



Länsstyrelsen
Värmland

Regional Bostadsmarknadsanalys

Värmlands län 2011

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND



Publ nr 2011:10

Dnr 405-5808-2010

ISSN: 0284-6845

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 2011 (uppdrag 46) 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 2000:1383 §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 Bengt Dahlgren varit. 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 24 maj 2011. Vid träffen deltog en tredjedel av länets kommuner.

Roland Skogberg

Tf enhetschef Samhällsbyggnad

Innehåll

1. Inledning och sammanfattning.....	5
2. Övergripande förutsättningar för och perspektiv på bostadsbyggande och bostadsförsörjning	8
3. Bostadsbyggande och bostadsmarknad.....	17
4. Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor	27

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” tillställer 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 2011 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 24 maj 2011. Vid träffen var en tredjedel av länets kommuner representerade

Rapporten innehåller tre kapitel, nämligen

- 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 i länet har fortsatt att minska även under 2010. Detta är tredje året i rad som antalet nybyggda lägenheter minskar jämfört med året innan. Länsstyrelsen gör bedömningen att detta bland annat är ett utslag av den finansiella krisen. Enligt Länsstyrelsens bedömning har återhämtningen när det gäller bostadsproduktionen dröjt i länet.
- Kommunerna gör bedömningen att bostadsbyggandet kommer att öka under 2011 i förhållande till antalet färdigställda lägenheter under 2010. 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 och 2012.

¹ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

² Boverket (2010), Bostadsmarknaden 2011-2012. Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011

³ Regleringsbrev för budgetåret 2011, Uppdrag 46

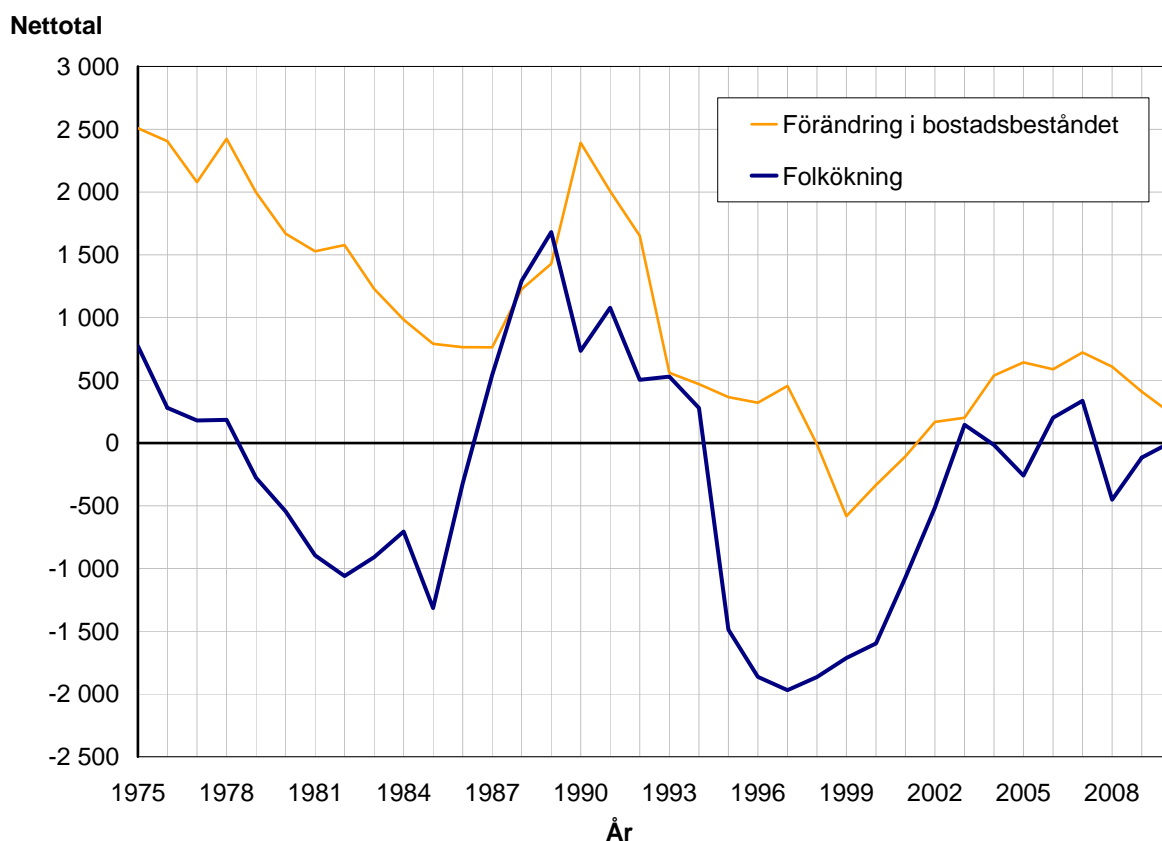
- Bostadsbyggandet är enligt Länsstyrelsens mening en allt viktigare indikator på regional tillväxt och utveckling. Bostadsbyggandet speglar i allt högre grad vad som skulle kunna kallas marknadens syn på utvecklingsmöjligheter för olika platser och regioner. Länsstyrelsen menar att skillnaderna mellan kommunerna när det gäller deras bedömningar av bostadsmarknaden utifrån kriterier som balans, brist och överskott ökar.
- Tio av länets kommuner svarar i årets BME att "bostadsförsörjningen för äldre/funktionshindrade" är en viktig/ fråga som man jobbar med just nu. Ingen kommun anger att "bostadsförsörjning för ungdomar/studenter" är en sådan fråga. En handfull kommuner anger "öka inflyttningen" som en fråga som man jobbar särskilt med.
- En tredjedel av kommunerna anger i årets BME att det finns svårigheter att tillgodose kraven från "hushåll med krav på attraktiva lägen". I BME:n för 2009 var det dubbelt så många kommuner som svarade att så var fallet. Samtliga kommuner anger dock att "kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen" som en fråga som man jobbar särskilt med.
- Enligt kommunernas svar uppgår antalet tomma lägenheter i allmännyttan till drygt 500. Problematiken med de tomma lägenheterna är enligt Länsstyrelsens bedömning ett minskande problem och som i hög grad är koncentrerat till några få kommuner. Vissa rivningar – i begränsad omfattning - planeras enligt kommunernas svar. Utförsäljningen av det allmännyttiga bostadsbeståndet är enligt Länsstyrelsens bedömning av kommunernas svar ingen stor fråga i länet.
- Två tredjedelar av kommunerna anger i årets BME att höga produktionskostnader är ett "huvudsakligt hinder för bostadsbyggandet". En handfull kommuner anger att brist på detaljplanelagd mark är ett sådant hinder, vilket är fler än i förra årets enkät. Bristande planberedskap anges bara av några få kommuner som ett hinder för bostadsbyggande. Länsstyrelsen kan dela den bedömningen.
- I BME:n 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 slags dokument. Svaren på frågan är därför svårtolkade. En handfull kommuner svarar entydigt ja på frågan att man har av kommunfullmäktige antagna riktlinjer. Enligt Länsstyrelsens mening handlar sådana riktlinjer inte bara om nyproduktion utan också om förvaltning av det samhällskapital som befintliga bostäder representerar.
- Cirka hälften av kommunerna svarar i årets BME 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 i BME:n att något samråd med andra kommuner inte förekommer när det gäller kommunernas arbete med bostadsförsörjningen. Dels finns det en tydlig trend i samhällsutvecklingen 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 transportinfrastrukturen, 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. 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 den 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 figur 1 nedan beskrivs på ett övergripande sätt och i ett länsperspektiv hur bostadsbyggandet har samvarierat eller samspelar med förändringar i befolkningen.



