlegårdarna och Skanska representerade vilket gör resultatet inkomplett. Av det totala antalet reservationer som vår studie bygger på är 47 procent till hyresrätter och resterande 53 procent till bostadsrätter. Då någon inflyttning ännu inte skett är utgångspunkten olika beroende på vad som ska visas. Resultatet som berör omsättning och upplåtelse grundar sig på de reservationerna (vuxna personer) som gjorts vilket innebär att prognosen därmed saknar viss säkerhet. De resultat som berör sammansättning är mer detaljerade då de även innehåller en redogörelse för den nuvarande boendesituationen.

### 4.2.1 Omsättning

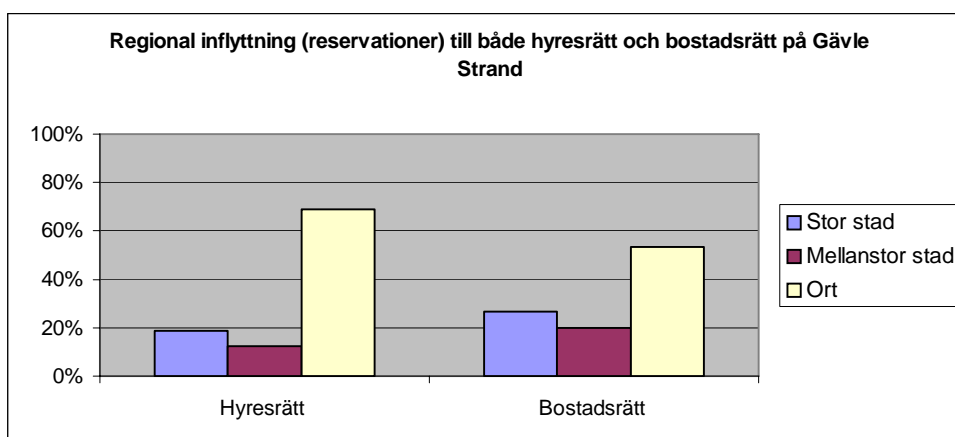
Vi har till en början studerat inflyttningen baserat på antal gjorda reservationer utifrån tre parametrar; total, regional och lokal inflyttning. Gävle Strands totala inflyttning utifrån de gjorda reservationerna ses nedan i figur 33. Ur denna har utlästs att en stor del av dem som reserverat bostäder på Gävle Strand i nuläget är bosatta i Gävle kommun. Gällande parametern Stor-Stockholm är andelen omkring 5 procent för de båda upplåtelseformerna. ”Stor-Stockholm är namnet på storstadsregionen som omger Stockholms stad. I Storstockholm ingår alla kommuner i Stockholms Län, förutom Norrtälje, Nykvarn, Södertälje och Nynäshamn”.<sup>155</sup>

<sup>155</sup> Definition Stor-Stockholm, Wikipedia (2006 06 14) <http://sv.wikipedia.org>



Figur 33 visar den totala inflyttningen enbart baserat på de vuxna individer som står för de reservationer som gjorts till Gävle Strand.

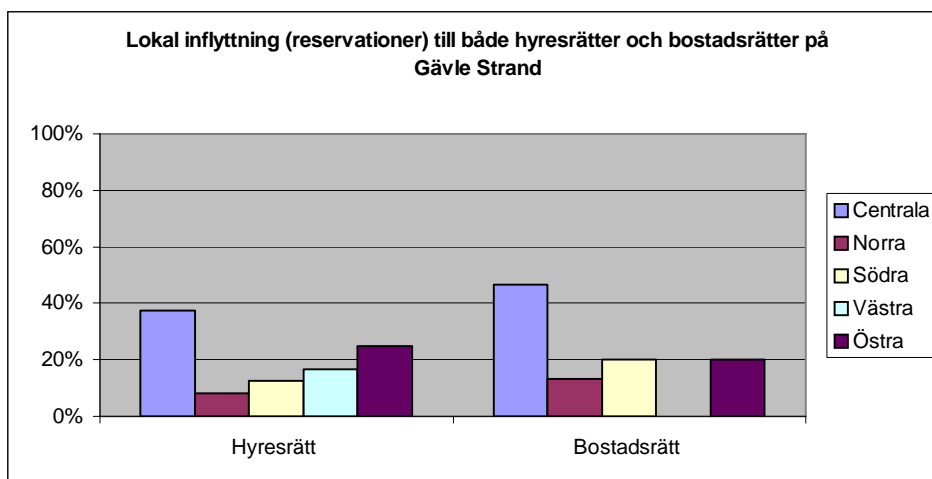
I figur 34 visas den regionala fördelningen av reservationer dvs. reservationer som gjorts av personer som för närvarande inte är boende i Gävle kommun. Som ingående parametrar i diagrammet finns storstad, mellanstor stad och ort. Ur diagram 34 kan utläsas att andelen från ort är större vad gäller reservationer till hyresrätt än bostadsrätt.



Figur 34 visar den regionala inflyttningen enbart baserat på de vuxna individer som står för reservationer som gjorts till Gävle Strand.

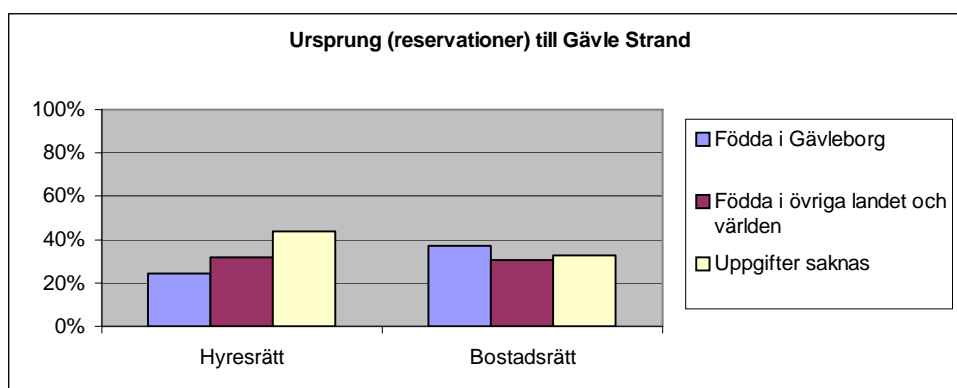
För att kunna se samband mellan den lokala omsättningen och det planerade Gävle Strand har vi valt att studera den lokala inflyttningen baserat på dem som reserverat bostäder på Gävle Strand. Med utgångspunkt från figur 35 kan utläsas att en stor del av dem som reserverat hyresrätt på Gävle Strand för närvarande är bosatta i det centrala delområdet medan få är bosatta i det norra delområdet.

Det centrala delområdet är även stort representerat när det gäller reservationer till bostadsrätterna på Gävle Strand medan dessa saknar reservationer helt från det västra delområdet. Diagrammet är baserat på den geografiska distriktindelningen beroende av sambandet mellan in- och utflyttning.



Figur 35 visar den lokala inflyttningen enbart baserat på de vuxna individer som står för reservationer som gjorts till Gävle Strand. Diagrammet bygger på den geografiska distriktindelningen beroende av sambandet mellan in- och utflyttning.

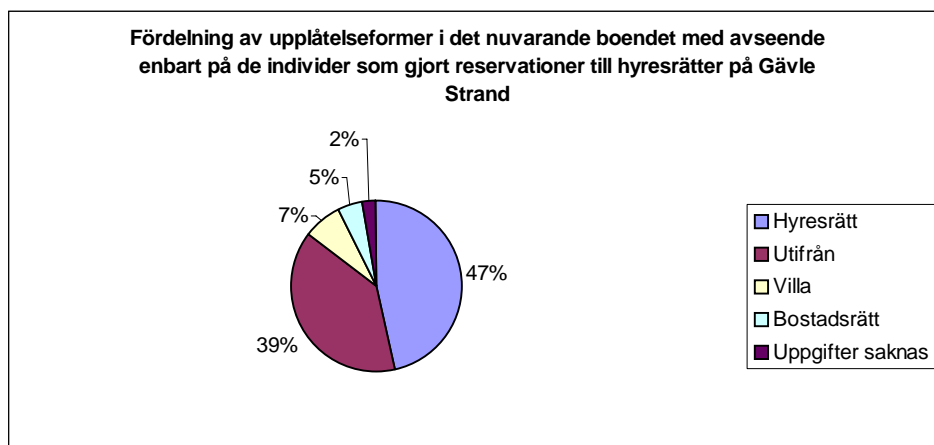
Sambandet mellan födelseort och gjorda reservationer till Gävle Strand kan ses nedan i figur 36. Ur den har vi utläst att inga större skillnader för de olika upplåtelseformerna råder när det gäller huruvida dem som reserverat bostäder är födda i Gävleborg eller inte. Andelen födda i Gävleborg är något större för dem som reserverat bostadsrätt än hyresrätt. I detta fall avser *uppgifter saknas* de individer som för närvarande inte är boende i Gävle kommun. Eftersom dessa inte är med i KIR finns det inga uppgifter om vart dessa är födda.



Figur 36 visar andelen födda inom Gävleborgs län och är enbart baserad på de vuxna individer som står för de reservationer som gjorts till Gävle Strand.

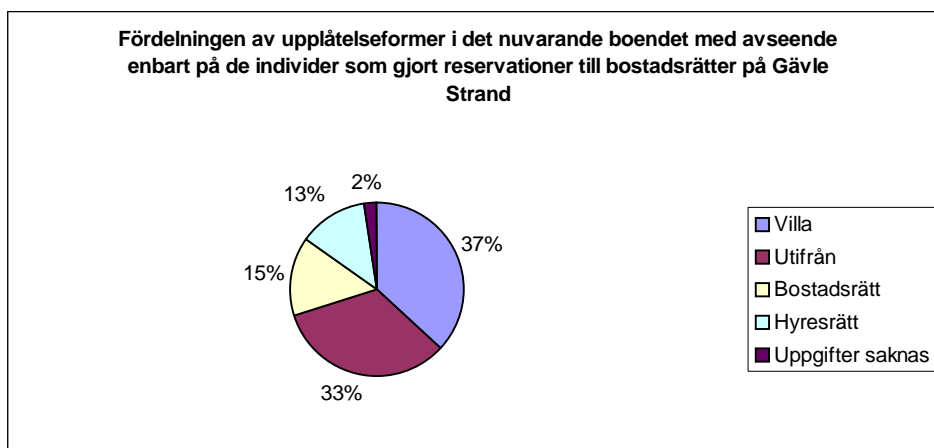
#### 4.2.2 Upplåtelse

I följande figur har vi studerat vilken upplåtelseform de som reserverat hyresrätter på Gävle Strand för närvarande har. Detta kan ses i figur 37 och ur den har utlästs att majoriteten nu bor i antingen hyresrätt eller utanför Gävle kommuns gränser.



