

Läget på bostadsmarknaden i Örebro län 2007



Foto: Carina Remröd

www.t.lst.se



Länsstyrelsen
Örebro län

Publ. nr. 2007:30
Dnr. 405-10503-2007

Rapportering av uppdrag 12, Bostadspolitik, enligt Länsstyrelsernas regleringsbrev

Enligt uppdrag 12 ska Länsstyrelsen:

1. Göra en egen regional analys av situationen på bostadsmarknaden i länet.
2. Redovisa i vilken omfattning och i vilket sammanhang som kommunerna antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen.
3. Analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas med övrig kommunal, mellankommunal och regional planering.
4. Redovisa på vilket sätt och i vilken omfattning som de lämnat råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

I handläggningen av detta ärende har deltagit planeringsdirektör Kjell Unevik, beslutande, Fredrik Eliasson, länsarkitekt Eva Kåverud samt länsbostadsdirektören Christina Gustavsson, föredragande.

Örebro 2007-06-20

Kjell Unevik

Christina Gustavsson

Vissa mindre redaktionella justeringar har gjorts av den rapport som tidigare skickats till Boverket och Regeringen 070620.

Innehållsförteckning

1. Läget på bostadsmarknaden i Örebro län – en regional analys.....	5
1.1 Sammanfattning	
1.2 Nyproduktionen i länet	
1.3 Rivningar	
1.4 Bostadsbeståndet	
1.5 Bostadsmarknaden	
1.6 Planerad bostadsproduktion	
1.7 Prisutveckling	
1.8 Bostadsförmedling och service till sökande	
1.9 Bostadssituationen för vissa grupper	
1.10 Sammanfattande bedömning av bostadsmarknadsläget	
2. Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	16
3. Samordning mellan kommunens bostadsförsörjningsplanering och övrig kommunal, mellankommunal och regional planering.....	17
3.1 Planläggning och planeringsprocesser	
3.2 Samarbete mellan kommunala förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen	
3.3 Mellankommunal samordning inom bostadsförsörjningsplaneringen	
3.4 Samordningen mellan kommunernas bostadsförsörjningsplanering och regional planering	
4. Redovisning av hur och i vilken omfattning som Länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.....	19

1. Läget på bostadsmarknaden i Örebro län - en regional analys

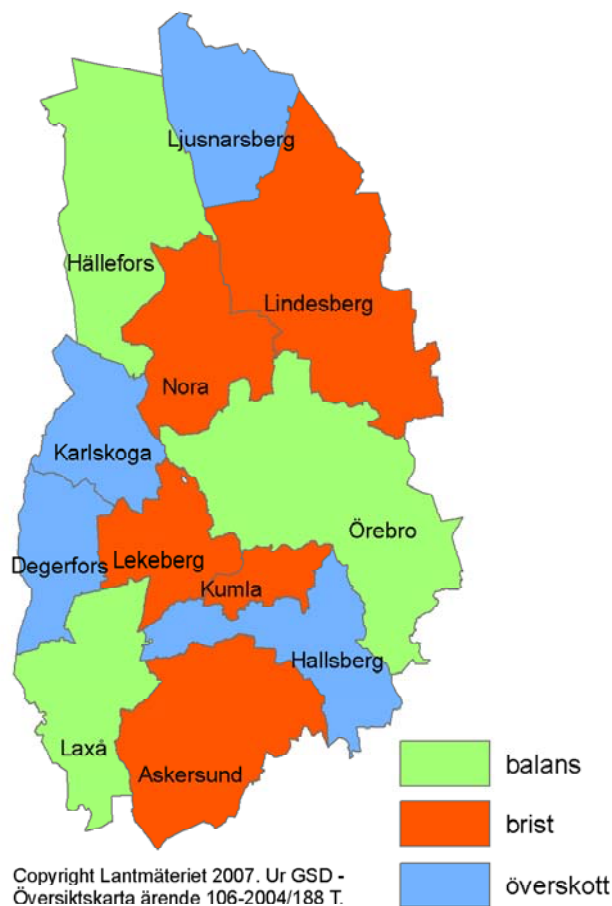
1.1 Sammanfattning

Bostadsbyggnationen 2006 fortsatte för tredje året i rad att ligga på en relativt hög nivå. Under 2006 färdigställdes 621 lägenheter i Örebro län. Det är det största antalet sedan 1994, då 670 lägenheter färdigställdes. Bostadsbyggandet är dock fortsatt ojämnt fördelat i länet och koncentrerat till Örebro kommun. Örebro kommun stod för 81 procent av länets nyproduktion år 2006.

Bostadsmarknadsenkäten år 2007 visar att antalet kommuner med överskott av bostäder har minskat och att fler kommuner har en brist på bostäder. Bristen gäller (1) bostäder för stora barnfamiljer, (2) bostäder för hushåll med höga krav på attraktivt boende och (3) bostäder för medelålders och äldre (små lägenheter).