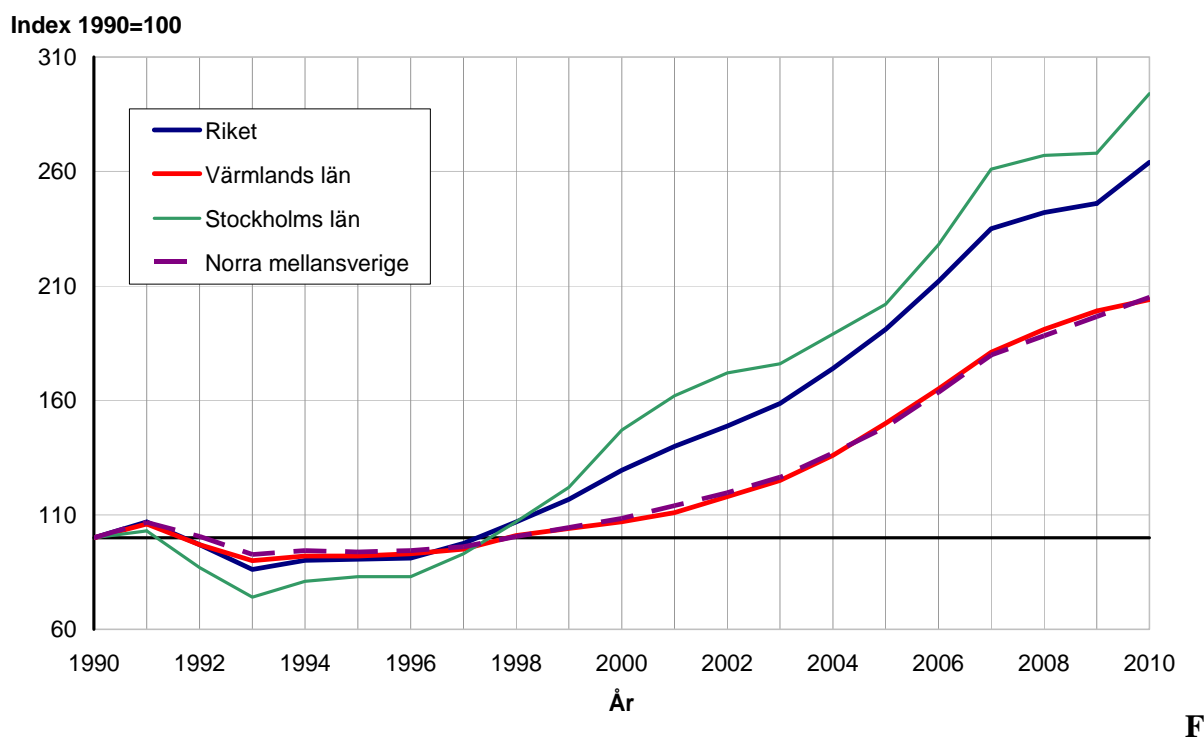
Figur 1. Sambandet mellan befolkningsutveckling och bostadsproduktion, Värmlands län

Källa: SCB och egna beräkningar av bostadsbeståndet

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 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 – se figur 2 – 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 iaktas efter 2007 i ett nationellt perspektiv kan förklaras av den globala finanskrisen. Tydliga tecken finns på att småhusmarknaden nationellt har återhämtat sig under 2009. Värmland och säkerligen också stora delar av Sverige i övrigt har inte fått del av denna återhämtning. En allt för svag prisbild på småhus kan innebära att ambitionsnivån i husägandet leder till bristande underhåll.



figur 2. Fastighetsprisindex

Källa: SCB

Länets folkmängd uppgår till drygt 273 000 invånare och har minskat med knappt 2 000 personer under 2000-talets första decennium (2001-2010). I en befolkningsprognos för

Värmlands län 2008-2030⁴ 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 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 bostadsbyggandets roll för den framtida befolkningsutvecklingen. I ett avsnitt om ”policyrekommendationer” förs dock ett resonemang som kan sägas ha bäring på samhällsplanering och indirekt på bostadsförsörjningen i länets kommuner. I rekommendationerna lyfter man fram;

- Främja utbyggnaden av den urbana miljön i och runt Karlstadsregionen
- En tydligare systemsyn
- Öppenhet

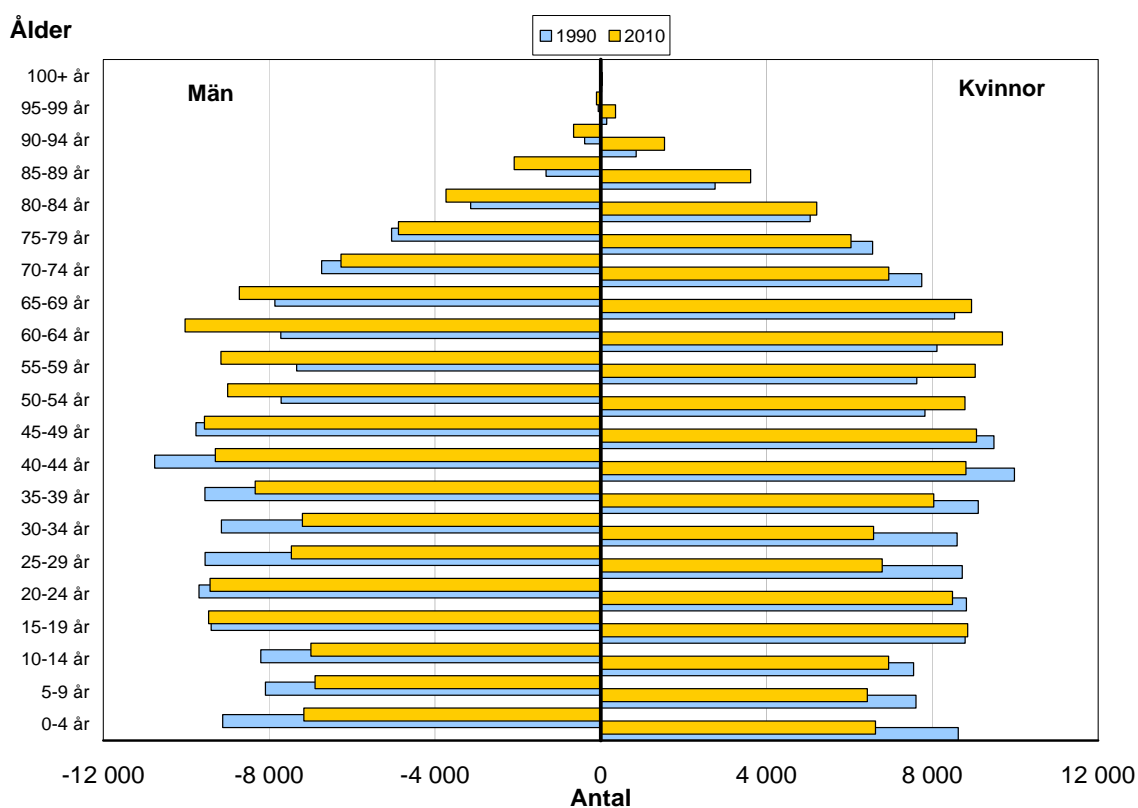
Man menar ”att utveckla de urbana miljöerna, eller den urbana miljön i Värmlands fall, är en nödvändighet. ... Kopplat till åtgärder inom bland andra FoU-, innovations-, utbildnings-, bostads- och kulturpolitik kan åtgärder inom vart och ett av områdena tillsammans skapa en attraktivitet i Karlstadsregionen som lockar personer och företag som föredrar att verka i eller i närheten av urbana miljöer”. Det framhålls 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*

⁴ Region Värmland, Befolkningsprognos för Värmlands län 2008-2030, oktober 2009

inga gränser 2009-2013”, kommunernas näringslivsprogram/näringslivsstrategier och kommunernas fysiska översiktsplanering”. Länsstyrelsen redovisade i slutet av 2009 en rapport ”Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland”⁵. I rapporten diskuteras frågor som har med samsyn och öppenhet att göra. I sin så kallade uppsiktsrapport om planering och byggande under 2010 framhöll Boverket att man tidigare har redovisat att kopplingen mellan de regionala utvecklingsprogrammen och de kommunala översiktsplanerna behöver utvecklas⁶. Boverket konstaterade att ”Länsstyrelsernas återrapportering visar på en viss optimism i fråga om en ökad koppling mellan kommunala översiktsplaner och regionala utvecklingsprogram och regionalt tillväxtarbete”. Länsstyrelsen berörde denna fråga i sin rapport om småstaden. I nya PBL (Plan- och bygglagen) betonas denna koppling och ger bland annat Region Värmland, som regionalt samverkansorgan, en tydligare roll också i översiktsplaneplanprocessen.

