LEKEBERGS KOMMUN

antagen handling

Bostadsplaneringsprogram 2017

- riktlinjer för bostadsförsörjningen i Lekebergs kommun

Fastställd av: **Kommunfullmäktige**
Datum: **2017-06-12 - KF §36**
Ansvarig för revidering: **Kommunstyrelsen**
Ansvarig tjänsteman: **Kommundirektör**
Diarienummer: **KS 14-388**

Policy
>Program
Plan
Riktlinje
Regler

Bilder framsida:
Lanna, Hemsjöstrand, Fjugesta
Foto: Bosse Björk

LEKEBERGS KOMMUN

Lekebergs styrdokument

Policy – Normerande dokument som klargör Lekebergs kommuns hållning
Program – Dokument som klargör inriktning och metoder för att nå Lekebergs kommuns mål
Plan – Innehåller en tydlig beskrivning vad som ska göras och när det ska göras
Riktlinje – Rekommenderat sätt att agera
Regler – Absolut gräns och ska-krav

Policy
>Program
Plan
Riktlinje
Regler

Innehållsförteckning

Sammanfattning **5**

Kommunens övergripande ambitioner för utveckling och bostadsförsörjning..... **9**
Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen..... 9
Vision - översiktsplan - bostadsplaneringsprogram..... 10
Kompletterande dokument..... 10
Andra dokument som bostadsplaneringsprogrammet bör relatera till..... 10

Befolkningsutveckling (ÖP-kapitel 3.4)..... **12**
Ställningstaganden beslutade i ÖP 2014..... 12
Aktuella planeringsförutsättningar 2017..... 12

Bostäder och boende (ÖP-kapitel 7)..... **15**
Ställningstaganden beslutade i ÖP 2014..... 15
Aktuella planeringsförutsättningar 2017..... 17
7.1 Bostadsbeståndet..... 18
7.2 Framtida bostadsbehov och bostadsefterfrågan..... 18
7.3 Bostadsbyggande i Fjugesta..... 20
7.4 Bostadsbyggande i Mullhyttan..... 22
7.5 Bostadsbyggande i Lanna..... 24
7.6 Bostadsbyggande i övriga kommunen..... 26
7.7 Bebyggelsetäthet, hustyper, energiprestanda och social boendemiljö..... 26
7.8 Landsbygdsutveckling och strandnära boende..... 27
7.9 Fritidsboende..... 28
Bostadsplaneringsprogrammets kompletterande ställningstaganden..... 28

Offentlig service - utveckling inom vård och omsorg (ÖP-kapitel 9.2)..... **29**
Ställningstaganden beslutade i ÖP 2014..... 29
Aktuella planeringsutsättningar 2017..... 29
Service till äldre..... 29
Service till funktionshindrade..... 30
Bostadsbyggandets påverkan på förskola och skola..... 30
Bostadsplaneringsprogrammets kompletterande ställningstaganden..... 32

Andra företeelser som påverkar bostadsförsörjningen..... **33**
Situationen för bostadslösa..... 33
Hemlösa..... 33
Saknar eget kontrakt..... 33
Personer i behandling..... 33
Sammanhållen strategi..... 33
Bostadsfrågor kopplat till flyktingsituationen..... 34
Flyktingvågen 2015..... 34
Ensamkommande barn..... 34
Eventuellt ny flyktingvåg..... 35
Mellankommunala frågor..... 35
Bostadsmarknaden..... 35
Kommunal organisation..... 36
Sydnärkes Byggnämnd och Sydnärkes Byggförvaltning..... 36
Sydnärkes Miljönämnd och Sydnärkes Miljöförvaltning..... 36
Sydnärkes kommunalförbund..... 37
Övriga kommunala funktioner..... 37
Bostadsplaneringsprogrammets kompletterande ställningstaganden..... 37

Sammanställning av planeringsobjekt och byggprojekt inom bostadsförsörjningsområdet..... **38**
Planering..... 38
Pågående eller med uppdrag..... 38
Planbesked under handläggning eller förfrågan..... 38
Byggande..... 38
Pågående projekt..... 38
Planerade projekt..... 38
Byggklar mark..... 38
Andra utredningsuppdrag..... 38
Pågående och initierade utredningar..... 38

Bilaga - Planeringsunderlag

Sammanfattning

Alla kommuner har enligt lag ett strategiskt ansvar för bostadsförsörjningen i den egna kommunen. Lekebergs kommun har valt att upprätta ett dokument som utgår från översiktsplanen och som getts benämningen ”Bostadsplaneringsprogram” och som innehåller ställningstaganden som kompletterar översiktsplanens ställningstaganden. Till bostadsplaneringsprogrammet hör en bilaga som innehåller de delar av översiktsplanens text som är relevant för bostadsförsörjningen, samt vissa planeringsunderlag som bostadsplaneringsprogrammets kompletterande ställningstaganden bygger på.
Benämningen ”Bostadsplaneringsprogram” har valts eftersom det bättre speglar kommunens roll kopplat till bostadsförsörjningen. Kommunen som sådan bygger inte bostäder men genom det kommunala bostadsbolaget Lekebergsbostäder har kommunen dock stort inflytande på bostadsförsörjningen. Avseende vård- och omsorgsbostäder och liknande har kommunen full beslutandekontroll över byggandet. När det gäller bostadsbyggande generellt styr efterfrågan och finansieringsmöjligheter ifall byggnationer kan och ska genomföras. Den huvudsakliga delen för att klara bostadsförsörjningen svarar olika privata aktörer för, inte minst när det gäller villabyggande. Kommunens roll i att planera för boende, service och infrastruktur är dock självklar och avgörande.
Beslut avseende kommunens ansvar för bostadsförsörjningen tas således genom att detta ”Bostadsplaneringsprogram” antas av kommunfullmäktige.

Lekebergs kommun har en översiktsplan som är antagen 11 juni 2014, vars ställningstaganden täcker in de flesta frågor som omfattas av kommunens ansvar för bostadsförsörjningen. Bostadsplaneringsprogrammet är därför i stor utsträckning en avstämning av läget på bostadsmarknaden i Lekeberg och i regionen och en uppföljning av översiktsplanens ställningstaganden. Programmets horisont är därmed också kortare än översiktsplanen, ca 5 år.

Bostadsmarknaden kan delas in i två delar med utgångspunkt från dess förutsättningar. Dels den vanliga bostadsmarknaden som utgörs av villor, rad-/kedjehus, fritidshus samt lägenheter i flerbostadshus med olika typer av upplåtelseformer vilka alla omfattas av ordinära marknadsförutsättningar. Dels av gruppboenden (LSS) och vård- och omsorgsboenden, även kallade ”särskilda boenden”, vilka kommunen har ansvar för och som upplåts efter prövning och beslut i socialnämnden. Förvisso är det behovet som styr även denna kategori och byggande och förvaltning kan ske i privat regi men kommunen har ändå har full rådighet över var och när dessa bostäder ska byggas.

Lekebergs kommun har under de två åren sedan översiktsplanen antogs haft en större befolkningsutveckling jämfört med de prognoser som gällde 2012-2013 när handläggningen pågick. Ökningen var 74 personer för 2014, 129 för 2015 och 145 för 2016.
Ett antal faktorer har identifierats som huvudorsakerna till utvecklingen. En är att Örebro har utvecklats till att vara en av Sveriges snabbast växande städer vilket spillt över på grannkommunerna, men särskilt i Kumla och Lekeberg som logistiskt ligger närmast Örebro. Örebros bostadsmaknad bedöms vara den enda av omgivande kommuner som i större omfattning påverkar Lekeberg.
En annan trend är en generellt större invandring, oräknat den stora flyktingströmmen under hösten 2015, som är nationell. Även om förhållandevis få invandrare har slagit sig ner i Lekeberg så bedöms även denna faktor indirekt spillt över till kommunen. Därtill ska läggas Lekebergs attraktivitet som landsbygdskommun med en hög servicenivå och slutligen att Lekeberg jämförelsevis har en högre nativitet än genomsnittskommunen.
Framförallt Lanna med närhet och enkla snabba kommunikationer till Örebro har därför blivit ett mycket intressant bosättningsalternativ.
Det finns inget som tyder på att Örebros tillväxttakt ska avta de närmaste åren varför Lekeberg bör planera för en större årlig befolkningsökning än vad översiktsplanen utgår från. Endera i paritet med det senaste året eller ett snitt för de senaste åren, d v s mellan 100-150 personer.
Det finns i skrivande stund ingen helt aktuell befolkningsprognos men nuvarande prognos (SCB 2015) visar t ex att antalet invånare 2020 skulle komma att vara 7 958. Så här långt överstiger den faktiska ökningen av antalet nya invånare den prognosen.

Nyproduktion av bostäder är helt avgörande för att en sådan befolkningsökning ska kunna mötas eftersom det inte finns någon ledig kapacitet alls att fylla. Utifrån lokala förutsättningar och erfarenheter bedöms en ökning med exempelvis 100 invånare per år generera ett årligt behov på 35-45 bostadsenheter varav fördelningen mellan villor och lägenheter bedöms vara ca 60/40. Den höga andelen villor genererar en relativt låg andel bostadsenheter sammantaget.

Lekeberg kan sägas ha haft bostadsbrist under ett flertal år. Medan efterfrågan på villatomter, huvudsakligen i Lanna, hittills har kunnat mötas har byggandet av hyresrätter först nyligen nått upp till den faktiska efterfrågan och närmar sig balans. Det finns dock ett underskott på smålägenheter. Här gäller efterfrågan främst billigare lägenheter varför behovet inte kan lösas genom nyproduktion.
Bedömningen är att efterfrågan på villatomter kommer fortsätta vara stort under kommande år. Den absolut övervägande delen finns i Lanna och här kan det bli svårare att möta efterfrågan eftersom de ytor som varit enkla och lämpliga att exploatera snart är fullt utnyttjade. Efterfrågan på villatomter i Fjugesta har varit och är än så länge lägre. I övriga kommunen rör sig efterfrågan om enstaka villor som vanligen har koppling till enskild mark.

All bebyggelse som tillkommit i Fjugesta de senaste åren och som nu planeras har följt riktlinjerna i översiktsplanen. Av de bostadsutvecklingsområden som anvisats i översiktsplanen återstår två, dels komplettering mot norr i Bergaskogen, dels ett helt nytt område i sydvästra Fjugesta - Södra Sanna. Båda dessa områden är främst avsedda för villabebyggelse men parhus eller rad-/kedjehus bör vara möjligt. Något omedelbart behov av planläggning av dessa områden finns inte.
Studier av flera alternativa förtätningsmöjligheter i centrala Fjugesta pågår, i enlighet med ställningstagande i översiktsplanen.
Befintliga planerade områden i Fjugesta bör täcka behovet för bostadsförsörjningen för den närmaste 5-årsperioden. Planläggning torde däremot krävas för förtätning i centrala Fjugesta.

Till skillnad från de båda övriga tätorterna i Lekeberg har ingen ny bostadsbebyggelse tillkommit i Mullhyttan och ingen nyproduktion är att vänta på kort sikt. Av de LIS-områden som tillkommit under året (se närmare redovisning nedan) är de mest intressanta lokaliserade i och runt Mullhyttan. Det finns idag 3 byggklara kommunala tomter i Mullhyttan. Det är ett alltför litet antal även om efterfrågan är mycket låg. Planläggning för att skapa några alternativ i attraktiva lägen bör genomföras snarast. Planläggning bör även göras för att ha planberedskap för markbostäder (hyresrätt eller bostadsrätt) centralt i Mullhyttan. Förordade ytor finns anvisade i översiktsplanen.

I samband med att den nya översiktsplanen arbetades fram beslutades att den då relativt nya fördjupade översiktsplanen för Lanna (vilken även inkluderar Hidinge), som är gemensam med Vintrosa i Örebro kommun, VINNA-planen skulle gälla oförändrad. I den närmast explosionsartade utvecklingen i Lanna har VINNA-planen varit till stor nytta då det i den funnits en fastlagd övergripande struktur för samhällets utveckling. I allt väsentligt har de områden som bebyggts de senaste åren och de områden som nu är under planering följt VINNA-planen.
Nu har dock de flesta ytorna för bostadsutveckling täckts in. Närmare 60 bygglov för villor har beviljats i Lanna under 2015-2016, drygt hälften har hösten 2016 fått slutbesked, d v s de är klara för att flytta in.
Det finns i skrivande stund (dec 2016) ett 40-tal byggklara tomter i Lanna-Hidingeområdet, samtliga privata. Vid Sälven pågår planläggning för 15-30 lägenheter/radhus/villor. Det finns även ett område centralt i Lanna-Hidinge som är ett planlagt för flerfamiljshus i kombination med handel men är intressant även för skolverksamhet. Tidiga samtal förs om byggande på platsen.
I VINNA-planen återstår nu i princip bara ett område norr om f d E18. Hur attraktivt detta område, med tanke på läget, anses vara bland köparna är oklart. Markägarförhållanden (tre olika privata markägare) i området kan eventuellt också göra det svårare att exploatera än de områden som tagits fram hittills. Totalt bör ett 100-tal villatomter bedöms kunna inrymmas här, även par-, rad- och kedjehus är möjliga att bygga. Området är inte planlagt än, ingen process är påbörjad.
Det är med tanke på en förväntad fortsatt efterfrågan på i huvudsak villatomter i Lannaområdet är det mycket viktigt att omgående utreda förutsättningarna för bostadsbyggande. Hur mycket ytterligare

Nybyggda parhus i Lanna. *Foto: Björn Sahlqvist*

expansion är rimlig och i så fall var. Det här är ett arbete som skulle ha inletts inom något år i alla fall, möjligen inom ramen för en förnyad fördjupning för Lanna (del av VINNA-planen) men det här arbetet bör i någon form startas omgående. Ett sådant arbete behöver inte innebära att en ny VINNA-FÖP tas fram. VINNA-planen kan bestå för de kommungemensamma frågorna medan förnyelse görs för de västra och södra delarna av Lanna som är aktuell för fortsatt utveckling. Även Nobelbanans framtida eventuella läge måste beaktas i en förnyad fördjupning. Tillsammans med länsstyrelsen håller kommunen för närvarande på att upprätta en grönstrukturplan. Utfallet av detta arbete kommer vara ett betydande underlag för ett strategiskt utredningsarbete. Det ska poängteras att en översiktsplan inte är juridiskt bindande varför det inte är något formellt fel att frångå VINNA-planen innehåll, det ska däremot motiveras varför så sker, vilket därför görs genom detta bostadsplaneringsprogram.