Enligt bostadsmarknadsenkäten förväntas bostadsbyggandet öka ytterligare under 2007 jämfört med 2006. Ett ökat byggande ger förutsättningar att komma tillrätta med bristsituationen. Antalet outhyrda lägenheter fortsätter samtidigt att minska i länet. Trots det planeras rivningar i flera kommuner. De lediga bostäderna motsvarar troligtvis inte dagens efterfrågan. De lediga bostäderna finns antingen på fel plats eller motsvarar inte hushållens preferenser.

Figur 1: Bostadsmarknadsläget totalt sett i Örebro län januari 2007



1.2 Nyproduktionen i länet

Fem kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten 2007 att en högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd. De största hindren för ett ökat bostadsbyggande är (1) höga produktionskostnader, (2) svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor, brist på mark i attraktiva lägen eller osäkerhet om framtida subventionsvillkor, och (3) vikande befolkningsunderlag.

Kommunerna anger i princip samma hinder som föregående år. Problemet med osäkerheten om subventionsvillkoren och höga produktionskostnader har dock ökat.

Färdigställda lägenheter

Under 2006 färdigställdes 621 lägenheter i länet varav 396 lägenheter i flerbostadshus och 225 i småhus. Jämfört med 2005 så ökade produktionen av flerbostadslägenheter kraftigt med 104 procent medan produktionen av småhuslägenheter minskade med 14 procent. Brist på planlagda områden för småhus kan vara en orsak till minskningen.

Jämfört med år 2002 har produktionen av flerbostadslägenheter ökat med 96 procent och produktionen av småhus med 6 procent.

Det är stora regionala skillnader i nyproduktionen med en mycket stark koncentration till Örebro kommun. Under 2006 färdigställdes 506 lägenheter i kommunen vilket var 81 procent av länets bostadsproduktion. Man kan dock notera ett ökat byggande även i Kumla kommun.

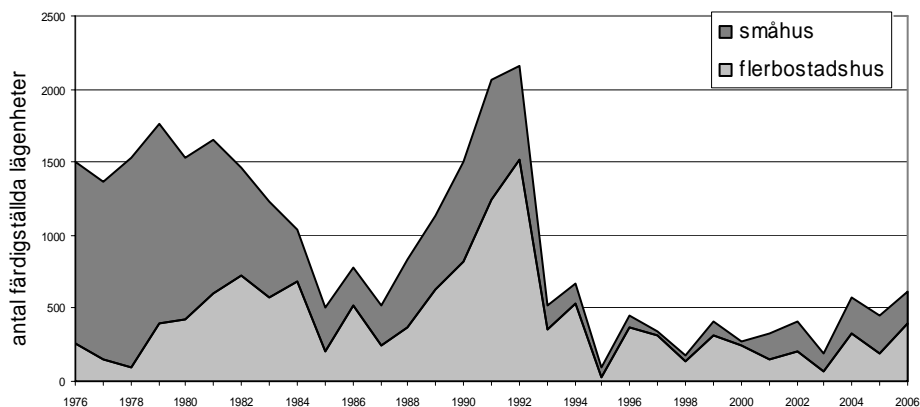
Tabell 1: Färdigställda lägenheter

Källa: SCB

Kommun	År 2002	År 2003	År 2004	År 2005	År 2006		
					Småhus	Flerbo- stads- hus	Totalt
Lekeberg	4	1	12	7	11	0	11
Laxå	0	0	0	0	0	0	0
Hallsberg	6	2	4	3	2	0	2
Degerfors	4	0	1	0	0	0	0
Hällefors	0	3	1	2	2	0	2
Ljusnarsberg	1	3	0	2	3	0	3
Örebro	362	139	379	365	152	354	506
Kumla	7	25	66	35	35	42	77
Askersund	17	0	11	5	1	0	1
Karlskoga	6	11	89	22	9	0	9
Nora	3	0	1	12	8	0	8
Lindesberg	4	2	3	1	2	0	2
Totalt	414	186	567	454	225	396	621

Figur 2:

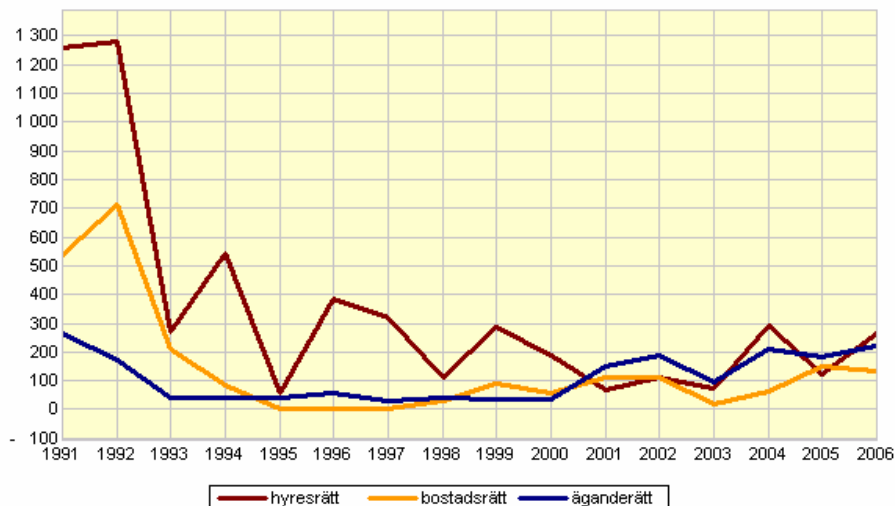
Bostadsbyggande efter hustyp i Örebro län