Figur 37 (Hyresrätt).  
Figuren är enbart baserat på de vuxna individer som står för de reservationer som gjorts till Gävle Strand.

Motsvarande för bostadsrätt kan ses i följande sidas figur 38 och där har utlästs att det råder en större spridning mellan de olika upplåtelseformerna. Den stora andelen bor i nuläget i villa eller så bor de inte inom kommunens gränser.

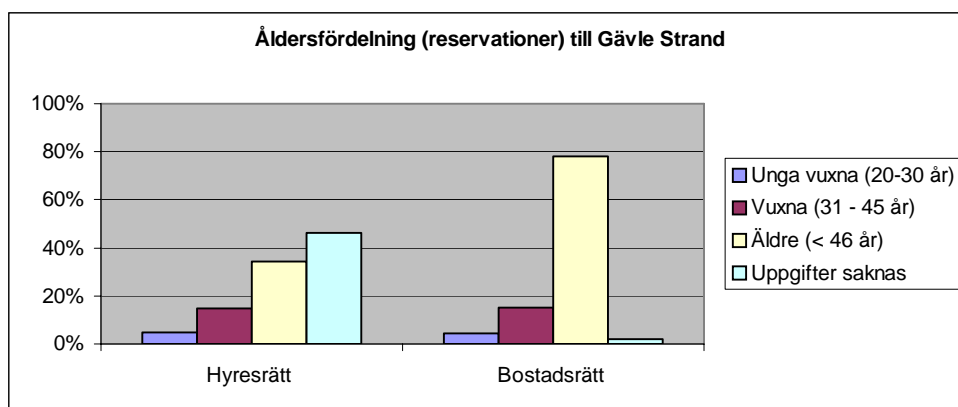


Figur 38 visar sambandet mellan nuvarande och reserverad upplåtelseform (bostadsrätt).  
Figuren är enbart baserat på de vuxna individer som står för de reservationer som gjorts till Gävle Strand.

### 4.2.3 Sammansättning

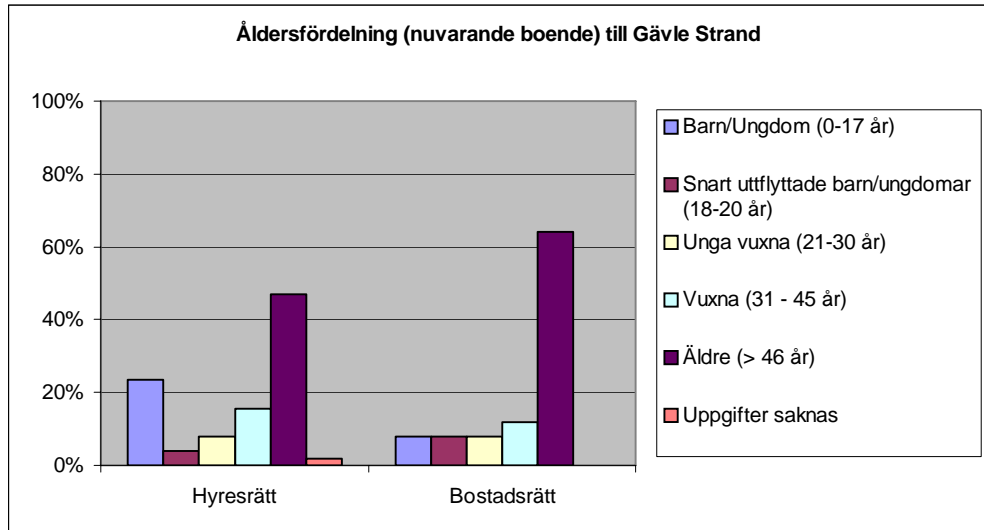
När det gäller sammansättningen baseras figurerna antingen på enbart de vuxna individerna som står för reservationerna eller så är även medboende inkluderade. De två följande figurerna (39 och 40) baseras som tidigare på antalet vuxna personer. Figur 41 baseras däremot på antal hushåll. Figurerna 40 och 41 grundar sig enbart på de individer som i nuläget är bosatta inom kommunen. Med parametern *uppgifter saknas* avses individer som för närvarande inte är bosatta i Gävle kommun och de som inte har någon notering om ålder.

Av figur 39 kan det utläsas att andelen äldre är väldigt stor bland dem som reserverat bostadsrätter på Gävle Strand.



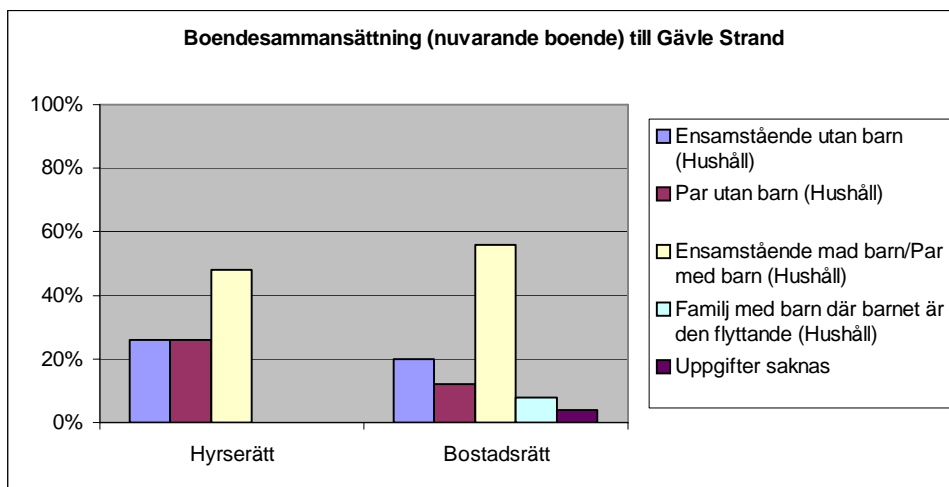
Figur 37 visar åldersfördelningen baserat på de vuxna individer som står för de reservationer som gjorts till Gävle Strand.

I figur 40 ses åldersfördelningen baserat på den vuxna individ som gjort reservationen samt de övriga individer som för närvarande ingår i dennes boende. Ur detta kan utläsas att andelen äldre är större för bostadsrätt medan andelen barn och ungdomar är större för hyresrätt.



till Gävle Strand samt de övriga individer som för närvarande ingår i dennes boende.

I figur 41 nedan ses boendesammansättningen baserat på den vuxna individ som gjort reservationen samt de övriga individer som för närvarande ingår i dennes boende. Ur figuren kan utläsas att skillnaden mellan den parametern med lägst andel och den med högst andel är större vad gäller bostadsrätt än hyresrätt. I båda fallen utgör kategorin ensamstående/par med barn den högsta andelen.



Figur 41 visar boendesammansättningen baserat både på den vuxna individ som gjort reservationen till Gävle Strand samt de övriga individer som för närvarande ingår i dennes boende.

## 5 Diskussion

### 5.1 Generella förklaringar

Vår studie är en kvantitativ undersökning som bygger på statistiska uppgifter vilket innebär detta att det finns vissa osäkerheter. Osäkerheterna ligger i att inga intervjuer eller enkäter genomförts och därmed framkommer inte all information av stor vikt. Eftersom studien också är av statistisk typ innebär det att uppgifter som inte finns registrerade i KIR inte heller blir möjliga att studera. Detta innebär också att den information om fastigheten som inte går att utläsa i FDB, inte heller kan studeras. Dock fanns tillräcklig information för att vårt syfte med studien skulle uppfyllas.

Osäkerheter i undersökningen kan t.ex. gälla då en eller flera individer bor i en bostad utan att vara registrerad på den samma, vilket är fallet vid andrahandsuthyrning. Detta innebär att den faktiska situationen inte framkommer. Eftersom vi inte har kontakt med de individer som flyttar kan vi heller inte få information om flyttorsaker som inte framgår i KIR. Detta kan vara orsaker som beror på den sociala eller ekonomiska situationen, så som otrivsel på skola eller arbetslöshet.

För att kunna föra en diskussion kring vårt resultat grundat på vetenskapliga belägg, förs ett resonemang kring de utmärkande drag som noterats i resultatet. Vi kommer också att diskutera kring vad vårt resultat kan bero på och om det överensstämmer med den tidigare forskning som presenterats i inledningen. Om vårt resultat skulle skilja sig från tidigare gjorda studier eller forskning inom ämnet, skall vi undersöka vad skillnaden kan bero på. Många orsaker kan ligga bakom en skillnad vad gäller ett resultat. Därför är det viktigt att fundera och resonera kring vad som kan ha orsakat den uppkomna skillnaden. Det kan bero på att metoden inte varit lämplig för syftet ifråga med avseende på distriktsindelningens storlek och hur den gjorts samt upplägget av vår statistikinsamling. Viktigt att beakta ifråga om jämförelse med tidigare forskning är när forskningen eller studien som används är genomförd. När det gäller studier som gjorts i andra orter och städer är det viktigt att ta hänsyn till i vilken typ av område det har gjorts samt hur stor orten eller staden är.



Detta kan annars ge stora skillnader i resultat då många statistiska studier av liknande slag ofta grundar sig på uppgifter om befolkningen. Därmed spelar invånarantalet stor roll för utfallet.

Syftet med de arbetsfrågor vi upprättat var att avgränsa vår studie och inrikta den på de faktorer som presenteras i resultatet. Detta har uppnåtts och har som metod fungerat bra. Dock har vi i efterhand upptäckt att vi pga. den valda metoden missat att belysa vissa andra faktorer av vikt. Detta pga. den stora fokuseringen på de aktuella arbetsfrågorna. Faktorer och samband som därmed inte inkluderas i undersökningen är bl.a. ålder kontra upplåtelseform samt genusperspektiv. Som exempel kan nämnas att det hade varit intressant att se om de hyresrätter som omfattas av studien lockade till sig någon speciell åldersgrupp. Vi tar inte hänsyn till alla de faktorer som påverkar flyttmönstren och får då inte samma helhetssyn som vi fått om alla faktorer som var av stor vikt för individens flyttningsbenägenhet beaktats.

Som tidigare nämnts har vi valt att redovisa diagrammen i procent istället för i antal (siffror). Detta gjordes eftersom vi ansåg att det på så vis blev lättare att tyda varje diagram och jämföra delområdena sinsemellan. Den utvalda nyproduktionen i Gävle kommun är på vissa stället mycket komprimerad och på andra ställen mycket utspridd, vilket ger en ojämn fördelning delområdena emellan. Detta sammantaget med vår valda metod gjorde att våra delområden hade ett väldigt varierat antal fastigheter totalt. Skulle vi redovisat uppgifterna i antal hade det varit svårt att få en realistisk bild av varje enskilt delområde. Däremot vid användning av procentsatser, blir det för läsaren lättare att få en relevant bild då hänsyn tas till det totala antalet fastigheter i varje delområde.