En ur bostadsförsörjningssynpunkt viktig demografisk fråga är den om befolkningens åldersstruktur. Denna förändras över tiden – se figur 3. De åldersgrupper som bland annat enligt Boverkets nationella rapport om bostadsmarknaden särskilt lyfts fram när det gäller bostadsplanering och bostadsförsörjning är ”unga” och ”äldre”.



Figur 3. Befolkningens åldersfördelning, Värmlands län

Källa: SCB

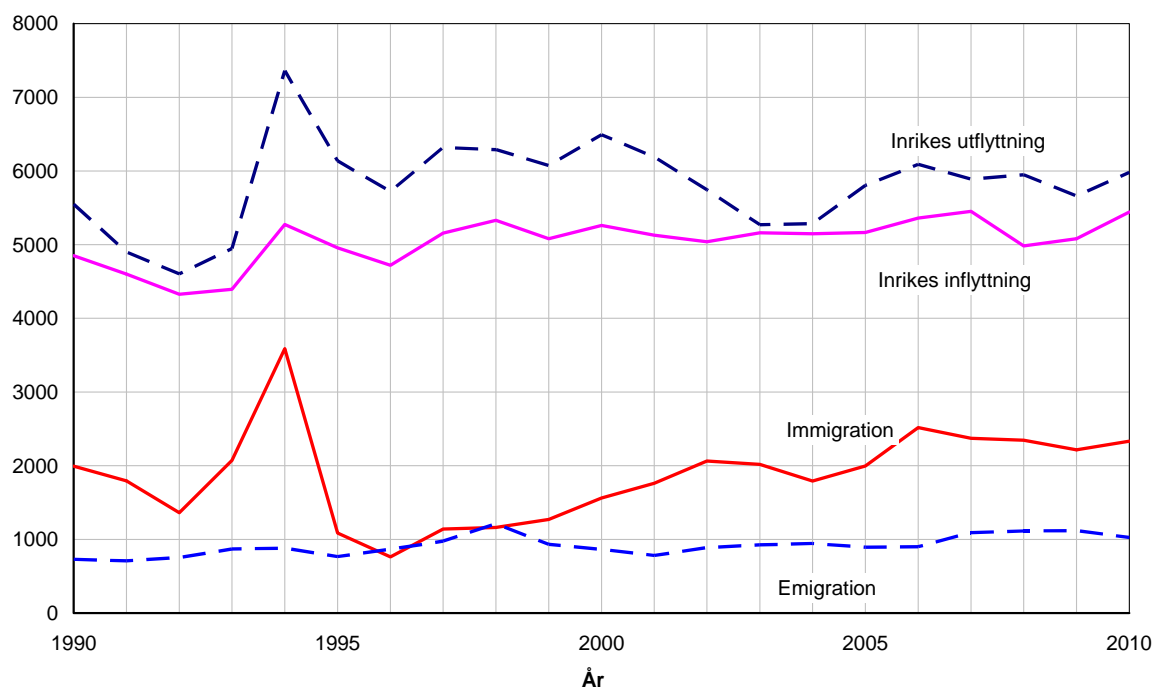
⁵ Länsstyrelsen i Värmlands län, ”Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland”, Publ nr 2009:20

⁶ Boverket (2011), Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande under 2010, Rapport 2011:4

Figuren 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. I Filipstad uppgår andelen personer i åldersgruppen 75 år och äldre till drygt 13 procent i Hammarö till cirka 7 procent. Bostadsförsörjningen för äldre / funktionshindrade är, enligt svaren i BME:n, en viktig fråga när det gäller bostadsförsörjningen i mer än hälften av länets kommuner (10 av 16 kommuner).

Även andelen unga människor varierar också mellan länets kommuner. I Karlstad utgör antalet människor i åldersgruppen 20-29 år cirka 16 procent av befolkningen. Ingen annan kommun i länet kommer i närheten av ett sådant procenttal. I Arvika är motsvarande tal cirka 11 procent och i Kristinehamn cirka 10 procent. Lägst andel personer i denna åldersgrupp har Hammarö och Hagfors kommuner med cirka 8 procent. Ingen av de värmländska kommunerna anger i BME 2011 ”bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter” som en särskilt aktuell fråga just nu.

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 4. Nettoflyttningen till och från utlandet har således givit ett positivt bidrag till länets befolkningsutveckling och den inrikes nettoflyttningen ett negativt. Nettoflyttningen från utlandet förklaras både av den så kallade flyktinginvandringen och inflyttning från Norge.



Figur 4. In och utrikes flyttning, Värmlands län

Källa: SCB

Flyttningarna spelar dock olika roll i länets kommuner. Detta exemplifieras med uppgifter gällande antalet in- och utflyttande personer under år 2010 för länets kommuner – se tabell 1. Flyttningarna är uppdelade på inrikes- och utrikes. Samtliga kommuner (utom Hammarö) hade under 2010 en positiv nettoflyttning gentemot utlandet. Störst nettoinflyttning från utlandet har Karlstad haft, men även för kommuner som Filipstad, Säffle och Hagfors var nettoinflyttningen från utlandet påtaglig och av betydelse för dessa kommuners befolkningsutveckling. När det gäller flyktinginvandringen finns ofta en inrikes flyttning i ett nästa steg av den så kallade flyttningskedjan.

För gränskommunerna Årjäng, Arvika och Eda torde närheten till Norge och Oslo-regionen vara en viktig delförklaring när det gäller antalet flyttningar till och från utlandet. 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 i viss mån 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 fyra av länets kommuner – Karlstad, Hammarö, Arvika och Munkfors - hade en positiv nettoflyttning det vill säga ett flyttningsöverskott från andra kommuner i länet och landet i övrigt. Störst inrikes flyttningsunderskott hade Forshaga och Storfors.

Länsstyrelsen vill också med tabellen fästa uppmärksamhet på de stora så kallade bruttoflyttningar – summan av in- och utflyttningar - som ligger bakom ofta relativt små nettoförändringar. Enligt Länsstyrelsens mening visar dessa bruttoflyttningar på en väsentlig dynamik i samhällsutvecklingen. De förtjänar därför kanske större uppmärksamhet som planeringsförutsättningar än just nettoflyttningen.