I översiktsplanen slogs fast att kommunen inte avser att ta några initiativ till planläggning och byggande utanför de tre tätorterna. Ett nytt ställningstagande avseende kommunala initiativ görs nu för Lekhyttan. Ett programarbete föreslås inledas för omgående för att utreda möjligheterna att utveckla Lekhyttan som bostadsort.

De bedömningar som gjordes i översiktsplanen avseende vård- och omsorgsboende anses vara korrekta även idag men genom ett regionalt arbete har en större precisering kunnat göras. Det finns flera olika beräkningsmodeller för att bedöma det framtida behovet av vård- och omsorgsboende men enligt det alternativ som utgör utgångspunkt för Lekebergs antaganden beräknas det tillkommande behovet av vård- och omsorgsplatser vara under 10 fram till 2020 och närmare 50 platser fram till 2030.
Det finns idag 80 lägenheter/platser för vård- och omsorgsboende på Linden och Oxelgården. Genom byggande av 12 lägenheter i en ny gruppbostad (8+4 lägenheter) i Fjugesta Södra (klar 2017), kan platser frigöras på Oxelgården.
För att täcka hela behovet är vård- och omsorgsplatser fram till 2020 är bedömningen i detta scenario att 10-talet lägenheter måste tillkomma i form av nyproduktion. En utredning pågår i skrivande stund som syftar till att hitta den långsiktigt mest fördelaktiga lösningen för kommunen, bland annat ombyggnad eller ersättning av Linden. Bedömningen är att antalet platser i ett nytt vårdboende måste uppgå till minst 54 platser ifall Linden ska ersättas.

En befolkningsökning genererar förutom behov av bostäder även behov av fler platser i förskola och skola, särskilt som andelen barnfamiljer är hög bland nyinflyttade. Om befolkningsökningen som exempel skulle bli 100 personer för perioden 2018-2022 bedöms huvuddelen av ökningen ske i

Lanna-Hidingeområdet och större delen i övrigt i Fjugesta. Om fördelningen sätts till 65 % i Lanna-Hidinge och 35% i övriga kommunen, och med hänsyn till känd fertilitet och andelen barnfamiljer enligt erfarenhet från de senaste åren skulle det årliga behovet bli 30-45 platser i förskola och skola per år. Fördelningen bedöms bli 20-30 förskoleplatser/år respektive 10-15 skolplatser/år men med en förskjutning åt fler skolplatser längre fram.

Bostadslösa är en grupp personer där kommunen har ett uttalat ansvar. Det finns tre kategorier av bostadslösa: Hemlösa som saknar tak över huvudet (sover ute, hos vänner, härbärge, vandrarhem osv), Saknar eget kontrakt (andrahandskontrakt med socialtjänsten eller tillfälliga kontrakt, inneboende), Personer som befinner sig i behandling och inte har någon bostad att komma hem till.
Den rena bostadslösheten i Lekebergs kommun är inte omfattande men det är ett växande problem. Det finns behov av att ta fram en sammanhållen strategi för hur kommunen ska arbeta med frågor som rör bostadslösa. I det arbetet bör även brister i dagens bostadsförsörjning identifieras. Till exempel har Lekebergs kommun inga egna boenden som kan användas för stödboende eller som så kallade ”lågtröskelboenden”. Det är viktigt att finna samarbete och samverkan med hyresvärdar och andra partners för att få fungerande åtgärder.
Socialförvaltningen har fått ett uppdrag att utreda det generella behovet hos alla grupper av så kallad social förtur till bostäder.

Den våg av flyktingar som kom till Sverige hösten 2015 har efter nationella beslut om en betydligt stramare flyktingpolitik avstannat i det närmaste helt redan innan årsskiftet 2015/2016. Det finns dock många asylsökande på flyktingboenden som succesivt erhåller uppehållstillstånd och som ska slussas ut i samhället och erhålla ett vanligt boende.
En ny lag - Lag om mottagande av vissa invandrare för bosättning (SFS 2016:38), vanligen benämnd Bosättningslagen - fördelar efter anvisning flyktingar till samtliga kommuner, dock med hänsyn bl a till hur många flyktingar som tidigare kommit till kommunen. Detta gör Lekebergs kommuns andel förhållandevis stor jämfört med det totala antalet invånare. Föredelningen för 2017 är 34 personer. Utöver detta tillkommer enligt prognos ca 50 s k självbosättare, d v s totalt ca 85 personer. Enligt länsstyrelsen är ca 50 % av dessa s k självhushåll men den siffran är mycket osäker. Observera att ovanstående siffror gäller 2017 och därför inte ligger inom programperioden som avser åren 2018-2022. Det finns en hel del som talar för att andelen anvisade och självbosättare kommer minska så småningom varför utfallet för åren 2018-2022 är mycket osäkert.
Med en omsättning på ca 7 lägenheter per månad i det kommunala bostadsbolaget Lebo finns sannolikt tillgång till erforderligt antal lägenheter genom viss förtur (se även stycket bostadslösa nedan angående social förtur generellt). Det finns dock ett underskott på smålägenheter som periodvis kan orsaka problem. Privata aktörer tar genom avtal i nuläget en stor del av ovan beskrivna bosättare. Ytterligare avtal med privata aktörer ska eftersträvas men privata hyresvärdar bedöms ha lägre omsättning än Lebo. Behovet bedöms med nuvarande kunskap vara 2-3 lägenhet per månad, åtminstone för första delen av 5-årsperioden. Därefter är det omöjligt att avgöra hur situationen kommer bli. Om behovet ligger kvar på den nivå som beskrivs ovan bör det inte finnas behov av nyproduktion för att klara bostadsförsörjningen för denna grupp.
Vad gäller ensamkommande barn (EKB) är en mycket grov bedömning att det bör tas höjd för ett 10-tal boendeplatser för 2017 och för 2018 men att behovet sedan avtar ifall antalet nya ensamkommande barn inte ökar dramatiskt igen. Denna grupp omfattas inte av förtur, detsamma gäller för så kallade självbosättare (EBOS).
Bedömningen är att kommunen i dagsläget inte bygger särskilda bostäder riktat till flyktingar, tillfälliga eller med lägre standard. Det finns dock en anpassad markreserv ifall det på nytt skulle uppstå en situation där nya bostäder måste ordnas på kort varsel, t ex ytor där modulhus kan ställas upp. För att någon av möjliga markalternativ ska vara helt förberedda måste vatten och avlopp dras fram till lämplig anslutningspunkt.

Kommunens övergripande ambitioner för utveckling och bostadsförsörjning

Lekeberg är en landsbygdskommun med ett öppet kulturlandskap, storskog och blå berg. *Foto: Thomas Kullberg*

Lekebergs kommun är en landsbygdskommun som haft en bra utveckling sedan man blev egen kommun för drygt 20 år sedan, en utveckling som förstärkts de senaste åren. Kommunen består av några små tätorter och en i övrigt spridd befolkning. Det finns inga ambitioner att ändra den strukturen. Närheten till ett kraftig växande Örebro med dess stora arbetsmarknad påverkar kommunen positivt i stor utsträckning men Lekebergs egen attraktivitet som landsbygdskommun och med en mycket väl utbyggd service är också en mycket viktig faktor.
Kommunens övergripande ambition är att fortsätta med en ansvarsfull och hållbar utveckling men där tillväxten i mindre utsträckning koncentreras till Lanna-Hidinge. Främst gäller det centralorten Fjugesta där planläggning nu skapat god kapacitet för ett varierat och utökat bostadsbyggande. Det bedöms även finnas potential att utveckla områden med bra kommunikationer väster om Lanna-Hidinge, t ex vid Lekhyttan. I övrigt är kommunen som tydligt framförs i översiktsplanen öppen för bostadsbyggande och utveckling i hela kommunen.

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen

Kommunerna har ett övergripande ansvar för bostadsförsörjningen vilket regleras i Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) vilken senare ändrats (SFS 2013:866). Lagen i dess ändrade form trädde i kraft 1 jan 2014 (hela lagtexten finns tillgänglig i bilagan Planeringsunderlag).
Här framgår att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara 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 ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ, tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Lagstiftningen reglerar inte hur dokumentet ska utformas men följande tre uppgifter ska finnas med:
1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Lekebergs kommun har valt att kalla dokumentet ”Bostadsplaneringsprogram” eftersom det bättre speglar kommunens roll kopplat till bostadsförsörjningen. Kommunen bygger, med undantag från vårdbostäder och liknande, inte själv bostäder. Det kommunala bostadsbolaget bygger bostäder och har en mycket viktig roll men det har även privata byggherrar och enskilda personer, särskilt när det gäller villaboende. Kommunens roll i att planera för boende, service och infrastruktur är dock oomstridd och avgörande. Dokumentets tidsmässiga horisont är en 5-årsperiod.

Vision – Översiktsplan – Bostadsplaneringsprogram

Detta bostadsplaneringsdokument bygger på ställningstagandena i Lekebergs kommuns översiktsplan som antogs 11 juni 2014. Översiktsplanen tar i sin tur avstamp i kommunens dåvarande Utvecklingsplan 2012 (som senare utgått). Utöver detta finns även en kortfattad vision antagen 2013:

> ”Lekebergs kommun – Trygghet & nytänkande. Naturligt nära!”

Översiktsplanen anger strategiska ställningstaganden inom en rad olika områden och anger den strategiska färdriktningen men innehåller även vissa prioriteringar. Bostadsplaneringsprogrammet ska visa på hur vision och ställningstaganden ska kunna förverkligas inom bostadssektorn.
Bostadskapitlet i översiktsplanen ingår i planeringsunderlaget som utgör en bilaga till detta dokument. Texten i översiktsplanen upprepas inte inom ramen för Bostadsplaneringsprogrammet, däremot redovisas alla relevanta ställningstaganden som rör befolkningsutveckling och bostadsutveckling. Bostadsplaneringsprogrammet följer avsnittsindelningen i översiktsplanen och under respektive avsnitt görs aktuella reflektioner och fördjupningar av riktlinjerna i syfte att konkretisera åtgärder för att uppfylla dessa eller åtminstone aktivt föra målsättningen framåt.

Kompletterande dokument

Avsikten är att Bostadsplaneringsprogrammet i ett senare skede ska kompletteras med ett digitalt dokument – ”Byggklara tomter och bostadsprojekt under planering” – där en sammanställning av kommunens beredskap för bostadsbyggande redovisas i fyra nivåer:
1. avstyckade bostadstomter som kan säljas och bebyggas omgående
2. planlagda områden där tomter kan göras byggbara inom 6 månader
3. områden där planläggning pågår eller som kräver längre förberedelser än 6 månader för att bli byggklara, alternativt byggbarheten av något annat skäl är osäker
4. områden där bostadsbebyggelse diskuterats men där planuppdrag saknas

Ovanstående redovisning inkluderar såväl kommunalägda tomter som privatägda tomter. Ur ett bostadsförsörjningsperspektiv är båda lika viktiga.
Eftersom sammanställningen av ”Byggklara tomter och bostadsprojekt under planering” måste förnyas kontinuerligt vartefter tomter säljs och nya tillkommer ingår det inte som en del i Bostadsplaneringsprogrammet som kommunfullmäktige tar beslut om.
I nuvarande organisation hanteras sammanställningen av Sydnärkes Byggförvaltning.

Nybyggda parhus i Fjugesta *Foto: Bosse Björk*

Andra dokument som bostadsplaneringsprogrammet bör relatera till

Utöver de kommunala dokumenten bedöms följande regionala och nationella mål- och strategidokument ha inverkan på bostadsförsörjningen och som kommunen därmed ska förhålla sig till:

1. Regional utvecklingsplan (RUS)/Regional översiktlig planering (RÖP), antagen 2012
Det bedöms inte finnas något ytterligare att tillägga jämfört med ställningstaganden och konsekvenser som redovisas i översiktsplanen (se bilaga Planeringsförutsättningar).
En ny Regional utvecklingsstrategi (RUS) är under framtagande men då den är långt ifrån färdigbehandlad och beslutad går det inte att förhålla sig till det dokumentet i bostadsplaneringsprogrammet.

2. Boverkets vision 2025
Det bedöms inte finnas något ytterligare att tillägga jämfört med ställningstagandet i översiktsplanen, vilket är att visionen ska beaktas.

3. Planeringsförutsättningar – bostäder för äldre
Dokumentet framtaget av Region Örebro läns i samarbete med länets kommuner. En sammanställning av de planeringsförutsättningar som kan förutses inom området bostadsförsörjning för äldre, däribland visas på alternativa prognosmodeller för att bedöma det framtida behovet. Än så länge finns bara förhandskopior av dokumentet, ej politiskt behandlat (se bilaga Planeringsförutsättningar).

Regionalt samarbete

Det har under flera år, under ledning av Region Örebro län, pågått ett organiserat regionalt samarbete kring strategisk planering (Arena RÖP) i allmänhet och bostadsförsörjning i synnerhet. Sedan två år finns ett särskilt samverkansråd för bostadsförsörjningen där samtliga 12 kommuner i länet är representerade, både på politisk nivå och tjänstemannanivå. Det är ett utmärkt forum för att diskutera bostadsproblematiken och lära av varandra. Det har bl a också utmynnat i en rapport med planeringsunderlag för det framtida bostadsbehovet för äldre.

Underlag för statsbidrag

Regeringen beslutade 21 mars 2016 att införa ett statsbidrag till kommuner för att stimulera ökat bostadsbyggande, även kallad byggbonusen. Ett av kraven för att erhålla byggbonus är att kommunen har aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Detta bostadsplaneringsprogram uppfyller nämnda krav.