Upplåtelseformer

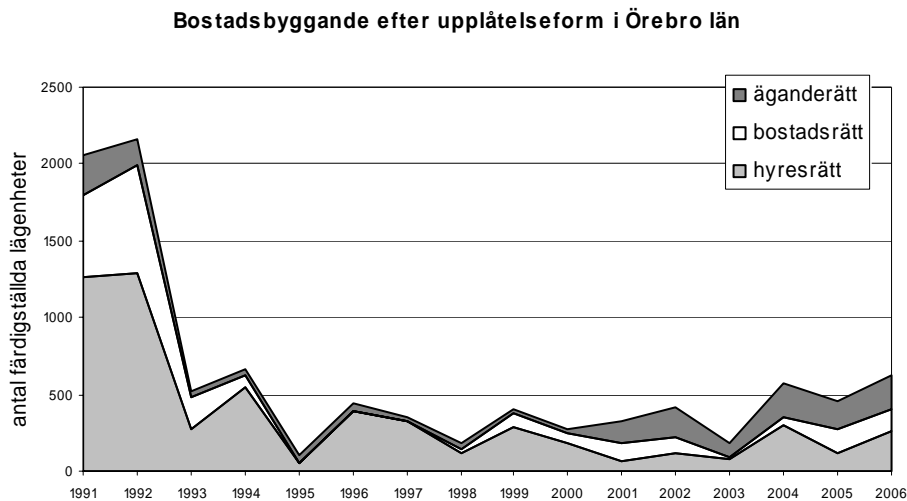
Av upplåtelseformerna är det äganderätten som ökat mest de senaste åren. Från en mycket låg nivå under nästan hela 1990-talet har en successiv ökning skett. Under 2006 utgjorde äganderätterna 35 procent av de färdigställda lägenheterna. Hyresrätten visar en mer ojämn kurva, en ryckighet i produktionen över tid. Andelen hyresrätter uppgick till 43 procent och andelen bostadsrätter 21 procent av nyproduktionen år 2006.

Figur 3: Bostadsbyggande i Örebro län/ upplåtelseformer



© SCB

Figur 4:



Lägenhetsstorlekar

Det stora flertalet av de bostäder som byggdes 2006 var i storlek om 3 eller 4 rum och kök. Av lägenheterna i flerbostadshusen utgjorde dessa 72 procent, och av det totala antalet 56 procent. Lägenheter om 2 rum och kök eller mindre utgjorde endast 16 procent av nyproduktionen. Det byggdes fler stora bostäder om 5-7 rum och kök, 26 procent, d v s 162 bostäder.

Tabell 2: Bostadsbyggande 2006 fördelat efter lägenhetsstorlek Källa: SCB

Lägenhetsstorlek	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
1 rum, 1 rum och kokvrå	2	0	2
1 rum och kök	10	0	10
2 el fler rum med eller utan kokvrå	0	0	0
2 rum och kök	85	3	88
3 rum och kök	174	20	194
4 rum och kök	112	53	165
5 rum och kök	13	58	71
6 rum och kök	0	61	61
7 eller fler rum och kök	0	30	30
Samtliga lägenheter	396	225	621

1.3 Rivningar

Rivningarna uppgick 2006 till 167 lägenheter i länet. Enligt bostadsmarknadsenkäten uppger Laxå, Hallsberg, Degerfors, Ljusnarsberg och Karlskoga kommuner att de planerar att riva lägenheter under 2007 och 2008.

Tabell 3: Åtgärder mot uthyrningssvårigheter (ur BME 2007)

Kommun	Antal lgh i malpåse	Ev rivning 2007/2008 Antal lgh
Lekeberg	-	-
Laxå	-	120
Hallsberg	-	35
Degerfors	-	70
Hällefors	-	-
Ljusnarsberg	6	30
Örebro	-	-
Kumla	-	-
Askersund	-	-
Karlskoga	50	46
Nora	-	-
Lindesberg	-	-
Totalt	56	301

1.4 Bostadsbeståndet

Under år 2006 tillkom 621 lägenheter i nyproduktion och 151 lägenheter efter ombyggnationer. 167 lägenheter revs. Det totala beståndet av lägenheter i Örebro län ökade år 2006 med 605 lägenheter, rivningar inräknade. Antalet lägenheter beräknas till 138 902 stycken. Med en befolkning på 275 030 personer vid årsskiftet så går det 1,98 personer per lägenhet. Antalet personer per lägenhet har minskat under lång tid men takten i denna förändring har avtagit.