Tabell 1. Flyttningar till och från länets kommuner, 2010

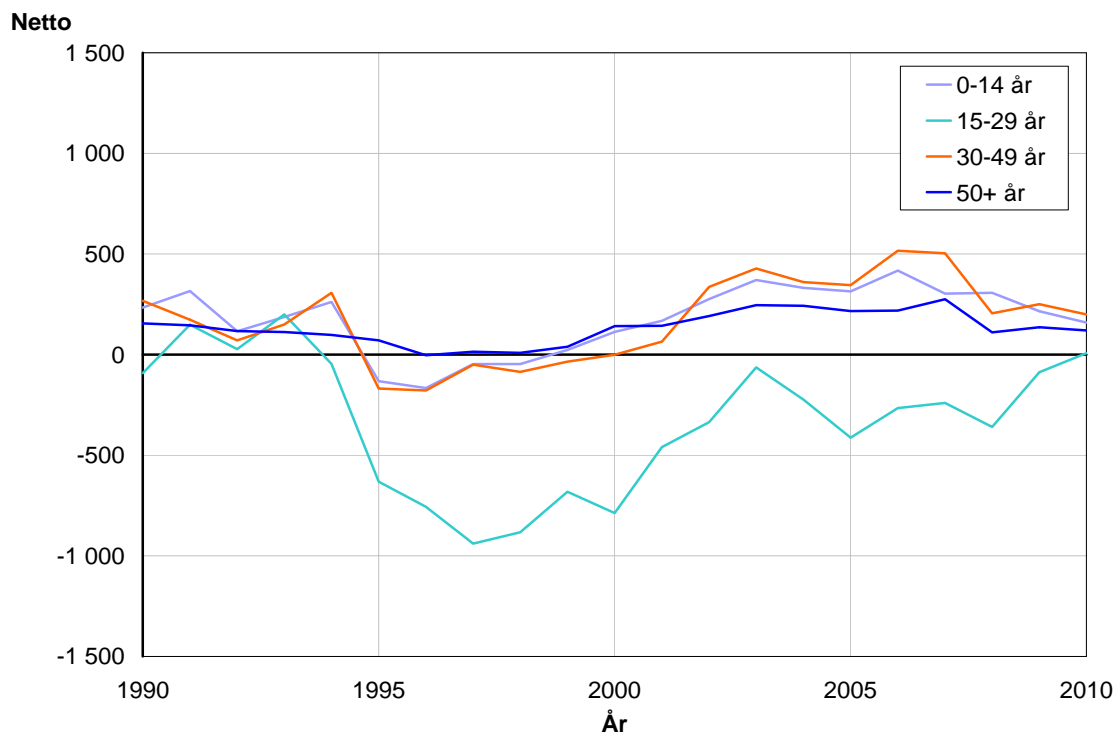
Källa: SCB

	Inrikes			Utrikes		
	Inflyttning	Utflyttning	Netto	Invandring	Utvandring	Netto
Arvika	945	933	12	202	126	76
Eda	425	438	-13	171	126	45
Filipstad	506	512	-6	153	30	123
Forshaga	551	669	-118	51	41	10
Grums	502	526	-24	128	42	86
Hagfors	436	480	-44	138	43	95
Hammarö	846	799	47	63	65	-2
Karlstad	5630	4788	842	672	445	227
Kil	611	620	-9	99	54	5
Kristinehamn	899	953	-54	166	89	77
Munkfors	210	296	4	20	9	11
Storfors	218	291	-73	52	15	37
Sunne	548	566	-18	61	43	18
Säffle	587	601	-14	153	54	99
Torsby	441	462	-21	98	40	58
Årjäng	340	362	-22	146	84	62
Länet			-538			1306

Det totala antalet inflyttare till länet (både inhemsk och utrikes) uppgick 2010 till 7776 personer. Av dessa var 3825 kvinnor och 3951 män. Motsvarande siffror för utflyttningen var 7287, 3606 respektive 3681. Andelen män relativt sett större bland utrikesflyttare än bland inhemska.

I figur 5 har den inrikes nettoflyttningen delats upp på olika åldersgrupper. Enligt diagrammet, som omfattar såväl inrikes som utrikes flyttningar tappar länet unga personer och vinner i andra åldersgrupper. Diagrammet kan dock vad gäller nettoflyttningen för unga

personer läsas på ett annat sätt, nämligen att nettoutflyttningen av unga personer har minskat successivt under 2000-talet. En förklaring är säkerligen den positiva studerandeutvecklingen vid Karlstads universitet – se kapitel 4. Detta innebär också att den positiva trenden när det gäller ungas flyttningar i första hand gäller Karlstad.

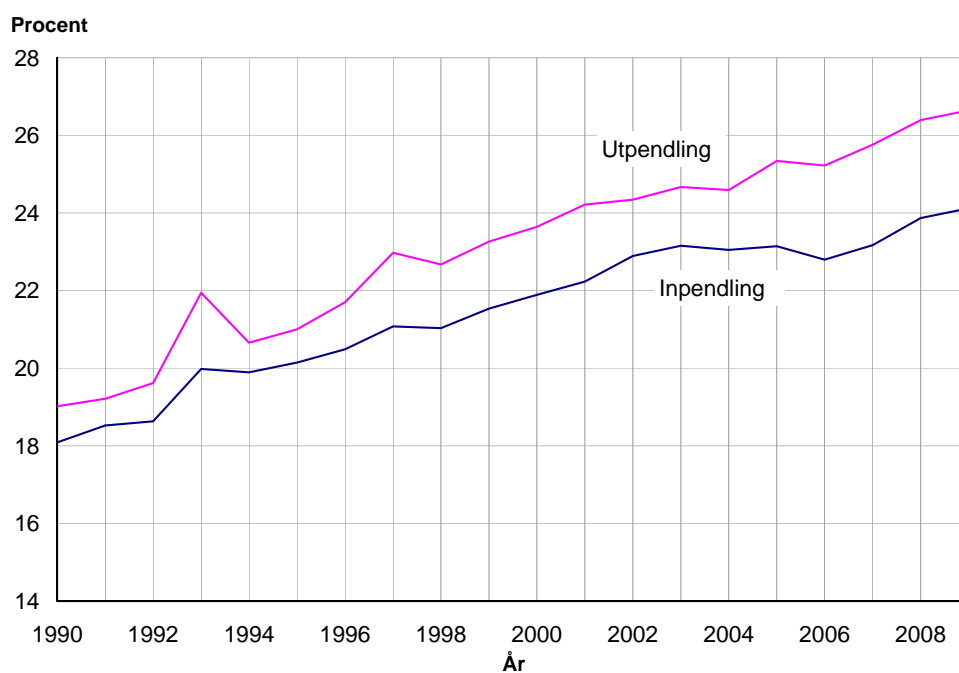


Figur 5. Nettoutflyttning i olika åldersgrupper (både in- och utrikes flyttning), Värmlands län
Källa: SCB

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 se figur 6. Detta innebär att var fjärde person som förvärsarbetar i länet har sin arbetsplats i en annan kommun än där man bor. Siffrorna över antalet pendlare visar på en minskning under 2009. Denna minskning kan ses som en regional effekt av den globala finanskrisen. I det längre perspektivet torde det inte finnas några tendenser till att antalet pendlare skulle minska under det närmaste decenniet – se figur 6. Studier visar att män pendlar mer och längre än kvinnor och att pendlingen också samvarierar positivt med utbildning och inkomst. Av antalet utpendlare i länet 2009 var 16 949 män och 12 442 kvinnor. För inpendlarna var motsvarande siffror 18 648 respektive 13 851.

Den ökande pendlingen har lett till att begreppet lokala arbetsmarknadsregioner har blivit allt centralare i den regionala tillväxtplaneringen. 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 4). I sin rapport om den värmländska småstaden framhöll Länsstyrelsen att det som menas med Karlstadsregionen torde ha förändrats från 1970-talets ”Karlstad med kranskommuner” till 2000-talets ”Karlstad med småstäder”⁷.



