



Länsstyrelsen
Värmland

REGIONAL BOSTADSMARKNADSANALYS

Värmlands län 2010

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND



Publ nr 2010:09
ISSN 0284-6845

Dnr 405-15575-09

Rapporten är sammanställd av Bengt Dahlgren, Samhällsbyggnad
Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad, 054-19 70 00
www.lansstyrelsen.se/varmland

Förord

I syfte att bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt spåra trender och tendenser inför framtida utveckling skickar Boverket varje år enkäter till kommunerna med frågor om bostadsmarknaden. Enkäterna samlas in av Länsstyrelserna som också enligt sitt regleringsbrev för 2010 (uppdrag 39) har att göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Denna rapport är Länsstyrelsens redovisning av detta uppdrag.

Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen ansvar för bostadsförsörjningen. Detta innebär att kommunerna ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs (SFS 2001:1383 §1).

Det är Länsstyrelsens förhoppning att denna rapport ska bidra till kommunernas arbete med bostadsförsörjningen i länet. Bra bostäder och goda boendemiljöer är, enligt Länsstyrelsens mening, grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i länet. I rapporten lyfter Länsstyrelsen bland annat fram behovet av en tydligare regional dialog när det gäller bostadsförsörjning och bostadsbyggande i länet.

Ansvarig för rapporten har varit planeringsdirektör Bengt Dahlgren. En intern arbetsgrupp med företrädare för sakområden som plan- och bostad, integration samt regional utveckling liksom för horisontella perspektiv som jämställdhet och mänskliga rättigheter har fungerat som stöd i arbetet.

Inför färdigställandet av rapporten inbjöd Länsstyrelserna kommunernas kontaktpersoner till ett informations- och dialogmöte den 11 maj 2010. Vid träffen deltog cirka hälften av länets kommuner. Länsstyrelsen noterar ett ökat intresse från kommunernas sida att ta del av det för länet samlade resultatet av deras svar på bostadsmarknadsenkäten.



Eva Eriksson
Landshövding

Innehåll

1. Inledning och sammanfattning.....	1
2. Boverkets nationella rapport 2010-2011.....	4
3. Övergripande förutsättningar för och perspektiv på bostadsbyggande och bostadsförsörjning.....	5
4. Bostadsbyggande och bostadsmarknad	17
5. Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor	25

1. Inledning och sammanfattning

Kommunerna har enligt bostadsförsörjningslagen att ”planera Bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”¹.

I syfte att ”bidra till en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen på bostadsmarknaden samt att spåra trender och tendenser inför den framtida utvecklingen” skickar Boverket varje år kommunerna en enkät om bostadsmarknaden (BME). Enkäten innehåller kommunernas bedömningar av olika frågor och ger därmed en sammanhållen bild av bostadsmarknaden i hela landet och i de olika länen². I Värmland har samtliga kommuner besvarat enkäten.

Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelserna som samlar in svaren från kommunerna och går igenom dessa. Länsstyrelsen har också enligt sitt så kallade regleringsbrev för 2010 att ”göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet”³. Denna rapport är Länsstyrelsens rapportering av detta uppdrag.

I syfte att komplettera den bild som växer fram från kommunernas svar på bostadsmarknadsenkäten inbjöd Länsstyrelsen kommunernas kontaktpersoner till en informations- och dialogträff den 11 maj 2010. Vid träffen var cirka hälften av länets kommuner representerade. Enligt Länsstyrelsens mening styrkte dialogen den beskrivning som ges i rapporten.

Rapporten inleds med en kort sammanfattning av Boverkets nationella rapport om resultaten från bostadsmarknadsenkäten 2010. Därefter följer tre kapitel om;

- Övergripande förutsättningar för och perspektiv på bostadsplanering och bostadsbyggande
- Bostadsbyggande och bostadsmarknad
- Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor

Rapporten visar sammanfattningsvis bland annat följande;

- Antalet färdigställda lägenheter har minskat i länet under 2009 jämfört med 2008. Länsstyrelsen gör bedömningen att detta bland annat är ett utslag av den finansiella krisen. Ett tecken på detta är att antalet påbörjade lägenheter har ökat under 2009 i förhållande till året innan.

- Kommunerna gör bedömningen att bostadsbyggandet kommer att öka under 2010 i förhållande till antalet färdigställda lägenheter under 2009. Erfarenheterna pekar dock på att osäkerheten i kommunernas bedömningar är stor – även på kort sikt. Kommunerna tror på en påtaglig ökning av bostadsbyggandet under 2011.

- Bostadsbyggandet är enligt Länsstyrelsens mening en allt viktigare indikator på regional tillväxt och utveckling. Bostadsbyggandet speglar i allt högre grad vad som

¹ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

² Boverket (2010), Bostadsmarknaden 2010-2011. Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2010

³ Regleringsbrev för budgetåret 2010, Uppdrag 39

skulle kunna kallas marknadens syn på utvecklingsmöjligheter för olika platser och regioner. Länsstyrelsen menar att årets resultat pekar på större skillnader mellan kommunerna när det gäller deras bedömningar av bostadsmarknaden utifrån kriterier som balans, brist och överskott.

- Enligt kommunernas svar är frågan om ”Bostäder för medelålders och äldre” och ”Hushåll med krav på god tillgänglighet” mer nära frågor än bostäder för ungdomar. I förhållande till förra årets enkät har antalet kommuner som lyfter fram svårigheterna att tillgodose kraven från ”Hushåll med krav på attraktiva lägen” minskat på ett påtagligt. Detta innebär enligt Länsstyrelsens tolkning av svaren inte att frågan om attraktiva lägen har minskat i betydelse, men att kommunerna gör bedömningen att man nu kan tillgodose dessa önskemål på ett annat sätt än tidigare.

- Det finns enligt kommunernas svar fortfarande cirka 700 tomma lägenheter i allmännyttan. Problematiken med de tomma lägenheterna är dock koncentrat till några kommuner. Vissa rivningar – i begränsad omfattning - planeras enligt kommunernas svar. Utförsäljningen av det allmännyttiga bostadsbestånd är enligt Länsstyrelsens bedömning av kommunernas var ingen stor fråga i länet.

- På frågan om ”huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet” lyfter flertalet kommuner fram höga produktionskostnader. Däremot gör kommunerna bedömningen att det i stort sett inte råder någon brist på detaljplanelagd mark eller att det skulle finnas brister i planberedskapen. Länsstyrelsen deltar i allt väsentligt kommunernas bedömning.

- I bostadsmarknadsenkäten finns frågor om kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor. Enligt tillägg (Lag 2002:104) till bostadsförsörjningslagen ska kommunfullmäktige i kommunerna under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa kan se olika ut och sättas på pränt i olika dokument. Svaren på frågan är därför svårtolkade. En dryg handfull kommuner svarar entydigt ja på frågan. Enligt Länsstyrelsens mening handlar sådana riktlinjer inte bara om nyproduktion utan också om förvaltning av det samhällskapital som befintliga bostäder representerar.

- Kommunerna kan i enkäten också ange viktiga frågor i deras arbete med bostadsförsörjningen. Samtliga kommuner anger ”bostäder i attraktiva lägen” som en sådan viktig fråga (se ovan). Hälften av kommunerna lyfter fram ”öka inflyttningen” som en annan viktig fråga. Cirka hälften av kommunerna svarar också att tillgänglighetsfrågorna såväl i bostäder som offentlig miljö är viktiga frågor. Detta gäller också bostäder för äldre och funktionshindrade. I stort sett inga kommuner har markerat ”segregation/integration”, ”socialt utsatta områden”, ”god närmiljö för barn” och ”buller i bostadsområden” som exempel på viktiga frågor.

Länsstyrelsen lyfter i rapporten fram behovet av en tydligare regional dialog om bostadsförsörjningen. Bakgrunden är tvåfaldig. Dels gör Länsstyrelsen bedömningen utifrån kommunernas svar att något samråd med andra kommuner i stort sett inte förekommer när det gäller kommunerna arbete med bostadsförsörjningen. Dels finns det en tydlig trend i samhällsutveckling mot ökad pendling och en förstoring av de så kallade lokala arbetsmarknadsregionerna. Detta innebär att allt fler har sitt arbete i en annan kommun än där man bor.

Det finns också en tydlig tendens till att de regionala sammanhangen betonas allt mer inom andra planeringsområden som till exempel det regionala tillväxtområdet, den regionala transport-infrastrukturen, de regionala miljömålen med flera områden. Länsstyrelsen menar att bostadsbyggandet spelar en central roll för länets utveckling. Detta bör tala för en tydligare regional dialog också när det gäller bostadsförsörjningen.

2. Boverkets nationella rapport 2010-2011

I Boverkets uppdrag ingår att bevaka utvecklingen på bostadsmarknaden. För att få en bild över utvecklingen på alla de lokala bostadsmarknaderna runt om i landet skickar Boverket ut en enkät till samtliga kommuner i början av varje år. Enkäten innehåller frågor som på olika sätt belyser läget på bostadsmarknaden och det förväntade bostadsbyggandet. Länsstyrelsens rapport handlar om svaren från Värmlands kommuner utifrån i först hand 2010 års enkät.

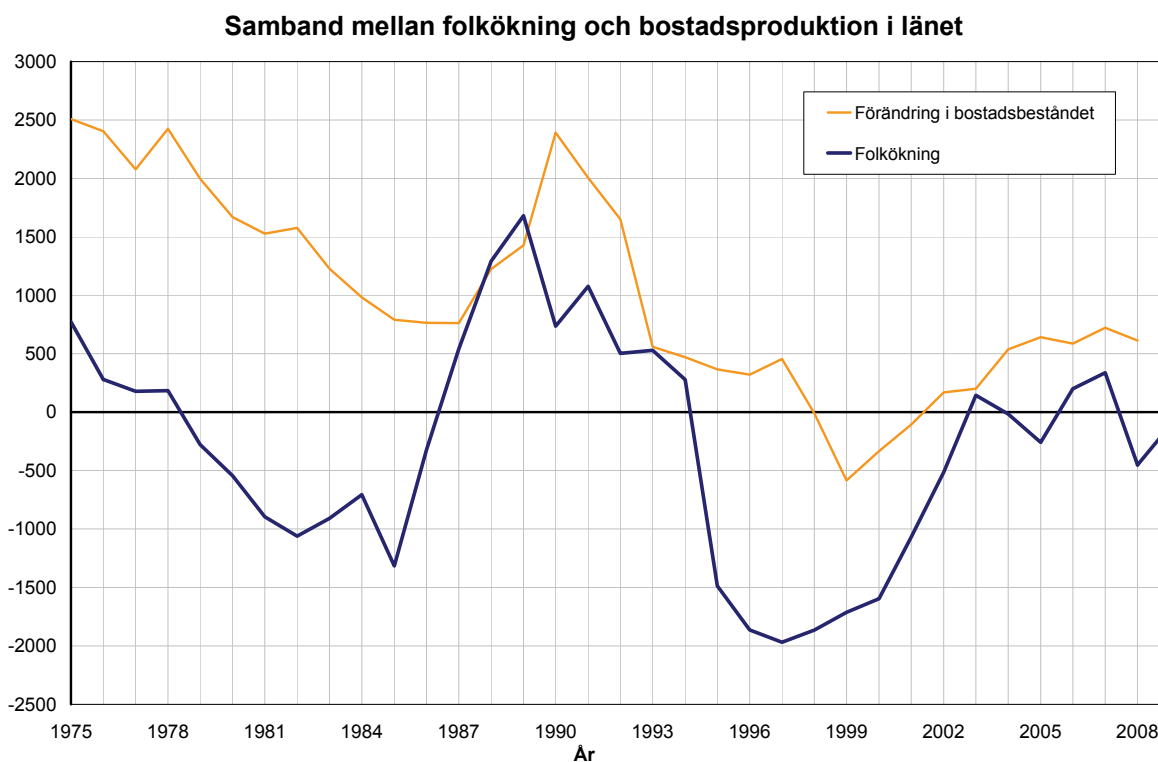
Boverket gör på liknande sätt en rapport om bostadsmarknaden och bostadsbyggandet utifrån svaren från samtliga landets kommuner⁴. Boverkets rapport utifrån årets enkäter redovisas i rapporten ”Bostadsmarknaden 2010-2011 – Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2010”. Det har känts riktigt att inledningsvis redovisa en kort sammanfattning av denna rapport i syfte att ge perspektiv på svaren från de värmländska kommunerna. En sådan nationell och övergripande sammanfattning kan förhoppningsvis tjäna som en slags spegel för den sammanställning som Länsstyrelsen gör av årets enkät. Sammanfattningen gör i punktform.