I diskussionsdelen kommer delområdena och Gävle Strand att behandlas gemensamt. Motiveringen till detta är att vi vill se om Gävle Strand skiljer sig från nyproduktionen i de övriga delområdena. Detta är extra intressant då Gävle Strand är en stor satsning från kommunens sida och kommer att ha en mycket modern bebyggelsekaraktär.

Anledningen till att de olika delområdena kom att tillhöra distrikt (se bilaga 1-4) grundar sig på att det annars skulle bli för få ingående individer i respektive delområde. Vårt material skulle därför klassas som för känsligt för att presentera för att inte inkräkta på den personliga integriteten.

Studier där människors värderingar och leverne behandlas är det mycket viktigt att ta hänsyn till den personliga integriteten.

För att delområden med någon gemensam faktor skulle räknas till ett och samma distrikt krävdes för vår studie att de antingen låg inom samma riktning med utgångspunkt från Gävle stad eller att de hade gemensamma drag vad gäller boendemiljö. Det har i tidigare forskning visat sig att boendemiljön är viktig. Därför var det för oss intressant att se hur denna faktor påverkade förflyttningarna i Gävle kommun.

Beroende på vad vi i resultatet ville visa var det vissa gånger svårt att göra en korrekt bedömning ifråga om vilken tillhörighet (delområde) den utvalda nyproduktionen skulle ingå i. Vissa nyproduktioner hamnade i ett delområde som inte alla gånger var optimalt med hänsyn till förhållandena i det samma. Vid tveksamheter kring tillhörighet fick oftast delområdets karaktär avgöra.

Vår valda metod som bygger på relativt grovt indelade distriktindelningar med ingående delområden, vilket leder till att vissa särdrag och små tendenser göms eller utjämnas. Ytterligare en effekt är att ytan för de olika delområdena blir av mycket varierande storlek. Pga. av de olika distriktindelningarnas syften är det inte rimligt eller relevant att jämföra distriktindelningarna sinsemellan, utan jämförelserna har enbart gjorts mellan de olika delområdena vilka ingår i de olika distriktindelningarna. Genom att delområdena var så pass grovt indelade innehöll dessa vissa gånger väldigt olika bebyggelse typer. Vid en jämförelse mellan Sätra, Stigslund och Strömsbro (ingår i det norra delområdet) råder det stor skillnad ifråga om bebyggelsens karaktär. Utformningen av delområdena ser märkbart olika ut beroende på om det är inflyttningen eller sambandet mellan in- och utflyttningen som studeras. I bilaga 1,2 och 4 är enbart den utvalda nyproduktionen inräknad, detta innebär att de centrala delarna av Gävle och kommunens övriga delar inte är medräknade. Den centrala delarna är däremot inkluderad i bilaga 3 som visar sambandet mellan in- och utflyttningen. Att bo i stadens centralaste delar kan upplevas som attraktivt vilket gör det intressant att studera utflyttningen från denna del av staden till den utvalda nyproduktionen. Hade vi valt att göra en annan typ av indelning skulle givetvis ett annat resultat ges då andra likheter och skillnader blivit framträdande. Om vi valt att istället göra delområdena mindre och därmed mer detaljerade, hade fler lokala och utmärkande tendenser kunnat ses.

Det norra delområdet utmärker sig på så vis att det är mycket stort vilket är en naturlig effekt då vi gjorde delområdena beroende på väderstreck. Den stora andelen av den studerade nyproduktionen är belägen i de norra delarna. Eftersom vi valde att endast ha ett delområde i respektive väderstreck blev effekten den att det norra delområdet blev mycket stort i jämförelse mot övriga. Med facit i hand ser vi att en ytterligare indelning av det norra delområdet hade varit fördelaktigt, t.ex. *nordvästra* och *nordöstra* då detta är väsentligt större än de övriga. På så vis hade delområdena blivit mer likartade ifråga om storlek samt att vi hade fått en jämnare fördelning ifråga om antalet fastigheter i varje delområde.

Studien vi gjort över Gävle Strand grundar sig på uppgifter från två av de tre tidigare nämnda fastighetsbolagen och det vi fått fram grundar sig på uppgifter om individen som reserverat bostaden ifråga. Eftersom många av dem som gjort reservationer utgörs av en vuxen individ samt att ingen i nuläget har flyttat in, är det omöjligt att med vår metod avgöra ifall det också finns några medflyttare. Eftersom vi inte kunde säkerställa eventuella medflyttare blev faktorer som förändringar i boendesammansättningen (skilsmässor, utflyttande barn etc.) omöjliga att konstatera utifrån vår metod. Därför tog vi hänsyn till uppgifterna (ålder, nuvarande boende geografiskt, upplåtelse etc.) för både den individ som reserverat bostad samt dennes medboende i diagramframställningen för Gävle Strand. I några diagram som berör Gävle Strand, finns en stor andel *uppgifter saknas*. Denna parameter rymmer några av dem som för närvarande inte bor i Gävle kommun. Detta beror på materialet från fastighetsbolagen varit olika detaljerat.

På grund av att vår metod medför vissa osäkerheter ifråga om det kommande boendet på Gävle Strand, utgör vårt resultat enbart en framtida prognos. Eftersom Etapp 1 på Gävle Strand är så pass specifikt och litet med avseende på antal reservationer ställs andra krav på redovisningen jämfört med övriga delområden. Detta grundar sig på att det vid ett litet antal individer ställs högre krav på vad som är acceptabelt att redovisa.

## 5.2 Den utvalda nyproduktionen och det planerade Gävle Strand

### 5.2.1 Omsättning

Ifråga om omsättning utmärker sig det norra delområdet inom många kategorier. Vad gäller den totala inflyttningen står just detta delområde för 45 procent (se figur 13) i förhållande till övriga delområden. En orsak till sådana tendenser kan bero på det varierade utbudet av boendemiljöer och upplåtelseformer. Det finns i detta delområde främst friliggande villor men även samlad villabebyggelse samt bostadsrätter vilket skapar ett utbud för en bred grupp människor med hänsyn till ålder och boendesammansättning.<sup>156</sup>

Det södra delområdet är det mest varierade vad gäller fördelningen av den totala inflyttningen. Därför råder en mycket blandad struktur sett till andelen inflyttade från Gävle kommun (lokala), det egna delområdet (interna) och övriga landet (regionala). En trolig orsak är att det där finns ett bostadsområde med hyresrätter vilket ofta lockar yngre personer och ensamstående.<sup>157</sup> Det finns många skäl till att dessa flyttat men det som förenar de båda är att det skett en förändring i deras liv vilket i sin tur påverkat boendet. Denna kategori människor flyttar också vanligtvis till hyresrätter då mindre krav på yta råder.<sup>158</sup>

Sett till den regionala inflyttningen visar sig att en relativt stor del av dem som flyttat till det norra respektive det södra delområdet från övriga Sverige (ej Gävle kommun) tidigare bott i någon av landets tre storstäder. Dock dominerar andelen inflyttade från kategorin mellanstor stad med undantag för det östra delområdet där alla inflyttade kommer utifrån tidigare bott på någon ort. Den regionala inflyttningen inom Gävleborgs län kan härledas till den utveckling som innebär att antalet flyttar från mindre orter till större städer genomsyrar dagens samhällsutveckling (se figur 2).<sup>159</sup>

---

<sup>156</sup> Gävle kommun (2004) Delområden Gävle kommun. Gävle: Gävle kommun

<sup>157</sup> Magnusson, L. (1986) Flyttning och nyproduktion i Gävle kommun – En studie av hushållens flyttningskedjor Gävle: Statens institut för byggnadsforskning

<sup>158</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>159</sup> Öhman, J. (red) (1992) Urbana samhällen och processer. Uppsala: nordisk samhällsgeografisk tidning

Samtliga kommuner i Gävleborgs län har under de senaste 25 åren tappat sina invånare med undantag för Gävle kommun där förhållandet är det motsatta. Orsaken till detta grundar sig delvis på att Gävle stad utgör länets residensstad och är dess gemensamma knutpunkt tack vare dess geografiska läge som främjar kommunikationer. Därtill är också utbudet av service, handel, utbildning, nöje etc. större än på övriga orter och städer i länet. Detta är ett typiskt fenomen för många norrländska kuststäder som ofta utgör den centrala knutpunkten i länet.<sup>160</sup>

Den regionala inflyttningen till den utvalda nyproduktionen var från övriga landet, som tidigare angetts, i huvudsak från stor stad och mellanstor stad. Eftersom Gävleborgs län (ej Gävle kommun) till största delen består av det vi kategoriserat som ort kommer andelen inflyttade från stor stad och mellanstor stad således från övriga Sverige. Enligt tidigare forskning har det visat sig att vanligt förekommande flyttorsaker i dagens samhälle är studier, arbetstillfällen<sup>161</sup> och förändringar inom hushållssammansättningen.<sup>162</sup> I dagens samhälle finns goda förutsättningar för att arbeta och bo på olika platser.<sup>163</sup> Eftersom Gävle utgör en knutpunkt<sup>164</sup> för olika kommunikationer ges möjlighet att bevara kopplingen till den tidigare bostadsorten t.ex. till arbete, sociala kontakter etc. Med bakgrund av dessa orsaker är det naturligt att en regional inflyttning sker både från stor och från mellanstor stad.

Den regionala inflyttningen till Gävle Strand ligger omkring 40 procent. Det kan då låta som att den regionala inflyttningen är stor men det bör då understrykas att omkring 15 procent av dessa kommer från övriga Gävleborgs län. Inflyttningen från övriga landet utgör alltså endast en fjärdedel av den totala inflyttningen. Av dem som reserverat bostad på Gävle Strand bor den största andelen av dessa för närvarande i det som vi kategoriserat som ort. Detta blir en naturlig effekt då inflyttningen från Gävleborgs län är så pass stor samt att länet mestadels består av det vi i vår undersökning kategoriserat som ort. Samma fenomen kan även ses i det östra delområdet.