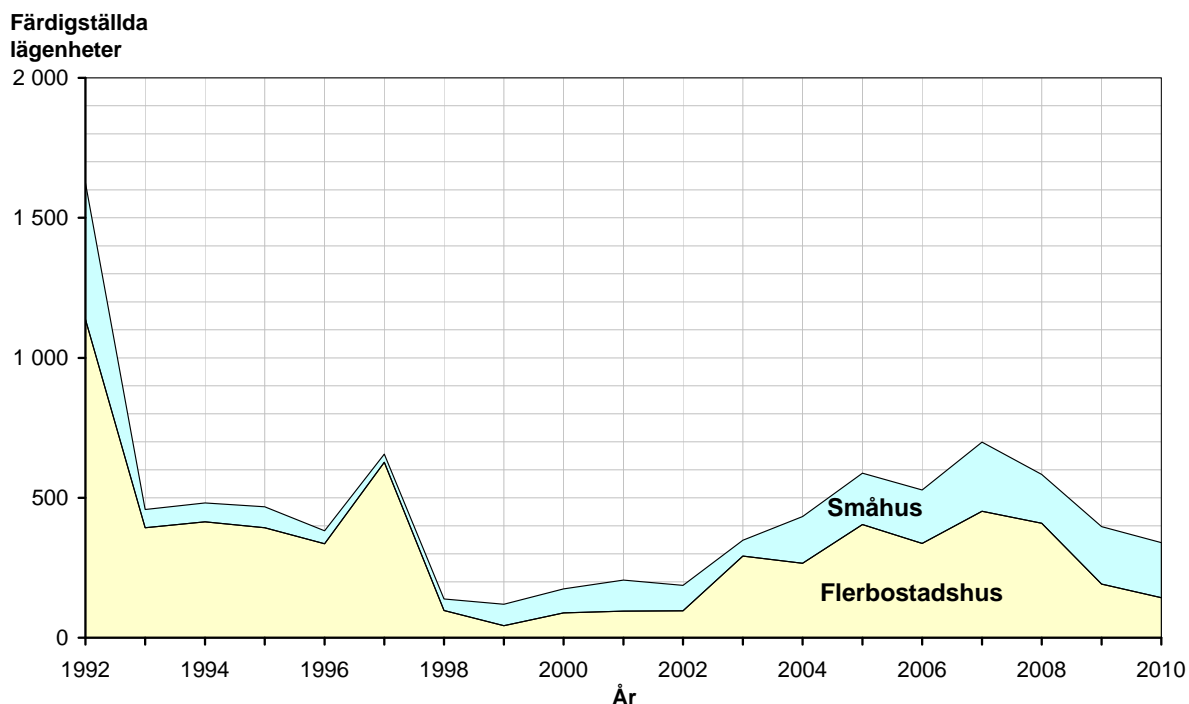
Figur 6. In- och utpendling över kommungräns, Värmlands län.

Källa: SCB

⁷ Länsstyrelsen i Värmlands län, ”Småstaden – ett diskussionsunderlag om dess roll och betydelse i Värmland”, Publ nr 2009:20

3. Bostadsbyggande och bostadsmarknad

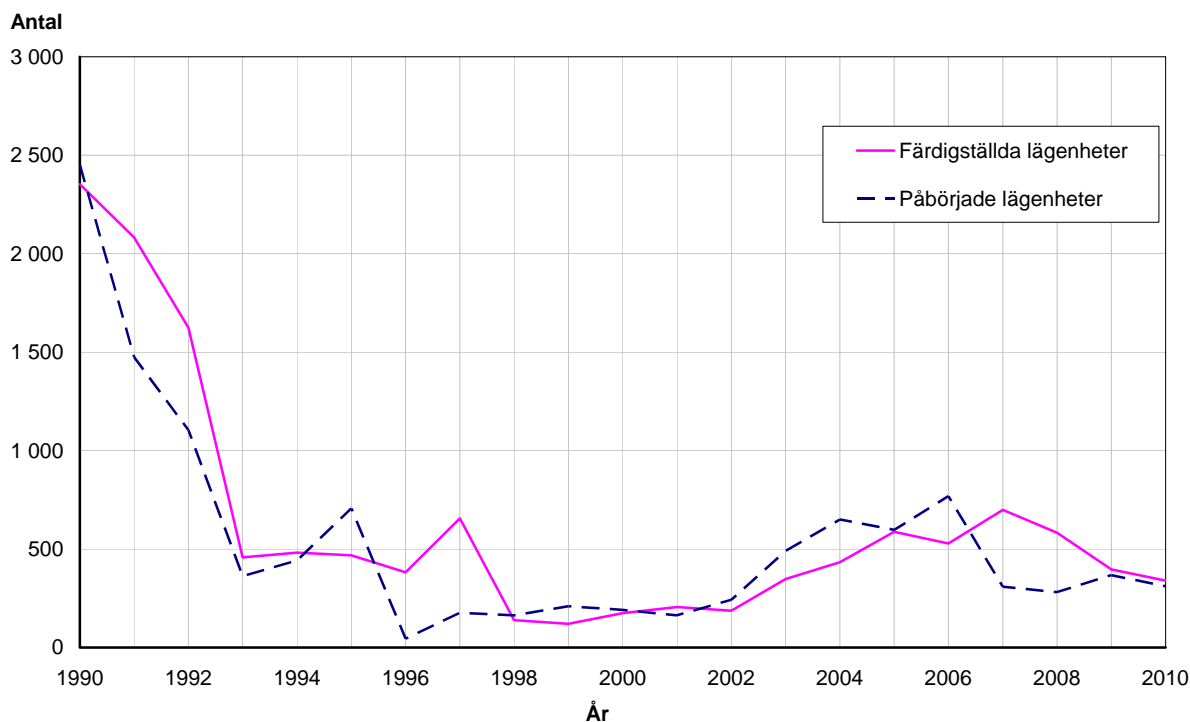
Bostadsbyggandet i länet har varierat påtagligt under senaste 25-30 åren – se figur 7. Efter en topp i början av 1990-talet och möjligen som en slags efterdyning till den så kallade 90-talskrisen låg bostadsbyggandet i länet under några år på en mycket låg nivå. Därefter har bostadsbyggandet successivt – 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. Även under 2010 har antalet nybyggda lägenheter minskat och uppgick till 340. Kommunernas bedömning i årets BME pekar på att denna nedåtgående trend under de senaste åren kommer att brytas.



Figur 7. Antalet färdigställda lägenheter, Värmlands län

Källa: SCB

I statistiken används två mått på bostadsbyggandet, nämligen färdigställda och påbörjade lägenheter – se figur 8. Den uppgång av antalet påbörjade lägenheter som kunde noteras i förra årets regionala bostadsmarknadsanalys för 2009 har inte fortsatt under 2010. Detta visar att återhämtningen av den värmländska bostadsmarknaden efter den globala finanskrisen har dröjt.



Figur 8. Nybyggnation av lägenheter, Värmlands län

Källa: SCB

Kommunerna gör i BME en bedömning av förväntat antal påbörjade lägenheter. I tabell 4 har kommunernas svar från BME 2009, 2010 och 2011 sammanställts. I tabellen redovisas också uppgifter av faktiskt färdigställda lägenheter för 2010. I förra årets rapport konstaterade Länsstyrelsen att kommunernas bedömningar inte brukade infrias. Detta visar på en stor osäkerhet i kommunernas bedömningar. Länsstyrelsen drar också slutsatsen att osäkerheten har varit särskilt stor under den globala finanskrisen. Kommunernas bedömningar och det faktiska antalet påbörjade och färdigställda lägenheter återspeglar således enligt Länsstyrelsens mening regionala och lokala effekter av denna⁸.

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 spelar en påtagligt stor roll för såväl bedömningar av det framtida bostadsbyggandet som för det faktiska bostadsbyggandet i länet. Karlstad anger som bedömning av bostadsbyggandet en målsättningschablon. I årets BME har denna sänkts från 500 till 400 lägenheter.

⁸ Se även rapporten "Krisen kom plötsligt – En värmländsk berättelse om den globala finanskrisen", Centrum för forskning om regional utveckling, Karlstad University Press

Tabell 2. Förväntat antal påbörjade och färdigställda lägenheter**Källa:** BME och SCB

	Enligt BME 2009	Enligt BME 2010		Enligt BME 2011	
	Antal lgh År 2009	Antal lgh År 2010	Färdigställda lgh 2010	Antal lgh År 2011	Antal lgh År 2012
Arvika	30	20	9	20	60
Eda	40	16	28	16	
Filipstad	7	3	-	12	4
Forshaga	10	25	3	10	20
Grums	3	5	11	3	10
Hagfors	5	10	5	5	5
Hammarö	50	30	21	85	155
Karlstad	500	500	197	400	400
Kil	50	20	-	48	30
Kristinehamn	15	10	10	15	20
Munkfors	0	0	1	32	0
Storfors	2	2	-	2	0
Sunne	15	20	25	20	25
Säffle	5	0	9	0	28
Torsby	30	5	2	25	25
Årjäng	34	30	19	25	60
Länet	796	696	340	718	842

Uppgifterna i tabell 2 ovan kan jämföras med de bedömningar över förväntat påbörjande 2011-2012 som görs utifrån kommunernas projektlistor. Uppgifterna för hela länet skiljer sig

åt mellan de olika bedömningarna för respektive år. Den förväntade nyproduktionen i länet enligt projektlistan för 2011 uppgår till cirka 800 lägenheter. Den förväntade produktionen enligt projektlistan för 2012 uppgår till drygt 700 lägenheter. För såväl 2011 som 2012 förväntas 500 av lägenheter avse flerbostadshus. Den förväntade småhusproduktionen enligt projektlistorna för 2011 och 2012 ligger för båda åren på drygt 200 lägenheter. Samma antal angavs i stora drag i förra årets BME för åren 2010 och 2011.