Tabell 4: Bostadsbeståndet och boendetäthet i Örebro län Källa: SCB

År	Lägenheter	Folkmängd	Boendetäthet Antal personer per lägenhet
1990	131 191	272 513	2.07
1995	136 575	276 417	2.02
2000	137 720	273 615	1.99
2005	138 297	274 121	1.98
2006	138 902	275 030	1.98

Tabell 5: Bostadsbeståndet i kommunerna år 2006

Källa: SCB

Kommun	Flerbostadshus	Småhus	Totalt
Lekeberg	566	2 560	3 126
Laxå	1 271	1 977	3 248
Hallsberg	2 861	4 906	7 767
Degerfors	1 992	3 165	5 157
Hällefors	2 003	2 578	4 581
Ljusnarsberg	1 070	2 070	3 140
Örebro	42 253	22 068	64 321
Kumla	4 003	5 288	9 291
Askersund	1 705	3 805	5 510
Karlskoga	8 781	7 203	15 984
Nora	1 737	3 378	5 115
Lindesberg	4 262	7 400	11 662
Länet	72 504	66 398	138 902

1.5 Bostadsmarknaden

Jämfört med januari 2006 pekar årets trend på att bostadsmarknaden i länet går mot en ökad bristsituation. Fem av länets kommuner har totalt sett brist på sina respektive bostadsmarknader jämfört med två kommuner år 2006, tre kommuner har balans och fyra har överskott av bostäder. Lekeberg, Nora och Lindesbergs kommuner har gått från balans till brist. Laxå har gått från överskott till balans.

Länets största kommun, Örebro, har brist på centralorten men balans totalt sett.

Av bostadsmarknadsenkäten framgår att bristen på bostäder framförallt yttrar sig i (1) brist på bostäder för stora barnfamiljer, (2) brist på bostäder för hushåll med höga krav på attraktivt boende och (3) brist på bostäder för medelålders och äldre (små lägenheter).

Trots att nyproduktionen ökar i länet, minskar samtidigt de lediga lägenheterna i de allmännyttiga bostadsbolagens bestånd. Enligt bostadsmarknadsenkäten fanns det 786 lägenheter lediga lägenheter i det allmännyttiga beståndet den 1 januari 2007. Det är en minskning med 226 lägenheter jämfört med den 1 januari 2006. Antalet lediga lägenheter minskar i alla länets kommuner utom i Degerfors, Ljusnarsberg och Kumla. I Ljusnarsbergs kommun har antalet lediga lägenheter ökat med 66 procent. I Karlskoga kommun har antalet lediga lägenheter minskat med 33 procent. Trots den stora minskningen finns det 220 lediga lägenheter i Karlskoga.

Kommunerna i Hallsberg, Degerfors, Ljusnarsberg och Karlskoga anger att man har uthyrningssvårigheter i de allmännyttiga bostadsbolagen. I Örebro kommun som har det största lägenhetsbeståndet och största tillskottet av nya lägenheter är bostadsmarknaden fortsatt i balans.

Tabell 6: Bostadsmarknadsläget i Örebro län

(ur BME 2006, 2007)

Kommun	Lediga lgh i allmännyttan 2006	Lediga lgh i allmännyttan 2007	Bostadsmarknadsläget totalt sett	
			År 2006	År 2007
Lekeberg	3	1	Balans	Brist
Laxå	93	23	Överskott	Balans
Hallsberg	206	158	Överskott	Överskott
Degerfors	60 a)	90	Överskott	Överskott
Hällefors	16	16	Balans	Balans
Ljusnarsberg	36	60	Överskott	Överskott
Örebro	115	110	Balans	Balans
Kumla	28	32	Brist	Brist
Askersund	49	30	Brist	Brist
Karlskoga	330	220	Överskott	Överskott
Nora	33	20	Balans	Brist
Lindesberg	43	26	Balans	Brist
Örebro län	1012 a)	786	-	-

Anm a) Degerfors uppgift i BME 2006 justerad från 954 lgh till 60 lgh. Totalt för Örebro län ändras från 1906 till 1012 lgh.

1.6 Planerad bostadsproduktion

I Länsstyrelsens och Boverkets bostadsmarknadsenkät efterfrågas uppgifter om förväntat påbörjat byggande av lägenheter i kommunen. Kommunerna har prognostiserat byggnation av 839 lägenheter i länet år 2007 och 1341 lägenheter år 2008. Eftersom uppgifterna rör all produktion så är träffsäkerheten i dessa prognoser ofta varierande. Som exempel kan nämnas att prognosen för 2006 visade på en förväntad byggnation av 1153 lägenheter, men det byggdes bara 621 färdigställda lägenheter.