- Storstadsregionerna och de större högskoleorterna har en ökande befolkning. Dessa kommuner bedömer ofta att det är brist på bostäder. I många mindre kommuner minskar däremot befolkningen. Här återfinns kommuner som bedömer att är såväl brist, balans eller överskott på bostäder.
- Många kommuner rapporterar att det är brist på bostäder totalt sett i kommunen. För andra året i rad minskar dock antalet kommuner som uppger brist på bostäder och ökar antalet kommuner som uppger överskott på bostäder.
- Återigen ökar antalet kommuner som uppger brist på hyresrätter och bostadsrätter efter en tillfällig nedgång 2009. 75 procent av kommunerna uppger att det är brist på hyresrätter. Många av dessa kommuner har endast behov av ett fåtal hyresrätter.
- Kommunerna är överraskande optimistiska i sina förväntningar om bostadsbyggandet 2010 och 2011. Projektberedskapen inför 2011 har ökat markant för hyresrätter och bostadsrätter, men är fortsatt låg för småhus.
- Ungdomar, pensionärer eller medelsålders personer som vill flytta till en mindre bostad och stora barnfamiljer är de grupper som flest kommuner uppger har särskilt svårt att få en bostad. En annan grupp som många kommuner lyfter fram är hushåll med höga krav på attraktiva lägen.
- Fler kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ungefär 40 procent har antagit riktlinjer under denna eller den förra mandatperioden. Majoriteten av kommunerna följer därmed inte kravet i bostadsförsörjningslagen.

⁴ Boverket (2010), Bostadsmarknaden 2010-2011 – Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2010

3. Övergripande förutsättningar för och perspektiv på bostadsbyggande och bostadsförsörjning

I diskussioner och beskrivningar av den regionala utvecklingen finns ett stort och självklart intresse för utveckling och förändring av folkmängden. Antalet invånare i en kommun eller ett län är på många sätt dimensionerande för mycket av det som görs i form av samhällsinvesteringar av olika slag. Detta gäller även bostäder. Det som skapar motiv och behov av nya bostäder är dock inte antalet invånare i sig utan förändringar i den demografiska strukturen och geografiska fördelningen av befolkningen. Inom ramen för en och samma nettoförändring av länets folkmängd kan således rymmas stora så kallade bruttoförändringar med olika konsekvenser för bostadsplanering och bostadsbyggande. I figuren nedan beskrivs på ett övergripande sätt och i ett länsperspektiv hur bostadsbyggandet har samvarierat eller samspelar med förändringar i befolkningen.



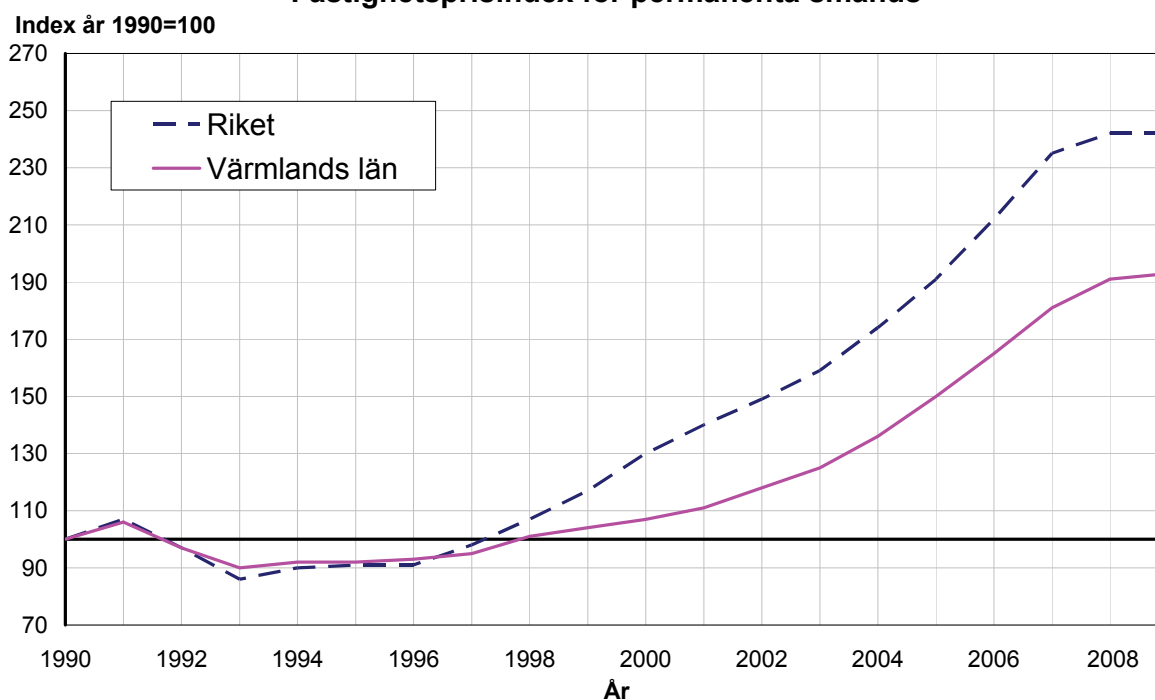
Figur 1. Samband mellan befolkningsutveckling och bostadsproduktion
Källa: SCB

Bostadsförsörjningslagen tar fasta på bostaden som en social rättighet. Det perspektiv som finns på bostadsmarknaden i BME och i denna rapport tar sin huvudsakliga utgångspunkt i begrepp som behov och utbud. I begreppet marknad ligger dock också andra tolkningar som handlar om utbud och efterfrågan med mer ekonomiska förtecken. Bostäder blir i det perspektivet något av ”varor” som säljs och köps på en marknad eller något som man investerar i. Denna mer

ekonomiska tolkning av bostadsmarknaden ger också allt mer viktiga förutsättningar (och kanske begränsningar) för den bredare tolkningen av bostadsmarknaden. Investeringar i bostäder genom köp och försäljning eller nyproduktion av bostäder uttrycker i sin förlängning bedömningar av den framtida utvecklingen av platser och regioner. Byggandet av nya bostäder förändrar och förnyar också samhällen och stadsdelar. Planeringen av bostäder är således en central del av samhällsplaneringen.

Ett mått på bostadsmarknadens utveckling i mer ekonomiska termer är prisutvecklingen. Priset på bostäder går upp och ned och utvecklas olika på skilda platser. Enligt Statistiska Centralbyråns fastighetsprisindex så har prisutvecklingen på småhus varit svagare i Värmland än för riket som helhet under 2000-talets första decennium. Den avmattning i prisutvecklingen som kan iakttas under de senaste åren kan förklaras av den globala finanskrisen. Prisutvecklingen varierar också under året. Tydliga tecken torde därför finnas på att småhusmarknaden har återhämtat sig under 2009. En allt för svag prisbild på småhus kan innebära att ambitionsnivån i husägandet leder till bristande underhåll.

Fastighetsprisindex för permanenta småhus



Figur 2. Fastighetsprisindex

Källa: SCB

Länets folkmängd uppgår till drygt 273 000 invånare och har minskat med ca 5 000 personer under den senaste tioårsperioden (1998 – 2008). I en befolkningsprognos för Värmlands län 2008-2030⁵ beskriver Region Värmland tre alternativ när det gäller bedömningar av länets framtida befolkningsutveckling. Alternativen beskrivs som Låg-, Medel- och Högalternativet. Skillnaderna handlar i huvudsak om olika antaganden vad gäller inflyttningen till länet – både den inhemska och den utländska. I Lågalternativet antas länets folkmängd uppgå till 261 100 invånare år 2030, i Medelalternativet till 275 500 och i Högalternativet

⁵ Region Värmland, Befolkningsprognos för Värmlands län 2008-2030, Oktober 2009

till 280 800. Medelalternativet innebär således en i stora drag oförändrad folkmängd i länet. Enligt Region Värmland gäller att ”den mest sannolika utvecklingen bedöms ligga någonstans i spannet mellan Låg- och Medelalternativet”.

Beskrivningen av de tre alternativen uttrycker sammantaget en stor osäkerhet när det gäller att bedöma den framtida befolkningsutvecklingen i länet och dess kommuner. De olika alternativen innebär också att folkmängden utvecklas olika i länets kommuner. ”I Lågalternativet minskar folkmängden i samtliga kommuner till år 2030. Relativt sett är minskningen störst i bruksorterna Munkfors och Storfors. De kommuner som beräknas få den största ökningen i Medel- och Högalternativet är gränskommunerna Eda och Årjäng. Även Karlstad, Hammarö och Sunne får en befolkningsökning medan övriga minskar. I Medel- och Högalternativet är det i stort sett de kommuner som de senaste tio åren har haft en befolkningsökning som fortsätter att öka medan de som tidigare minskat fortsätter att minska”.

I Region Värmlands prognoser diskuteras inte på ett explicit sätt bostadsbyggnadens roll för den framtida befolkningsutvecklingen. I ett avsnitt om ”policy-rekommendationer” förs dock ett resonemang som kan sägas ha bäring på samhällsplanering och indirekt på bostadsförsörjningen i länets kommuner. I rekommendationerna lyfter man fram;

1. Främja utbyggnaden av den urbana miljön i och runt Karlstadsregionen
2. En tydligare systemsyn
3. Öppenhet

Man menar ”att utveckla de urbana miljöerna, eller den urbana miljön i Värmlands fall, är en nödvändighet. ... Kopplat till åtgärder inom bland andra FoU-, innovations-, utbildnings-, bostads- och kulturpolitik kan åtgärder inom vart och ett av områdena tillsammans skapa en attraktivitet i Karlstadsregionen som lockar personer och företag som föredrar att verka i eller i närheten av urbana miljöer”. Man menar också att ”ett stort antal kommuner och förvaltningar inom kommunerna måste samverka i ett system där var och en av aktörerna ser sin roll i det övergripande arbetet för att skapa ett attraktivt Värmland”.

I begreppen systemsyn och öppenhet i rekommendationerna ligger enligt Länsstyrelsens tolkning en geografisk dimension om samsyn och samverkan kommunerna emellan men också en betoning av att bostadsplanering och samhällsplanering handlar om samspel mellan många samhällssektorer eller politikområden. Länsstyrelsen delar därför också Region Värmlands egen tolkning av att ”ett sätt att praktiskt tillämpa denna syn är att initiera en sammankoppling mellan det regionala utvecklingsprogrammet ”Värmland växer – och känner inga gränser 2009-2013”, kommunernas näringslivsprogram/näringslivsstrategier och kommunernas fysiska översiktsplanering”. Länsstyrelsen redovisade i slutet av förra året en rapport ”Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland”⁶. I rapporten diskuteras frågor som har med samsyn och öppenhet att göra. Länsstyrelsen knyter därför an till rapporten nedan.

⁶ Länsstyrelsen i Värmlands län, ”Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland”, Publ nr 2009:20

Länsstyrelsen vill dock dess för innan beröra några drag i samhällsutvecklingen som har bäring på befolkning och demografi. En sådan förändring handlar om befolkningens åldersstruktur. Denna förändras över tiden och den varierar mellan kommunerna – se tabell 1. De åldersgrupper som bland annat enligt Boverkets nationella rapport om bostadsmarknaden (se kapitel 1) och som från kommunernas sida särskild lyfts fram när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning är ”unga” och ”äldre”. I en artikel i Riksdag & Departement (nr 14 2010) lyfts sambandet mellan bostad, familjebildning och befolkningsutveckling fram. Artikeln har rubriken ”Allt färre barn föds i bostadsbristens spår”⁷. I artikeln framhålls bland annat fram att ”de allra flesta unga efterfrågar hyreslägenheter”. I artikeln betonas också att ”vi kanske har underskattat bostadspolitiken som en nyckel till en framtida befolkningsutveckling”. Även om artikeln i första hand tar avstamp från situationen i storstäderna så torde den ha viss bäring på Värmland.