Befolkningsutveckling

Ställningstaganden beslutade i ÖP 2014 (Kap 3.4)

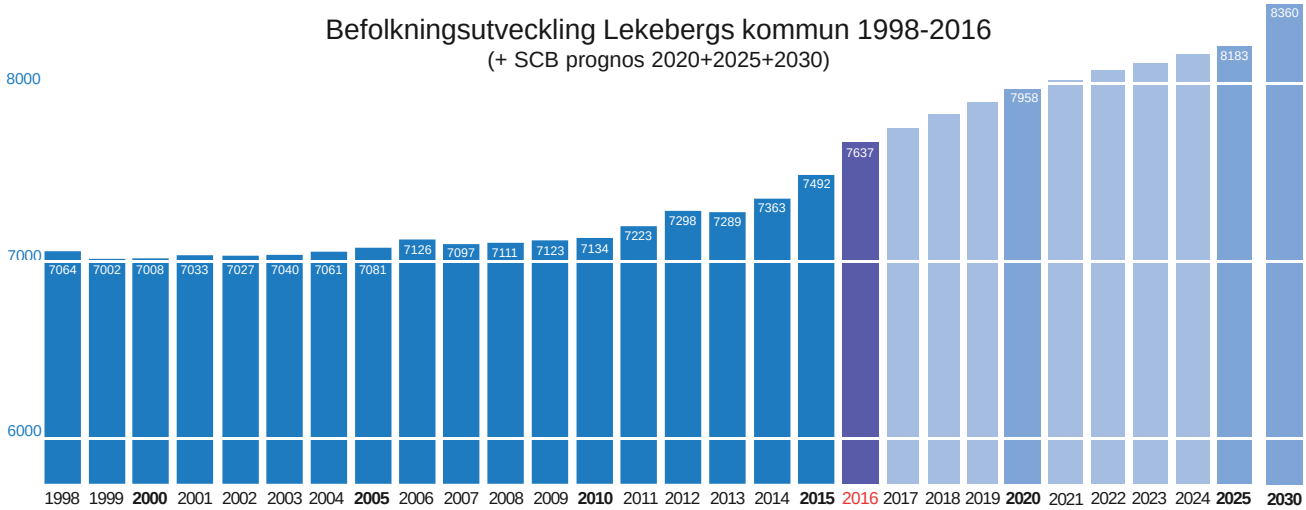
- *Kommunen ska genom aktiv marknadsföring och god planberedskap stimulera inflyttning till kommunen och minska utflyttningen.*
- *Grundläggande planeringsförutsättning utgår från en befolknings-ökning med 50 personer per år för den närmaste 10-årsperioden och att större delen av denna befolkningsökning torde ske i Lannaomr-det följt av Fjugesta tätort.*

Aktuella planeringsförutsättningar 2017

Lekebergs kommun har under de två åren sedan översiktsplanen antogs haft en snabbare befolknings-utveckling jämfört med de prognoser som gällde 2012-2013 när handläggningen pågick. Ökningen var 74 personer för 2014 och 129 för 2015 och förra året 2016 landade invånarantalet på 7 637 d v s en ökning med 145 personer.

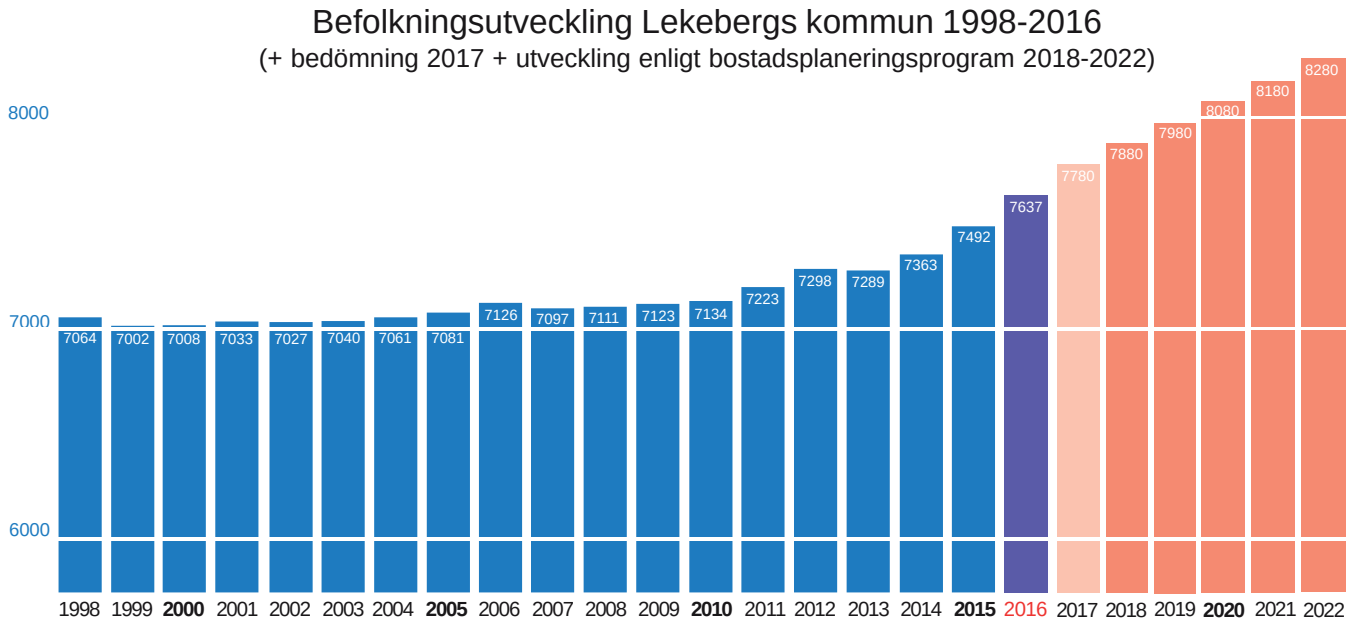
Ett antal faktorer har identifierats som huvudorsakerna till utvecklingen. En är att Örebro har utveck-lats till att vara en av Sveriges snabbast växande städer vilket spillt över på grannkommunerna, men särskilt i Kumla och Lekeberg som logistiskt ligger närmast Örebro. En annan trend är en generellt större invandring, oräknat den stora flyktingströmmen under hösten 2015, som är nationell och som inneburit att de flesta kommunerna i länet haft en mer positiv befolkningsutveckling än under de senaste 20-30 åren. Även om förhållandevis få invandrare har slagit sig ner i Lekeberg så bedöms även denna faktor indirekt spillt över till kommunen. Därtill ska läggas Lekebergs attraktivitet som landsbygdskommun med en hög servicenivå och slutligen att Lekeberg jämförelsevis har en högre nativitet än genomsnittskommunen.

Huvudskälet till att befolkningen ökat mer än väntat just i Lekeberg bedöms vara att utbudet på villa-tomter i Örebro kommun inte mött efterfrågan och att potentiella villaägare då vänt sig till grannkom-munerna i sitt sökande. Framförallt Lanna med närheten till Örebro och enkla snabba kommunikatio-ner har därför blivit ett mycket intressant alternativ.



Diagrammet visar befolkningsutveckling sedan kommunen bildades samt SCB:s prognos 2020,2025 och 2030. Åren som saknar invånarantal markerar bara en tänkt jämn kurva mellan prognosåren.

SCB:s befolkningsprognos från 2015 visar en befolkning på 7 525 för 2015. Det innebär att prognosen visar ett något högre antal för 2015 än vad som blev det faktiska utfall, 7 492. Prognosen visar vidare en befolkning på 7958 för 2020. Det skulle ge en ökning med strax under 100 personer per år för perioden. Utfallet för 2015 (129) och 2016 (145) är högre än detta. Är det troligt att ökningen avtar så påtagligt under de närmaste fyra åren som prognosen antyder? Nya befolkningsprognoser som tar hänsyn till de senaste två årens flyktingvåg håller på att tas fram. I skrivande stund är denna nya prognos inte tillgänglig.



Diagrammet visar befolkningsutvecklingen sedan kommunen bildades samt en ökning för 2018-2022 med 100 invånare per år (mörkrosa stapel) vilket motsvarar en snittökning för de senaste åren. För år 2017 har en bedömd ökning (143 invånare) lagts in motsvarande 2016 år ökning (145 invånare). Oavsett om denna mer försiktiga ökningstakt används eller om ökningen blir mer i paritet med 2016 så är ökningstakten högre än prognosen på föregående sida.

Det finns inget som tyder på att Örebros tillväxttakt ska avta de närmaste åren varför Lekeberg bör planera för en större årlig befolkningsökning än vad översiktsplanen utgår från. Endera i paritet med det senaste året eller ett snitt för de senaste åren, d v s mellan 100-150 personer.

.

Nyproduktion av bostäder är helt avgörande för att en sådan befolkningsökning ska komma till stånd eftersom det inte finns någon ledig kapacitet alls att fylla.

Vad gäller målgrupper har familjer utgjort den huvudsakliga delen av befolkningsökningen, god tillgång på villatomter har bidragit till detta och denna trend förväntas fortsätta. En förhållandevis hög nativitet bidrar därutöver till att barn står för en i sammanhanget stor del av befolkningsökningen. Unga vuxna som inte stannar i kommunen flyttar i stor utsträckning till Örebro men återkommer ofta efter familjebildning. Andelen studenter som bor i kommunen är litet och då bor man ofta kvar hemma. Avseende den äldre delen av befolkningen utgörs bosättningen huvudsakligen av personer som redan finns i eller har en anknytning till kommunen. Andelen invandrare som bosatt sig i kommunen har varit tämligen litet och med en bostadsstruktur med förhållandevis få hyreslägenheter torde ingen stor förändring ske. Andelen bostadslösa är liten och avser främst unga som bor kvar hemma eftersom det finns brist på billiga smålägenheter.

En konsekvens av en ökande befolkning slår inte bara på bostadsbyggandet. Andra samhällsfunktioner måste också anpassas. För den kommunala verksamheten gäller det främst förskola och skola. En ökning med exempelvis 100 personer per år bedöms generera behov av 20-30 förskoleplatser och 10-15 platser i skolan. Under rubriken ”Bostadsbyggandets påverkan på förskola och skola” nedan redovisas de uppskattningar som resulterat i ovanstående bedömning av platsbehovet.

Lekhyttan är en vacker liten by som har potential att utvecklas i ett växande Lekeberg. *Foto: Bosse Björk*

Vad gäller arbetstillfällen utgör Örebro motor för Lekeberg det finns inga indikationer på en försämring som påverkar Lekebergs utveckling. Därtill har arbetsmarknadsläget i Karlskoga, som också ligger inom bekvämt pendlingsavstånd, förbättrats under senare år vilket ger fler intressanta alternativ för de som bosätter sig i Lekeberg.

Bostäder och boende

Ställningstaganden beslutade i ÖP 2014 (Kap 7)

- *Kommunens ståndpunkt är att inte motverka konvertering av fritidshus till åretruntboende. Översiktsplanen ska medverka till att bostadsbeståndet i kommunen har en sådan sammansättning att såväl den redan bofasta som inflyttande befolkningen kan erbjudas ett varierat utbud av boendemöjligheter, både vad gäller boendeformer och platser för boendet. Lyhördhet för efterfrågan ska vara vägledande samtidigt som förutsägbara trender i åldersstrukturen ska beaktas i den löpande bostadsplaneringen.*

- *Sett till prognoser för befolkningsutvecklingen bör planeringsberedskap finnas för att kommunen ska växa med minst 50 personer per år de närmaste 10 åren.*

- *För att stimulera såväl inflyttning till som möjlighet att flytta inom kommunen, ska kommunen, genom egna initiativ eller genom att stödja enskilda initiativ, verka för ett varierat bostadsutbud, både vad gäller lägen och upplåtelseformer.*

- *I de tre tätorterna Fjugesta, Mullhyttan och Lanna bör mark för bostadsbyggande beredas genom planläggning. Ett antal alternativa lägen för villatomter bör finnas inom respektive ort och centralt belägen mark bör finnas tillgänglig för flerfamiljshus och/eller markbostäder.*

- *För Lanna-Hidingeområdet, inkluderar även Skärmartorp och Hidingebro, finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) som är gemensam med Örebro kommun där FÖP:en även omfattar Vintrosa och Latorp. FÖP:en gäller fullt ut även efter att denna översiktsplan antagits. För ställningstaganden som avser Lanna-området hänvisas således till VINNA-FÖP:en (se avgränsning på karta*).*

- *I de allra mest centrala delarna av Fjugesta bör bebyggelsen vara stadsmässig avseende volym och gestaltning (se även fördjupningar för Fjugesta tätort (kap 14) och Mullhyttans tätort (kap 15), avgränsningar markerade på karta*).*

* Kompletta kartor som hänvisas till i ovanstående text finns i ÖP- respektive FÖP-dokumenten. Bearbetade versioner för respektive tätort finns läöngre fram i bostadsplaneringsprogrammet.

- *Kommunen avser inte att genomföra bostadsprojekt i kommunal regi utanför de tre största tätorterna, men kommunen ser positivt på bostadsbyggande även i de mindre orterna runt om i kommunen och på landsbygden samt att konvertering av fritidshus till åretruntboende inte bör motverkas.*

- *Genom landsbygdsutveckling, däribland ökat bostadsbyggande, vill kommunen stärka underlaget för service runt om i kommunen. Ett tematiskt tillägg till översiktsplanen där s k LIS-områden pekas ut tas därför omgående tas fram.*

- *Kommunen är positiv till att använda boendeformer där kommunen har ett direkt eget ansvar, t ex gruppboenden, som hävstång för att åstadkomma ordinarie bostadslägenheter i de delar av kommunen där det inte finns marknadsmässiga förutsättningar att åstadkomma detta som självständiga projekt.*

- *Utformning av bostadsområden och lokalisering av enskilda hus bör ske med hänsyn till den omgivande bebyggelsen och de värden som närhet till naturen ger bör beaktas.*

- *Befintliga och nya gröna stråk bör knyta samman bostadsområden och olika delar i tätorterna. Att säkerställa att de ”gröna” områden hänger ihop, s k grön infrastruktur, gynnar både natur och människor.*

Aktuella planeringsförutsättningar 2017

De grundläggande förutsättningarna för bostadsmarknaden i Lekebergs kommun kvarstår så som de beskrivs i översiktsplanen men har utvecklats mer positivt.