---

<sup>160</sup> Förändring av befolkningen under 25 år, 1980-2005, Regionfakta (2006 05 29)  
<http://www.regionfakta.com>

<sup>161</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från  
<http://www.orust.se>

<sup>162</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – processer på den lokala bostadsmarknaden. Uppsala: Uppsala universitet

<sup>163</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från  
<http://www.orust.se>

<sup>164</sup> Hedblom, O., Pederby, B., Forslöf, S., Homgren, L. (red) (1998) Atlas. Stockholm: Liber kartor AB och Almqvist & Wiksell förlag AB (1993)

Men då detta delområde skiljer sig från Gävle Strand i många olika avseenden med hänsyn till bebyggelse finns dock en koppling områdena sinsemellan då båda är belägna intill vatten. Sambandet mellan dessa två delområden är att de som bosätter sig där antagligen söker en boendemiljö med närhet till havet och naturen ofta är högprioriterat bland bosättare i områden av denna typ.<sup>165</sup>

Vad gäller den lokala inflyttningen till den utvalda nyproduktionen råder en stark överrepresentation av inflyttade som tidigare bott i Gävle kommun. Vi kunde även konstatera att människor inte gärna flyttar till en annan del av kommunen. Detta kan förklaras med att de flesta flyttar sker inom en radie på 50 kilometer.<sup>166</sup> Det delområde som utmärker sig mest bland nyproduktionen med avseende på lokal inflyttning är delområdet Sätra där den inflyttningen från den egna kommunen uppgår till ungefär 90 procent (se figur 15). Att det ter sig så i delområdet Sätra kan förklaras med att individen generellt sett vid flytt väljer att bo i en snarlik boendemiljö som innan. Eftersom delområdet Sätra är så pass stort och invånartätt i jämförelse med de flesta övriga delområden ges också större möjlighet att där följa den naturliga boendekarriären pga. det varierade bostadsutbudet.

Det är även vanligt att bosätta sig inom samma del av kommunen, eftersom individen i den miljön kan känna identitet.<sup>167</sup> Vanligt är också att individen följer den naturliga boendekarriären<sup>168</sup> vilket det finns goda möjligheter till i Sätra. Detta eftersom delområdet har ett så pass blandat bostadsutbud, tillgång till närcentrum och barnomsorg.<sup>169</sup> Fenomenet att individen rör sig inom samma del av kommunen är kan ses i alla delområden, dock inte alls i samma höga grad när det gäller det södra delområdet. I detta delområde råder en större spridning vad gäller strukturen i den lokala inflyttningen.

---

<sup>165</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>166</sup> Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Statens institut för bostadsforskning

<sup>167</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>168</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>169</sup> Tidningsartikel angående stadsdelen Sätra, Gävle Dagblad (2006 05 28) (publicerad 2006 03 19) <http://www.gd.se>

Vad som orsakat en annorlunda struktur där kan bero på det södra delområdet ligger relativt centralt i förhållande till Gävle stad, vilket är ett läge många söker i dagens samhälle.<sup>170</sup>

Fenomenet att röra sig inom samma del av staden kan även skådas när det gäller de lokala reservationerna till Gävle Strand. Från det centrala delområdet har många reservationer gjorts, vilket innebär att en del av dem som nu bor i den centrala delen har lockats av Gävle Strand. Detta ser vi som en naturlig effekt eftersom Gävle Strand ligger relativt nära den centrala delen av staden (se bilaga 5). En ytterligare förklaring till detta är att det i det centrala delområdet finns bostäder i högre prisklasser vilket gör att ekonomiska resurser finns för att reservera en bostadsrätt på Gävle Strand.<sup>171</sup>

Vi har också undersökt ursprungets betydelse för vart individen bosätter sig. Det visade sig att i det västra delområdet var en stor del av de boende födda i Gävleborgs län. Vid statistikinsamlingen noterade vi att många av dem som bosatt sig i denna del även var födda i samma församling. Ursprunget samt att delområdet är utmärkande gör att de som bor i Valbo känner en stark koppling till hembygden.<sup>172</sup> Vad som gör delområdet utmärkande är att det finns ett stort handelsutbud, det ligger relativt nära centrala Gävle (ungefär 1 mil) samt att valbobygden präglas även av ett kulturhistoriskt värde då Valbo omges av ett antal gamla byar (fortfarande levande). Valbo klassas idag som en medelklassförort till Gävle.<sup>173</sup>

Med utgångspunkt från att människor generellt sett rör sig inom en boendemiljö de trivs i kan det vid första anblicken verka som att människor flyttar relativt sällan. Detta överensstämmer dock inte med de tendenser vi noterat under arbetet i KIR och inte heller med tidigare forskning. Under bearbetningen i KIR kunde vi utläsa tendenser som visar på att individerna söker sig till liknande boendemiljöer men på olika platser i samband med flytt. I KIR noterade vi även att yngre (20-40 år) har en hög flyttningsfrekvens medan den avtar längre upp i åldern.

---

<sup>170</sup> Nilsson, I, Stamma, M (2005) Flyttlassen kommer och går – Fakta och attityder kring hushåll som flyttat till eller från Malmö under år 2004. Malmö: Stadskontoret Kommunikation och utveckling

<sup>171</sup> Gävle kommun (2006) Lägenheter i Gävle kommun okt 1997 enl PROV FoB2001

<sup>172</sup> A.Tähtikivi (personlig kommunikation, maj, 2006)

<sup>173</sup> Fakta om Valbo, informationssöksida (2006 06 15) <http://www.susning.nu>

Generellt sett hade individen som var i 25-årsålderns hög flyttningsfrekvens och bodde oftast i lägenhet. Detta medan individen som var i 50-årsåldern hade lägre flyttningsfrekvens och i hög grad bosatt i villa.

Den höga flyttningsfrekvensen för de yngre individerna har samband med frånvaron av en fast plats gällande arbete, familjeliv, studier etc. som oftare är situationen för de yngre än de äldre. Den mer rotlösa situationen för de unga gör att de är benägna att flytta ofta.<sup>174</sup> En faktor som påverkar hur mycket kännedom vi i vår undersökning har av de äldres flyttbenägenhet är tillgången till dessa uppgifter i KIR. Då åldern på individerna samt om individen är uppvuxen i Gävle kommun verkar påverka tillgången på uppgifter angående flyttningsfrekvensen finns en osäkerhet kring detta vid utgångspunkt från KIR.

### 5.2.2 Upplåtelse

Generellt för samtliga delområden av vår utvalda nyproduktion är att det till villa flyttar många som i den tidigare bostaden bott under en tidsperiod mellan tre och tio år oavsett upplåtelse. Eftersom boendeform till stor del beror på livssituation blir den tidsperioden naturlig för att flytta från lägenhet till villa.<sup>175</sup> Den utvalda nyproduktionen som ägt rum i det östra delområdet består av enbart villabebyggelse. Många av de inflyttade har tidigare bott i villa eller hyresrätt, sammantaget med att åldersfördelningen är övervägande vuxna samt barn kan mönstret ses som ett naturligt steg i boendekarriären.<sup>176</sup> Utifrån statistiken kan det utläsas att de som tidigare bott i hyresrätt mestadels är personer under fyrtio år och att de som även tidigare bott i villa är över fyrtio år.

Även i det västra delområdet avser hela vår utvalda nyproduktion enbart villabebyggelse och även där har många tidigare bott i villa. Utifrån statistiken kan ses att en betydande del av de boende har under de senaste åren bott i det västra delområdet vilket tydliggör sambanden mellan den tidigare och nuvarande upplåtelseformen.

---

<sup>174</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>175</sup> Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation. Statens institut för byggnadsforskning.

<sup>176</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning



I det södra delområdet ses en starkt representerad andel inflyttade från hyresrätt. Detta beror på att de flesta bostäderna i det aktuella delområdet har upplåtelseformen hyresrätt och att det utifrån statistiken kan utläsas att det är många från kategorin unga vuxna som är bosatta i delområdets hyresrätter. Trenden bottnar i att många flyttande människor inte gärna byter upplåtelseform och även att många yngre inte har de ekonomiska resurser som krävs för ett mer ”bundet” boende.<sup>177</sup>

I allmänhet har äldre en lägre flyttningsfrekvens än yngre personer i dagens samhälle.<sup>178</sup> När kraven på bostaden förändras med tiden, ändars också behovet av yta och att slippa underhåll av sin bostad samt närhet till stadens utbud.<sup>179</sup> Den beskrivna utveckling syns i det norra delområdet där en stor del av de boende som nu bor i bostadsrätt tidigare bott en längre tid i villa (tidsperiod >31 år). En påverkande faktor är att bostadsrättsområdet ifråga är ett seniorboende.

Den tidigare beskrivna boendekarriären kan också skådas då Gävle Strand studeras. Detta blir särskilt tydligt när det gäller reservationer för bostadsrätter då många av dessa för närvarande är bosatta i villa och är > 46 år. Då behovet av yta minskar samtidigt som kraven på närhet till service ökar, lämpar sig ett boende på Gävle Strand väl. När det gäller dem som reserverat hyresrätter på Gävle Strand är de som nu bor i bostadsrätt och villa mycket lite representerat till skillnad från dem som bo i hyresrätt eller kommer från övriga landet (ej Gävle kommun). Detta kan förklaras med att det är vanligt generellt att vid flytt inte byta upplåtelseform.<sup>180</sup>

Generellt sett eftersträvar människan en så hög boendestandard som möjligt kan det för vissa räknas som högre status att bo på Gävle Strand eller vid kusten.<sup>181</sup> I dag innefattar många gånger en attraktiv boendemiljö närhet till vatten.<sup>182</sup>

---

<sup>177</sup> Magnusson, L. (1986) Flyttning och nyproduktion i Gävle kommun – En studie av hushållens flyttningskedjor Gävle: Statens institut för byggnadsforskning

<sup>178</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

<sup>179</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>180</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>181</sup> Malmberg, B., Sommestad, L. (red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

<sup>182</sup> Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort - Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se>

### 5.2.3 Sammansättning

Vad gäller sammansättning för vår utvalda nyproduktion utmärker sig delområdet Sättra då en majoritet av de inflyttade är familjer. Att det föredras så beror på att områdets karaktär lämpar sig väl för familjer med barn då det finns ett väl utbyggt nät av barnomsorg och skolor men även ett närcentrum med god service. I området finns också stor tillgång till grönområden, promenadstråk och lektytor.<sup>183</sup> Även i det östra delområdet och inom delområdet by finns många familjer.