Tabell 1. Befolkningens åldersstruktur, Värmlands län
Källa: SCB

	År 2000		År 2009	
	Antal	Procent	Antal	Procent
Åldern 75–w år	30 328	11,0	31 111	11,4
Åldern 20-29 år	27 636	10,2	28 313	10,4
Totalt	275 003		273 257	

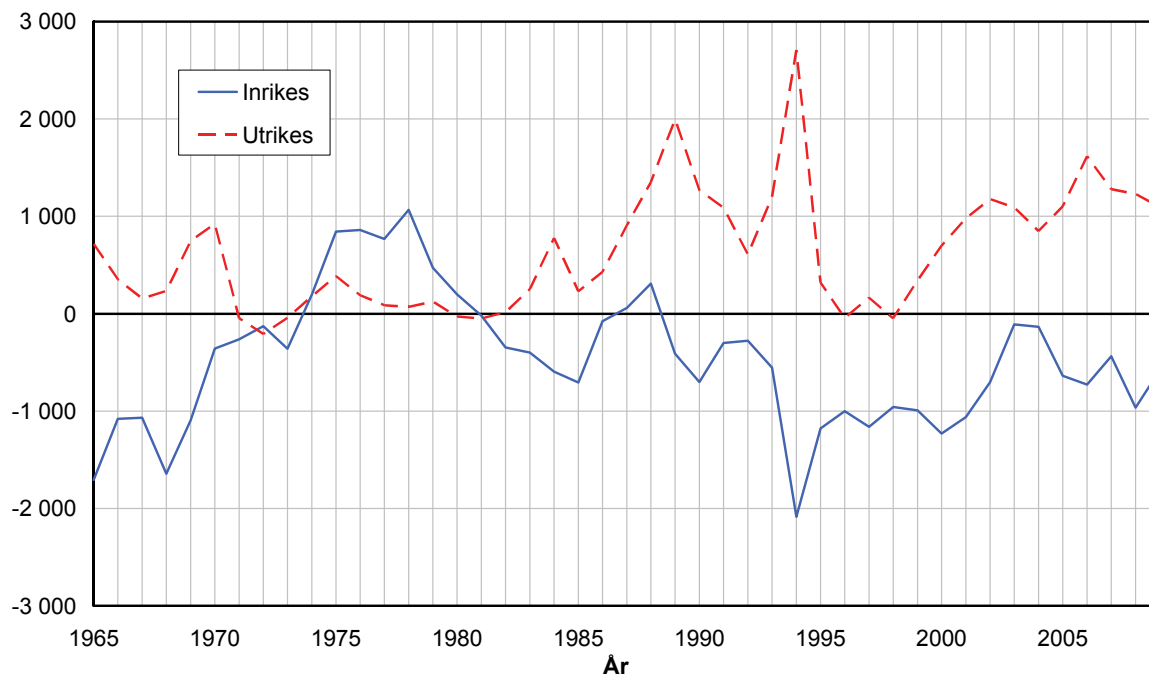
Tabellen visar på ett växande antal äldre personer i befolkningen. Detta är ett gemensamt drag för hela landet. I Region Värmlands befolkningsprognos för länet är också ett av budskapen att ”andelen äldre ökar”. Andelen äldre människor varierar dock mellan kommunerna. Antalet personer i åldersgruppen 75-w år uppgår således 2009 till 13,2 procent i Filipstads, Hagfors och Torsby kommuner. I Karlstads kommun utgör denna åldersgrupp 2009 8,8 procent av befolkningen och i Hammarö kommun 7,0 procent. Bostadsförsörjningen för äldre/funktionshindrade är, enligt svaren i BME:n, en viktig fråga när det gäller bostadsförsörjningen (se avsnitt 4 och 5) i ca hälften av länets kommuner.

Även andelen unga människor varierar också mellan länets kommuner. I Karlstad utgör antalet människor i åldersgruppen 20-29 år 15,8 procent av befolkningen 2009. Ingen annan kommun i länet kommer i närheten av ett sådant procenttal. I Arvika är motsvarande tal 10,9 procent och i Kristinehamn 10,1 procent. Lägst andel personer i denna åldersgrupp har Hammarö och Hagfors kommuner med 7,9 procent. En knapp handfull kommuner i länet lyfter i BME:n fram frågan om bostäder för unga som en särskild fråga när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning (se avsnitt 4 och 5).

När det gäller flyttningen till och från länet så har Värmland allt sedan början av 1980-talet haft ett negativt flyttningsnetto gentemot övriga län och ett positivt flyttningsnetto när det gäller utlandet – se figur 3. Nettoflyttningen till och från utlandet har således givet ett positivt bidrag till länets befolkningsutveckling och den inrikes nettoflyttningen ett negativt. Nettoinflyttningen från utlandet förklaras både av den så kallade flyktinginvandringen och inflyttning från Norge och Holland.

⁷ Riksdag & Departement, nr 14 2010; ”Allt färre barn föds i bostadsbristens spår”.

In- och utrikes flyttningsöverskott för Värmlands län

**Figur 3.** In- och utrikes nettoflyttning**Källa:** SCB

Flyttningarna spelar dock olika roll i länets kommuner. I tabellen nedan redovisas antalet in- och utflyttande personer under 2000-talet för länets kommuner. Flyttningarna är uppdelade på inrikes- och utrikes. Samtliga kommuner har under 2000-talets första decennium haft en positiv nettoflyttning gentemot utlandet. Störst nettoinflyttning från utlandet har Karlstad haft, men även för kommuner som Säffle, Hagfors och Filipstad är nettoinflyttningen från utlandet påtaglig och av stor betydelse för dessa kommuners befolkningsutveckling. Även kommunerna i Västra Värmland – Arvika, Eda och Årjäng – har stor nettoinflyttning från utlandet. En viktig förklaring till denna är närheten till Norge och Oslo-regionen. I dessa kommuner sker också en omfattande försäljning av fastigheter till norska medborgare. Detta gäller både permanentboende och fritidshus. Den ökade efterfrågan från köpstarka personer från Oslo-regionen kan sägas leda till tendenser till undanträngningseffekter på bostadsmarknaden av det slag som finns i andra delar av landet.

När det gäller den inrikes nettoflyttningen är bilden en annan. Endast tre av länets kommuner – Karlstad, Hammarö och Sunne – (liksom nästan Arvika) har haft en positiv nettoflyttning från andra kommuner i länet och landet i övrigt. Störst inrikes nettouflyttning har Säffle, Hagfors och Filipstad haft. Länsstyrelsen vill också med tabellen fästa uppmärksamhet på de stora så kallade bruttoflyttningar som ligger bakom ofta små nettoförändringar. Enligt Länsstyrelsens mening visar bruttoflyttningar på en väsentlig dynamik i samhällsutvecklingen och därför förtjänar dessa kanske större uppmärksamhet som planeringsförutsättningar än just nettoflyttningen.

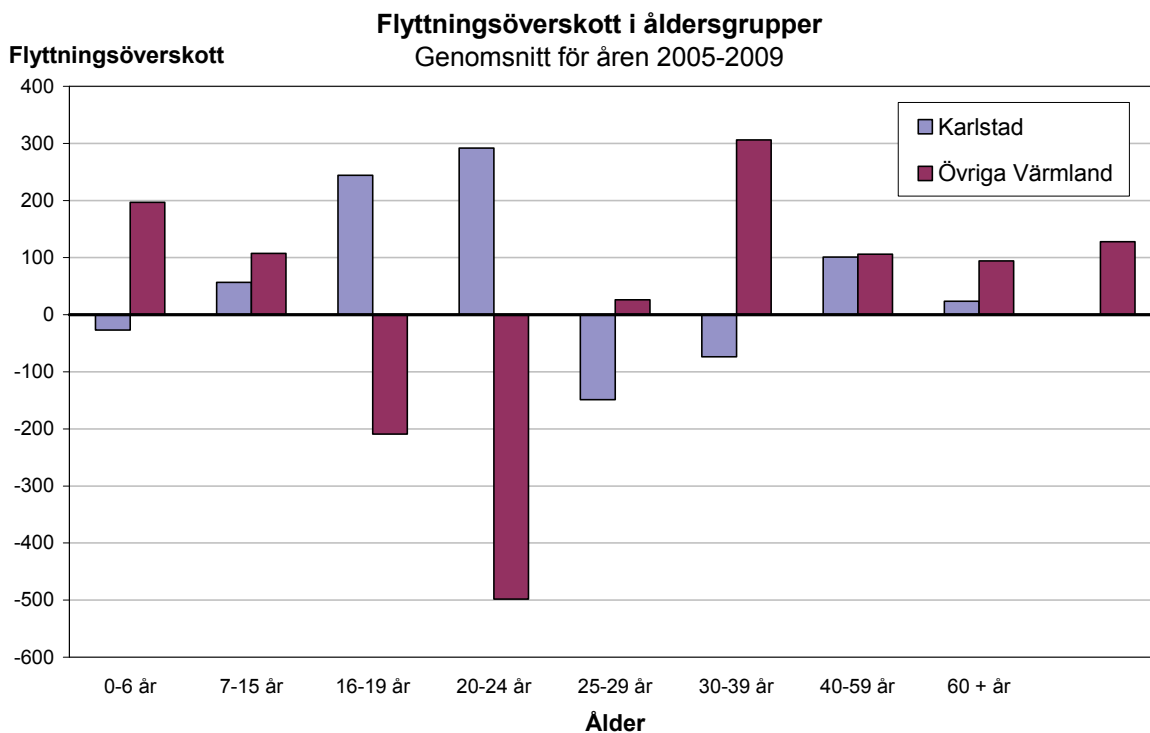
LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

Tabell 2. Flyttningar till och från länets kommuner, 2000-2009

Källa: SCB

	Inrikes			Utrikes		
	Inflyttning	Utflyttning	Netto	Inflyttning	Utflyttning	Netto
Arvika	7 391	7 394	-3	1831	854	977
Eda	2 335	2 887	-552	2031	1 172	859
Filipstad	3 144	4 312	-1 186	1012	269	743
Forshaga	5 435	5 956	-521	582	279	303
Grums	3 451	4 034	-583	561	233	328
Hagfors	3 161	4 801	-1640	1 314	292	1022
Hammarö	7 413	6 977	436	388	361	27
Karlstad	43 777	41 825	1952	5 051	2 935	2 116
Kil	5 270	5 667	-397	419	272	147
Kristinehamn	7 908	8 148	-240	1 254	587	667
Munkfors	1 803	1 998	-195	232	88	144
Storfors	2 225	2 865	-640	525	97	428
Sunne	4 652	4 626	26	676	349	327
Säffle	3 784	5 707	-1 923	2 018	420	1 598
Torsby	3 329	4 148	-819	1 047	470	577
Ärjäng	2 347	2 670	-323	1 705	852	853
Länet			-6 590			11 116

I diagram 5 har den inrikes nettoflyttningen delats upp på olika åldersgrupper. I diagrammet finns uppgifter för Karlstad och för hela länet. Diagrammet visar tydligt den omfördelning som pågår av unga människor från länet i övrigt till Karlstadsregionen. Det är således i dessa åldrar som flertalet kommuner i länet framför allt tappar när det gäller nettoflyttning.

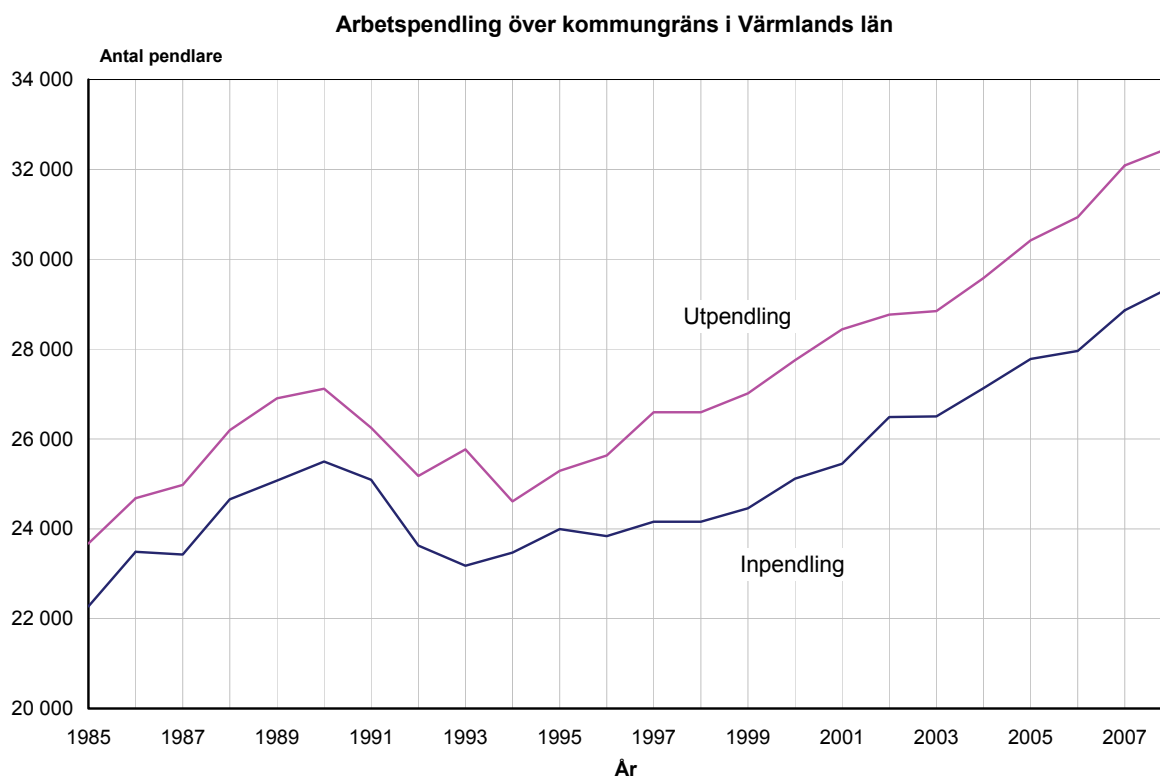


Figur 4. Nettoflyttning olika åldersgrupper (både in- och utrikesflyttning)

Källa: SCB

Ett påfallande drag i samhällsutvecklingen med stor bäring på frågor kring bostadsbyggande och bostadsplanering är den ökade pendlingen. I förhållande till den så kallade sysselsatta nattbefolkningen (de som bor i kommunen och som arbetar) utgör utpendlingen ca 25 procent. Detta innebär att var fjärde person som förvärvsarbetar i länet har sin arbetsplats i en annan kommun än där man bor. Det finns inga tendenser till att antalet pendlare skulle minska under det närmaste decenniet – se figur 5. Studier visar att män pendlar mer och längre än kvinnor och att pendlingen också samvarierar positivt med utbildning och inkomst.