I samband med att den nya översiktsplanen arbetades fram beslutades att den då relativt nya fördjupade översiktsplanen för Lanna, som är gemensam med Vintrosa i Örebro kommun (VINNA-planen), skulle gälla oförändrad. I den närmast explosionsartade utvecklingen i Lanna har VINNA-planen varit till stor nytta då den visat på en övergripande utvecklingsstruktur för samhället. I allt väsentligt har redan bebyggda områden och de områden som nu är under planering följt VINNA-planen men nu har de flesta ytorna för bostadsutveckling täckts in och ett behov finns av att förnya fördjupningen för Lanna.
I VINNA-planen bortsågs helt från Nobelbanan som företeelse. En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Nobelbanan, gemensam med tre andra kommuner (Örebro-Karlskoga-Kristinehamn), där nu ett sannolikt framtida läge utretts i en s k möjlighetsstudie är under handläggning och FÖP:en kan komma att förändra villkoren för vilka ytor som är tillgängliga för bostadsbebyggelse. Det finns dock ingen direkt konflikt mellan utredningsläget och den gällande VINNA-planen.

Huvuddelen av de senaste årens byggnationer i Lekeberg har bestått av villor i Lanna. *Foto: Bosse Björk*

I detta bostadsplaneringsprogram kan inga förändringar i översiktsplanedokumenten göras men ställningstaganden som öppnar för nödvändiga avvikelser aviseras liksom behov av att inleda ett arbete med att förnya fördjupningen för Lanna och andra planeringsinsatser i kommunen.

Under 2016 har ett tematiskt tillägg till översiktsplanen antagits avseende s k LIS-områden (landsbygdsutveckling inom strandnära områden) vilket öppnar vissa nya bostadslägen. Utifrån det totala behovet av nya bostäder på kort sikt torde dock detta ha begränsad betydelse. Se närmare redogörelse nedan.

7.1 Bostadsbeståndet

Bostadsbeståndets fördelning kan givetvis inte förändras på bara två år. Eget boende i villa dominerar stort. Nyproduktion av lägenheter i Fjugesta har dock bidragit till att fördelningen inte blivit ändå mer skev. Sedan 2014 har 16 hyreslägenheter tillkommit i allmännyttan och där utöver 9 i privat regi. Avsaknad av lägenhetsboende i Lanna kvarstår.
I Lanna har närmare 60 bygglov för villor och parhus beviljats under 2015-2016, drygt hälften har fått slutbesked i skrivande stund. I Fjugesta har 14 villor och parhus tillkommit de senaste två åren. I Mullhyttan har ingen nybyggnation skett och i övriga kommunen någon enstaka villa.

I samband med framtagandet av detta dokument har bl a fastighetsmäklare intervjuats eftersom de bedöms ha bäst kunskap om hur den verkliga efterfrågan ser ut, d v s bland de som gör eller har för avsikt att göra den ekonomiska investering ett bostadsköp innebär.
Här framgår då två tydliga trender. De som köper eller bygger i Lanna är i huvudsak örebroare som p g a begränsat utbud i Örebro väljer närliggande Lanna. Nybyggnad av en villa, inkl tomt och VA-anslutningen ligger runt 4 miljoner och det är pengar som man får tillbaka vid försäljning.
De som bygger i Fjugesta har till större delen utsträckning en lokal anknytning. En viss förskjutning mot fler utifrån kommande kan dock skönjas, eventuellt som en effekt av det höga trycket i Lanna. Tendensen är att bygga något billigare hus i Fjugesta men det är inte möjligt att komma under 3 miljoner kronor i totalkostnad. Det är också något svårare att få tillbaka investeringen om man tvingas till en snabb försäljning.

Bostadsbyggandet i övriga kommunen är i stort försumbart men det finns även sedan länge pågående trend att konvertera fritidshus till åretruntboende. Även om antalet är litet (och svårt att spåra) tillför

den här kategorin en del bostäder utanför de båda expansionsorterna, främst runt Mullhyttan. Vid Leken finns också viss konverteringspotential men här hindrar riksintresset för totalförsvaret någon större utvecklingen.

I oktober 2016 fanns 15 personer i kommunens tomtkö, samtliga i Lanna. Antalet är dock missvisande eftersom de flesta köper tomt direkt, t ex via mäklarannonser. Efterfrågan är alltså betydligt större än vad den kommunala tomtkön antyder. I Lanna råder brist på tomter i dagsläget. I det kommunala bostadsbolaget Lebos kö till en hyreslägenhet finns i (oktober 2016) 120 bostadssökande men ett ca 200 om alla typer av objekt räknas in.
Det ska slutligen poängteras att det löpande förs en dialog med privata aktörer som svarar för merparten av bostadsbeståndet (villor och flerbostadshus) inklusive aktuell nyproduktion.

7.2 Framtida bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Lekeberg kan sägas ha haft bostadsbrist under ett flertal år men en reell brist har funnits i ca 2 år. Medan efterfrågan på villatomter, främst i Lanna, hittills har kunnat mötas har byggandet av hyresrätter först nyligen nått upp till den faktiska efterfrågan och närmar sig balans. Det finns dock ett underskott på smålägenheter. Här gäller efterfrågan främst billigare lägenheter varför behovet inte kan lösas genom nyproduktion.
Bedömningen är att efterfrågan på villatomter kommer fortsätta vara stort under kommande år. Den absolut övervägande delen finns i Lanna och här kan det bli svårt att möta efterfrågan eftersom de ytor som varit enkla och lämpliga att exploatera snart är fullt utnyttjade. Efterfrågan på villatomter i Fjugesta har varit och är än så länge lägre. Här finns planerad byggbar mark, såväl som planeringsbar mark i linje med översiktsplanen, som bedöms räcka för att möta efterfrågan under den närmaste 5-årsperioden. I övriga kommunen rör det sig om enstaka villor som vanligen har koppling till enskild mark, som till exempel en pågående planläggning i Hackvad. Ett undantag jämfört med översiktsplanen är dock de utvecklingstankar för Lekhyttan som nu lyfts fram, se nedan.

Finansiering av villor är relativt enkel. Om den enskilde köparen erhåller lån och/eller har tillräckligt kapital är det bara att ha mark och planberedskap. Kommunen har dock ett ansvar att klara utbyggnad av VA, förskolor, skolor, etc vilket på kort sikt innebär en påfrestning på kommunens ekonomi. Viss efterfrågan på hyresrätter finns i såväl Fjugesta, Lanna som Mullhyttan.
Finansieringen av hyreslägenheter är betydligt svårare än för villor. Här är det byggherren som måste ha kapital och bankernas benägenhet att låna är begränsad. I princip har det bara varit det kommunala bolaget som kan bygga hyresrätter i större volymer, här kan dock en förändring skönjas.

Kommunen som sådan bygger inte bostäder men genom det kommunala bostadsbolaget Lekebergsbostäder har kommunen dock stort inflytande på bostadsförsörjningen. Kommunen hr ytterligare ett bolag - Lekebergs kommunfastigheter - men detta hanterar endast lokaler. Avseende vård- och omsorgsbostäder och liknande har kommunen full beslutandekontroll över byggandet. När det gäller bostadsbyggande generellt styr efterfrågan och finansieringsmöjligheter ifall byggnationer kan och ska genomföras. Den huvudsakliga delen för att klara bostadsförsörjningen svarar olika privata aktörer för, inte minst när det gäller villabyggande. Om svårigheter skulle uppstå för privata aktörer att möta efterfrågan, inget tyder på detta på kort sikt, har det kommunala bostadsbolaget Lebo vissa möjligheter att täcka upp byggandet. Även kommunala bolag måste dock enligt lag agera på marknadsmässiga villkor varför rent subventionerat byggande inte är möjligt.

Det kommunala bostadsbolaget Lebo planerar utifrån ett behov av upp till 75 lägenheter de närmaste 5 åren (inklusive de 36 lägenheter som är under byggande).

Det finns några lokala aktörer som byggt radhus/parhus i hyresform, som ett mellanting mellan den egna villan och en lägenhet. Här finns det en tydlig efterfrågan från villaägare som inte är beredd att gå direkt från villaboendet till lägenhet. Huset och tomten blir mindre men man har fortfarande sin egen entré och sitt eget garage och är därmed lika självständig som i villaboendet. Fler objekt av den här typen är under planering.

Fotomontage som visar hur bebyggelsen på Norrgårdsvägen i Fjugesta kommer att se ut. *Illustration: Lebo*

Bristen på billiga smålägenheter kan inte lösas genom nyproduktion eftersom dessa lägenheter, även om de tillhör kategorin samupphandlade bostadshus och har förenklat utförande, inte blir tillräckligt billiga. Visst ska även viss andel mindre lägenheter ingå i det nyproduerade beståndet men frigörande av äldre smålägenheter genom omsättning på bostadsmarknaden är den huvudsakliga lösningen. I en utpräglad landsbygdskommun som Lekeberg finns också alternativet att köpa eller hyra mindre bostadshus (50-70 m²) utanför tätorterna till överkomligt pris.

Möjligheterna för kommunen att använda sig av det befintliga bostadsbeståndet för att täcka vissa brister på bostadsmarknaden är litet med tanke på sammansättningen. Den överväldigande majoriteten utgörs av egna hem som med få undantag kan eller är tillgängliga för att konverteras för annat ändamål. De lägenhetsbestånd som finns, varav en stor andel är privata, är eftertraktade och det finns därför små incitament att investera för att bygga om, särskilt med avsikten att skapa smålägenheter för betalningssvaga grupper. Förutom tre lägenheter på Bergsgatan har bostadshus i Lekeberg aldrig ställts om till kontor eller liknande, det finns alltså inga byggnader åter skulle kunna bli bostäder. .Det finns inte heller i övrigt några direkt lämpliga objekt som skulle kunna byggas om till bostäder och de som skulle kunna övervägas är åtminstone på kort sikt inte tillgängliga.

Parhus, radhus, kedjehus kan, om detaljplanerna tillåter det, oftast med fördel blandas med villatomter och kräver inga egna området med särskilda förutsättningar. Radhus och kedjehus kan med fördel väljas i mer centrala lägen där högre exploatering önskas, detta gäller främst Fjugesta men är även aktuellt i Lanna.

Med en befolkningsökning på exempelvis 100 personer per år bör planering ske för att 35-45 bostadsenheter (villor och lägenheter, kommunala och privata sammanräknat) ska tillkomma per år. Minst hälften av dessa bör utgöras av villatomter ungefär hälften bör utgöras av lägenheter med hyresrätt eller bostadsrätt. Båda kategorierna kan inkludera parhus, radhus eller kedjehus. Den höga andelen villor genererar en relativt låg andel bostadsenheter sammantaget.
Lägenheter för vårdboende och annat särskilt boende ligger utanför summan.

Slutligen bör nämnas att en del av befolkningsökningen kan täckas in av mer optimalt utnyttjande av befintligt bostadsbestånd. Det gäller främst att en- eller tvåpersonershushåll flyttar från villa till lägenhet och en familj på 3 till 5 personer flyttar in i villan. För att en sådan rotation på bostadsmarknaden ska vara möjlig krävs ett tillskott av bostäder, annars uppstår en inlåsningseffekt där en- eller tvåpersonershushåll blir kvar i nämnda villa och bristen på bostäder blir ändå större. En liten del kan även bestå i att fritidshus konverteras till hus för åretruntboende.

7.3 Bostadsbyggande i Fjugesta

Bostadsbyggandet har tagit fart i Fjugesta och utvecklats mer positivt än vad bedömdes när översiktsplanen togs fram.

Under 2014-2016 har det kommunala bostadsbolaget byggt 16 hyresrätter i nyproduktion (ett fyraplans kombohus) centralt i Fjugesta. Därutöver har 15 hyresrätter (varav 6 i parhusform) byggts i privat regi. Ytterligare 8 lägenheter i parhus i privat regi är under uppförande och kommer vara klara under första halvåret 2017.
Under 2017 kommer genom nyproduktion av det kommunala bostadsbolaget 36 lägenheter (3:or och 4:or) i tvåplans flerfamiljshus stå klara vid Norrgårdsvägen i norra Fjugesta. Gällande detaljplan som är från 1970-talet medger byggande av ytterligare 32 lägenheter i samma område.
Det finns en byggrätt för ett 15-tal lägenheter på den s k torghustomten i centrala Fjugesta. Uppdrag finns att ändra detaljplanen för att pröva att öka antalet lägenheter i huset till ett 30-tal.
Därutöver pågår planering för ett 40-tal lägenheter, varav ett 10-tal är tänkt att vara i form av så kallat trygghetsboende, vilka kan stå klara 2018-2019. Merparten av dessa, eventuellt samtliga, byggs i privat regi.

På villasidan har ett 10-tal villor byggts i Fjugesta de senaste åren, samtliga i Sannaområdet (Dag Wiréns väg) norr om Sannabadet. Här återstår nu 6 av totalt 25 villatomter i detta område. Totalt finns 13 byggbara kommunala villatomter i Fjugesta.

En ny detaljplan i södra Fjugesta – området benämns Fjugesta Södra och ligger i förlängningen av Östra Långgatan - har tagits fram under 2016. Planen medger bostadshus på upp till 4 våningar (12 meters byggnadshöjd) men är öppen även för villor, parhus och rad-/kedjehus samt lägenheter i gruppboendeform. Planen medger även att förskolor kan inrymmas i kvarteren. Det är därför svårt att avgöra antalet bostadsenheter (villor/par-, rad-, kedjehus/lägenheter) som tillkommer men att det ryms över 100 bostadsenheter inom det nu planlagda Fjugesta Södraområdet får ändå bedömas som realistiskt. Det trygghetsboende som nämns ovan avser Fjugesta Södra.
Rent ytmässigt finns möjlighet att utvidga Fjugesta Södraområdet.