Tabell 7: Faktisk och prognostiserad nybyggnation av lägenheter (BME 2007, SCB)

Kommun	Utfall År 2006	Prognos År 2007	Prognos År 2008
Lekeberg	11	15	40
Laxå	0	15	20
Hallsberg	2	20	30
Degerfors	0	12	10
Hällefors	2	0	0
Ljusnarsberg	3	0	0
Örebro	506	580	1052
Kumla	77	42	42
Askersund	1	35	35
Karlskoga	9	25	50
Nora	8	55	12
Lindesberg	2	40	50
Örebro län	621	839	1341

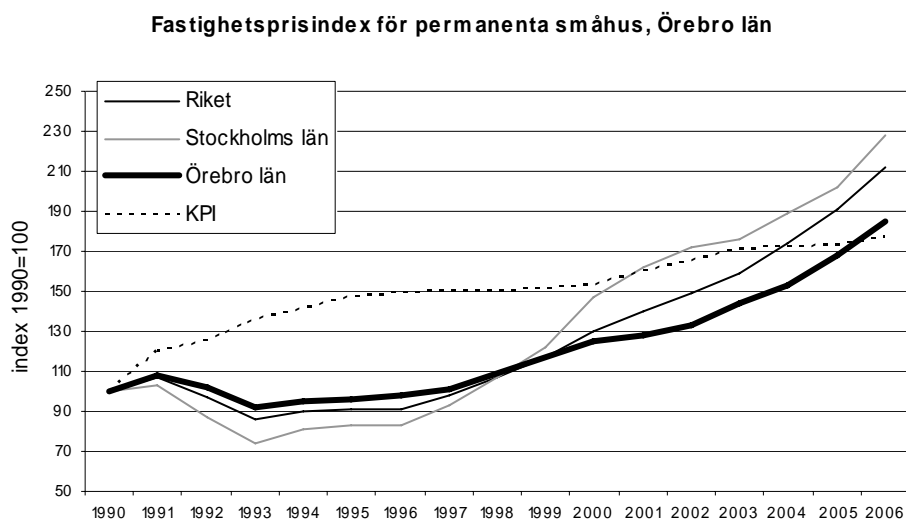
Enligt Boverkets byggbehovsanalys beräknas 30 600 bostäder per år behöva byggas i Sverige under perioden 2003-2020. Det stora flertalet av dessa beräknas hamna i storstadsregionerna.

För den lokala arbetsmarknadsregionen (LA-regionen) Örebro innebär det ett prognostiserat nybyggnadsbehov på 11 823 bostäder under samma period, eller 657 nya bostäder per år under perioden. I LA-region Örebro ingår kommunerna Lekeberg, Laxå, Hallsberg, Örebro, Kumla, Askersund, Nora och Lindesberg.

1.7 Prisutveckling

En viktig indikator för bostadsmarknaden är prisutvecklingen. Prisindex för fastigheter visar en lång vågdal med bl a fallande priser under början av 1990-talet samt en lång period med lägre ökningstakt än konsumentprisindex. Sedan slutet av 1990-talet har emellertid prisökningstakten på fastigheter legat betydligt högre än den allmänna inflationen.

Figur 5:



Tobins q

Om marknadspriset för en bostad är högre än produktionskostnaden så finns det en stimulans för nybyggnad av bostäder. Kvoten mellan marknadspriset och produktionskostnaden kallas *Tobins Q*. För att nyproduktion ska betraktas som ekonomiskt möjlig ska *Tobins Q* vara 0,8. Om värdet av kvoten är större än 1 (ett) så finns det en stimulans till nybyggnation. Ju högre värdet är desto större lönsamhet i nyproduktionen.

Institutet för byggnadsforskning (IBF) har beräknat detta mått för småhus för alla Sveriges kommuner sedan 1997. År 2006 var genomsnittet för riket 1,08 och dras upp av storstadsregionerna. Endast i 87 kommuner är värdet större än 1. Medelvärdet i Örebro län år 2006 är 0,75 vilket innebär en liten ökning jämfört med år 2005. Av länets kommuner är det endast Örebro som har ett *Tobins Q* mellan 0,9 och 1,19.

1.8 Bostadsförmedling och service till sökande

Ingen av kommunerna i länet har kommunal bostadsförmedling.

I nio av länets tolv kommuner har de kommunala bostadsföretagen en egen kö. Tre av kommunerna uppger i bostadsmarknadsenkäten att de saknar bostadsförmedling. Alla kommuner bistår med någon form av service till bostadssökanden. Servicen kan bestå av information/rådgivning, information på kommunens hemsida eller lista över fastighetsägare.

I tre kommuner finns någon typ av förturssystem. Förturssystemen syftar antingen till att ge bostad till utsatta grupper eller att ge bostad till inflyttade hushåll.

1.9 Bostadssituationen för vissa grupper

Hemlösa

Under 2006 fick 100 hemlösa personer/hushåll bostad. Detta är en ökning med 12 personer. Endast en kommun svarade att det behövts fler bostäder medan nio ansåg att behovet var täckt. Tre kommuner uppger att det blivit svårare att få fram bostäder till hemlösa medan de flesta, sju kommuner, ansåg att det inte skett någon förändring.