Den ökande pendlingen har lett till att begreppet lokala arbetsmarknadsregioner har blivit allt centralare i den regionala utvecklingsplaneringen. Det överordnade budskapet är att dessa lokala arbetsmarknadsregioner blir allt större. I nationella analyser av den regionala utvecklingen används också allt mer vad som kallas funktionella analysregioner (FA-regioner). Dessa bygger på de lokala arbetsmarknadsregionerna och deras förväntade utveckling. I Karlstads FA-region ingår förutom kommunerna i Karlstadsregionen också Säffle, Arvika, Sunne, Munkfors och Kristinehamns kommuner. Den ökade pendlingen och de förstörade lokala arbetsmarknadsregionerna borde enligt Länsstyrelsens mening leda till mer av regionala dialoger när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning i länet (se kapitel 5).



Figur 5. In- och utpendling över kommungräns
Källa: SCB

Den värmländska småstaden

Länsstyrelsen presenterade som tidigare nämnts i slutet av förra året en rapport om den värmländska småstaden⁸. Utgångspunkterna för rapporten är två övergripande iakttagelser. Den första har framställts som en tes om att ”vi blir friare i vårt val av boplatser i förhållande till var vi har våra arbetsplatser”. Tesen tar på ett självklart sätt avstamp från konstaterandet om den ökade pendlingen. Med bättre kommunikationer kan vi således bo på allt fler platser i förhållande till arbetsplatsernas lokalisering. I tesens förlängning ligger en fråga om platsernas attraktionskraft. Den andra utgångspunkten handlar om att det i beskrivningar av såväl landets som länets regionala utveckling finns en tendens att antingen tala om storstäder eller ”den urbana miljön i eller runt Karlstad” å ena sidan och landsbygder eller ”de lantliga miljöerna” å den andra. Länsstyrelsen vill med sin rapport lyfta fram den roll som länets ”småstäder” spelar för länets bosättningsmönster och bebyggelsestruktur.

Till länets småstäder räknar Länsstyrelsen Säffle, Arvika, Sunne, Hagfors, Filipstad och Kristinehamn. Samtliga dessa platser/kommuner - utom Sunne - kallades för städer före den stora kommunreformen i början 1970-talet. De ligger alla i en ring runt Karlstad och på allt mer näbart avstånd för daglig pendling till och från Karlstad. På 1970-talet talades det om Karlstadsregionen i meningen Karlstad med kranskommuner. Mycket tyder enligt Länsstyrelsens mening på att vi nu allt mer skulle kunna tala om en utvidgad Karlstadsregion i bemärkelsen Karlstad med småstäder – se figur 6. En diskussion om småstäderna (småstads-kommunernas) roll skulle på ett tydligt sätt kunna knyta an till två viktiga strategier i det regionala utvecklingsprogrammet, nämligen; ”Bygg ihop regionen” och ”Attraktiv livsmiljö”.

Mycket av det synsätt och de tankar som förs fram i Länsstyrelsens rapport om småstaden kan anses gälla eller vara giltigt också för andra orter i länet.



Figur 6. En större Karlstadsregion

⁸ Länsstyrelsen i Värmlands län (2009), Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland. Publikation 2009:20

I rapporten jämförs utvecklingen i de sex småstäderna/småstadskommunerna med utvecklingen i Karlstad / Karlstads kommun – se tabell 3. I de sex småstadskommunerna bor 20 000 fler invånare än i Karlstads kommun. När det gäller tätorterna – själva städerna – så bor det i stort sett lika många i de sex småstäderna som i Karlstad. Under 2000-talets första decennium har de sex småstadskommunerna minskat sin folkmängd med ca 3 500 personer medan antalet invånare i Karlstads kommun har ökat med ca 3 700. Man kan uttrycka detta som att Karlstad drar ifrån småstäderna utvecklingsmässigt eller att småstadskommunerna inte hänger med.

Tabell 3. Befolkningsutveckling – kommuner och tätorter (Observera de olika tidsperioderna)⁹

Källa: SCB

	Folkmängd		Befolkningsförändring	
	Kommunen 2008	Tätorten 2005	Kommunen 2000-2008	Tätorten 2000-2005
Säffle	15784	9156	-855	-160
Arvika	26176	14184	-12	+362
Sunne	13473	4903	-146	+53
Hagfors	12804	5403	-1255	-322
Filipstad	10682	6177	-916	-130
Kristinehamn	23958	17836	-339	-98
Småstäderna	102877	57659	-3523	-295
Karlstad	83994	58544	+3671	+2064

Tätorterna – städerna – har dock utvecklats bättre än småstadskommunerna som helheter. Detta kan tolkas som att det planeringsmässigt är tätorterna – städerna – som i första hand kräver planering. Det handlar dock inte om någon ytmässig expansion av tätorterna. Man skulle därför kunna karakterisera den planering som krävs eller som bedrivs i småstäderna för kompletterande planering. Under 2 000-talets första decennium har det byggts fyra gånger så många bostäder i Karlstads kommun som i de sex småstadskommunerna. Detta trots att det sammanlagt bor fler personer i de sex småstadskommunerna jämfört med Karlstads kommun. Det pågår således en geografisk koncentration av länets befolkning till Karlstad.

De sex småstadskommunerna har dock utvecklats på olika sätt. Man kan urskilja två grupper, nämligen;

- Arvika, Sunne och Kristinehamn
- Säffle, Hagfors och Filipstad

Den första gruppen har på flera sätt haft en positivare utveckling än den senare. En viktig delförklaring är säkerligen att de tre första har en mycket tydligare koppling till Karlstads arbetsmarknadsregion genom bättre kommunikationer än de senare.

⁹ Statistik från SCB visar att ca 75 % av länets befolkning bor i tätorter. Andelen varierar mellan olika kommuner. Det finns också ett könsmönster som visar att andelen kvinnor som bor i tätort är högre än andelen män. För de sex småstadskommunerna gäller följande; Säffle 65/62, Arvika 66/63, Sunne 49/45, Hagfors 69/66, Filipstad 81/78 och Kristinehamn 83/81. Kvinnor/män, 2007

För samtliga sex småstadskommuner liksom för Karlstad har såväl in- som utpendlingen ökat under de senaste 10-15 åren. Utpendlingen från dessa småstadskommuner har dock ökat mer än inpendlingen till dem. Deras betydelse som bosättningsorter är således större än deras betydelse som arbetsorter. Karaktären som utpendlingskommun är särskild tydlig för Kristinehamn men gäller också Sunne och Säffle. Den småstadskommun som har den minsta skillnaden mellan ut- och inpendlingen är Arvika.

Det faktum att utpendlingen har ökat mer än inpendlingen gäller också Karlstad. Inpendlingen till Karlstad är dock klart större än utpendlingen från Karlstad. Karlstad är således i större utsträckning en inpendlings- än en utpendlingskommun. För småstadskommunerna gäller motsatsen. Karlstad är viktig både som in- och utpendlingskommun för samtliga sex småstadskommuner. Mönstret är således dubbelriktat. Flera av länets stora industriarbetsplatser är lokaliserade till någon av de sex småstadskommunerna. Dessa spelar således sammantaget en betydelsefull roll för det värmländska industrilandskapet. På samma sätt spelar de en viktig roll i det värmländska kultur(livs)landskapet.

I rapporten om småstaden redovisas också en läsning av småstadskommunernas kommunala översiktsplaner. Tre av dessa är så kallade kommunövergripande, två är fördjupade dito för själva tätorterna. Detta gäller Sunne och Filipstad. För Säffles del handlar beskrivningen av en aktuell centrumplan eller utredning. De fördjupade ÖP:arna för tätorterna kan tolkas som ett tecken på ett förnyat fokus på just planeringen av staden. Även i de tre kommunövergripande ÖP:arna kan ett sådant tydligt intresse utläsas. Kanske är det tydligast i Arvikas ÖP, men det gäller också ÖP:arna för Hagfors och Kristinehamn.

Genomläsningen visar på ett slags gemensamt mönster av viktiga planeringsfrågor. Dessa kan sammanfattas på följande sätt;

- Kommunerna ägnar stor uppmärksamhet åt centrum eller själva stadskärnan. Denna är således viktig. Kommunerna oroar sig över handelns utveckling och det finns ofta ett önskemål om att slå vakt om den handel som finns i stadskärnan eller centrum. Betydelsen av mötesplatser i staden betonas.
- Kommunerna talar också om behovet av förtätning och de lyfter fram vikten av estetiska kvaliteter i stadens byggnader och gatubilder. Här spelar också parker och grönytor roll.
- Behovet av tydliga entréer till staden betonas och självfallet vikten av bra kommunikationer till/från andra platser och då inte minst Karlstad.
- Närheten till naturen värderas enligt kommunerna högt och den tätortsnära naturens betydelse för livskvaliteten lyfts fram.
- I samtliga planer uttrycker kommunerna en självklar vilja att svara upp mot intresset för ett vattennära boende.
- Kommunerna håller också fram att det i de små städerna är det nära till mycket. Därför planeras det också för gång- och cykelstråk.

I Länsstyrelsens rapport görs också två summerande reflektioner. Dessa handlar om;

- Unika platser och generella drag
- Bristen på möte mellan den regionala utvecklingsplaneringen å ena sidan och den kommunala översiktliga fysiska planeringen å den andra.

Den första reflektionen tar sin utgångspunkt i att det finns en naturlig strävan i kommunal – liksom i regional planering – att ”sticka ut” d v s att anse sig vara unik. I detta ligger en tanke om att man (nog) skiljer sig från andra. Flera olika ord används för att markera detta. Sådana ord är ”anda”, ”själ”, ”profil”, ”image” etc.

Man kan också tala om platskänsla. Sammantaget är tanken att begreppen skall säga något om eller peka på ortens eller kommunens attraktionskraft. Det finns således möjligen en tanke om att det är lättare att vara attraktiv om man skiljer sig från andra.

Alla de nämnda begreppen och idén om attraktivitet skapas eller är resultat av många olika slags förhållanden eller karaktärsdrag. På ett självklart sätt är den fysiska miljön d v s stadens form och byggnaders utseende viktig. Men livet i staden skapas också av det näringsliv som finns, av hur det sociala livet fungerar och graden av lokal organisationsförmåga liksom av kulturen och kulturlivet. Utvecklingen av orter ställer således krav på insatser av olika slag och på uppmärksamhet av de olika ”liven” i staden. Ett begrepp som används allt mer för att karakterisera innebörden av att förvalta och utveckla staden – både dess form och funktion - är ”urban management”. En tolkning av begreppet innebär att det finns många intressenter i stadens utveckling och planeringen av den. Dessa har säkerligen olika egenintressen, vilket ställer krav på dialog och samverkan.

Samtidigt gäller att Värmland och inte minst dess småstäder i mycket delar sin situation med andra d v s utvecklingen har sina tydliga generella drag. I det värmländska perspektivet kan detta bland annat uttryckas som att småstads-kommunerna tappar mark i förhållande till Karlstad. Samtidigt gäller att själva städerna har klarat sig bättre än kommunerna som helhet. Det ligger därmed ett generellt budskap i att småstaden kräver sin – särskilda - planering. De planeringsfrågor som berörs i de övergripande planeringsdokument som har studerats visar också att man delar sina planeringsfrågor med de andra.