All bebyggelse som tillkommit och som planeras har följt riktlinjerna i översiktsplanen. Av de bostadsutvecklingsområden anvisats i översiktsplanen återstår två, utöver utvidgningen av Fjugesta Södra som nämns ovan. Dels komplettering mot norr i Bergaskogen, dels ett helt nytt område i sydvästra Fjugesta - Södra Sanna. Båda dessa områden är främst avsedda för villabebyggelse men parhus eller rad-/kedjehus bör vara möjligt.
Området vid Södra Sanna ligger något avskilt från tidigare bebyggelse vilket ställer något krav på infrastrukturinvesteringarna (VA, el, bredband, gator). Marken är därutöver privatägd. Det kan finnas anledning att inom den närmaste 5-årsperioden inleda planläggning av Södra Sanna. Skälet är då främst att skapa ett alternativt läge eftersom området norr om Sannabadet snart är fullbyggt.
Sett till färdigplanerad mark för bostadsbyggande finns, främst i Fjugesta Södraområdet, tillräcklig beredskap för den kommande 5-årsperioden.
Studier av förtätningsmöjligheter i centrala Fjugesta pågår i enlighet med ställningstagande i översiktsplanen, däribland ”Käppentomten”, vid ICA, vid tennisbanorna och längs Storgatan.
I slutet av 5-årsperioden (under nästkommande mandatperiod) bör en inventering göras för att säkerställa ifall ytterligare bostadsutvecklingslägen bör tas fram.

Fördjupning för Fjugesta tätort ur Lekebergs ÖP (2014). Detaljplaner inom utbyggnads- och kompletteringsområden för bostäder utmarkerade.

Gällande detaljplan

Möjlig avstyckning av tomter för bostadsändamål i gällande detaljplan

I området utpekat som centrum finns flera överlappande detaljplaner som i huvudsak möjliggör för bostäder, handel, kontor m.m. Det finns även planer som medger bensinstation och småindustri

1 DETALJPLAN Fjugesta 6:3 m.fl. Laga kraft 1980-01-04 Möjliggör för bostäder, småindustri och allmänt ändamål (skola etc.)

2 DETALJPLAN Fjugesta 5:2 m.fl. Laga kraft 2016-05-17 Möjliggör för bostäder och förskola

3 DETALJPLAN Norra Fjugesta (Fjugesta 5:10 m.fl.) Laga kraft 2005-03-01 Möjliggör för bostäder

4 DETALJPLAN Knista-Sanna 1:20 m.fl. Laga kraft 2008-12-19 Möjliggör för bostäder

5 DETALJPLAN del av stadsplan för Fjugesta municipalsamhälle Möjliggör bland annat för bostäder

Karta ovan visar hur nya bebyggelseområden och områden under planläggning stämmer överens med fördjupningen i översiktsplanen (gällande ÖP).

7.4 Bostadsbyggande i Mullhyttan

Till skillnad från de båda övriga tätorterna i Lekeberg har ingen ny bostadsbebyggelse tillkommit i Mullhyttan och ingen nyproduktion är att vänta på kort sikt. Av de LIS-områden som tillkommit under året (se närmare redovisning nedan) är de mest intressanta lokaliserade i och runt Mullhyttan.

Det nya LIS-området Mullhyttan underlättar byggande längs Mullån. *Foto: Bosse Björk*

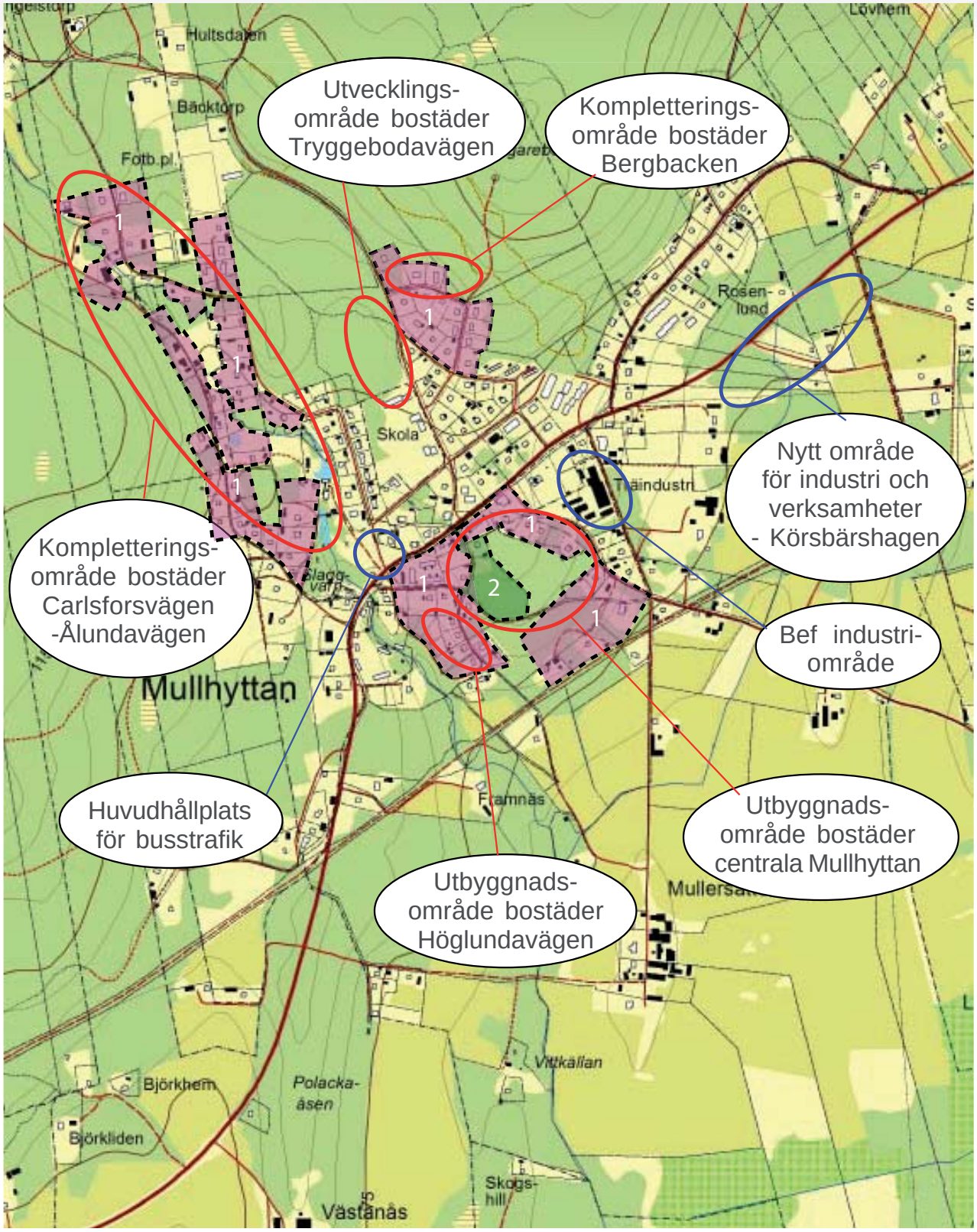
Mullhyttan genomgår en generationsväxling, det finns ett stort underlag för skolan (F-6), vilket indikerar att det ändå finns en efterfrågan på bostäder. Hittills har efterfrågan täckts av de villor som blivit lediga. Möjligheten att undantaget villor finansiera bostadsbyggande på en så liten ort är mycket begränsad varför det kommunala bolaget har en viktig roll för att skapa en acceptabel och på sikt nödvändig utveckling i Mullhyttan. Bedömningen för närvarande är dock att bostadsbolaget inte kan prioritera byggande i Mullhyttan. Förutom förskola och skola finns här en välsorterad dagligvarubutik som försörjer hela den västra delen av kommunen samt en automatstation för drivmedel.

Huvudskälet till den begränsade utvecklingen i Mullhyttan torde vara att orten ligger längst från Örebro med dess stora arbetsmarknad.

Det finns idag 3 byggklara kommunala tomter i Mullhyttan. Det är ett alltför litet antal även om efterfrågan är mycket låg. Planläggning för att skapa några alternativ i attraktiva lägen bör genomföras snarast.
Det finns en detaljplan för markbostäder i centrala Mullhyttan som togs fram i början av 1990-talet men som aldrig genomfördes. Planen är anpassad för ett specifikt byggprojekt och kan behöva revideras för att öppna för alternativ utformning. Det är viktigt att ha planberedskap för markbostäder (hyresrätt eller bostadsrätt) centralt i Mullhyttan.

Förordade ytor finns anvisade i översiktsplanen.

Fördjupning för Mullhyttans tätort ur Lekebergs ÖP (2014). Detaljplaner och användningsområden för bostad i gällande detaljplan utmarkerade inom utbyggnads- och kompletteringsområden för bostad.



Kartans omfattning är lika fördjupningens avgränsning

Områden för bostad i del av gällande detaljplan

Gällande detaljplan

1 DETALJPLAN del av byggnadsplan för Mullhyttans samhälle Laga kraft 1971-04-26 Möjliggör för bostäder, samlings- och föreningslokaler, idrottsplats, kyrka, småindustri och allmänt ändamål (skola etc.)

2 DETALJPLAN Sörhult 1:148, 1:149 mm Laga kraft 1990-12-5 Möjliggör för bostäder

Karta ovan visar fördjupningen i översiktsplanen samt var planlagda bostadstomter finns. Ingen ny bebyggelse har tillkommit i Mullhyttan sedan ÖP antogs och ingen ny planläggning är aktuell för närvarande.

7.5 Bostadsbyggande i Lanna

Lannas-Hidinges expansion har fortsatt i oförminskad takt de senaste åren och ser snarare ut att öka ytterligare än stagnera den närmast 3-årsperioden, förutsatt tillgång på nya villatomter. Ortens logistiska läge i kombination med att Örebro inte möter upp efterfrågan på just villatomter och att här finns en aktiv markägare och entreprenör är huvudskälen till utvecklingen.

I samband med att den nya översiktsplanen arbetades fram beslutades att den då relativt nya fördjupade översiktsplanen för Lanna (vilken även inkluderar Hidinge), som är gemensam med Vintrosa i Örebro kommun, VINNA-planen skulle gälla oförändrad. I den närmast explosionsartade utvecklingen i Lanna har VINNA-planen varit till stor nytta då det i den funnits en fastlagd övergripande struktur för samhällets utveckling. I allt väsentligt har de områden som bebyggts de senaste åren och de områden som nu är under planering följt VINNA-planen.

Nu har dock de flesta ytorna för bostadsutveckling täckts in. Närmare 60 bygglov för villor och parhus har beviljats i Lanna-Hidinge under 2015-2016, drygt hälften har fått slutbesked i skrivande stund, d v s de är klara för att flytta in.
Det finns för dagen (okt 2016) ett 40-tal byggklara tomter i Lanna-Hidingeområdet, samtliga privata.

Planläggning pågår (vid Sälven) för vad som preliminärt är 15+15 lägenheter i parhus (kan även nyttjas för 30-40 radhus eller ett 15-tal vanliga villatomter), planen klar 2017-2018.
Kommunen äger begränsat med mark i Lanna och det finns för närvarande inga kommunala villatomter att erbjuda.

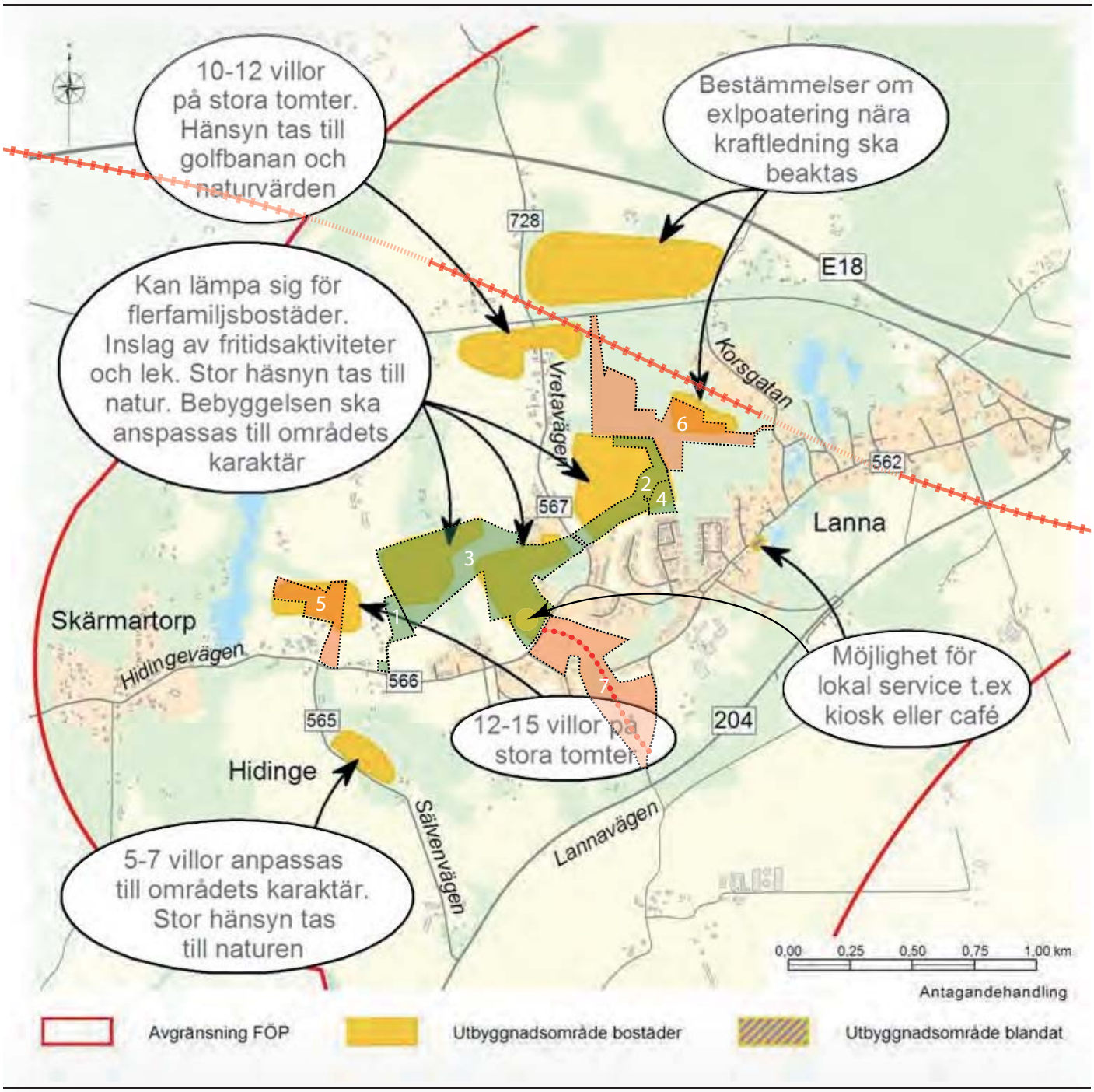
I VINNA-planen bortsågs helt från Nobelbanan - en ny järnvägssträckning mellan Örebro och Kristinehamn (som en del i en snabbare och genare järnväg mellan Stockholm och Oslo). En fördjupad översiktsplan (FÖP) för Nobelbanan, gemensam med tre andra kommuner (Örebro-Karlskoga-Kristinehamn), och där nu ett sannolikt framtida läge förordats i en s k möjlighetsstudie, är under handläggning. FÖP:en kan komma att förändra villkoren för vilka ytor som är tillgängliga för bostadsbebyggelse, bland annat kommer bullerberäkningar att göras för att undvika bostadslokaliseringar som leder till framtida störningspåverkan. Det finns dock inga stora konflikter mellan utredningsläget och den gällande VINNA-planen men några bostadsutvecklingsområden kommer behöva justeras något i omfattning.