När det gäller åldersfördelningen finns det i det norra delområdet en stor andel individer som är över 46 år. Detta kan förklaras med att det enda bostadsrättsområde som finns i det norra delområdet utgörs av ett seniorboende. En annan ojämn åldersstruktur syns i delområdet kust där andelen unga vuxna (20-30 år) ej finns representerade. En förklaring kan vara att boendemiljön som finns där inte tillgodoser de behov och intressen som yngre personer söker. Yngre personer lockas generellt mer till hyresrätter än vad äldre gör<sup>184</sup>. Bebyggelsestypen när det gäller nyproduktionen i delområdet kust domineras av villabebyggelse. Det är då naturligt att yngre individer inte väljer boendemiljön som erbjuds i delområdet kust. Infrastrukturen, vad gäller kollektivtrafik, avtar i takt med avståndet från stadskärnan och till delområdena kust finns inga stomlinjeförbindelser.<sup>185</sup> Därför är det naturligt att få yngre personer bosätter sig i delområdet kust då det där råder andra krav på egna transportmedel, vilket oftast inte yngre har tillgång till.<sup>186</sup> Den ekonomiska aspekten inverkar också då denna grupp generellt inte är innehavare av stort kapital.<sup>187</sup>

Studeras åldern på den individ som reserverat en bostad på Gävle Strand är en mycket stor andel äldre (> 46 år). Detta kan förklaras med samma resonemang som tidigare ifråga om resurser och ökade krav på närhet till service. Studeras istället boendesammansättningen som baserats på den vuxna individ som gjort reservationen samt de övriga individer som för närvarande ingår i dennes boende,

---

<sup>183</sup> Tidningsartikel angående stadsdelen Sättra, Gävle Dagblad (2006 05 28) (publicerad 2006 03 19) <http://www.gd.se>

<sup>184</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

<sup>185</sup> Stomlinjekarta Gävle Stad, länstrafiken Gävleborg (2006 06 15) <http://www.x-trafik.se>

<sup>186</sup> Danu, Å. (1980) Boende och livsform. Stockholm: Tiden/Folksam

<sup>187</sup> Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – Processer på en lokal bostadsmarkand. Uppsala: Uppsala universitet

blir skillnaden att andelen äldre ökar. Motsvarande tendens för hyresrätten är en ökning av andelen äldre samt en ökning av andelen barn. Effekten av att det i vissa diagram över Gävle Strand även tas hänsyn till de medboende är det naturligt att antalet individer ökar. Detta eftersom eventuella medflyttande barn och partners inkluderas. En skillnad kan ses mellan hyresrätterna och bostadsrätterna på Gävle Strand när det gäller ensamstående och par utan barn. Denna andel är större för hyresrätterna än för bostadsrätterna. Detta kan till stor del bero på att ett hushåll med endast en inkomst oftast lämpar sig bättre för en hyresrätt.<sup>188</sup>

## 6 Slutsats

Den huvudfråga som presenterades i rapportens början, dvs. hur flyttmönstren ser ut i Gävle kommun kring de nyproducerade bostäderna mellan år 2004 och 2006, finns det många svar på. Detta eftersom frågan berör många olika aspekter, har vi i vår studie tagit upp några av de olika faktorer som är av betydelse för en individs val när det gäller bostad; upplåtelse och boendemiljö. Vi fann att boendemiljö är något som spelar stor roll när det gäller val av bostad, detta är något som sammanhänger med hur individens livssituation ser ut. Vad som skiljer valen åt när det gäller bostaden är bl.a. ålder och boendesammansättning. Att detta har stor inverkan blir naturligt då valet av bostad främst beror på behovet av yta, intressen och ekonomi.

Individen följer generellt sett en viss naturlig boendekarriär vilket innebär att de unga som nyss flyttat hemifrån ofta bosätter sig i en hyresrätt relativt centralt medan en barnfamilj istället bosätter sig i ett lugnt villaområde i stadens utkant. När barnen har flyttat hemifrån sker återigen en naturlig flytt till en egen lägenhet, då med mindre krav på dess utrymme och oftast utan skötselkrav utomhus. Detta mönster är även vanligt förekommande i vår undersökning då t.ex. unga individer förekom oftare än barnfamiljer bland hyresrätter.

Den nyss beskrivna boendekarriären har visat sig tydligt i vår undersökning då barnfamiljer i stor utsträckning tycks välja bostad främst beroende på boendemiljö. En boendemiljö denna kategori dras till är framförallt den miljö som råder i Gävle kommuns olika byar.

---

<sup>188</sup> Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarkanden – en studie om vakanskedjemodeller. Uppsala: Institutet för bostadsforskning

Men även bland de inflyttade till kustområdena noterades en stor del barnfamiljer. Detta kan förklaras med att den lugna och naturnära miljön anses vara barnvänlig.

Sett till de äldre individerna (> 46 år) råder en ganska jämn fördelning mellan såväl upplåtelseformer och boendemiljöer, vilket kan förklaras av att det bland dessa individer råder blandade krav på vad som anses nödvändigt. Unga personer (20-30 år) däremot, är mycket litet representerade i delområdet kust vilket kan bero på att äganderätterna som är belägna där kräver ekonomiska resurser som yngre individer oftast inte har. Därtill är även dessa i allmänhet mer beroende av t.ex. kollektivtrafik då många inte har tillgång till egen bil och har intressen kopplade till stadsnärautbud.

Vårt resultat innehåller även en redogörelse för hur inflyttningen ser ut när det gäller flyttar som skett inom samma delområde, dvs. den interna inflyttningen. De delområden som har störst andel inflyttade är Sätra och det västra (där Valbobygden avses). Sätra var dock det delområde där en majoritet tidigare bott inom detsamma, vilket kan förklaras med att utbudet vad gäller såväl bostadstyper som barnomsorg är stort. Dessutom finns ett levande och fungerande närcentrum vilket upplevs som positivt. I övrigt råder en mycket stor lokal inflyttning till alla utvalda nyproduktioner då en mycket stor andel inflyttade tidigare bott inom Gävleborgs län.

Det mest utmärkande när det gäller Gävle Strand var att den största andelen av de reserverade tillhörde åldersgruppen äldre (> 46 år). Faktorer som kan ha påverkat detta är närheten till stadens utbud (handel, service, kultur, infrastruktur, nöje etc.), det minskade kravet på bostadsyta och ekonomiska resurser. En övervägande del av dem som reserverat en bostad bor för närvarande i Gävleborgs län, vilket styrker den befolkningsutveckling som är ett faktum i länet. Den åsyftade utvecklingen innebär att de mindre orterna i länets inland tappar befolkning till de större städerna intill kusten som har en positiv befolkningsutveckling.

## Referenslista

Intervju Anna Östman, ”informationsansvarig Gävle kommun,” Intervju av Anna Zetterdahl och Sara Rosengren, (2006 04 18)

A. Tähtikivi (personlig kommunikation, maj, 2006)

Annelie Tähtikivi, Gävle kommun

E. Andersson (personlig kommunikation, april 2006)

Eva Anderson, Institutet för bostadsforskning, Uppsala Universitet

G. Berfenstam (personlig kommunikation, november 2004 samt april 2006)

Göran Berfenstam, Gävle kommun

L. Magnusson (personlig kommunikation, april, 2006)

Lena Magnusson, Institutet för bostadsforskning, Uppsala Universitet

U. Jonson (personlig kommunikation, juni, 2006)

Ulla Jonson, Gävle kommun

Amcoff, J., Gossas, M., Korpi, M., Westholm, E. (2004) Att leva med befolkningsförändringar – En översikt. Stockholm: Svenska kommunförbundet

Björk, C., Reppen, L. (2000) Så byggdes staden Stockholm: Svensk byggtjänst AB.

Borgegård, L-E. (1989) Bostadsmarknad, flyttning och segregation.

Gävle: Statens institut för byggnadsforskning.

Boverket (2005) Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken.

Karlskrona: Boverket.

Daun, Å. (1980) Boende och livsform. Stockholm: Tiden/Folksam

Eliasson, K. (1998) Flyttningar och regional omvandling i Mittsverige.

Östersund: Institutet för regionalforskning

Fransson, U. (1997) Ungdomars hushållsbildning – Processer på lokal bostadsmarknad. Uppsala: Uppsala Universitet.

Fransson, U., Rosenqvist, G., Turner, B. (2002) Hushållens värdering av egenskaper i bostäder och bostadsområden. Gävle: Institutet för bostadsforskning

Frändberg, L., Thulin, E., Vilhelmson, B. (2005) Rörlighetens omvandling – om resor och virtuell kommunikation- mönster drivkrafter, gränser. Studentlitteratur

Gävle kommun (2005) Utkast till Inriktningsprogram för bostadsförsörjningen i Gävle kommun (arbetsmaterial). Gävle: Gävle kommun.

Gävle kommun (2005) Delområden Gävle kommun. Gävle: Gävle kommun.

Gävle kommun (2006) Lägenheter i Gävle kommun okt 1997 enl PROV FoB2001. Gävle: Gävle kommun

Hedblom, O., Pederby, B., Forslöf, S., Holmgren, L. (red) (1988) Atlas. Stockholm: Almqvist & Wiksell (1993)

Johnson, J. (1972) Stadsgeografi – en introduktion. England

Kindblom, J., Kindblom M., Bergquist M. (red.) (2002) Bygga och bo. Stockholm: STF.

Magnusson, L. (2000) Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden – En studie om vakanskedjemodeller. Uppsala universitet: Institutet för bostadsforskning

Magnusson, L. (1986) Flyttning och nyproduktion i Gävle kommun – En studie av hushållens flyttningskedjor. Gävle: Statens Institut för bostadsforskning

Malmberg, B., Sommestad, L.,(red) (2000) Bostadsrätten i ett nytt millennium. Uppsala Universitet: Institutet för bostadsforskning

Nilsson, I., Stamming, M. (2005) Flyttlassen kommer och går – Fakta och attityder kring hushåll som flyttat till eller från Malmö under år 2004. Malmö: Stadskontoret kommunikation och utveckling

Norrköpings kommun (2004) Flyttmönster 2003, Rapport nr.2004:10. Hämtad från [http://www.norrkoping.se/statistik/publikationer/norrkopingsfakta/pdf/Rapport\\_2004\\_10.pdf](http://www.norrkoping.se/statistik/publikationer/norrkopingsfakta/pdf/Rapport_2004_10.pdf)

Orust kommun (2002) Flyttningar och val av bostadsort – Orust och Sverige. Hämtad från <http://www.orust.se/gov/flyttstudie.pdf>

Scheele, A.(1994) Så vill vi bo - om gemensamt särskiljande i våra bostadsdrömmar. Örebro: Centrum för stadsmiljöforskning, Högskolan i Örebro

Springfeldt, P., Öberg, S. (red) (1991) Sveriges nationalatlas – Befolkningen, SNA

Temo AB, Gävle kommun (2006) Kännedom om Gävle. Gävle: Gävle kommun

Öhman, J. (red) (1992) Urbana samhällen och processer. Uppsala: nordisk samhällsgeografisk tidskrift.