Till orternas generella drag hör också att de är viktiga noder i det värmländska bebyggelsemönstret och för transporter och kommunikationer. Orterna har således ett regionalt sammanhang. Idén om småstaden kan därför säkerligen innehålla nya perspektiv på detta med mellankommunal samverkan, som således inte bara behöver handla om frågor ”grannar emellan”. Det saknas enligt Länsstyrelsens mening – se kapitel 5 – en regional dialog om bostadsbyggande och bostadsplanering.

Den andra övergripande eller summerande reflektionen handlar om mötet – eller den upplevda bristen på ”möte” – mellan den översiktliga kommunala planeringen å ena sidan och regionala utvecklingsprogram å den andra. Kanske handlar bristen i mycket om att det sätt på vilket dokumenten läses är för ”stelt” och att det kanske i läsandet saknas en inlevelseförmåga när det gäller frågan om hur

program och planer kan kopplas ihop med det som faktiskt sker. Inte desto mindre finns det i svensk samhällsplanering en tradition av skilda kulturer och tydliga stuprör.

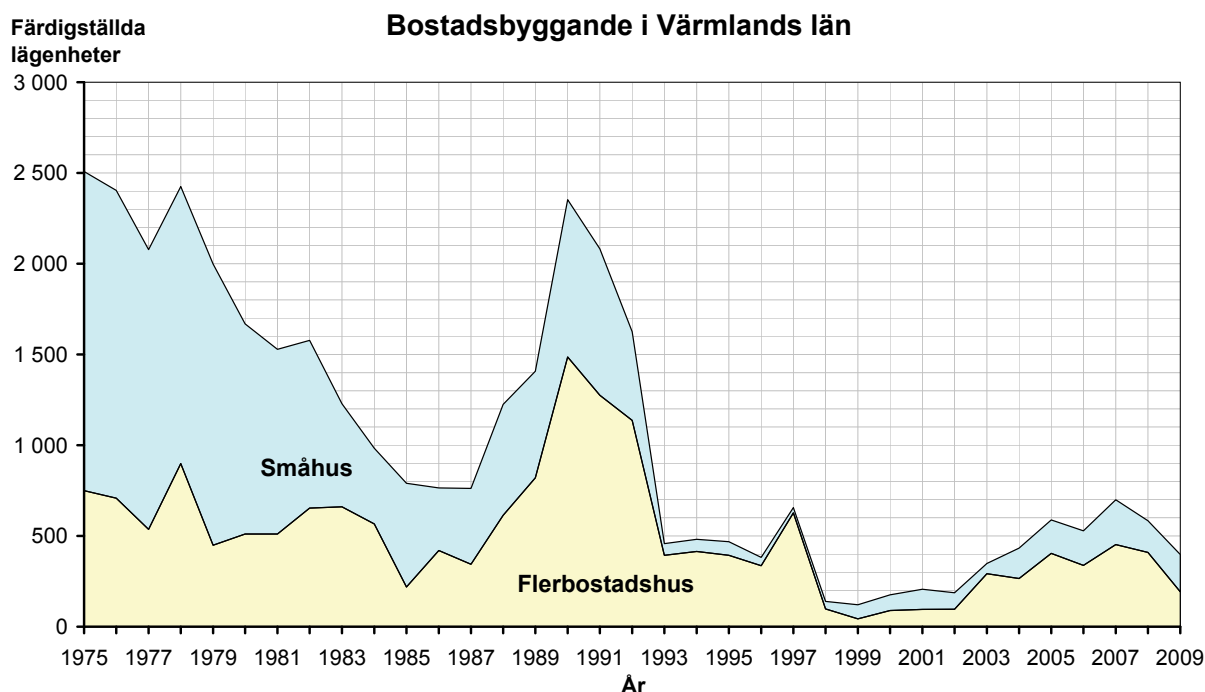
Säkerligen kan detta med olika kulturer beskrivas på olika sätt. I arbetet med kommunala översiktsplaner är ofta planen själva målet. Frågan om dess genomförande d v s den om att ”gå från ord till handling” är eller lämnas ofta mer öppen eller obesvarad.

I det regionala tillväxtarbetet står i stället ofta själva handlingen på ett annat sätt i centrum. Det handlar om att få gjort saker, om att uppmuntra till investeringar och byggande. Det regionala tillväxtarbetet – de regionala utvecklingsprogrammets praktik - har också allt mer kommit att förknippas med en projektkultur. Regionala strukturer eller mönster och lokala kulturer låter sig dock inte påverkas så lätt. I stället borde det regionala utvecklingsarbetet därför handla om tålmodiga processer. Allt mer finns också ett krav på att ge det regionala utvecklingsarbetet struktur och systematik genom olika former av program. Det finns nog en idé i dessa om att det regionala tillväxtarbetet för att få (tydlig) framgång måste gå bortom tillväxtpolitiken självt och handla mer om samhällsplanering i bredare mening. I Tillväxtverkets senaste rapport om det regionala tillväxtarbetet finns därför en avslutande kommentar som handlar om ”att de regionala utvecklingsprogrammen i ökad omfattning bör ha möjlighet att bli program för samhällsplaneringen i länen”.¹⁰

¹⁰ Tillväxtverket (2009); Regionalt tillväxtarbete med fokus på attraktivitet och det goda livet. De regionala utvecklingsprogrammen 2009.

4. Bostadsbyggande och bostads- marknad

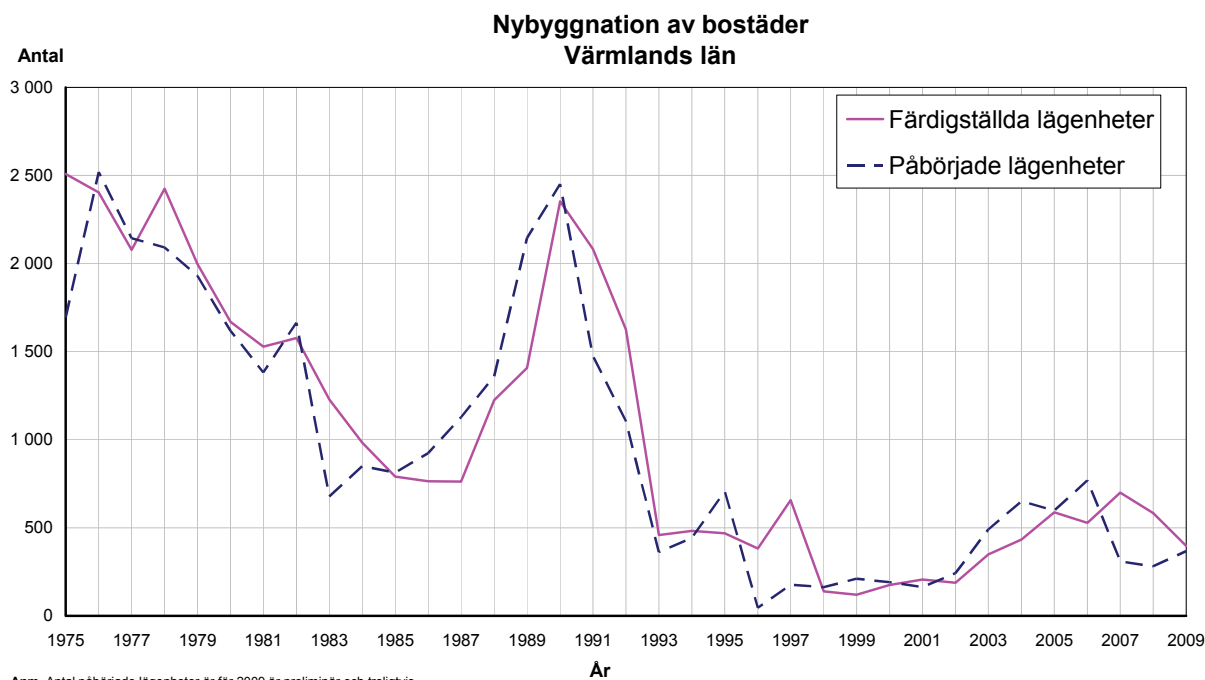
Bostadsbyggandet i länet har varierat påtagligt under senaste 25-30 åren – se figur 7. Efter en topp i början av 1990-talet och möjligen som en slags efterdyning till den så kallade 90-talskrisen låg bostadsbyggandet i länet under några år på en mycket låg nivå. Därefter har bostadsbyggandet successivt – år för år – ökat fram till 2008, då det åter minskade. Denna gång kan säkerligen minskningen ses som en effekt av nästa kris med tydliga globala förtecken och med orsaker inom finanssektorn. Under 2008 färdigställdes 600 lägenheter i länet mot närmare 700 under 2007. Under 2009 färdigställdes cirka 400 lägenheter.



Figur 7. Antalet färdigställda lägenheter

Källa: SCB

I statistiken används två mått på bostadsbyggandet, nämligen färdigställda och påbörjade lägenheter. Enligt figur 8 kan en uppgång av antalet påbörjade lägenheter noteras för 2009. Detta kan möjligen ses som ett tecken på att Värmland är på väg ut ur krisen.



Figur 8. Nybyggnation av bostäder

Källa: SCB

Kommunerna gör i BME en bedömning av förväntat antal påbörjade lägenheter. I tabell 4 har kommunernas svar från BME 2008, 2009 och 2010 sammanställts. I tabellen redovisas också uppgifter av faktiskt färdigställda lägenheter för 2008 och 2009. En genomgång av tidigare BME visar att det finns ett mönster i kommunernas bedömningar som pekar på att man ofta tror att fler lägenheter kommer att byggas året därnäst. För varje ny BME under de senaste tre åren har kommunerna således varje år anpassat sina bedömningar nedåt. Denna sänkning av kommunernas bedömningar kan ses som en regional effekt av den globala/nationella krisen. Det förväntade antalet påbörjade lägenheter 2010 enligt årets enkät är nästan bara 2/3 av antalet förväntat påbörjade lägenheter 2008 (enligt BME 2008).

I vissa kommuner kan enskilda eller enstaka projekt slå igenom. Det gäller t ex äldreboenden. Bedömningar utifrån kommunernas projektlistor ger stöd åt en sådan tolkning.

Karlstad anger som bedömning – av princip – en målsättningschablon. Man gör således inget försök att göra en bedömning efter omständigheterna. Denna schablonmässiga bedömning skiljer sig därför påtagligt från den som görs enligt kommunens så kallade projektlistor. Enligt projektlistan för 2010 uppgår antalet förväntade påbörjade lägenheter i Karlstad till knappt 300 och enligt projektlistan för 2011 till över 700. Man skulle kunna ha tänkt sig att dessa projektlistor spelade större roll för kommunens samlade bedömning av den förväntade nyproduktionen. Karlstad spelar en påtagligt stor roll för såväl bedömningar av det framtida bostadsbyggandet som för det faktiska bostadsbyggandet i länet.

Tabell 4. Förväntat antal påbörjade och färdigställda lägenheter

Källa: BME och SCB

	Enligt BME 2008		Enligt BME 2009		Enligt BME 2010	
	Antal lgh År 2008	Färdigställda lgh 2008	Antal lgh År 2009	Färdigställda lgh 2009	Antal lgh År 2010	Antal lgh År 2011
Arvika	60	26	30	18	20	45
Eda	79	1	40	15	16	16
Filipstad	5	1	7	1	3	3
Forshaga	25	5	10	18	25	15
Grums	3	2	3	6	5	5
Hagfors	5	5	5	1	10	15
Hammarö	90	18	50	94	30	100
Karlstad	500	353	500	182	500	500
Kil	30	26	50	3	20	35
Kristinehamn	65	67	15	7	10	10
Munkfors	6	0	0	0	0	30
Storfors	0	2	2	2	2	2
Sunne	20	9	15	14	20	20
Säffle	22	29	5	7	0	0
Torsby	35	10	30	9	5	25
Årjäng	20	29	34	20	30	30
Länet	976	583	796	397	696	851

Tabellen ovan kan jämföras med de bedömningar över förväntat påbörjande 2010-2011 som görs utifrån kommunernas projektlistor. Uppgifterna för hela länet skiljer sig åt i de olika bedömningarna för respektive år. Den förväntade nyproduktionen i länet enligt projektlistan för 2010 uppgår till 519 lägenheter. Den förväntade produktionen enligt projektlistan för 2011 uppgår till 1 046 lägenheter d v s dubbelt så många som för 2010. De cirka 500 lägenheterna för 2010 fördelar sig ganska jämnt på flerfamiljshus och småhus. När det gäller de cirka 1 000 lägenheterna för 2011 så utgörs dessa till två tredjedelar av förväntad nyproduktion i flerfamiljshus. Den förväntade småhusproduktionen enligt projektlistorna för 2010 och 2011 ligger för båda åren strax över 200 lägenheter.