Ett föreslaget bostadsområde beläget omedelbart söder om det förordade järnvägsläget, vilket även inkludera ett stationsläge, har i avvaktan på översiktsplaneprocessen (FÖP:en) lagts vilande. Området kan dock med största sannolikhet planeras och byggas enligt förslag (där hänsyn tagits till en eventuell framtida järnväg) men en fördröjning till 2018 kan nu förväntas. Möjligen kan 10-15 villa-/parhustomter planläggas som ligger med god marginal från nämnda järnvägssträckning och invid en befintlig gata som för närvarande bara bebyggts längs ena sidan.

I VINNA-planen återstår nu i princip bara ett område norr om f d E18. Hur attraktivt detta område, med tanke på läget, anses vara bland köparna är oklart. Markägarförhållanden (tre olika privata markägare) i området kan eventuellt också göra det svårare att exploatera än de områden som tagits fram hittills. Totalt bör ett 100-tal villatomter bedöms kunna inrymmas här, även par-, rad- och kedjehus är möjliga att bygga. Området är inte planlagt än, ingen process är påbörjad.

Det finns även ett område centralt i Lanna-Hidinge som är ett planlagt för flerfamiljshus i kombination med handel men som är intressant även för skolverksamhet, åtminstone på delar av ytan. Tidiga samtal förs om byggande på platsen, både avseende bostäder och handel.

Det är med tanke på en förväntad fortsatt efterfrågan på i huvudsak villatomter i Lanna-Hidingeområdet är det mycket viktigt att omgående utreda förutsättningarna för bostadsbyggande. Hur mycket ytterligare expansion är rimlig och i så fall var. Det här är ett arbete som skulle ha inletts inom något



Möjlig järnvägssträckning Nobelbanan

Möjlig sträckning ny gata/väg

Gällande detaljplan

Pågående planarbete/framtida planläggning

1 DETALJPLAN Sälven 1:35 Laga kraft 2008-02-27 Möjliggör för bostäder

2 DETALJPLAN Hidinge-Lanna 4:62 m.fl. Laga kraft 2012-10-22 Möjliggör för bostäder

3 DETALJPLAN Vreta 2:11 m.fl. (1) Laga kraft 2015-06-02 Möjliggör för bostäder, förskola och centrumutveckling

4 DETALJPLAN Del av Hidinge-Lanna 4:62 m.fl. Laga kraft 2015-06-02 Möjliggör för bostäder

5 DETALJPLANEFÖRSLAG Sälven 1:41 och 1:39 Möjliggör för bostäder och bussvändplats

6 FRAMTIDA PLANLÄGGNING Vreta 2:11 (3) OBS! Utformning och omfattning avgörs i samband med detaljplaneprocess

7 FRAMTIDA PLANLÄGGNING Hidinge-Lanna 1:89 m.fl OBS! Utformning och omfattning avgörs i samband med detaljplaneprocess

Karta ovan visar hur nya bebyggelseområden och områden under planläggning stämmer överens med det nu gällande översiktsplanedokumentet, den s k VINNA-planen (FÖP). På denna karta har även det förordade (men inte beslutade) läget för en framtida Nobelbana lagts in liksom läge för en ny gatuanslutning från väg 204. Texten i bubblorna tillhör den ursprungliga fördjupade översiktsplanen och är inga ställningstaganden som tillkommit i detta bostadsplaneringsprogram.

år i alla fall, möjligen inom ramen för en förnyad fördjupning för Lanna (del av VINNA-planen) men det här arbetet bör i någon form startas omgående. Ett sådant arbete behöver inte innebära att en ny VINNA-FÖP tas fram. VINNA-planen kan bestå för de kommungemensamma frågorna medan förnyelse görs för de västra och södra delarna av Lanna-Hidingeområdet som är aktuell för fortsatt utveckling. Även förordat läge för en framtida Nobelbana måste beaktas i en förnyad fördjupning. Tillsammans med länsstyrelsen håller kommunen för närvarande på att upprätta en grönstrukturplan. Utfallet av detta arbete kommer vara ett betydande underlag för ett strategiskt utredningsarbete. Det ska poängteras att en översiktsplan inte är juridiskt bindande varför det inte är något formellt fel att frångå VINNA-planen innehåll, det ska däremot motiveras varför så sker, vilket därför görs genom detta bostadsplaneringsprogram.

Så här långt har all expansion varit i form av villor, men lägenheter i parhus är under planering, men det finns efterfrågan på hyreslägenheter varför även sådana lägen också bör pekas ut.

7.6 Bostadsbyggande i övriga kommunen

Efterfrågan på bostäder och då främst tomter för enfamiljshus är låg jämfört med Lanna-Hidinge och Fjugesta. I de fall nyproduktion sker är det utan undantag personer med koppling till en viss plats, vanligen familj- och släktförhållanden eller markägande.

Ett exempel där en enskild markägare genomför planläggning är Hackvads Bo, som omfattar 7 nya villatomter, alternativt 10-12 radhus eller marklägenheter. Det går även att göra en kombination av de båda. Planen förväntas vara klar under våren 2017.

De nya LIS-områdena, se nedan, kan komma att öka intresset för bostadsbyggande i de strandnära områden som pekats ut men bedömningen är att det inte kommer innebära någon dramatisk förändring.

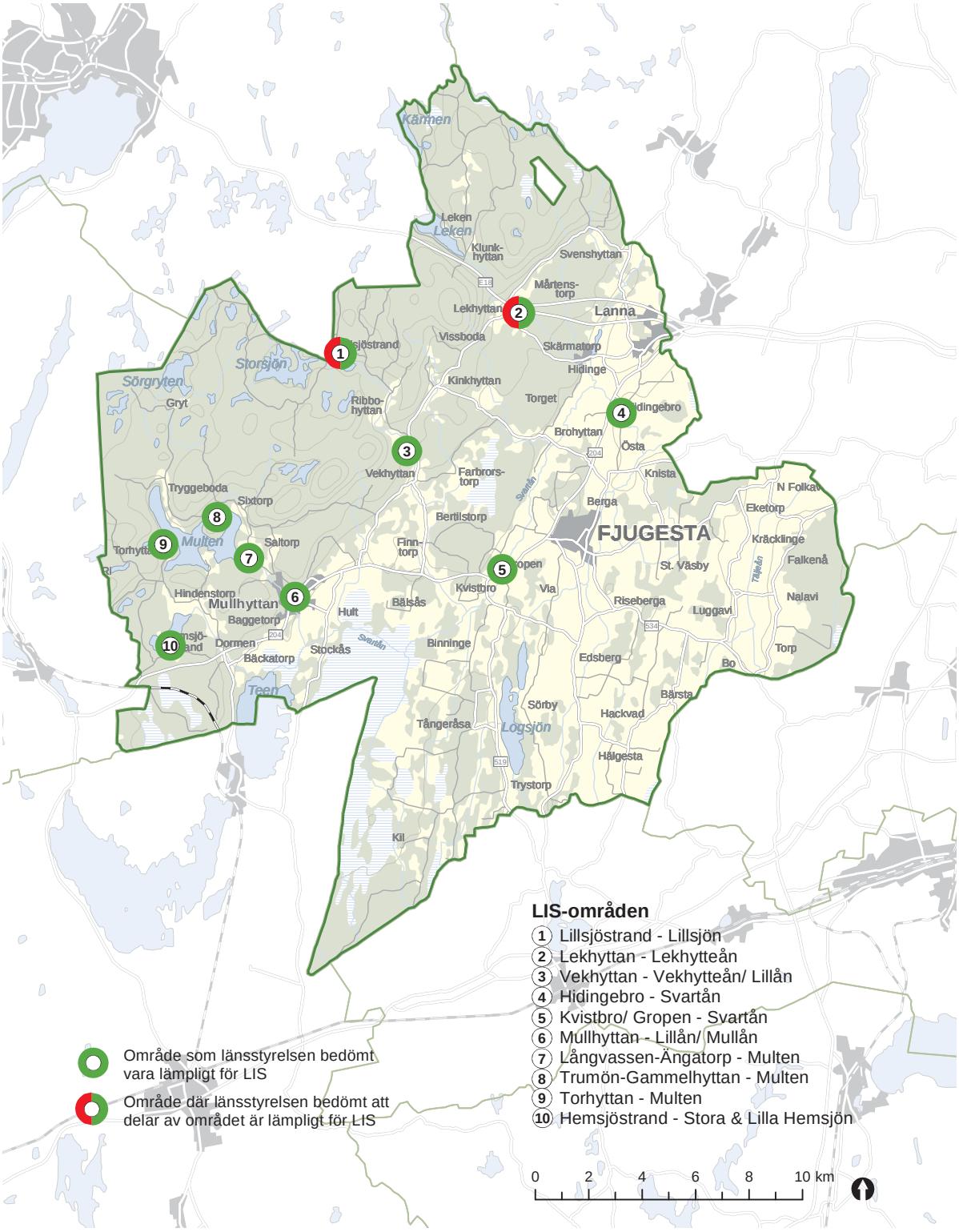
I översiktsplanen slogs fast att kommunen inte avser att ta några initiativ till planläggning och byggande utanför de tre tätorterna. Delvis beroende på efterfrågan, delvis på att kommunen inte äger någon exploaterbar mark utanför de tre tätorterna.

Ett nytt ställningstagande avseende kommunala initiativ görs nu för Lekhyttan. Med tanke på den explosionsartade utvecklingen i Lanna-Hidingeområdet, där möjligheterna till fortsatt expansion nu är begränsade, görs en initial planeringsinsats för området vid Lekhyttan. Lekhyttan ligger invid E18 och har utmärkta kommunikationer både mot Örebro och Karlskoga. Längs med Lekhytteån finns ett godkänt LIS-område. Kommunen äger i nuläget ingen mark i Lekhyttan och byn är ännu inte ansluten till allmänt vatten och avlopp. Riksintresse för kulturmiljövård och naturvård finns ställer vissa krav på var och hur byggande kan ske. Det eventuellt framtida järnvägsstråket för Nobelbanan, där en fördjupad översiktsplan är under framtagande, berör Lekhyttan i den del som ligger norr om E18. Ett programarbete föreslås inledas omgående för att utreda möjligheterna att utveckla Lekhyttan som bostadsort.

Sedan tidigare finns en detaljplan i Hidingebro med byggrätt för ett betydande antal villatomter. Markägarförhållandena måste dock hanteras om exploatering ska ske.

7.7 Bebebyggelsetäthet, hustyper, energiprestanda, och social boendemiljö

Inga förändringar jämfört med översiktsplanens ställningstaganden.
Noteras bör dock att riksdagen beslutat att kommunerna inte längre kan begära strängare krav än nationell lagstiftning. Det kan bl a gälla energiprestanda i bostäder.



Karta ovan visar hur de 10 av länsstyrelsen godkända LIS-områdena i Lekebergs kommun. Inom avgränsade LIS-områden kan under vissa omständigheter undantag från strandskyddsreglerna göras. Område 1 omfattar inga lättnader för bostadsbyggande.

7.8 Landsbygdsutveckling och strandnära boende

Under 2016 har ett tematiskt tillägg till översiktsplanen antagits avseende s k LIS-områden (landsbygdsutveckling inom strandnära områden) vilket öppnar vissa nya bostadslägen. Totalt rör det sig om 10 LIS-områden. För 5 av områdena är syftet att närheten till vatten inte ska försvåra naturlig förtätning. Dessa är Lekhyttan, Vekhyttan, Hidingebro, Kvistbro/Gropen samt Mullhyttan. Här förväntas inga egentliga exploateringar. Lillsjöstrand avser endast lägergårdsverksamheten. Återstår 4 områden vid Multen och Storbjörken där det möjligen kan tillkomma ett antal nya bostadshus. Utifrån det totala behovet av nya bostäder på kort sikt torde dock detta ha begränsad betydelse. Se nedan för konvertering från fritidshusboende till åretruntboende.