Flyktingar

Brist på hyreslägenheter och brist på stora lägenheter är de vanligaste problemen när det gäller bostäder till flyktinghushåll. Flertalet av länets kommuner anger att de har regelbundet samarbete med allmännyttan eller privata fastighetsägare för att få fram bostäder till flyktingar. I resterande fall tas kontakter vid behov.

Ungdomar och studenter

Hällefors, Ljusnarsberg, Örebro, Kumla, Nora och Lindesbergs kommuner uppger i bostadsmarknadsenkäten att de har brist på bostäder för ungdomar. Hällefors och Kumla kommuner har även brist på bostäder för studenter.

Idag finns det 3649 studentbostäder i länet och 50 speciella ungdomsbostäder. Det är en ökning med ca 350 studentbostäder sedan 2005. Huvuddelen av studentbostäderna finns i Örebro kommun, 3500 bostäder. Övriga studentbostäder finns i Hällefors, Ljusnarsberg och Karlskoga kommuner.

Särskilt boende för äldre och/eller funktionshindrade

De flesta kommuner, tio av tolv, anger att behovet av särskilda bostäder för äldre är täckt. Örebro kommun och Laxå kommun uppger att man kommer att ha en brist även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren.

Att endast två kommuner uppger ett behov av att bygga särskilda bostäder för äldre är förvånande med tanke på det ökande antalet äldre och att det ofta är långa väntetider för att få en bostad trots ett beslut enligt Socialtjänstlagen (SoL). Behovet av demensboende ökar också.

När det gäller bostäder för funktionshindrade räknar sju kommuner med att täcka behovet genom utbyggnad de närmaste åren. Fyra kommuner uppger att behovet för denna grupp redan är täckt.

Seniorboende

Antalet planerade lägenheter med inriktning mot seniorboende ökar. I tre kommuner är projekt på gång. 540 lägenheter i nyproduktion och 165 ombyggda lägenheter planeras år 2006. Fyra projekt med hyresrätter för seniorboende byggs av allmännyttiga bostadsbolag eller privat fastighetsägare. Två projekt med bostadsrätter planeras.

1.10 Sammanfattande bedömning av bostadsmarknadsläget

Drivkrafter

Befolkningsutveckling och bostadsmarknadsläget är tätt förknippade med varandra. Utflyttningen från glesbygdskommuner och inflyttningen till större städer speglar till stor del bostadsmarknadens utveckling. Strukturomvandlingen har påverkat en stor del av kommunerna i länets norra, södra och västra delar. Bruk- och industriorter har förlorat befolkning medan universitetsorten Örebro har haft en positiv befolkningsutveckling. Den svaga befolkningsutvecklingen i Örebro län under 1980- och 1990-talet medförde att antalet lediga lägenheter ökade och några kommuner tvingades till omfattande rivningar för att anpassa utbudet till den minskade efterfrågan.

Det tidiga 1990-talets relativt radikala förändringar inom bostadspolitiken, det dåliga konjunkturläget samt ovan nämnda utveckling i kommunerna resulterade i att väldigt få bostäder byggdes. Den byggboom som skedde i samband med Bomässan i Örebro 1992 förstärkte nedgången i bostadsbyggandet ytterligare.

Sedan några år tillbaka går det att se en positiv trend i Örebro län. Den från mitten av 1990-talet negativa befolkningsutvecklingen har vänt och från år 2002 ökar befolkningen igen. Nyproduktionen av bostäder, framförallt i Örebro kommun, har ökat. Antalet kommuner som redovisar ett överskott på sina bostadsmarknader har minskat och i nästan hälften av länets kommuner finns ett behov av att öka bostadsbyggandet.

De senaste årens ökade nyproduktion är troligtvis också en reaktion på den låga nyproduktionen under 1990-talet då den nationella bostadspolitiken ställde om bostadsmarknaden från en utbudsorienterad till en efterfrågestyrd marknad. Det låga ränteläget kan också ha drivit på den nuvarande bostadsproduktionen.

Den nya regeringen som tillträdde hösten 2006 har aviserat förändringar inom bostadspolitiken. Räntebidrag för bostads- och hyresrätter samt investeringsstöd för hyresrätter och studentbostäder lämnas inte för projekt som påbörjats efter årsskiftet 2006-2007. Andra stimulanser införs dock, bl a ett stöd för byggande av särskilda bostäder för äldre. Vidare införs ett stöd för att underlätta för den enskilde att

etablera sig på bostadsmarknaden. Boendeskatteerna sänks i år markant. Hur och på vilket sätt dessa förändringar kommer att påverka bostadsmarknaden är för tidigt att säga. En förskjutning från byggande av hyresrätter till bostadsrätter förväntas dock.