När det gäller byggandet av flerfamiljshus så dominerar bostadsrätter kraftigt. Antalet bostadsrätter är nästan dubbelt så många som antalet hyresrätter enligt projektlistan för 2011. Enligt projektlistan för 2012 förväntas antalet hyresrätter understiga 100 medan antalet bostadsrätter uppgår till mer än 400. En förklaring till det relativt sett stora antalet hyresrätter under 2011 utgörs av ett förväntat byggande av lägenheter i särskilt boende och som studentbostäder.

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. Möjligen speglar kommunens bedömning just en tydligare marknadssituation när det gäller bostadsbyggandet än vad som gäller för flertalet andra kommuner i länet. 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 3. Bostadsmarknadsläget

Källa: BME

	Januari 2010	Januari 2011			Förändring under 2011- 12
	Totalt sett	Totalt sett	Centralorten	Övriga kommunen	Ingen påtaglig förändring
Arvika	Brist	Brist	Brist	Balans	
Eda	Balans	Balans	Brist	Överskott	X
Filipstad	Balans	Balans	Balans	Överskott	X
Forshaga	Balans	Balans	Brist	Balans	X
Grums	Balans	Överskott	Balans	Balans	X
Hagfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	
Hammarö	Brist	Brist	Brist	Brist	X
Karlstad	Balans	Balans	Balans	Balans	X
Kil	Balans	Balans	Brist	Balans	X
Kristinehamn	Balans	Balans	Brist	Överskott	X
Munkfors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	X
Storfors	Balans	Balans	Balans	Balans	X
Sunne	Brist	Brist	Brist	Balans	X
Säffle	Balans	Balans	Brist	Överskott	
Torsby	Överskott	Balans	Balans	Balans	X
Årjäng	Brist	Brist	Brist	Brist	X

De kommuner som anger att det råder brist på bostäder är Arvika, Hammarö, Sunne och Årjäng. I tabell 3 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. Antalet kommuner som uppgav balans på bostadsmarknaden i 2010 års BME var nio, vilket är lika många som i årets BME.

Ett tydligt mönster är att kommunernas bedömning skiljer sig åt mellan centralorten och övriga kommunen. Nio kommuner anger således brist på lägenheter i centralorten och bara två överskott. När det gäller övriga kommunen är bedömningen i stora drag den omvända. Två kommuner anger brist och sex överskott för övriga kommunen. I förhållande till förra årets BME är det framför allt bedömningarna för centralorten som har förändrats. Fyra kommuner har således förändrat sin bedömning vad gäller centralorten. Enbart en tredjedel av kommunerna anger balans för centralorten mot hälften av kommunerna när det gäller kommunen i övrigt. Detta är, enligt Länsstyrelsens mening, ett uttryck för att bostadsbyggandet som planeringsfråga har ett tydligare fokus på centralorten än på övriga kommunen. Möjligen skulle kommunernas bedömningar av bostadsmarknaden 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 och olika delar av länet.

Kommunerna gör också i BME:n 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 4. I tabellen redovisas också svaren för 2009 och 2010.

Tabell 4. Hur yttrar sig bostadsbristen?

Källa: BME

	BME 2009 Antal kommuner	BME 2010 Antal kommuner	BME 2011 Antal kommuner
Typ av bostäder			
Brist på hyresbostäder	7	6	8
Brist på bostadsrätter	1	1	2
Brist på egnahem	1	1	1
Brist på bostäder för			
Ungdomar	2	4	4
Studenter	0	1	2
Stora barnfamiljer	4	3	2
Ensamstående med barn	0	0	0
Inflyttade hushåll (arb.kraftsinflyttn.)	1	1	1
Medelålders och äldre (mindre bostäder)	9	7	7
Hush. med krav på god tillgänglighet	10	9	7
Hush. med höga krav på attraktivt läge	10	3	5
Flyktingar med uppehållstillstånd	2	0	1

Hälften av kommunerna anger brist på hyreslägenheter. Detta är fler än i förra årets BME. Enbart tre kommuner anger dock som svar på fråga om särskilt aktuella frågor som man jobbar med just nu att ”få igång byggandet av hyreslägenheter med rimliga hyror” är en sådan viktig fråga. Dessa är Forshaga, Kristinehamn och Torsby.

I BME:n frågas också särskilt om lediga lägenheter i Allmännyttan. Svaren – se tabell 5 - pekar på att problematiken med tomma lägenheter i Allmännyttan minskar i länet. Karlstad står för 135 av de 524 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 två kommuner med stora – absoluta - tal är Hagfors och Säffle. I förhållande till svaren i BME 2010 har situationen förbättrats påtagligt i Säffle och Torsby. Problematiken med tomma lägenheter i Allmännyttan är, enligt BME 2011, i hög grad koncentrerad till några få kommuner i länet.

Svaren kan kopplas till uppgifter i BME om bland annat rivningar och kallställda lägenheter. Två kommuner – Grums och Munkfors - anger att rivningar eventuellt kommer att ske 2011/2012. En kommun - Kil - uppger att man har kallställda lägenheter.

Endast två kommuner anger att det kan vara aktuellt med försäljning ur det allmännyttiga bostads-beståndet. Det gäller Torsby och Säffle. Under 2010 såldes drygt 100 lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Störst antal – 59 lägenheter – såldes i Munkfors. Länsstyrelsen gör bedömningen att utförsäljningen av det allmännyttiga bostadsbeståndet sammantaget inte är någon stor problematik i länet.

Tabell 5. Antal lediga ledigheter i Allmännyttan

Källa: BME

	Antal tomma lägenheter i Allmännyttan, BME 2010	Antal tomma lägenheter i Allmännyttan, BME 2011
Arvika	33	14
Eda	12	9
Filipstad	39	42
Forshaga	15	10
Grums	81	17
Hagfors	126	135
Hammarö	0	1
Karlstad	93	132
Kil	31	11
Kristinehamn	9	13
Munkfors	23	29
Storfors	33	9
Sunne	0	9
Säffle	100	60
Torsby	75	24
Årjäng	13	9
Länet	683	524

Kommunerna gör också i BME en bedömning av ”huvudsakliga hinder för bostadsproduktionen just nu”. Kommunernas svar framgår av tabell 6. I denna redovisas också kommunernas svar enligt BME 2009 och 2010.