Antalet nya lägenheter enligt projektlistan för 2010 är således lägre än kommunernas bedömning av förväntat antal påbörjande lägenheter och antalet nyproducerade lägenheter enligt projektlistan för 2011 är högre. Detta kan tolkas som att det finns en stor osäkerhet när det gäller att bedöma bostadsbyggandets omfattning också på kort sikt. I tabellen jämförs också kommunernas bedömningar av antalet påbörjade lägenheter med antalet faktiskt färdigställda lägenheter för 2008 och 2009. En sådan jämförelse styrker konstaterandet av att det finns stor osäkerhet när det gäller kommunernas bedömningar av bostadsbyggandets omfattning även på kort sikt. Under 2008 färdigställdes således bara 60 procent av det förväntade påbörjade bostadsbyggandet. Den stora skillnaden mellan 2010 och 2011 enligt projektlistorna kan möjligen, enligt Länsstyrelsens tolkning, ses som en bedömning av ett bättre konjunkturläge – dvs av en situation bortom krisen.

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

När det gäller byggandet av flerfamiljshus så dominerar bostadsrätter kraftigt. Fler hyresrätter bedöms dock tillkomma under 2011. Antalet hyresrätter som enligt projektlisorna bedöms tillkomma är tre gånger så många 2011 (ca 240) jämfört med 2010 (ca 80).

Kommunerna gör också en bedömning av bostadsmarknadsläget enligt kriterierna balans, brist eller överskott på lägenheter. Orden eller begreppen kan dock tolkas på olika sätt. Således görs från Karlstads kommun bedömningen att det råder balans på bostadsmarknaden samtidigt som det framför allt är i Karlstad som det byggs nya lägenheter. Både kommunens egna bedömningar och statistik över det faktiska bostadsbyggandet visar att Karlstads kommun ensamt svarar för cirka eller mer än hälften av all nyproduktion av lägenheter i länet.

Tabell 5. Bostadsmarknadsläget

Källa: BME

	Januari 2009	Januari 2010			Förändring under 2010-11
	Totalt sett	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommunen	Ingen påtaglig förändring
Arvika	Brist	Brist	Brist	Balans	
Eda	Balans	Balans	Balans	Överskott	X
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Överskott	X
Forshaga	Balans	Balans	Brist	Balans	X
Grums	Balans	Balans	Brist	Överskott	X
Hagfors	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	
Hammarö	Brist	Brist	Brist	Brist	X
Karlstad	Balans	Balans	Balans	Balans	X
Kil	Balans	Balans	Balans	Balans	X
Kristinehamn	Balans	Balans	Brist	Överskott	X
Munkfors	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	X
Sunne	Brist	Brist	Brist	Balans	X
Säffle	Balans	Balans	Brist	Överskott	X
Torsby	Överskott	Överskott	Brist	Överskott	X
Årjäng	Balans	Brist	Brist	Brist	?

De kommuner som anger att det råder brist på bostäder är Arvika, Hammarö, Sunne och Årjäng. I tabell 5 jämförs också årets svar med den bedömning som kommunerna gjorde för hela kommunen i förra årets enkät. I stora drag handlar det inte om några påtagliga förändringar. Möjligen kan man skönja en tendens till en mellan kommunerna mer varierad bedömning av bostadsmarknaden. Antalet kommuner som uppgav balans på bostadsmarknaden i 2009 års BME var elva och i årets enkät är det nio. Möjligen skulle denna tendens kunna tyda på att bostadsbyggandet är på väg att bli en växande regional fråga i den meningen att bilden av bostadsmarknaden blir mer varierad för olika kommuner i länet.

Ett tydligt mönster är att flertalet (9) kommuner gör bedömningen att det råder brist på lägenheter i centralorten. Hälften (7) kommuner gör bedömningen att det råder överskott på lägenheter i övriga kommunen. Detta styrker, enligt Länsstyrelsen mening, bedömningen av att det framför allt är centralortens utveckling som ställer krav på planering.

Kommunerna gör också i BME en bedömning av eller försöker svara på frågan ”hur yttrar sig bostadsbristen?”. Svaren bör kunna tolkas som att även om det råder balans på bostadsmarknaden i stora drag så kan det råda brist på bostäder av olika kategorier eller/och för olika grupper i befolkningen. Kommunernas svar har sammanställts i tabell 6. I tabellen redovisas också svaren för 2008 och 2009.

Tabell 6. Hur yttrar sig bostadsbristen?

Källa: BME

	BME 2008 Antal kommuner	BME 2009 Antal kommuner	BME 2010 Antal kommuner
Typ av bostäder			
Brist på hyresbostäder	10	7	6
Brist på bostadsrätter	1	1	1
Brist på egna hem	6	1	1
Brist på bostäder för			
Ungdomar	7	2	4
Studenter	1	0	1
Stora barnfamiljer	1	4	3
Ensamstående med barn	1	0	0
Inflyttade hushåll (arb.kraftsinflyttn.)	4	1	1
Medelålders och äldre (mindre bostäder)	8	9	7
Hush. med krav på god tillgänglighet	6	10	9
Hush. med höga krav på attraktivt läge	9	10	3
Flyktingar med uppehållstillstånd	2	2	0

Antalet kommuner som anger brist på hyreslägenheter minskar således. Detta stämmer med de svar som kommunerna lämnar på vilka ”frågor” som man arbetar särskilt med (se nästa kapitel). Enligt svaren på den frågan är det bara två kommuner i länet, som arbetar särskilt med att ”få igång byggandet av hyresrätter med rimliga villkor” – nämligen Forshaga och Torsby. Enligt kommunernas bedömning av förväntad påbörjad nyproduktion enligt projektlistor så räknar man också med att antalet hyresrätter skall öka på ett tydligt sätt (se ovan). I Länsstyrelsens dialog med kontaktpersoner i kommunerna framhölls hyresrättens betydelse för unga personers möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. En artikel i Riksdag & Departement kan sägas peka på att frågan om hyresrätten och byggandet av hyreslägenheter är en allt tydligare bostadspolitisk fråga¹¹.

I BME frågas också särskilt om lediga lägenheter i Allmännyttan. Svaren pekar på att problematiken med tomma lägenheter i Allmännyttan är ganska konstant. Jämfört med svaren för 2008 kan man kanske säga att problemet har blivit något större. Möjligen kan (den finansiella) krisen ha spelat in. Karlstad står för 93 av de 683 tomma lägenheterna inom Allmännyttan i länet. Detta torde inte vara något problem utan snarare en förutsättning för en bostadsmarknad i balans och med möjlighet till flexibilitet och rörlighet. Övriga fyra kommuner med stora – absoluta - tal är Hagfors, Grums, Säffle och Torsby. De svarar tillsammans för ca 380 av de tomma lägenheterna d v s över hälften av länets totala antal inom Allmännyttan i länet. Problematiken med tomma lägenheter i Allmännyttan är, enligt Länsstyrelsens bedömning, således koncentrerad till några få kommuner.

¹¹ Riksdag & Departement, nr 14 2010; ”Hyresrätten hårt trängd”

Tabell 7. Lediga ledigheter i Allmännyttan

Källa: BME

	Antal tomma lägenheter i Allmännyttan
Arvika	33
Eda	12
Filipstad	39
Forshaga	15
Grums	81
Hagfors	126
Hammarö	0
Karlstad	93
Kil	31
Kristinehamn	9
Munkfors	23
Storfors	33
Sunne	0
Säffle	100
Torsby	75
Årjäng	13
Länet 2010	683
Länet 2009	690
Länet 2008	547

Svaren kan kopplas till uppgifter i BME om bland annat rivningar och kallställda lägenheter. Fyra kommuner anger att rivningar eventuellt kommer att ske 2010/2011, nämligen; Kil (24 lägenheter), Forshaga (35), Grums (24) samt Hagfors (100). Två kommuner - Kil och Säffle - uppger att man har kallställda lägenheter. I Kil torde det möjligen röra sig om de som eventuellt kommer att rivas.

Fyra kommuner anger att det kan vara aktuellt med försäljning ur det allmännyttiga bostadsbeståndet. Det gäller Torsby, Hammarö, Filipstad och Arvika. Den planerade försäljningen uppgår till ca 50 lägenheter. Under 2009 såldes ca 150 lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Störst antal – 75 lägenheter – såldes i Karlstad. Länsstyrelsen gör bedömningen att utförsäljningen av det allmännyttiga bostadsbeståndet sammantaget inte är någon stor problematik i länet. I Länsstyrelsens dialog med kontaktpersoner i kommunerna betonades samstämmigt den roll som Allmännyttan spelar.

Kommunerna gör också i BME en bedömning av ”huvudsakliga hinder för bostadsproduktionen just nu”. Kommunernas svar framgår av tabell 8. I denna redovisas också kommunernas svar enligt BME 2008 och 2009.

Tabell 8. Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

Källa: BME

	2008	2009	2010
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	5	5	4
Hinder för bostadsbyggande			
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	3	6	4
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	5	0	0
Höga produktionskostnader	10	11	11
Svag inkomstutveckling för hushållen	1	1	3
Brist på byggarbetskraft	0		0
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	4	2	1
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	9	5	4
Bristande planberedskap	3	1	0
Överklaganden av detaljplaner	3	4	1
Osäkerhet om vägdragningar	1	0	0
Bullerproblem	1	0	0
Vikande befolkningsunderlag	4	6	7
Annan orsak	2	0	5

Det stora problemet är enligt kommunernas bedömningar höga produktionskostnader. I 2008 års enkät lyfte en handfull kommuner fram frågan om osäkerhet när det gäller framtida subventionsvillkor. Så är det inte längre.

Flera (sju) kommuner anger i 2010 års enkät vikande befolkningsunderlag som hinder för ökat bostadsbyggande mot fyra i 2008 års enkät. Tre kommuner – Arvika, Eda och Munkfors - anger i 2010 års enkät svag inkomstutveckling för hushållen mot en kommun i de två tidigare årens enkäter. Detta kan möjligen tolkas som en bedömning av regionala eller snarare lokala konsekvenser av krisen.

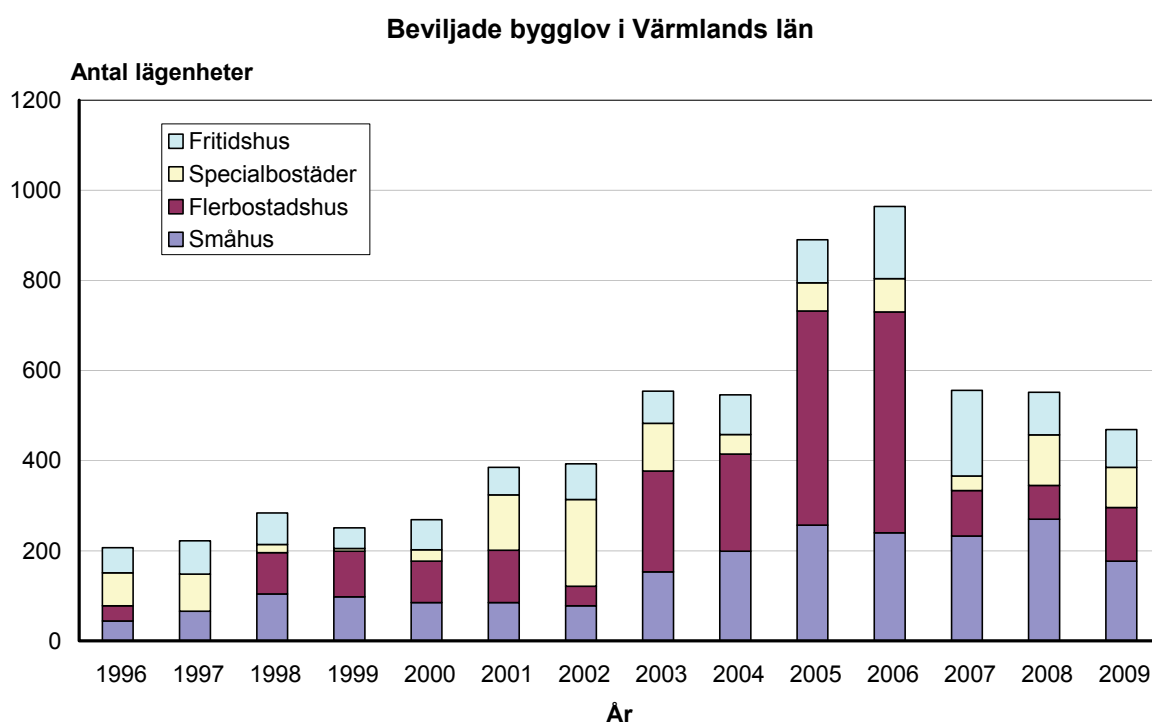
Färre kommuner lyfter i 2010 års enkät fram frågor eller orsaker som har med planprocessen och planläget att göra jämfört med svaren i 2009 och 2008 års enkäter. Detta kan generellt sett vara ett uttryck för att planberedskapen i kommunerna är bättre eller på minskat ”tryck på” planering. Länsstyrelsens bild är att kommunernas planberedskap för att bygga nya bostäder är god i länet. Under de senaste åren har således så gott som samtliga kommuner tagit fram detaljplaner för nya bostäder. Detta har skett även i kommuner med vikande befolkningsunderlag. Utifrån vad som ovan konstateras när det gäller osäkerheten i kommunernas bedömningar av bostadsbyggandet går det självfallet att lyfta frågan om de planer som nu finns i kommunerna kan realiseras mot bakgrund av de höga produktionskostnader som gäller och de finansieringssvårigheter som finns.