Utmaningar

I samband med att bostadsbyggandet avstannade under 1990-talet nedprioriterades boendeplaneringen i många av länets kommuner. De senare årens uppgång på byggsidan har inte återspeglats inom boendeplaneringen. Endast tre av länets kommuner har antagna linjer för bostadsförsörjningen enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Många kommuner uppger istället att de anger riktlinjer för bostadsförsörjningen i respektive översiktsplan. Många av länets kommuner har dock gamla och i dagsläget inaktuella översiktsplaner. De översiktsplaner som hanterar bostadsfrågan gör det mest utifrån var och hur bostäder kan tänkas placeras. Väldigt få kommuner baserar sin boendeplanering på aktuella analyser av sina behov och förutsättningar.

Den pågående regionförstörelsen medför att många lokala bostadsmarknader idag är större än de enskilda kommunerna. I Örebro län finns tre lokala arbetsmarknader, Örebro, Hällefors och Karlskoga, samt Ljusnarsbergs kommun som hör till Ludvika arbetsmarknad. Ändå sker ingen samordning mellan kommunerna avseende bostadsplaneringen. Länsstyrelsen skulle gärna se att kommunerna ges resurser för att arbeta med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen som baseras på analyser av kommunens behov och förutsättningar.

Den stigande andelen äldre hushåll kommer att ställa stora krav på samhället och bostadssektorn i synnerhet. Tillgänglighetsfrågorna kommer att bli allt mer framträdande. Detta kommer framöver att ställa stora krav på kommunernas boendeplanering.

2. Kommunernas arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunerna ska enligt 1 § i lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar upprätta och anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst en gång varje mandatperiod. Att planera för god bostadsförsörjning ger bättre framförhållning och förutsättningar för att skapa goda boendemiljöer.

Av länets 12 kommuner anger endast 3 att kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Många kommuner hävdar att de anger riktlinjer för bostadsförsörjningen i översiktsplanen eller i fördjupningar av översiktsplanen. I de flesta fall handlar det mer om var och hur bostäder kan byggas snarare än riktlinjer som baseras på analyser av det befintliga bostadsbeståndet, befolkningsutveckling, omvärldsförändringar och liknande. Nästan hälften av länets kommuner, 5 av 12, har enligt BME inte ens påbörjat arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Tabell 8: Hur man arbetar med bostadsförsörjningsfrågor (ur BME 2007)

	Antal kommuner
Riktlinjer finns	5
I ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	2
I den kommunomfattande översiktsplanen	5
I fördjupningar av översiktsplanen	4
I annan strategisk plan	2
På annat sätt	1
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	5

Örebro kommun har ett bostadsförsörjningsprogram som antogs av kommunfullmäktige 1999. Kumlas bostadsförsörjningsprogram är antaget 2006. Hallsberg anger också att man har ett program antaget av kommunfullmäktige.

Örebro kommun stod för 81 procent av den totala nyproduktionen i länet under 2006 och Kumla kommun för 12 procent. Totalt har 93 procent av nyproduktionen i Örebro län skett i kommuner med antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Både Kumla och Örebro anger att programmen tas fram i ett brett samarbete mellan kommunledningen och flera förvaltningar inom kommunen.

Många av de mindre kommunerna har antingen inte haft någon omfattande nyproduktion och/eller väldigt lite resurser för att arbeta med frågorna. Behovet har troligtvis ansetts som litet då kommunernas problem varit att hantera ett överskott av bostäder i de allmännyttiga bostadsbolagen.

3. Samordningen mellan kommunens bostadsförsörjningsplanering och övrig kommunal, mellankommunal och regional planering.

3.1 Planläggning och planeringsprocesser

Ökat bostadsbyggande i flera av länets kommuner har inneburit att antalet detaljplaneärenden ökat de senaste åren. Örebro kommun står för de flesta detaljplanerna, 60 procent av det totala antalet år 2006.

Många av de nya bostäderna i Örebro kommun kommer till genom förtätningar av den befintliga bebyggelsen. Centralt belägna tomter och kvarter som i många år varit obebyggda och fungerat som parkeringsplatser bebyggs nu. Ambitionen finns att ”bygga ihop” och kompletteringsbygga i de tidigare funktionsuppdelade bostadsområdena i Örebros yttre områden från 1960-70-tal.

Att bygga i attraktiva, sjönära lägen för att på så sätt locka till sig nya invånare är ett starkt önskemål i många av länets kommuner. Detta har skapat ett ökat tryck av planärenden som berör strandskyddade områden. I den tätortsnära landsbygden ökar byggnationen av enbostadshus utanför detaljplanelagt område.

Den ökade komplexiteten i planerna har inneburit att planerna överklagas i stor omfattning. 19 av 91 antagna planer överklagades 2006 till Länsstyrelsen.

Kommunernas ambition att hålla en hög takt i planproduktionen sker ofta på bekostnad av kvaliteten i planerna. Enkelt planförfarande används ibland när det borde vara normalt planförfarande för att snabba upp processen. Att detaljplanelägga utan föregående planprogram är vanligt.