Öhman, J. (1982) Staden och det vardagliga utbytet. Uppsala: Uppsala universitet

Arbetslöshet efter ålder och kön, SCB (2006 05 26)

<http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/SaveShow.asp>

Beskrivning av upplåtelseformer, SMÅA hus (2006 05 25)

[http://www.smaa.se/index4\\_1.htm](http://www.smaa.se/index4_1.htm)

Definition på demografi, Nationalencyklopedin (2006 06 12)

<http://www.ne.se>

Definition på Stor-Stockholm, Wikipedia (2006 06 14)

<http://sv.wikipedia.org/wiki/Storstockholm>

Diagram över konjunkturläget senaste decenniet, Nutek (2006 05 26)

<http://www.nutek.se/sb/d/207/a/554>

Fakta om bostadsrätt, Samhällsguiden (2006 05 25)

<http://www.samhallsguiden.riksdagen.se/sg-485.asp#TopOfPage>

Fakta om Valbo, informationsökningssida (2006 06 15)

<http://www.susning.nu/Valbo>

Förändring av befolkningen under 25 år, 1980-2005, Regionfakta (2006 05 29)

<http://www.regionfakta.com/dynamiskPresentation.aspx?id=3050>

Förändring av befolkningen under 25 år, 1980-2005, Regionfakta (2006 05 29)

<http://www.regionfakta.com/dynamiskPresentation.aspx?id=1658>

Förändring av befolkningen under 25 år, 1980-2005, Regionfakta (2006 05 29)

<http://www.regionfakta.com/GemensamDynamiskPresentation.aspx?id=695>

Gävle kommun. (2006 05 24) Sektorsunderlag Boende –

Översiktsplan för Gävle stad

<http://epi.gavle.se/upload2/Webbredaktion/Gavlestad2025/Sektorsunderlag%20Boende>

Informationssida Gävle Kommun (2006 06 06)

<http://www.gavle.se/>

Informationssida Hammarby Sjöstad, Stockholm (2006 05 29)

<http://www.bizzbook.com/hamnen/bo01.html>

Informationssida Västra Hamnen, Malmö (2006 05 29)

<http://www.bizzbook.com/hamnen/bo01.html>

Stomlinjekarta Gävle Stad, länstrafiken Gävleborg (2006 06 15)

[http://www.x-trafik.se/files/kundservice/karta\\_gavle\\_stomlinjekarta.pdf](http://www.x-trafik.se/files/kundservice/karta_gavle_stomlinjekarta.pdf)

Sveriges Rikes Lag, Personuppgiftslagen (2006 06 12)

<http://www.notisum.se/index2.asp?iParentMenuID=236&iMenuID=314&iMiddleID=285&to p=1&sTemplate=/template/index.asp>



Tankar om Gävle, Gävle kommun. (2006 05 29)

<http://epi.gavle.se/upload2/Webredaktion/Dokument/9252tankaromGävle.pdf>

Tidningsartikel angående stadsdelen Sättra, Gävle Dagblad (2006 05 28)

(publicerad 2006 03 19)

<http://www.gd.se>

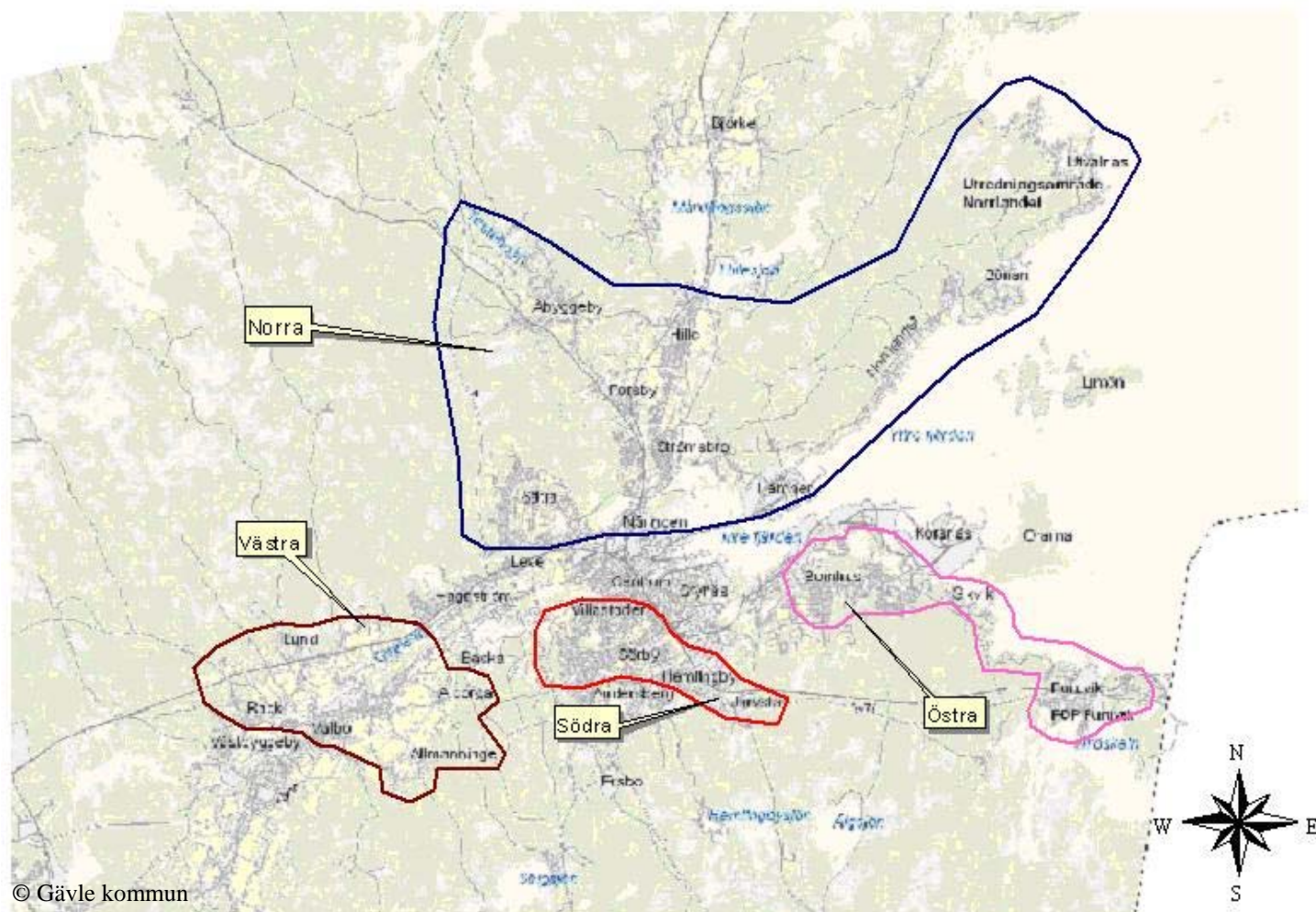
Tidningsartikel angående studentstäder, Sundsvalls tidning. (2006 05 29)

[http://www.st.nu/nyheter/lokalt.php?action=visa\\_artikel&id=355538](http://www.st.nu/nyheter/lokalt.php?action=visa_artikel&id=355538)

Årsrapport för universitet/högskolor 1994-1995, Högskoleverket (2006 05 26)

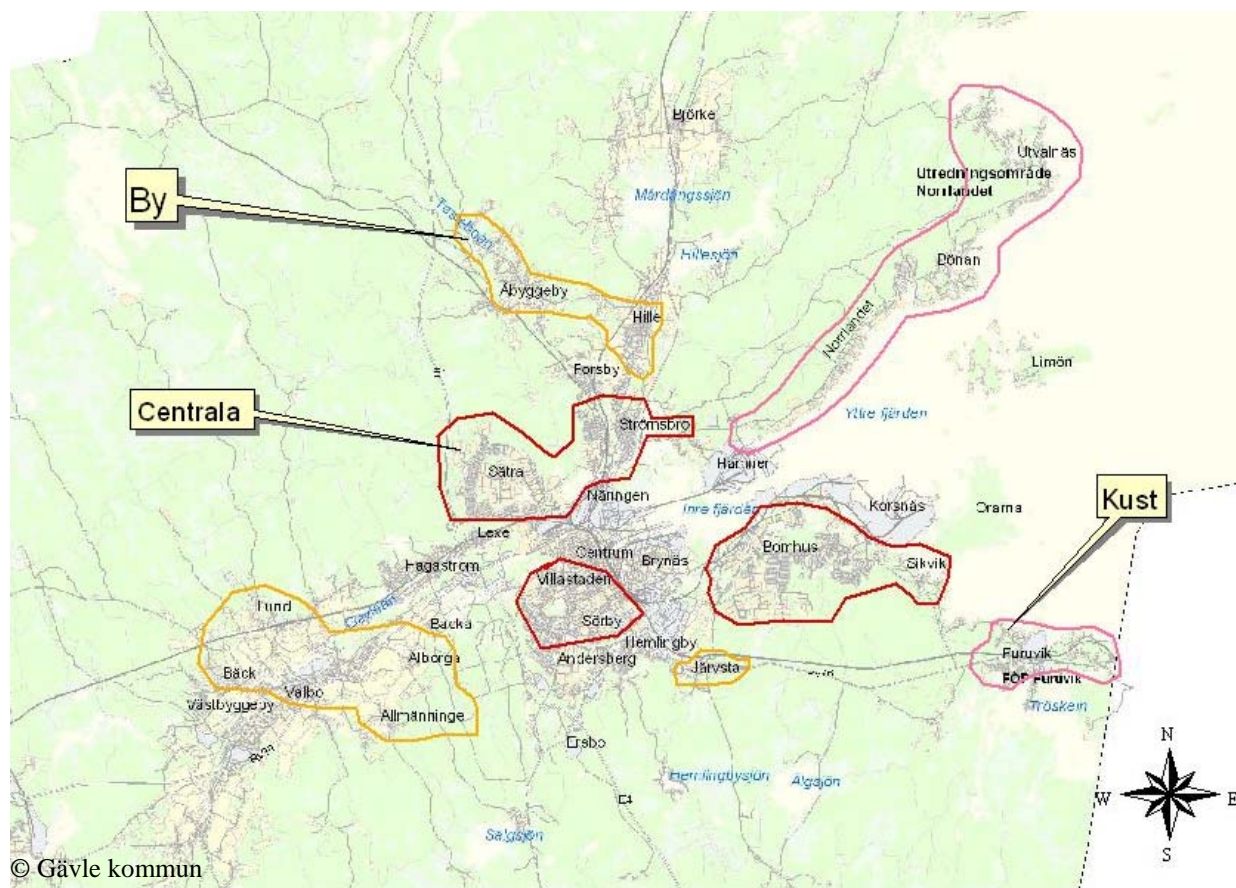
<http://web2.hsv.se/publikationer/rapporter/regeringsuppdrag/1996/9625R.pdf>

## Bilaga 1



Bilaga 1. Geografiska distriktindelningen oberoende av karaktär. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren är skapad 2006 05 12.