Tabell 6. Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

Källa: BME

	2009	2010	2011
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	5	4	3
Hinder för bostadsbyggande			
Svårigheter att få långivare/hårda lånevillkor	6	4	3
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	0	0	0
Höga produktionskostnader	11	11	11
Svag inkomstutveckling för hushållen	1	3	1
Brist på byggarbetskraft		0	0
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	2	1	1
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	5	4	6
Bristande planberedskap	1	0	3
Överklaganden av detaljplaner	4	1	1
Osäkerhet om vägdragningar	0	0	0
Bullerproblem	0	0	0
Vikande befolkningsunderlag	6	7	7
Annan orsak	0	5	0

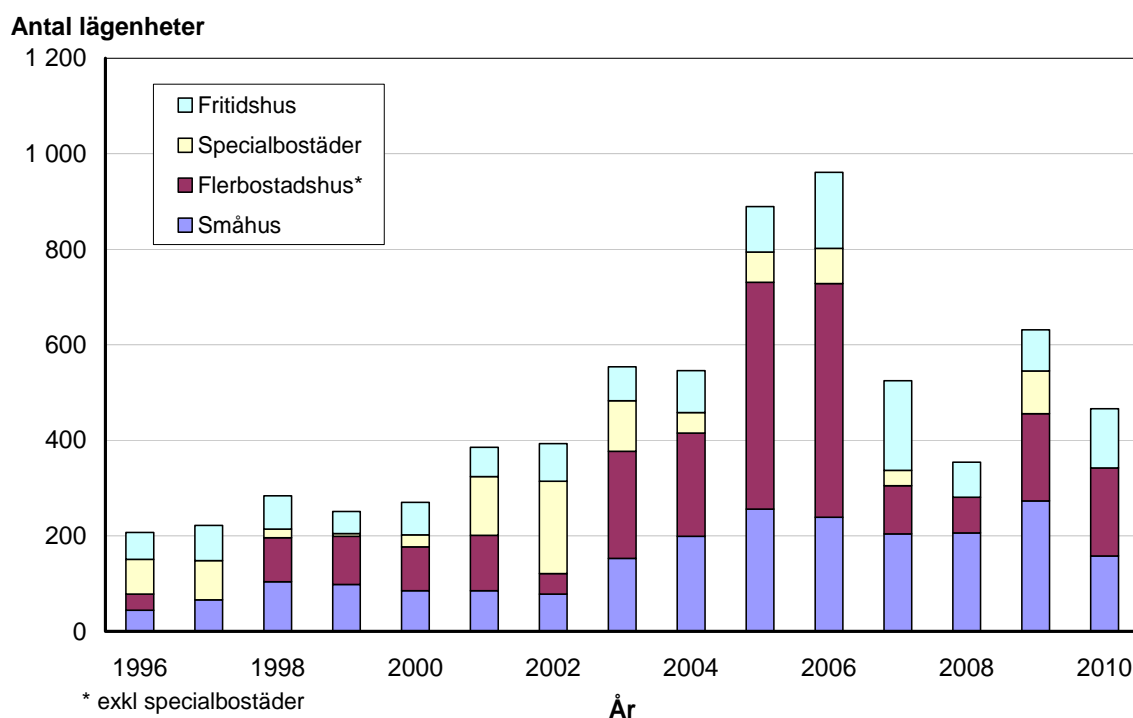
Det stora problemet är enligt kommunernas bedömningar höga produktionskostnader. I 2008 års BME lyfte en handfull kommuner fram frågan om osäkerhet när det gäller framtida subventionsvillkor. En sådan osäkerhet finns inte längre.

Flera (sju) kommuner i länet anger i 2011 års enkät vikande befolkningsunderlag som hinder för ökat bostadsbyggande, vilket är lika många som i förra årets BME. Ingen kommun i länet svarar eller instämmer i frågan ”kommunen strävar inte efter att öka sin befolkning”.

Sex kommuner lyfter i årets BME fram att ”brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen” är ett hinder för bostadsbyggandet. Detta är fler än i förra årets BME. Svaren kan, enligt

Länsstyrelsens tolkning, peka på att trycket på planeringsprocessen ökar i återhämtningen efter den globala finanskrisen. Länsstyrelsen har också märkt ett ökat inflöde av detaljplaner för bedömning och synpunkter från Länsstyrelsens sida. Länsstyrelsen konstaterade i förra årets rapport 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.

Den globala finanskrisens effekter på bostadsbyggandet kan möjligen också belysas med statistik över antalet beviljade bygglov i kommunerna – se figur 9. Antalet beviljade bygglov per år har under de senaste fyra åren varit cirka 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. Enligt SCB kan det finnas en viss underrapportering i statistiken.



figur 9. Antalet beviljade bygglov, Värmlands län

Källa: SCB

F

4. Kommunernas arbete med bostadsförsörjningsfrågor

I BME:n ställs frågor om hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor. Frågorna grundar sig på de riktlinjer som finns i bostadsförsörjningslagen⁹. 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 7. Fem 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. Årjäng uppger att riktlinjerna antogs 1990. Kil har antagit sina riktlinjer 2010, Torsby sina under 2008, Karlstad 2007, Arvika 2003 och Hagfors 2002. Riktlinjerna kan dock finnas i flera olika slags dokument och flera svarsalternativ kan därför användas av kommunerna. Svaren på frågan blir därför svårtolkade. I jämförelse med BME 2010 har situationen när det gäller kommunala riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt Länsstyrelsens bedömning inte förbättrats.

Tabell 7. Hur kommunerna arbetar med bostadsförsörjningsfrågor

Källa: BME

	Antal kommuner BME 2010	Antal kommuner BME 2011
Antagna riktlinjer finns	6	5
Dessa finns i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	3	3
Dessa finns i den kommunomfattande översiktsplanen	5	4
Dessa finns i fördjupningar av översiktsplanen	4	3
Dessa finns i annan strategisk plan	1	0
Dessa finns på annat sätt	7	5
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	2	3

⁹ Svensk författningssamling, Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Svaren i BME:n 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 2010¹⁰ att ”... en så stor andel som drygt 70 procent av kommunerna har alltså inte på ett för länsstyrelsen synligt sätt gjort aktualitetsprövning av sin översiktsplan”. Kravet på aktualitetsprövning under mandatperioden är enligt Boverket ”uttryckligt”. Länsstyrelsen delar Boverkets synpunkter, men kan också, liksom Boverket konstatera en ökad aktivitet när det gäller översiktsplanearbetet i kommunerna. Två tydliga skäl finns för detta, nämligen planeringen av vindkraftsutbyggnaden och avgränsningen av LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Kravet på aktualitetsprövning av kommunernas översiktsplaner har skärpts i den nya PBL.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Ingen av länets kommuner har angett att sådant samråd har ägt rum.

Ett allt mer centralt begrepp inom den regionala utvecklings- och tillväxtplaneringen är det om ”förstorade lokala arbetsmarknadsregioner”. Allt mer beskrivs den regionala utvecklingen i landet med utgångspunkt från vad som kallas ”Funktionella Analys-regioner”. 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 8. 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. 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 regional dialog gällande bostadsplaneringen i länet. En sådan regional dialog skulle enligt Länsstyrelsens mening visa på en önskan att koppla samman regionalt tillväxtarbete med regional och lokal fysisk planering.

¹⁰ Boverket (2011); Boverkets uppsiktsrapport – planering och byggande 2010.

Tabell 8. Skiss över regionala planeringsfrågor

Sektor	Infrastruktur- politiken	Tillväxt- politiken	Miljö- politiken	Utbildnings- och arbets- marknads- politiken	Bostads- politiken
Nivå					
Nationell					
Regional	Regional transportinfra- strukturplan	Regionalt utvecklings- program	Regionala miljömål	Regionala kompetens- plattformar	?
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 grupper med berörda förvaltningschefer eller förtroendevalda. Två kommuner – Grums och Säffle - svarar att samverkan sker på annat sätt och tre – Hagfors, Kil 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 2011 års BME har sammanställts i tabell 9. I den redovisas också svaren från BME 2010 och 2009. Avsikten är att kunna se eller visa på stabiliteten i bedömningen av sådana särskilda frågor.

Tabell 9. Vilka av följande frågor arbetar Ni särskilt med i Er kommun? Antal kommuner
Källa: BME

	2009	2010	2011
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	16	16	16
Segregation / integration av olika grupper i boendet	2	0	0
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	9	8	5
Tillgänglighet i offentlig miljö	13	8	7
Bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade	11	10	10
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	2	1	0
Bostadsförsörjning för ungdomar/studenter	4	0	0
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	4	0	1
Trygghetsskapande åtgärder	9	6	3
Brottsförebyggande åtgärder	2	1	1
Skapa god närmiljö för barn	4	2	3
Boendesituationen för flyktingar som har fått uppehållstillstånd	6	1	0
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga villkor	4	2	3
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	3	1	2
Integrering av bostäder och verksamheter	6	1	1
Öka inflyttningen	12	9	5

Antalet kommuner som enligt BME anser att man aktivt arbetar för att öka inflyttningen till kommunen har minskat under senare år. En ny fråga i BME 2011 är formulerad som ett påstående enligt följande; ”kommunen strävar f. n. inte efter att öka befolkningen”. Ingen kommun i Värmland instämmer i det påståendet. Länsstyrelsen vill i detta sammanhang notera projektet ”Attraktiva Värmland”, som drivs av Region Värmland. På regional nivå läggs således stor vikt vid att informera om och marknadsföra länet för att öka antalet boende, besökare och etableringar¹¹.