Många av länets kommuner har sedan lågkonjunkturen i början av 1990-talet låtit planeringsfrågorna ”gå på sparlåga”. När nu ökningen i bostadsbyggandet sker relativt snabbt är det vanligt att kompetens och resurser inom bygglov- och planområdet saknas.

3.2 Samarbete mellan kommunala förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

I de större kommunerna i länet förekommer en relativt väl utvecklad samordning mellan olika förvaltningar och nämnder. Flertalet av de mindre kommunerna svarar att samordningen mellan bostadsförsörjningsplaneringen och övrig kommunal planering sker inom ramen för översiktsplanering och detaljplanering.

Tabell 9: Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen
(BME 2007)

	Antal kommuner
I arbetsgrupp med tjänstemän	6
I grupp med berörda förvaltningschefer	6
I grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	2
På annat sätt	2
Nej, inget regelbundet samarbete	2

3.3 Mellankommunal samordning inom bostadsförsörjningsplaneringen

Enligt årets Bostadsmarknadsenkät är det endast Örebro kommun som anger att man samråder med andra kommuner inom bostadsförsörjningsfrågan. Samrådet sker enligt uppgift genom stadsarkitekternas nätverk. Ingen annan kommun uppger att man samråder med någon annan kommun. Länsstyrelsen bedömer därför att inget mellankommunalt samråd sker inom bostadsförsörjningsfrågorna. Bostadsfrågan ses snarare som en konkurrensfråga mellan kommunerna.

Tabell 10: Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen (BME 2007)

	Antal kommuner
Ja	1
Nej	11

3.4 Samordningen mellan kommunernas bostadsförsörjningsplanering och regional planering

Det närmaste en regional planering som finns i Örebro län är det regionala utvecklingsprogrammet (RUP). Detta är ett övergripande program som i sin tur består av nio underprogram. Bostadsfrågor och planering finns med i flera av underprogrammen, men behandlas framförallt i det regionala tillväxtprogrammet (RTP) och i Länsöversikten. RTP innehåller flera insatsområden, varav ett handlar om *Boende med livskvalitet*. Programmet har uppföljningsbara mål och åtgärder för att bl a öka bostadsbyggandet.

Från 2007 övergår frågorna om RUP och RTP från Länsstyrelsen till det nybildade Regionförbundet i Örebro län.

Länsstyrelsen i Örebro län är tillsammans med länsstyrelserna i Stockholm, Uppsala, Södermanland och Västmanland engagerade i Mälardalsrådet. Rådets syfte är att samordna gemensamma frågor för att skapa goda tillväxtförutsättningar i Mälardalen. I rapporten ”Stockholm-Mälardalenregionen – en långtidsutredning”, som togs fram på uppdrag av länen år 2005, betonas regionens betydelse för hela landets konkurrenskraft. Bland annat framhålls vikten av att det byggs fler bostäder och att det skapas goda pendlingsmöjligheter mellan arbete och bostad för att inte tillväxtkraften ska hämmas. En prognos visar på ett behov av 8000 nya bostäder i Örebro län, framförallt i Örebro kommun, till år 2010 och ytterligare 16000 bostäder till år 2030.

4. Redovisning av hur och i vilken omfattning som Länsstyrelsen har lämnat råd, information och underlag till kommunerna för deras planering av bostadsförsörjningen.

När det gäller bostadsförsörjningsfrågan ska Länsstyrelsen ge kommunerna råd och information samt lämna underlag för deras planering.

Länsstyrelsen kartlägger tillsammans med Boverket bostadsförsörjningen i länet genom Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät.

Information och underlag om bostadsfrågor och bostadsförsörjning lämnas vid de regelbundna *Stadsarkitekträffor* som ordnas för länets stadsarkitekter minst två gånger om året.

Vid Länsstyrelsens årliga, återkommande kommunbesök och möten med kommunledning och tjänstemän inom näringslivsutveckling, utbildning och bygg- och miljöfrågor diskuteras och överlämnas information för att ge kommunen ett brett underlag för sin planering.

Inom programmen för RUP och RTP arbetas med bostadsfrågorna framförallt inom handlingsprogrammet *Boende med livskvalitet*. Länsstyrelsen har under åren 2004-2006 varit samordnare och sekreterare för programmet.

I yttranden över kommunernas översiktsplaner ges synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen betonar vikten av att kommunen analyserar konsekvenserna av planen när det gäller bl a kommunal service, jämställdhet, integration och behovet av boende för särskilda grupper m m. Översiktsplanen är ett ofta ett bra instrument för kommunen när det gäller öka kompetensen och intresset för bostadsplaneringsfrågor.



Länsstyrelsen Örebro län

Postadress
701 86

Besök
Stortorget 22

Fax
019-19 30 10

Internet
www.t.lst.se

E-post
lansstyrelsen@t.lst.se

Tfn växel
019-19 30 00