7.9 Fritidshusboende

De nya LIS-områdena bidrar till att nya fritidshus enklare kan tillkomma men en större potential finns i planläggas för konvertering av fritidshus till åretruntboende. I princip handlar det om att husen får byggas större och kan byggas om enligt ägarnas önskemål. Förändringstakten är begränsad men viktig i dessa områden där utvecklingen på bostadsmarknaden i övrigt är liten.
Även om antalet är litet (och svårt att spåra) tillför den här kategorin en del bostäder utanför de båda expansionsorterna, främst runt Mullhyttan och i någon mån vid Leken.

Bostadsplaneringsprogrammets kompletterande ställningstaganden

- *Med utgångspunkt från de närmast föregående årens erfarenhet och utfall bör 35-45 bostadsenheter per år tillkomma varav mer än hälften bör utgöras av tomter för villabyggande.*

- *Nuvarande brist på smålägenheter i Fjugesta avhjälps.*

- *Den fördjupade översiktsplan (FÖP) som gäller för Lanna-Hidinge-området, inkluderande även Skärmartorp och Hidingebro, och som är gemensam med Örebro kommun där den även omfattar Vintrosa och Latorp, (VINNA-planen), bör med anledning av den snabba utvecklingen i Lanna och att den inte alls beaktar en eventuellt framtida järnväg (Nobelbanan) förnyas i den del som avser berörda delar av Lanna. Resterande delar av VINNA-planen kan lämnas oförändrade.*

- *I avvaktan på en förnyelse av del av VINNA-planen, samt att en fördjupad översiktsplan för Nobelbanan sannolikt antas under 2018 och därmed ger vissa nya planeringsförutsättningar, är det nödvändigt att tillåta vissa avvikelser gentemot VINNA-planen för att inte hämma tillkomsten av nya bostäder eller förhindra en nödvändig utveckling av Lanna-Hidingeområdet.*

- *Avvikelser från VINNA-planen ska kommuniceras med Örebro kommun.*

- *Ett programarbete inleds omgående med syfte att utreda möjligheterna att utveckla Lekhyttan som bostadsort.*

Offentlig service
– utveckling inom vård och omsorg

Ställningstaganden beslutade i ÖP 2014 (Kap 9.2)

- *Kommunen bör ha planberedskap för att möta behov av särskilda boenden, främst gruppboenden och vårdboenden.*
- *Kommunen ska verka för att byggande av alternativa äldreboenden (individuellt boende med viss service) både i kommunal och privat regi ska kunna ske.*
- *Kommunen är positiv till att använda boendeformer där kommunen har ett direkt eget ansvar, t ex gruppboenden, som hävstång för att åstadkomma ordinarie bostadslägenheter i de delar av kommunen där det inte finns marknadsmässiga förutsättningar att åstadkomma detta som självständiga projekt.*

Aktuella planeringsförutsättningar 2017

De bedömningar som gjordes i översiktsplanen anses vara korrekta även idag. De 2-3 år som passerat innebär dock att tidpunkten för att möta behovet genom att inleda planering och bygga är nära förestående. Boendefrågan kopplat till flykting mottagning och bostadslösa behandlades dock inte specifikt i översiktsplanen, aktuella beslutsförutsättningar för dessa grupper redovisas under egna rubriker nedan.

Region Örebro län har i samverkan med länets kommuner studerat det framtida behovet av vård- och omsorgsboende, vilket inkluderar permanenta platser för korttidsvård.
Det finns flera olika beräkningsmodeller för att bedöma det framtida behovet varav en har fått utgöra huvudalternativet och utgör utgångspunkt för Lekebergs antaganden. I huvudalternativet beräknas det tillkommande behovet av vård och omsorgsplatser i Lekeberg vara under 10 fram till 2020 och närmare 50 platser fram till 2030.

Kommunens bedömning är att det finns planberedskap för att möta alla kända behov av särskilda boenden under den närmaste 5-årsperioden. Dels på olika platser i Fjugesta, dels i Lanna invid skolan.

Service till äldre

Det finns idag 80 lägenheter/platser för vård- och omsorgsboende på Linden och Oxelgården. Genom byggande av 12 lägenheter i en ny gruppbostad (8+4 lägenheter) i Fjugesta Södra (klar 2017), kan platser frigöras på Oxelgården. Kompletterat med ytterligare effektivisering i befintligt bostadsbestånd täcks en del av behovet av vård- och omsorgsboende fram till 2020.

Det 10-tal lägenheter i trygghetsboendeform som är under planering bedöms, om de förverkligas, också lätta något på trycket att skapa rena vård- och omsorgsplatser. Anledningen till detta är att

boende med vårdbehov kan bo kvar längre i en för ändamålet bättre disponerad lägenhet än vad som vanligen är möjligt i vanliga lägenheter och villor.

För att täcka hela behovet är vård- och omsorgsplatser fram till 2020 är bedömningen i detta scenario att 10-talet lägenheter måste tillkomma i form av nyproduktion. Så få platser är dock för litet för att driftmässigt fungera som en egen enhet, alltså krävs kompletterande lösningar.

En utredning pågår i skrivande stund som syftar till att hitta den långsiktigt mest fördelaktiga lösningen för kommunen. Nuvarande vårdlägenheterna vid Linden är inte helt ideala för sitt ändamål och utredningen har utmynnat i minst fem alternativ, från utökning av antalet vårdplatser till ombyggnad till vanliga lägenheter och nybyggnad av ett vård- och omsorgsboende. Bedömningen är att antalet platser i ett nytt vårdboende måste uppgå till minst 54 platser ifall Linden ska ersättas.

Service till funktionshindrade.

Av de 12 lägenheter i gruppboende (LSS) som uppförs vid Fjugesta Södra och som beskrivs ovan är fördelade på 8 i en huvudbyggnad och 4 i två flygelbyggnader, samtliga avsedda för personer med funktionsnedsättningar.

Det bedöms inom 5 år finnas behov av ytterligare ett antal lägenheter för personer med funktionsnedsättning. Huvudspåret här är att söka samarbete med Örebro kommun för att t ex bygga ett nytt gruppboende i Lanna som även kan täcka behovet i Vintrosa/Latorp.

En annan möjlighet är att bygga ett gruppboende med 6-8 lägenheter men där några av dessa under en övergångstid används med annan inriktning, t ex som vanliga hyreslägenheter. Under 6 lägenheter är en för liten enhet driftmässigt.

Översiktsplanens ställningstagande att använda den här typen av boende som hävstång för att i ett samordnat byggprojekt tillskapa vanliga lägenheter bör övervägas. Svårigheten att få till nyproduktion av bostäder är framförallt tydlig i Mullhyttan varför orten bör vara prioriterad.
I Lanna saknas idag hyresrätter i princip helt men möjligheten att finansiera lägenheter bedöms ändå vara större här, utan samordning med byggande av särskilda boenden.

Bostadsbyggandets påverkan på förskola och skola

En konsekvens av ett ökat antal barnfamiljer flyttar in i kommunen är att barnomsorg och skolverksamhet påverkas. Kommunen har ansvar för att se till att antalet platser i förskola/skola räcker till. I områden där ett omfattande bostadsbyggande sker på mycket kort tid behöver kommunen även planera för förskole- och skolverksamhet och eventuell utbyggnad. I Lanna-Hidingeområdet där byggnationen mest består av villor är det i huvudsak barnfamiljer som flyttar in och påverkar behovet av förskoleplatser samt skol- och fritidsverksamhet. Med den byggnadstakt som hållits det senaste året kan en ökning inom barnomsorgen motsvara ungefär två förskoleavdelningar per år bara i Lanna-Hidinge.

När det gäller utbyggnad av lägenheter, främst i Fjugesta, är inflyttarna i större utsträckning äldre som säljer sin villa där barnfamiljer i sin tur flyttar in. Med ökat bostadsbyggande måste planeringen för utökad barnomsorg och skola ske även i Fjugesta. Lekebergsskolan årskurs 7-9 kommer helt säkert att få ett kraftigt ökat elevantal från läsår 2023-2024 med anledningen av det omfattande bostadsbyggandet i Lanna-Hidingeområdet.

För att skapa ett uthålligt byggande förordas ett flexibelt tänkande kring hur de lokaler som byggs för förskola/skola i en framtid ska kunna användas för annan kommunal verksamhet, äldreboende eller för försäljning som vanliga bostäder.

Nybyggnad av LSS-boende vid Fjugesta Södra. *Foto: Bosse Björk*

Utifrån de senaste årens erfarenheter i Lanna-Hidingeområdet utgör ca 80 % av inflyttade barnfamiljer, där barn i förskoleåldern är i klar majoritet (uppskattad fördelning 70/30). I Fjugesta liksom i övriga kommunen bedöms andelen barnfamiljer vara lägre men uppskattningen är 50 %, även det utifrån erfarenhet. Antal barn per familj/kvinna (fertiliteten) i Sverige är 1,85 för år 2015. I Lekebergs kommun är fertiliteten högre, 2,36 för 2015. Även över tid 20 år har fertiliteten i Lekeberg varit högre än riksgenomsnittet. Trenden är en något sjunkande fertilitet de senaste 3-4 åren både i riket och i Lekeberg. Beräkningsnivån för 2018-2022 har i detta dokument satts till 2,20.

Summerad fruktsamhet (fertilitet) för kvinnor under perioden 1995-2015

källa SCB

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Lekeberg	**2,11**	**1,94**	**1,87**	**1,54**	**1,47**	**1,76**	**2,16**	**1,85**	**2,59**	**2,18**	**2,34**	**2,40**	**2,37**	**3,04**	**2,26**	**3,08**	**2,87**	**1,96**	**2,25**	**2,39**	**2,36**
Riket	**1,72**	**1,59**	**1,52**	**1,51**	**1,50**	**1,55**	**1,57**	**1,65**	**1,72**	**1,76**	**1,78**	**1,86**	**1,89**	**1,91**	**1,94**	**1,99**	**1,91**	**1,91**	**1,89**	**1,88**	**1,85**

Tabellen visar fertiliteten i Lekebergs kommun jämfört riksgenomsnittet under åren 1995-2015. Fertiliteten ligger generellt högre eller mycket högre i Lekeberg jämfört med riket. Från toppen i slutet av 00-talet harfertiliteten sjunkit något både i riket och i Lekeberg.

Om befolkningsökningen som exempel skulle bli 100 personer för perioden 2018-2022 bedöms huvuddelen av ökningen ske i Lanna-Hidingeområdet och större delen i övrigt i Fjugesta. Om fördelningen sätts till 65 % i Lanna-Hidinge och 35% i övriga kommunen, och med hänsyn till fertilitet och andelen barnfamiljer enligt ovan, skulle utfallet bli 30-45 platser i förskola och skola per år. Fördelningen bedöms bli 20-30 förskoleplatser/år respektive 10-15 skolplatser/år men med en förskjutning åt fler skolplatser längre fram.

Bostadsplaneringsprogrammets kompletterande ställningstaganden

- *Kommunen bedömer att planberedskap finns för alla kända behov av särskilt boende under den närmaste 5-årsperioden.*
- *Tillkommande behov av vård- och omsorgsplatser bedöms delvis kunna mötas genom effektiviseringar ifall lägenheter av så kallad trygghetsboendekaraktär tillkommer.*
- *För att täcka hela behovet av vård- och omsorgsplatser fram till 2020 bedöms ett 10-tal lägenheter tillkomma i form av nyproduktion.*
- *Ifall Linden byggs om till trygghetsboende/seniorlägenheter/vanliga lägenheter och ersätts av ett nytt vårdboende krävs minst 54 platser för att att täcka behovet av nya vård- och omsorgsplatser den närmaste 5-årsperioden.*
- *Kommunens huvudspår för att möta kommande behov av lägenheter för personer med funktionsnedsättningar (LSS) bör vara genom samarbete med Örebro kommun och med lokalisering i Lanna.*
- *Kommunen bör alternativt planera för att ett gruppboende med 6 lägenheter för personer med funktionsnedsättningar (LSS) kan byggas med placering i Mullhyttan, där delar av lägenhetsbeståndet på kort sikt kan användas som ordinarie bostäder.*

Andra företeelser som påverkar bostadsförsörjningen

Under denna punkt belyses ett antal företeelser som påverkar bostadsförsörjningen i kommunen men som inte finns specifikt omnämnda i gällande översiktsplan (ÖP).

Situationen för bostadslösa

Det finns tre kategorier av bostadslösa:

- Hemlösa som saknar tak över huvudet (sover ute, hos vänner, härbärge, vandrarhem osv)
- Saknar eget kontrakt (andrahandskontrakt med socialtjänsten eller tillfälliga kontrakt, inne boendekontrakt)
- Personer som befinner sig i behandling och inte har någon bostad att komma hem till.

Hemlösa

Exempel på personer som hamnar i den denna kategori är personer med psykisk ohälsa, personer med missbruksproblem och våldsutsatta personer. För personer med de här problembilderna har kommunen och socialtjänsten ett ansvar att utreda och på olika sätt vara behjälplig med att ordna ett boende i någon form.
Till kategorin kan även höra så kallade egenbosättare (Ebos) och EU-migranter där kommunen inte har något ansvar att ordna boende.

Saknar eget kontrakt

Kommunen har ett ansvar och socialtjänsten utreder situationen för den enskilde och varför de blivit bostadslösa. Boendestöd kan vid behov erbjudas. Har personerna bostadssocialt kontrakt med socialtjänsten är syftet att de efter en tid ska få ta över förstahandskontraktet.

Personer i behandling

Kommunen har ett ansvar och socialtjänsten utreder situationen för den enskilde och varför de blivit bostadslösa. Finns det tydliga svårigheter kan de erbjudas stöd av socialsekreterare för att få hjälp att söka bostad. Socialtjänsten ger uppdragstagaren (HVB, familjehem, stödboende etc) som mål i vårdplanen att hjälpa personen att söka boende under tiden för placering.