Länsstyrelsen vill i detta sammanhang dock knyta an till konstateranden som görs i Boverkets så kallade uppsiktsrapport för 2009¹². I denna konstaterar Boverket bland annat att så kallat ”enkelt planförfarande vid framtagning av detaljplan fortsätter att öka och används nu lika ofta som normalt planförfarande”. Man konstaterar också att ”många detaljplaner initieras inte längre av kommunerna”

¹² Boverket (2010); Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande under 2009

och att ”det finns tecken som tyder på att kvaliteten på nya detaljplaner har försämrats på olika sätt”. Enligt den plan- och byggenkät som ligger till grund för Boverkets rapport är tendensen mot ett enkelt planförfarande också tydligt i Värmland.

Krisen effekter på bostadsbyggandet kan möjligen styrkas av det faktum att antalet beviljade bygglov i kommunerna har minskat under 2009 – se figur 9. Antalet beviljade bygglov per år har under de senaste tre åren varit bara 60 procent av antalet beviljade bygglov 2005 och 2006. Sett över det senaste dryga decenniet är det dock snarare dessa år som utgör undantaget från mönstret. Det torde vara värt att notera att en inte oväsentlig del av antalet beviljade bygglov i länet avser fritidshus.



Figur 9. Beviljade bygglov

Källa: SCB

5. Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor

I BME:n ställs frågor om hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Frågorna grundar sig på de riktlinjer som finns i bostadsförsörjningslagen¹³. Enligt denna ska ”varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod”.

Kommunernas svar på den övergripande frågan om ”Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor” framgår av tabell 9. Sex av länets kommuner har svarat ”ja” på frågan om man har av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Dessa kommuner har också svarat när riktlinjerna antogs. Kil och Årjäng uppger att riktlinjerna antogs 1990. Torsby har antagit sina riktlinjer under 2008, Karlstad 2007, Arvika 2003 och Hagfors 2002. Riktlinjerna kan finnas i flera olika slags dokument och flera svarsalternativ kan därför användas av kommunerna. Sju kommuner menar att man har riktlinjer redovisade på annat sätt än i form av dokument i särskild ordning eller i den kommunala översiktsplaneringen. Dessa kommuner är Forshaga, Grums, Hammarö, Munkfors, Sunne och Säffle. Två kommuner - Storfors och Filipstad - anger att man ännu inte har påbörjat arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Tabell 9. Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

Källa: BME

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	6
Dessa finns i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	3
Dessa finns i den kommunomfattande översiktsplanen	5
Dessa finns i fördjupningar av översiktsplanen	4
Dessa finns i annan strategisk plan	1
Dessa finns på annat sätt	7
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	2

Svaren i BME har, enligt Länsstyrelsens erfarenhet, i mångt och mycket sin parallellitet i konstateranden i andra sammanhang om kommunernas arbete med den översiktliga fysiska planeringen. Boverket konstaterar således i sin uppsiktsrapport för 2009¹⁴ att ”... det mesta pekar på att en majoritet av landets kommuner inte följer kravet i PBL att aktualitetspröva översiktsplanen en gång varje mandatperiod”. Man framhåller som en orsak till detta att ”den vanligaste

¹³ Svensk författningssamling, Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

¹⁴ Boverket (2010); Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande 2009.

formen av översiktsplanering är relativt resurskrävande för både kommunen och länsstyrelsen” och att ”Boverkets slutsats är att det finns ett starkt behov av att utveckla vägledningen för kommuner och länsstyrelser om möjliga former och system för kontinuerlig översiktplanering”. Länsstyrelsen skulle för sin del välkomna en sådan utveckling. I regeringens förslag till justeringar av PBL lyfts också den kommunala översiktplaneringens strategiska roll fram.

Det är på många sätt naturligt att frågan om riktlinjer för bostadsförsörjningen i första hand knyts till själva byggandet av bostäder. I den nämnda uppsiktsrapporten från Boverket framhålls således att ”undersökningar visar också att det finns ett eftersatt underhållsbehov”. Boverket beräknar ”att det kan kosta mellan 230 och 330 miljarder kronor att åtgärda de skador och brister som identifierats”. Riktlinjer för bostadsförsörjningen kan således, enligt Länsstyrelsens mening, ha många perspektiv – se tabell 11.

Endast en kommun – Kil – svarar att man under året har samrått med någon annan kommun om planeringen för bostadsförsörjningen. Ett allt mer centralt begrepp inom den regionala utvecklingsplaneringen är det om ”förstorade lokala arbetsmarknadsregioner” – se kapitel 3. Allt mer beskrivs den regionala utvecklingen i landet med utgångspunkt från vad som kallas ”Funktionella Analysregioner”. Utgångspunkten är den ökade pendlingen som gör att platser och kommuner allt mer hänger ihop.

Inom fler och fler så kallade politikområden eller sektorer betonas också någon form av regional samverkansdimension. Några exempel visas i tabell 10. Det senaste området där betydelsen av regional samsyn och dialog har betonats från regeringens sida är det som skulle kunna kallas för kompetensförsörjning. Det borde därför, enligt Länsstyrelsens mening, vara möjligt att lyfta fram betydelsen av regionala samråd i någon form också när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning. Ett sådant samråd borde gå bortom de idéer och regler som finns om mellankommunal samverkan när det gäller den kommunala översiktsplaneringen. Enligt bostadsförsörjningslagen (se ovan) skall kommunerna när det gäller bostadsplaneringen – om det behövs – samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Länsstyrelsen tolkar kommunernas svar som att de bedömer att ett sådant behov inte föreligger. Länsstyrelsen gör en annan bedömning och menar att en tydligare tolkning av strategier och intentioner i det regionala utvecklingsprogrammet borde tala för en tydligare regionala dialog gällande bostadsplaneringen i länet. Enligt Länsstyrelsens bedömning styrks ett sådant behov att konstateranden som också görs i Boverkets uppsiktsrapport för 2009¹⁵. Enligt denna pekar Boverket på att ”Förändringar i omvärlden har på senare tid ökat behovet av en planering med regionala perspektiv och utvecklade tvärspektoriella strategier för ett hållbart samhällsbyggande på nationell nivå”. Boverket konstaterar också att ”det finns behov av kompetens för att koppla samman regionalt tillväxtarbete med regional och lokal fysisk planering”.

¹⁵ Boverket (2010); Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande under 2009

Tabell 10. Skiss över regionala planeringsfrågor

Sektor	Infrastrukturpolitiken	Tillväxt-politiken	Miljö-politiken	Utbildnings- och arbetsmarknads-politiken	Bostads-politiken
Nivå					
Nationell					
Regional	Regionala transportinfrastrukturplan	Regionalt utvecklingsprogram	Regionala miljömål	Regionala kompetensplattformar	?
Lokal					

Frågorna om hur kommunen arbetar med bostadsförsörjningen handlar också om den interna samordningen mellan olika förvaltningar i kommunen. Flertalet kommuner anger att ett samarbete förekommer antingen i form av arbetsgrupp med tjänstemän, i grupp med berörda förvaltningschefer eller förtroendevalda. Två kommuner svarar att samverkan sker på annat sätt och fyra – Filipstad, Hammarö, Storfors och Årjäng - att något regelbundet samarbete inte förekommer.

Kommunerna svarar också på vilka frågor som, man menar, är särskilt aktuella just nu när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning. Svaren från 2010 års BME har sammanställts i tabell 11. I den redovisas också svaren från BME 2009 och 2008. Avsikten är att på något sätt se eller visa på stabiliteten i bedömningen av sådana särskilda frågor.

Tabell 11. Vilka av följande frågor arbetar Ni särskilt med i Er kommun? Antal kommuner

Källa: BME

	2008	2009	2010
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	15	16	16
Segregation / integration av olika grupper i boendet	4	2	0
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	8	9	8
Tillgänglighet i offentlig miljö	10	13	8
Bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade	15	11	10
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	4	2	1
Bostadsförsörjning för ungdomar/studenter	4	4	0
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	4	4	0
Trygghetsskapande åtgärder	-	9	6
Brottsförebyggande åtgärder	8	2	1
Skapa god närmiljö för barn	6	4	2
Boendesituationen för flyktingar som har fått uppehållstillstånd	4	6	1
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga villkor	5	4	2
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	2	3	1
Integrering av bostäder och verksamheter	3	6	1
Öka inflyttningen	11	12	9

I grova drag kan man nog säga att det finns en stor likhet i svaren mellan de olika åren. De frågor som finns mest i fokus är den om bostäder i attraktiva lägen, den om bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade samt frågan om att öka inflyttningen. Samtliga kommuner har angett ”att erbjuda bostäder i attraktiva lägen” som en viktig fråga. I många kommuner finns utifrån dimensionen av vattennära lägen stora förhoppningar kring de nya reglerna för strandskydd. Enligt dessa ska kommunerna bland annat i sin översiktliga planering kunna peka ut så kallade LIS-områden d v s Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen. Länsstyrelsens dialog med kontaktpersoner i kommuner visar att attraktivitet också har andra dimensioner eller kriterier, som till exempel centrumnära lägen.

De flesta kommunerna svarar när det gäller behovstäckningen av särskilda boenden för äldre och funktionshindrade att behovet är täckt. Ytterligare tre kommuner planerar för att behovet skall vara täckt inom de närmaste åren. Två kommuner – Sunne och Munkfors – anger att man kommer att ha brist på särskilt boende för äldre även under de närmaste åren. Tre kommuner – Kil, Munkfors och Torsby - svarar på samma sätt när det gäller sådant boende för funktionshindrade. En viss nyproduktion av lägenheter i seniorboenden eller omvandling av lägenheter till trygghetsboende kommer enligt kommunernas bedömningar att ske. I de flesta fall är det Allmännyttan som då är byggherre.

Enligt Länsstyrelsens bedömning har det stöd som infördes 2007 för byggande av särskilt boende för äldre fått ett stort gensvar från länets kommuner. Tio av länets kommuner har således fått ansökningar beviljade av Länsstyrelsen. Objektens geografiska spridning och deras storlek varierar från tillskapandet av ett fåtal boenden genom ombyggnad till nybyggnationer med stort antal lägenheter. Det sammanlagda bidraget uppgår till närmare 29 miljoner kronor, vilket har medverkat till nästa 250 nya särskilda boenden för äldre. Värmlands län ligger därmed på femte plats i landet när det gäller beviljat belopp per invånare. Enligt Länsstyrelsens erfarenhet har det under 2009 införda stödet till trygghetsboende ännu inte fått något genomslag i länet.

Hälften av kommunerna arbetar enligt svaren i BME:n med tillgänglighetsfrågorna. En dimension av tillgänglighetsfrågan handlar om bostadsanpassningsbidrag. Kommunerna har enligt svaren i BME 2010 behandlat närmare 2 000 ansökningar om sådant bidrag under 2009. De allra flesta (nästan 1 800) av dessa har beviljats. Sammanlagt har tio av länets kommuner beviljat nästan 15 miljoner kronor i bostadsanpassningsbidrag. Hälften av bidraget har beviljats i Karlstads kommun.