## Bilaga 2



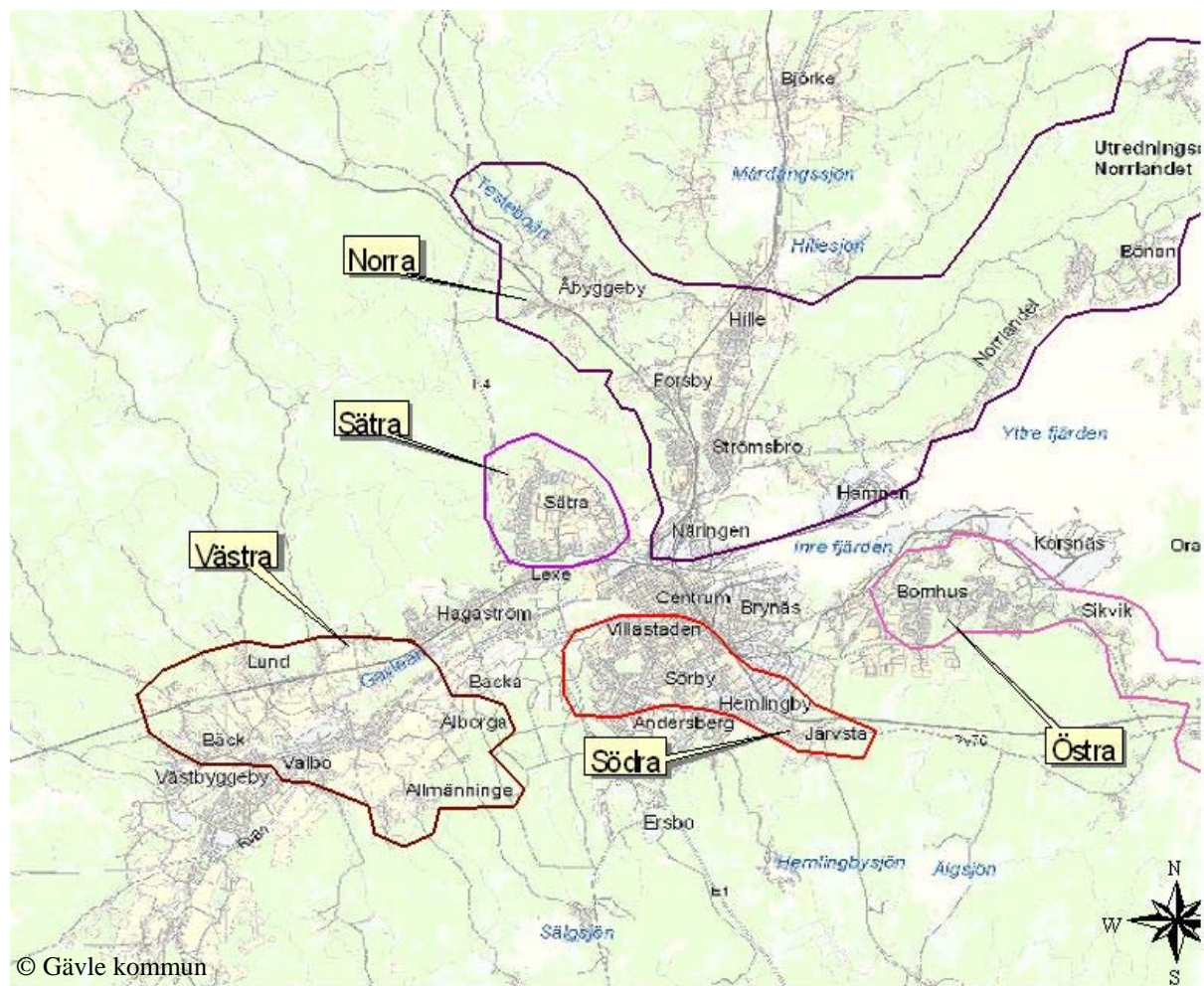
Bilaga 2. Karaktäristiska distriktindelningen. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren skapad 2006 05 12

### Bilaga 3



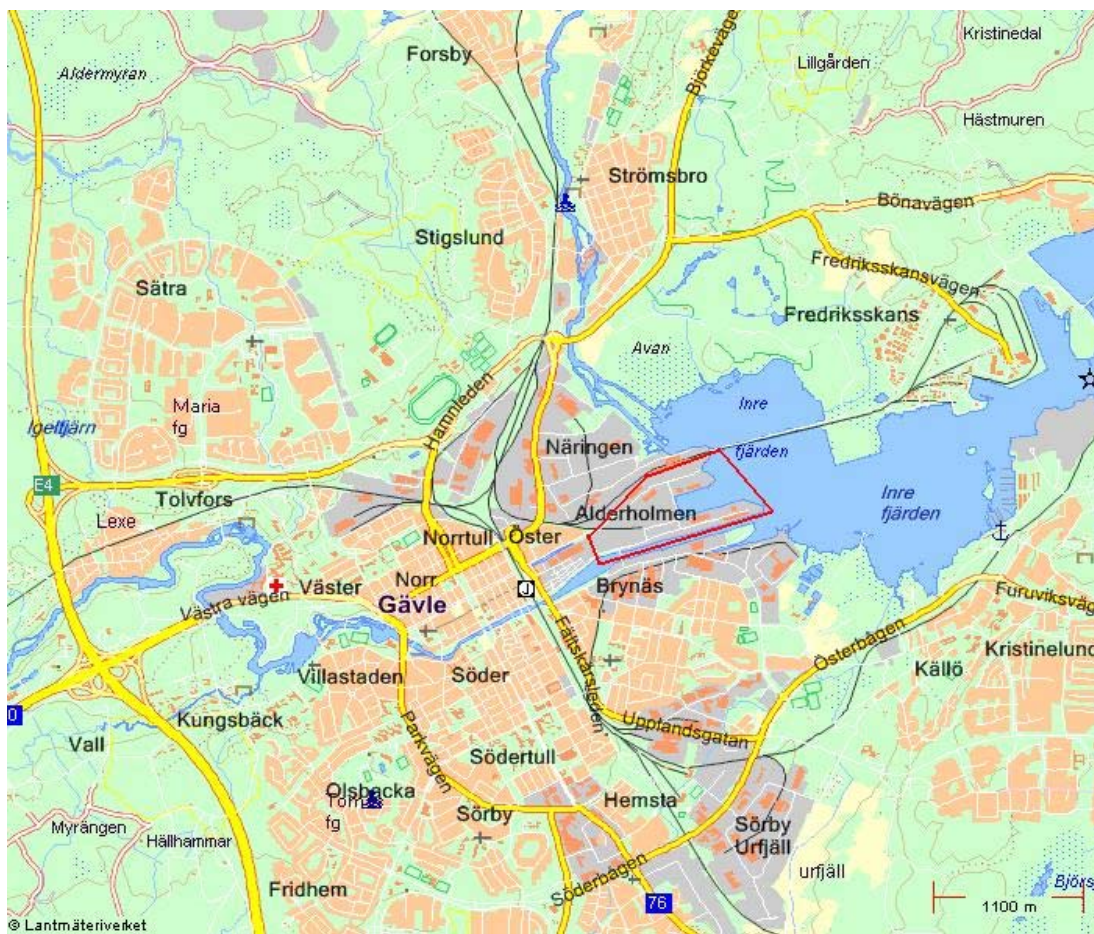
Bilaga 3. Geografiska distriktindelningen beroende av omsättning. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren är skapad 2006 05 12.

## Bilaga 4



Bilaga 4. Geografisk distriktindelning beroende av karaktär. Underlagskartan är framställd av Gävle kommun, figuren är skapad 2006 05 12.

## Bilaga 5



Bilaga

5. Geografisk belägenhet för stadsdelen Alderholmen (inringat med rött) där Gävle Strand skall anläggas med start hösten 2006. Kartan är hämtad från Eniros karttjänst 2006 05 30 och framställd av Lantmäteriverket.

Bilaga 6

Omsättning (delområden)														
	Intern inflyttning	Från Gävle kommun	Från Övriga	Uppgifter saknas	Stor stad	Mellanstor stad	Ort	Centrala	Norra	Södra	Västra	Östra	Utfifrån	Uppgifter saknas
Norra (N= ~160 vuxna individer)	24	120	14	*	*	*	*	41	65	*	16	13	14	*
Sätra (N= ~50 vuxna individer)	38	*	*	*	0	*	0	*	40	0	0	*	*	*
Södra (N= ~80 vuxna individer)	*	54	12	*	*	*	*	13	*	26	*	10	14	*
Östra (N= ~30 vuxna individer)	*	23	*	*	0	0	*	*	*	*	*	17	*	*
Västra (N= ~40 vuxna individer)	*	24	*	*	0	*	0	*	*	0	19	*	*	*
Centrala (N= ~220 vuxna individer)	63	138	22	*	*	12	*	31	89	26	22	31	24	*
By (N= ~80 vuxna individer)	11	50	*	*	0	*	0	11	17	*	21	*	*	*
Kust (N= ~60 vuxna individer)	*	42	*	*	*	0	*	21	14	*	*	*	*	*

Sammansättning (delområden)														
	Antal hushåll			Totalt antal hushåll i respektive delområde (N)	Antal vuxna individer				Totalt antal vuxna individer i respektive delområde (N)	Antal individer oavsett ålder				Totalt antal individer oavsett ålder i respektive delområde (N)
	Ensamstående	Par	Familj		Födda i Gävleborgs län	Födda i övriga Sverige	Födda i övriga världen	Uppgifter saknas		Barn (0-19 år)	Unga vuxna (20-30 år)	Vuxna/äldre (< 31 år)	Uppgifter saknas	
Norra	15	43	29	~90	94	58	*	*	~160	43	*	150	*	~200
Sätra	0	*	23	~30	29	11	*	*	~50	39	*	42	*	~90
Södra	*	17	21	~45	42	29	*	*	~80	34	13	68	*	~120
Östra	*	*	*	~15	33	*	*	*	~30	14	*	37	*	~50
Västra	*	*	11	~20	18	*	*	0	~40	16	*	28	0	~60
Centrala	22	47	58	~130	125	82	17	*	~220	99	24	205	*	~330
By	*	13	23	~40	55	17	*	*	~80	25	11	66	*	~100
Kust	*	13	13	~30	36	16	*	*	~60	22	*	54	*	~80

\* = 1-10 (redovisas ej pga. för litet dataomfång)

Bilaga 7

Upplåtelse (delområden)

Norra (N = ~ 210 vuxna individer)						
Villa		A	B	C	D	
	Villa	0	13	16	*	
	Bostadsrätt	0	47	*	0	
	Hysesrätt	11	33	*	0	
	Utifrån	*	*	0	0	
Uppgifter saknas						*
Bostadsrätt		A	B	C	D	
	Villa	0	*	8	32	
	Bostadsrätt	*	*	*	*	
	Hysesrätt	*	0	*	0	
	Utifrån	0	*	*	0	
Uppgifter saknas						*

Södra (N = ~ 80 vuxna individer)						
Villa		A	B	C	D	
	Villa	0	*	0	0	
	Bostadsrätt	0	*	*	0	
	Hysesrätt	0	0	0	0	
	Utifrån	0	*	0	0	
Uppgifter saknas						*
Hysesrätt		A	B	C	D	
	Villa	*	*	6	*	
	Bostadsrätt	*	*	*	*	
	Hysesrätt	13	14	*	0	
	Utifrån	*	9	0	0	
Uppgifter saknas						0