I grova drag kan man nog säga att det finns en stor likhet i svaren i BME:n mellan de olika åren. De frågor som finns mest i fokus är den om bostäder i attraktiva lägen och den om bostadsförsörjning för äldre/funktionshindrade. Samtliga kommuner har angett ”att erbjuda bostäder i attraktiva lägen” som en viktig fråga. Länsstyrelsen framhöll i förra årets rapport att det i många kommuner utifrån dimensionen av vattennära lägen finns stora förhoppningar

¹¹ Region Värmland, beslut 2010-01-26 om medel till projektet Attraktiva Värmland

kring de nya reglerna för strandskydd. Förväntningarna avspeglar sig enligt Länsstyrelsens erfarenhet i en ökad planeringsaktivitet när det gäller kommunernas översiktsplanering. Länsstyrelsens dialog med kontaktpersoner i kommuner visar att attraktivitet också har andra dimensioner eller kriterier, som till exempel centrumnära lägen.

God livsmiljö har, som visades i en rapport från Centrum för forskning om regional utveckling, Cerut vid Karlstads universitet, många dimensioner¹². Planer finns att via andra undersökningar aktualisera några av resultaten och slutsatserna i den rapporten. Länsstyrelsen har också ett intryck av att antalet kommuner som gör egna undersökningar om hur invånarna ser på och trivs i sin kommun ökar. Dessa kommer att uppmärksammas i en sådan tänkt ny studie av synen på livsmiljön i Värmland.

De flesta kommunerna svarar när det gäller behovstäckningen av särskilda boenden för äldre och funktionshindrade (enligt SoL) att behovet är täckt. Ytterligare två kommuner – Forshaga och Munkfors - planerar för att behovet skall vara täckt inom de närmaste åren. Tre kommuner – Hammarö, Karlstad och Sunne – anger dock att man kommer att ha brist på särskilt boende för äldre även under de närmaste åren. Tre kommuner – Arvika, Kil 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. Detta gäller Filipstad, Forshaga, Kil och Sunne.

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 hittills fått mer ett försiktigt genomslag i länet.

Antalet kommuner som arbetar med tillgänglighetsfrågorna har enligt svaren i BME minskat under de senaste åren. En dimension av tillgänglighetsfrågan handlar om bostadsanpassningsbidrag. Kommunerna har enligt svaren i BME 2011 behandlat närmare 1 800 ansökningar om sådant bidrag under 2010. De allra flesta (nästan 1 700) av dessa har beviljats. Sammanlagt har tio av länets kommuner beviljat över 16 miljoner kronor i bostadsanpassningsbidrag under 2010. Över hälften av bidraget har beviljats i Karlstads kommun.

Antalet kommuner, som i BME:n anger att man arbetar med trygghetsskapande åtgärder, har minskat under de senaste åren.

¹² Se Ceruts arbetsrapport 2006:5, Enkätundersökning om värmlänningars syn på sin livsmiljö.

Ingen kommun anger i BME:n att ”boendesituationen för flyktingar med uppehållstillstånd” är en särskild fråga att jobba med just nu. Det stora flertalet kommuner har dock ett regelbundet samarbete med Allmännyttan när det gäller att få fram bostäder till flyktingar. Flertalet kommuner svarar att man tar kontakt med Allmännyttan vid behov. Hagfors och 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. Fem kommuner – Arvika, Kristinehamn, Storfors, Sunne och Årjäng – anger dock att detta är ganska eller mycket svårt. Detta gäller både på ett och tre års sikt och det är fler kommuner än i BME 2010.

Länsstyrelsen ”ska verka för att det finns beredskap och kapacitet hos kommunerna att ta emot skyddsbehövande som beviljats uppehållstillstånd samt verka för regional samverkan”.¹³ I Länsstyrelsens uppdrag ingår att överlägga med kommunerna om sådant mottagande. Boendefrågan är en viktig del av flyktingmottagandet. I länet fanns under 2010 drygt 400 så kallade kommunplatser. Under 2000-talets första decennium (2000-2010) har länet mottagit ca 3 500 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”.¹⁴ Länsstyrelsen har även i uppdrag att förhandla med kommunerna om mottagandet av ensamkommande barn. För närvarande har tio kommuner i Värmland överenskommelse om mottagande till en omfattning av 138 platser. Under 2010 togs det emot 63 ensamkommande barn i kommunerna i länet.

Tre kommuner – Arvika, Forshaga och Sunne anger 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, enligt ovan, gjordes för några år sedan om ”*Värmlänningars syn på sin livsmiljö*”. 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 10. 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.

Tabell 10. Bedömningar om uppväxtmiljön för barn

Källa: BME

¹³ Länsstyrelseinstruktionen (SFS 2007:825) och Regleringsbrev för budgetåret 2010 avseende länsstyrelserna.

¹⁴ Viljeyttring 20101-2013 har processats i länet under våren 2010.

Uppväxtmiljön för barn är bra i det område jag bor	<i>Stämmer bra</i> (Mycket bra eller ganska bra)	<i>Stämmer dåligt</i> (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

Ingen kommun anger i BME 2011 att frågan om ”bostadsförsörjning för ungdomar/studenter” är 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 Arvika, Eda, Filipstad, Sunne och Årjäng. Sammanlagt finns i länet, enligt uppgifter i BME:n, cirka 2 300 studentbostäder. Merparten – 2 000 – av dessa finns i Karlstad. Karlstads kommun och Karlstads universitet har en så kallad boendegaranti för studenter.

Antalet nya studenter vid Karlstads universitet har dock bland annat som en följd av krisen och en svårare arbetsmarknadssituation för ungdomar ökat påtagligt 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 11. Av antalet nybörjare vid Karlstads universitet är drygt 60 procent kvinnor.

Tabell 11. 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
Läsår 2009/10	5435	6033

Tre kommuner – Forshaga, Kristinehamn och Torsby - anger i BME:n för 2011 ”byggandet av hyresrätter med rimliga villkor” som en fråga som man arbetar särskilt med. Samtidigt anger åtta kommuner att det ”råder brist på hyresrätter”, vilket är två fler än i BME 2010.

I BME:n ställs också frågor om radonsituationen. Tio kommuner har enligt BME 2011 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 2011 har det utbetalats 3,8 miljoner i sådant bidrag gällande 317 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 13,1 miljoner kronor till konvertering från direktverkande el och 0,9 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 21 sökande i länet beviljats 4,9 miljoner kronor i sådant bidrag. Länsstyrelsens erfarenhet pekar på att påtagligt många äldre husägare använder sig av energibidragen som en investering inför försäljning och flytt till bekvämare bostäder på sikt.

BME 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 (13

kommuner) än den i omvänd riktning (8 kommuner). Tre kommuner anger att omfattningen har ”betydande omfattning”. Det är Eda, Kristinehamn och Torsby.

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

När det gäller hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden så svarar flertalet kommuner (14) 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 tretton kommuner.

Länsstyrelsen får enligt kommunernas svar på särskilt aktuella frågor som man just nu arbetar med ett övergripande intryck av de sociala dimensionerna i bostadsplanering /bostadsförsörjning har minskat i uppmärksamhet. Kommunernas svar kan självfallet utgå från en bedömning av att situationen eller läget är bra eller gott.



Länsstyrelsen
Värmland

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