En tredjedel av kommunerna anger att man arbetar med trygghetsskapande åtgärder. Enligt en särskild fråga om man ”arbetar med trygghetsskapande åtgärder i ett jämställdhetsperspektiv” så svarar fem kommuner att man gör det. Ett särskilt anslag har under 2009 och 2010 funnits för att stödja projekt som syftar till att skapa tryggare och mer jämställda bostadsområden. Bidraget till respektive projekt har varit begränsat. För Värmlands del beviljades Grums och Säffle kommuner sådant bidrag under 2009. Under 2010 har Hyresgästföreningen beviljats medel för ett projekt i stadsdelen Kronoparken, Karlstads kommun. I Karlstad pågår också ett brottsförebyggande projekt i stadsdelen Gruvlyckan.

Endast en kommun anger att ”boendesituationen för flyktingar med uppehållstillstånd” är en särskild fråga att jobba med. Det stora flertalet kommuner har dock ett regelbundet samarbete med Allmännyttan när det gäller att få fram bostäder till flyktingar. Övriga kommuner svarar att man tar kontakt med Allmännyttan vid behov. Hammarö anger att flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov själva. Flertalet kommuner svarar också att det är ”lätt” eller ”ganska lätt” att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll. Tre kommuner – Karlstad, Kristinehamn och Sunne – anger att det är ganska svårt. Detta gäller både på ett och tre års sikt. Hammarö har inte svarat på frågan.

Länsstyrelsen ”ska verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot skyddsbehövande som beviljats uppehållstillstånd samt verka för regional samverkan”.¹⁶ I Länsstyrelsens uppdrag ingår att överlägga med kommunerna om sådant mottagande. Boendefrågan är viktig del av flyktingmottagandet. I länet finns under 2010 drygt 400 så kallade kommunplatser. Under de senaste tio åren (2000-2009) har länet mottagit ca 3 200 flyktingar. Statistik för senare år visar en del av dessa flyttar vidare till andra län, men också att flyktingar flyttar hit från andra län. Nettoförlusten av flyktingar är liten. Ett stort antal aktörer i länet har formulerat en viljeyttring för perioden 2010-2013. Enligt viljeyttringen ska man tillsammans ”attrahera en ökad andel personer med utländsk bakgrund och i synnerhet nyanlända invandrare att bo och arbeta i länet”. Viljeyttringen handlar bland annat om ”att kommunerna markerar en vilja att ta emot nyanlända flyktingar”¹⁷.

Länsstyrelsen vill i det sammanhanget notera att fler än hälften av länets kommuner anser att ”öka inflyttningen” är en viktig fråga och också lyfta fram det projekt ”Attraktiva Värmland” som region Värmland kommer att driva under de närmaste åren. Projektet syftar till ”riktade marknadsföringsinsatser mot prioriterade målgrupper på temat Besöka – Bo – Etablera”¹⁸.

Två kommuner menar enligt svaren i BME:n att ”skapa god närmiljö för barn” är en fråga som man arbetar särskilt med. En snäv tolkning av svaren skulle kunna tyda på att barnperspektivet i bostadsplanering / -försörjning inte är särskilt framträdande i kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor. En annan och mer öppen tolkning är att man gör bedömningen att närmiljön för barn – över lag - är bra i länet. En sådan bedömning kan delvis styrkas från den undersökning som gjordes för några år sedan om ”Värmlänningars syn på sin livsmiljö”¹⁹. Denna undersökning riktade sig till 1 000 personer i åldrarna 18-80 år. Undersökningen har en svarsfrekvens på 60 procent. Enligt undersökningen svarar 80 procent ”stämmer bra” på påståendet ”uppväxtmiljön för barn är bra i det område jag bor”. Svaren varierar något beroende på var och hur man bor – se tabell 12. Av tabellen framgår att det finns en tydlig skillnad i bedömningen mellan personer som bor i Lägenhet/Flerfamiljshus och övriga boendeformer. Begreppet uppväxtmiljö kan självfallet ha getts olika innebörd eller tolkning av skilda personer.

¹⁶ Länsstyrelseinstruktionen (SFS 2007:825) och Regleringsbrev för budgetåret 2010 avseende länsstyrelserna.

¹⁷ Viljeyttring 2010-2013 har processats i länet under våren 2010.

¹⁸ Region Värmland, beslut (2010-01-26) om medel till projektet Attraktiva Värmland.

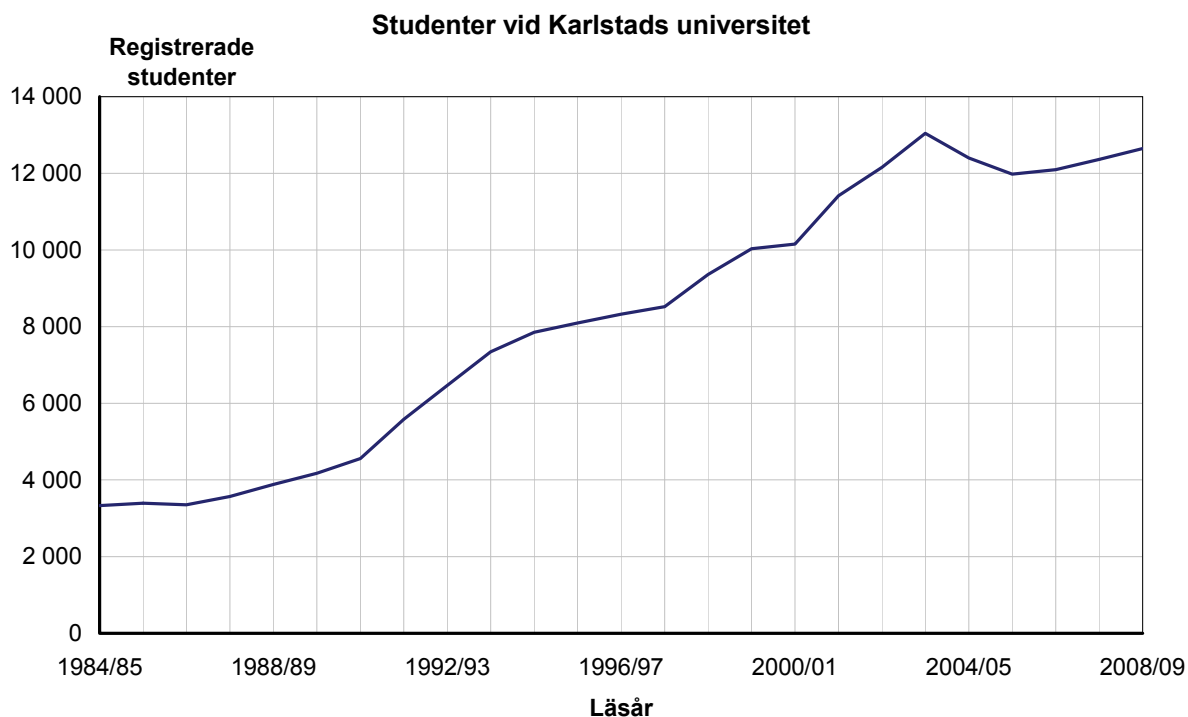
¹⁹ Hagsmo, Leena, Hofer, A & Westerlinde, S (2006). Värmlänningars syn på sin livsmiljö. Centrum för forskning om regional utveckling. Karlstads universitet. Arbetsrapport 2006:5

Tabell 12. Bedömningar om uppväxtmiljön för barn

Källa: BME

Uppväxtmiljön för barn är bra i det område jag bor	Stämmer bra (Mycket bra eller ganska bra)	Stämmer dåligt (Mycket dåligt eller ganska dåligt)
Centralort	76	8
Mindre samhälle	93	0
Landsbygd	87	2
Lägenhet/Flerfamiljshus	59	12
Radhus/Kedjehus	88	0
Hus/Villa	92	2
Jordbruksfastighet	88	4

Frågan om ”bostadsförsörjning för ungdomar/studenter” tycks enligt kommunerna ha minskat i betydelse som en fråga som man jobbar särskilt med. Fem kommuner svarar på särskild fråga i BME:n att det råder ”brist på bostäder för ungdomar och studenter”. Det är Eda, Torsby, Årjäng, Sunne och Arvika. Sammanlagt finns i länet enligt uppgifter i BME:n drygt 2 300 studentbostäder. Merparten – 2 000 – av dessa finns i Karlstad. Karlstads kommun och Karlstads universitet har en så kallad boendegaranti för studenter. Denna har säkerligen varit en väsentlig faktor i konkurrensen om studenterna. Efter långsiktig och år för år stabil ökning av antalet studenter vid Karlstads universitet bröts denna trend i mitten av 2000-talets första decennium – se figur 10.

**Figur 10.** Antalet studenter vid Karlstads universitet

Källa: Högskoleverket

Antalet nya studenter vid Karlstads universitet har dock bland annat som en följd av krisen och en svårare arbetsmarknadssituation för ungdomar återigen ökat under senare år. Tillströmningen av studenter till universitet har aldrig varit så stor som under de senaste åren. Utvecklingen av antalet nybörjare vid Karlstads universitet under senare år framgår av tabell 13.

Tabell 13. Antalet nybörjare vid Karlstads universitet

Källa: Karlstads universitet

	Antalet nybörjare	Antalet nybörjare inkl utländska studenter
Läsår 2004/05	3546	3866
Läsår 2005/06	3691	4016
Läsår 2006/07	3812	4278
Läsår 2007/08	4128	4562
Läsår 2008/09	4611	4981

Två kommuner anger i BME:n för 2010 ”byggandet av hyresrätter med rimliga villkor” som en fråga som man arbetar särskilt med. I 2008 års enkät var det fem kommuner, som svarade att man arbetade med den frågan.

I BME:n ställs också frågor om radonsituationen. Enligt enkätsvaren så har åtta kommuner inventerat enstaka delar av bostadsbeståndet och fem att man har inventerat hela eller betydande delar av detta. Tre kommuner – Eda, Kristinehamn och Årjäng -svarar att man inte har gjort någon inventering. Länsstyrelsen har sedan mitten av 1990-talet hanterat ett särskilt ”radonbidrag till egna hem”. Under perioden 1 januari 2005 till april 2010 har det utbetalats 3,2 miljoner i sådant bidrag gällande 270 lägenheter i länet.

Länsstyrelsen förfogar också över bidrag till energiomställning och för energisparande. Bidragen riktar sig delvis till åtgärder i bostäder. Bidragen utgår både till ”konvertering från direktverkande el” och till ”investeringar i solvärme”. Det förstnämnda stödet har funnits sedan 2006 och det sistnämnda sedan 2009. För Värmlands del har det sedan starten av stödformerna utbetalats 9,5 miljoner kronor till konvertering från direktverkande el och 0,5 miljoner kronor till investeringar i solvärme. Från och med 1 juli 2009 finns också ett stöd för installation av solceller. Detta stöd kan också utgå till privatpersoner. Hittills har åtta sökande i länet beviljats 2,9 miljoner kronor i sådant bidrag. Det är Länsstyrelsens erfarenhet att påtagligt många äldre husägare använder sig av energibidragen som en investering inför försäljning och flytt till bekvämare bostäder på sikt.

Enkäten innehåller också frågor om omvandlingen av fritidshus till permanentboende och omvänt. Dessa omvandlingar tycks inte vara någon riktigt stor fråga i länet enligt kommunernas bedömningar. Företeelsen finns dock, men flertalet kommuner svarar i begränsad omfattning. Omvandlingen från fritidshus till permanentboende är vanligare (14 kommuner) än den i omvänd riktning (10 kommuner).

I tretton av länets kommuner har Allmännyttan enligt kommunernas svar i BME:n egen bostadskö. Tre kommuner anger att man har ”lista på sin hemsida”. I hälften av kommunerna finns ett förturssystem. De kategorier som ges förtur är framför allt personer med rörelsehinder som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet, personer som har fått arbete i kommunen och flyktingar som ingår i det kommunala flyktingmottagandet. Förturen sköts i första hand av det kommunala bostadsföretaget. Detta gäller för elva kommuner. Sex kommuner anger att förturen sköts av socialtjänsten.

När det gäller hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden så svarar flertalet kommuner (13) enligt BME:n att man har ett samarbete med Allmännyttan. Samtliga kommuner anger dock att man har någon form av regelbundet samarbete med olika aktörer i denna fråga. Totalt i länet hyr kommunerna ut ca 200 lägenheter i andra hand. Detta förekommer i elva kommuner.



Länsstyrelsen
Värmland

Länsstyrelsen Värmland, 651 86 Karlstad, 054-19 70 00
www.lansstyrelsen.se/varmland