Västra (N = ~ 40 vuxna individer)						
Villa		A	B	C	D	
	Villa	*	9	*	*	
	Bostadsrätt	0	*	*	0	
	Hysesrätt	0	9	0	0	
	Utifrån	0	*	0	0	
Uppgifter saknas						7

Östra (N = ~ 30 vuxna individer)						
Villa		A	B	C	D	
	Villa	0	*	*	6	
	Bostadsrätt	0	*	*	0	
	Hysesrätt	0	*	8	0	
	Utifrån	*	0	0	0	
Uppgifter saknas						*

Centrala (N = ~ 220 vuxna individer)						
Villa		A	B	C	D	
	Villa	0	12	*	*	
	Bostadsrätt	0	39	*	0	
	Hysesrätt	6	8	7	0	
	Utifrån	0	*	0	0	
Uppgifter saknas						*
Bostadsrätt		A	B	C	D	
	Villa	0	*	8	32	
	Bostadsrätt	*	*	*	*	
	Hysesrätt	*	0	*	0	
	Utifrån	0	*	*	0	
Uppgifter saknas						*
Hysesrätt		A	B	C	D	
	Villa	*	*	6	*	
	Bostadsrätt	*	*	*	*	
	Hysesrätt	13	14	*	0	
	Utifrån	*	9	0	0	
Uppgifter saknas						0

By (N = ~ 80 vuxna individer)						
Villa		A	B	C	D	
	Villa	*	9	8	*	
	Bostadsrätt	0	17	*	0	
	Hysesrätt	*	17	0	0	
	Utifrån	0	*	0	0	
Uppgifter saknas						10

Kust (N = ~ 60 vuxna individer)						
Villa		A	B	C	D	
	Villa	0	*	12	8	
	Bostadsrätt	0	*	*	0	
	Hysesrätt	*	19	*	0	
	Utifrån	*	*	0	0	
Uppgifter saknas						*

\*= 1-5 (redovisas ej pga. för litet dataomfång)



## Bilaga 8

### Intervju med Anna Östman, informationsansvarig på Gävle kommun

Intervju och diskussionsfrågor

När skall Alderholmen stå klart?

- När tas första ”spadtaget”?

Målet med kampanjen?

Varför just Alderholmen förutom att det är en obebyggd plats?

Vilken typ av bebyggelse skall finnas?

Varför just det valet?

Syftet med byggnadernas placering och utformning?

Vad vill ni att ska bli det typiska för Alderholmen?

Vad skall gävlebon koppla till begreppet Alderholmen?

Vilken typ av område skall det bli? Vilket utbud ska finnas?

Inriktning på dag- eller nattbefolkning?

Hur har ni drivit kampanjen?

Vilken typ av människor skall i första hand lockas till området?

Är målgruppen gävlebor eller från öriga landet?

På vilket sätt har ni försökt nå/locka folk utifrån?

Är en del av syftet att försöka behålla de nytexaminerade studenterna?

Hur har projektet gått? Är syftet uppnått?

Har några problem uppstått under arbetets gång?

Överensstämmer intresseanmälningarna med förväntningarna?

Har de ekonomiska kalkylerna/ramarna kunnat hållas?

Varför tre olika bostadsbolag?

Varför inte bara Gavlegårdarna?

Ekonomiska fördelar?

Hjälper detta att uppnå syftet med att locka en viss ”krets”?

**”– Vi vill marknadsföra Gävle som stad för att locka på så vi locka hit nya invånare, Gävle Strand blir därmed en tilldragande faktor.”**

Mycket resurser har lagts ned på att stäkra varumärket *Gävle* för att göra det intressant som bostadsort, detta skulle bidra till ökad inflyttning för att fylla de planerade lägenheterna. Uppbyggnaden av ett intressant varumärke har det satsats mycket på, främst med tyngdpunkt på det anrikt hamnområde och Gävle som en plats mitt i världen genom de goda kommunikationerna i området som bl.a. skapar närhet till Arlanda.

En tävling utlystes för att få in förslag på ett kampanjupplägg, reklamtävlingen avgjordes våren 2004 och det lokala företaget Lundberg & Co vann och har därmed gjort reklamkampanjen. Företaget har arbetat mot stora kunder och ansågs därför intressanta. Det var också de som kläckte idén om *Gävle Strand*. Detta hölls hemligt i ett halvår tills det avslöjades i media, något som skapade stort engagemang hos gävleborna. Många menade att det var det dummaste de hört och kommentarer som ”vaddå Gävle Strand, det heter ju Alderholmen” blev vanliga synpunkter både i media och i folkmun.

*Varför Gävle Strand och inte Alderholmen?*

– Detta för att utmärka området från helheten och det övriga i området (Öster och magasinsområdet). Även för att göra det unikt i Gävle stad, då de tre orden *Gävle, vatten* och *exklusivitet* skall förknippas med begreppet Gävle strand.

Annonseringen har inriktats främst på Mälardalen och i övriga Mellansverige. Detta genom en gemensam marknadsföring med alla inblandade parter representerade, dvs. Gävle kommun, Gävle Energi, HSB och Skanska. Detta gjordes i flera av de stora dagstidningarna som Dagens Nyheter, metro och Svenska Dagbladet. Anledningen till detta var att byggherrarna och kommunen ville marknadsföra sig tillsammans eftersom man då kan bygga ett starkare varumärke och kan gå ut externt med sin reklam. Därmed skapas ett samlat och gemensamt intryck, på så vis starkare. Marknadsföringen började i DN med en annons för att få in intresseanmälningar samt lokal publicitet.

Till de som anmält intresse skickades regelbundna nyhetsbrev om vad som hände och vad som var på gång. Nyhetsbreven fortsatte samtidigt som uppbyggnaden av den nya websajten började, man ville nu kunna visa bostäderna för (juni 2005 öppnas websajten) där dessa visades m h a skisser. Nyhetsbreven slutade istället hänvisades dessa till [www.havsutsikt.se](http://www.havsutsikt.se) som blev den slutliga websidan som projektgruppen lagt upp. Därmed fortsatte intresseanmälningarna att strömmade in och dessa uppgick slutligen till 1600 stycken. Kalkylen vad gäller marknadsföringen i sin helhet har kunnat hållas.

Marknadsföringen upplevs som mycket lyckad, speciellt i och med att man lyckats locka 20 procent utifrån. Gävle som stad har vunnit mycket image som intressant stad i och med projektet. Innan hade man inte någon direkt målsiffra på hur många man ville locka utifrån till Gävle Strand.

Information om bostäderna finns på hemsidan, inte i marknadsföringen. Det är sammanhanget och Gävle som stad som skall göra området attraktivt och intressant, inte husen och bostäderna i sig. Stor tonvikt läggs vid det historiska och Gävle som kuststad.

Reklamkampanjen beskrivs både som spännande och annorlunda då den har inriktats mycket på Gävle hamns historia och havet. Då området (Alderholmens) historia betonas mycket genom berättelser om vad som en gång fanns där, gör det väldigt unikt.

Något som gör det om inte ännu mer intressant är också områdets framtidsplaner som inte minst skall framhäva Gävle som kuststad då bostäderna kommer att ligga intill havet. Detta görs i stor utsträckning, framförallt i marknadsföringssyfte, då detta är mycket intressanta faktorer som gör området och staden spännande.

Etapp 1 startar den 21:a april 2006, då börjar grävandet för kanalen, efter sommarn byggs de första husen. Nästa steg i marknadsföring blir Etapp 2 och den skall inriktas mer på Historien, havet och framtiden skall framhävas för att hålla varumärket vid liv. I kampanjen skall även Gävle framhävas men Gävle Strand är avsändaren och utgör huvudattraktionen.

Korta frågor och svar

Fanns det från början någon tanke med närheten till stadsdelen Öster?  
Nej, inte från början. Detta ses enbart som en fördel.

Finns det någon anledning till varför det slutligen blev tre fastighetsföretag?  
Nej det vet vi inte, det var många som drog sig ur.

Vilka åldersgrupper är mest representerade bland de anmälda?  
– De flesta är mellan 30-60 år, de flesta utan barn. Majoriteten utgörs av dem som är omkring 50 år.

Övriga kommentarer från intervjun

”Thomas Di Leva döpte Gävle Strand vid en dopfest som hölls för området, något som väckte stort intresse bl.a. i media både lokalt och regionalt...”

”Bil, båtplats, stor balkong etc. var något som många ville ha. Detta framkom från den tidigare gjorda undersökningen bland allmänheten.”

”Byggherrarna presenterade sina koncept och säljstarten för Etapp 1 ägde rum i oktober 2005. Detta väckte ett enormt stort intresse bland intressenterna.”

”Försäljningen och uthyrningen har gått väldigt bra, över förväntan. Detta bidrar till att spaden sätts i jorden snart. Etapp ett står klar 2007, då skall allt i den vara byggt. Detta inkluderar både en kanal och en park...”

”Så kallade *Bokaler* skall byggas av Skanska, i dessa skall det finnas utrymme för både bostad och näringsverksamhet för diverse företag. Detta har skapat mycket stort intresse...”

”Konjunkturen för 15 år sedan satte stopp för bostadsbyggande bl.a. i Gävle...”

## **Bilaga 9**

### **Arbetsfrågor**

#### **Varifrån och hur flyttar man?**

##### **1 Från Gävle**

- 1.1 Från vilka distrikt sker stor utflyttning?
- 1.2 Mellan vilka distrikt sker flyttarna, några som utmärker sig?
- 1.3 Flyttar individen inom sitt närområde, dvs. sker det en intern flyttning?
  - 1.3.1 Finns det skillnader i intern flyttning mellan de olika distrikten?

##### **2 Från övriga Sverige**

- 2.1 Hur är spridningen gällande hur stor/liten stad de flyttande tidigare bott i?
  - 2.1.1 Finns det mönster gällande val av boendemiljö (samt diskussion kring upplåtelse) beroende på vilken grupp man tillhör i samhället (barnfamilj, unga, äldre osv.)
  - 2.1.2 Finns det något mönster gällande val av boendemiljö/distrikt med hänsyn till den tidigare bostadstypen (upplåtelseformen)?
- 2.2 Vad finns det för samband mellan vart i Sverige (storlek på stad) man bott tidigare och val av boendemiljö samt distrikt när dessa flyttar till Gävle kommun?
- 2.3 Född och nu boende i Gävle, några samband?
- 2.4 Återvänder individen till sin hembygd alt. bor kvar hela livet i Gävleborg?

##### **3 Det tidigare boendet**

- 3.1 Finns det något mönster gällande val av upplåtelseform med hänsyn till den tidigare upplåtelseformen? Vilken typ av upplåtelse lämnas?
- 3.2 Påverkar antalet år (tidsperiod) i den tidigare bostaden vilken typ av upplåtelseform man väljer på nästa? Påverkar det vilket distrikt man söker sig till för nästa boende? (diskussionsfråga)