Sammanhållen strategi

Den rena bostadslösheten i Lekebergs kommun är inte omfattande men det är ett växande problem. Rent hemlösa är en handfull, därutöver ett 15-tal utan egna kontrakt. Det finns behov av att ta fram en sammanhållen strategi för hur kommunen ska arbeta med frågor som rör bostadslösa. I det arbetet bör även brister i dagens bostadsförsörjning identifieras. Till exempel har Lekebergs kommun inga egna boenden som kan användas för stödboende eller som så kallade ”lågtröskelboenden”. Det är viktigt att finna samarbete och samverkan med hyresvärdar och andra partners för att få fungerande åtgärder.
Socialförvaltningen har fått ett uppdrag att utreda det generella behovet hos alla grupper av så kallad social förtur till bostäder.

Bostadsfrågor kopplat till flyktingsituationen

Under den här punkten behandlas särskilda boendefrågor kopplat till flyktingsituationen. Ordinär invandring utgör en naturlig del av bostadsmarknaden och ingår i ovanstående avsnitt,

Flyktingvågen hösten 2015

Den våg av flyktingar som kom till Sverige hösten 2015 har efter nationella beslut om en betydligt stramare flyktingpolitik avstannat i det närmaste helt redan innan årsskiftet 2015/2016. Det finns dock många asylsökande på flyktingboenden som successivt erhåller uppehållstillstånd och som ska slussas ut i samhället och erhålla ett vanligt boende. En ny lag - Lag om mottagande av vissa invandrare för bosättning (SFS 2016:38), vanligen benämnd Bosättningslagen - fördelar efter anvisning flyktingar till samtliga kommuner, dock med hänsyn bl a till hur många flyktingar som tidigare kommit till kommunen. Detta gör Lekebergs kommuns andel förhållandevis stor jämfört med det totala antalet invånare. Fördelningen för 2017 är 34 personer. Utöver detta tillkommer enligt prognos ca 50 s k självbosättare, d v s totalt ca 85 personer. Enligt länsstyrelsen är ca 50 % av dessa s k självhushåll men den siffran är mycket osäker.
Observera att ovanstående siffror gäller 2017 och därför inte ligger inom programperioden som avser åren 2018-2022. Det finns en hel del som talar för att andelen anvisade och självbosättare kommer minska så småningom varför utfallet för åren 2018-2022 är mycket osäkert. Detta måste beaktas och utfallet bevakas framöver.

Med en omsättning på ca 7 lägenheter per månad i det kommunala bostadsbolaget Lebo finns sannolikt tillgång till erforderligt antal lägenheter genom viss förtur (se även stycket om bostadslösa nedan angående social förtur generellt). Det finns dock ett underskott på smålägenheter som periodvis kan orsaka problem. Privata aktörer tar genom avtal i nuläget en stor del av ovan beskrivna bosättare. Ytterligare avtal med privata aktörer ska eftersträvas men privata hyresvärdar bedöms ha lägre omsättning än Lebo. Behovet bedöms med nuvarande kunskap vara 2-3 lägenhet per månad, åtminstone för första delen av 5-årsperioden. Därefter är det omöjligt att avgöra hur situationen kommer bli. Om behovet ligger kvar på den nivå som beskrivs ovan bör det inte finnas behov av nyproduktion för att klara bostadsförsörjningen för denna grupp.

Ensamkommande barn

Kommunen har fullt ansvar för de ensamkommande barn (EKB) som kommer till kommunen, även om de som placeras i olika former av boende i andra kommuner. Även här har tillströmningen nästan helt avstannat sedan årsskiftet 2015/2016. För dagen (okt 2106) har kommunen ansvar för totalt 55 barn, varav 20 bor i Lekebergs kommun, i HVB-hem eller i familjehem. De flesta utanför kommunen finns i Laxå kommun. Det finns inga planer på att ”ta hem” några av dessa barn.
Från 1 juli 2017 ändras ersättningsreglerna för ensamkommande barn. Dels blir ersättningen lägre, dels ges ersättning bara upp till att de fyllt 18 år jämfört med 21-år idag. De som är äldre än 18 år kan dessutom inte placeras i HVB-hem utan ska flytta till stödboende, egna bostäder, folkhögskola eller liknande. Många av de ensamkommande barn som kommunen har ansvar för fyller 18 år under 2017.

Med utgångspunkt från de nya lägre ersättningsnivåerna kommer placering av ensamkommande barn främst att ske i Lekebergs kommun. Med anledning av sänkt åldersgräns för boende på HVB-hem bedöms det finnas ett större behov av mindre lägenheter. En prognos är dock mycket svår att göra eftersom det är omöjligt att förutse hur många av de som fått uppehållstillstånd och som genom att de fyller 18 år även blir myndiga, som kommer stanna i Lekebergs kommun.
En mycket grov bedömning är dock att det bör tas höjd för ett 10-tal boenden för 2017 och för 2018 men att behovet sedan avtar ifall antalet nya ensamkommande barn inte ökar dramatiskt igen. Denna grupp omfattas inte av förtur, detsamma gäller för så kallade självbosättare (EBOS).
Bygglov är sökt för ett privat HVB-hem i Lanna.

Torghusen i i Fjugesta. *Foto: Bosse Björk*

Eventuellt nya flyktingströmmar

De oroshärdar som finns i världen och då främst i Syrien och några länder till i mellanöstern ser inte ut att lösas på kort sikt. Utifrån detta skulle nya flyktingvågor kunna bli aktuella. Den nya restriktivare hållning i flyktingfrågan som antagits i Sverige, tillsammans med att även andra länders restriktioner gör det mycket svårt att ta sig hit, gör det osannolikt att en så omfattande tillströmning skulle ske igen. Det finns dock en inte oväsentlig kritik mot de nya restriktivare bestämmelserna som skulle kunna förändra situationen.

Bedömningen är att kommunen i dagsläget inte bygger särskilda bostäder riktat till flyktingar, tillfälliga eller med lägre standard. Det är dock omöjligt att avgöra hur behov ser ut i slutet av 5-årsperioden. Däremot finns planlagd kommunal mark i tillräcklig omfattning ifall det på nytt skulle uppstå en situation där nya bostäder måste ordnas på kort varsel, t ex ytor där modulhus kan ställas upp. Den förberedelse som behöver göras är att tillse att minst en av de disponibla ytorna är förberedda med vatten och avlopp och övrig teknisk försörjning.

Mellankommunala frågor

I översiktsplanen finns i kapitel 2 ett antal stycken som beskriver mellankommunala frågor (2.3), dock inget som rör bostadsförsörjning och bostadsmarknad. Här nedan görs därför en kort beskrivning av hur Lekbergs kommuns bostadsmarknad påverkas av eller påverka andra bostadsmarknader. De väsentliga delarna finns även inbakade i andra texter i dokumentet.

Bostadsmarknaden

Av de kommuner som gränsar till eller ligger relativt nära Lekeberg är det bara Örebro kommun som genererar någon större påverkan på bostadsmarknaden och det gäller i meningen att Lekeberg påverkaren annan kommun eller att Lekeberg påverkas av andra kommuner/bostadsmarknader. Detta sker i huvudsak på tre sätt.

- Påtagligast är förutsättningen att Örebro växer mycket snabbt befolkningsmässigt och att detta spiller över på bland annat Lekebergs kommun. Det sker framförallt i form av ökat villabyggande i Lanna som genererar ökade skatteintäkter till kommunen men även ökade kostnader i form av att barnomsorg, skola, va-nät, mm måste byggas ut.

- En betydligt blygsammare företeelse rör också Lanna men påverkar åt andra hållet. På grund av att det inte finns bostadslägenheter i någon form i Lanna blir Vintrosa i Örebro kommun ett boende-

Små enbostadshus kan vara ett billigt boendealternativ, både att köpa och i vissa fall hyra, särskilt utanför tätorterna. *Foto: Bosse Björk*

alternativ för den som inte kan eller vill bo i villa men ändå önskar bo i närområdet. Lanna och Vintrosa är i praktiken en gemensam bostadsmarknad och kommersiell service är än så länge helt lokaliserad till Vintrosa. Hur många som väljer boende i Vintrosa av det här skälet är okänt.

- För en andel ungdomar och personer i främst 20-30-årsåldern är bostadsmarknaden i Örebro ett steg på vägen vad gäller boende. Många blir givetvis kvar eller flyttar vidare till andra orter men många återkommer också när det är dags att bilda familj eller när familjen växer. Inom den här gruppen finns säkert några som gör samma resa via Karlskoga, Kumla, Hallsberg och helt säkert olika studieorter runt om i landet men Örebro bedöms vara den dominerande orten i sammanhanget.

Generellt för ovanstående punkter är naturlig geografisk närhet och för punkt ett och tre att det finns väl fungerande och snabba kommunikationer mellan Lekebergs och Örebro. Kommunikationerna till andra omgivande kommuner är betydligt mindre utvecklade, särskilt vad gäller kollektivtrafik.

Kommunal organisation

Nedan beskrivs kort vilken organisation som finns i Lekebergs kommun för att klara planering och bostadsförsörjning.

Sydnärkes Byggnämnd och Sydnärkes Byggförvaltning

Sedan 2011 ingår Lekebergs kommun tillsammans med Askersund och Laxå kommuner Sydnärkes byggnämnd. Nämnden ansvarar för plan- och byggfrågor i de tre kommuner. Värdkommun för Sydnärkes byggnämnd är Askersund. Den gemensamma nämnden ska fullgöra de tre kommunernas uppgifter inom plan och byggväsendet med undantag för fysisk planering (översiktsplaner), områdesbestämmelser och detaljplaner som hanteras av respektive kommunstyrelse. Nämnden ansvarar också för övriga uppgifter enligt plan- och byggväsendet.

Även om nämnden inte beslutar i planfrågor så utförs detta arbete av den gemensamma Sydnärkes byggförvltning som också har sitt säte i Askersund. Det innebär att Lekebergs kommun själv inte har någon specialistkompetens när det gäller plan- och byggfrågor vilket är en utmaning som kräver god samarbetsförmåga och bra rutiner.

Sydnärkes Miljönämnd och Sydnärkes Miljöförvaltning

Samma organisation finns sedan 2011 vad gäller frågor som rör miljölagstiftning. Här är nämnd och förvaltning lokaliserad till Laxå.

Sydnärkes Kommunalförbund

När det gäller vatten och avlopp, avfallshantering, mm ingår Lekebergs kommun i Sydnärkes kommunalförbund där förutom Askersund och Laxå även Hallsbergs kommun ingår. Till skillnad från bygg- och miljöfrågor finns inom detta område personal med fackkunskap i den kommunala organisationen med placering i Fjugesta.

Övriga kommunala funktioner

Andra lokala funktioner inom kommunen som bör nämnas är Infrastrukturgruppen, Tekniska avdelningen och Näringslivsavdelningen.

Bostadsplaneringsprogrammets kompletterande ställningstaganden

- *Kommunen initierar ett arbete med att upprätta en strategi, riktlinjer och en handlingsplan för hur handläggning av frågor som rör bostadslösa ska gå till samt att i det arbetet identifiera brister i bostadsförsörjningen för gruppen bostadslösa som bör åtgärdas.*
- *Behovet av lägenheter till personer som fått uppehållstillstånd och som anvisats kommunen enligt Bosättningslagen (SFS 2016:38) ska ske genom f avtal med privata fastighetsägare och förtur till lägenheter i det kommunala bostadsbolaget.*
- *Kommunen ska tillse att det finns en anpassad och förberedd markreserv i det fall bostäder måste ordnas med kort varsel, i form av moduler.*

Sammanställning av planeringsobjekt och byggprojekt inom bostadsförsörjningsområdet

Nedan redovisas i bedömd kronologisk ordning vilka planeringsobjekt och byggprojekt som i skrivande stund (jan 2017) är aktuella eller kan bli aktuella inom den närmast 5-årsperioden. Sammanställningen ska inte tolkas som att alla objekt/projekt kommer genomföras. Högst troligt är att något/några faller bort och att något/några kommer till som inte är kända idag. Av det skälet har inga årtal angivits i sammanställningen, undantaget där byggprojektet pågår eller kommit så långt att genomförandet är garanterat. Sammantaget visar bilden att kommunen har goda förutsättningar att klara bostadsförsörjningen under perioden. Utöver planerings- och byggprojekt redovisas även några utredningsuppdrag som påverkar bostadsförsörjningen.

Planering

Pågående eller med uppdrag

Lanna-Hidinge (Sälven)	detaljplan	30-tal radhus/lägenheter i parhus, alt 15 villatomter
Hackvads Bo	detaljplan	7-14 villor/radhus/markbostäder
Lanna-Hidinge (Lanna Valley)	detaljplan	möjliggöra parhus på nuvarande villatomter
Lanna-Hidinge (Sälven)	detaljplan	möjliggöra parhus på nuvarande villatomter
Fjugesta – torghuset	detaljplan	15-tal lägenheter i flerfamiljshus (utöver ett 15-tal lägenheter i befintlig detaljplan)

Planbesked under handläggning eller förfrågan

Lanna-Hidinge (Lanna Hills)	detaljplan	utökning med ett 10-tal villatomter
Lekhyttan	program	strategisk utredning av möjligheter för bostadsbyggande
Lanna-Hidinge	detaljplaner	villatomter och flerfamiljshus

Byggande

Pågående projekt

Fjugesta Södra	gruppboende	12 lägenheter (pågår, klart 2017)
Fjugesta – Norrgårdsvägen	flerbostadshus	36 lägenheter (pågår, klart 2017)

Planerade projekt

Fjugesta Södra	trygghetsboende	10-tal lägenheter
Fjugesta Södra	flerbostadshus	30-tal lägenheter
Fjugesta – Norrgårdsvägen	flerbostadshus	32 lägenheter
Fjugesta	vårdboende	

Byggklar mark

Lanna-Hidinge	villor	40-tal byggklara tomter under försäljning
Fjugesta	villor	10-tal byggklara tomter
Mullhyttan	villor	3-4 byggklara tomter
Mullhyttan - Sandgrens Backe	markbostäder	byggklar mark (inget aktuellt projekt för närva rande)

Andra utredningsuppdrag

Pågående eller initierade utredningar

Social förtur till bostäder och sammanhållen strategi för arbete med bostadslösa och grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.	Socialförvaltningen
Alternativa lösningar för att täcka vårdboendebehovet de närmaste 10 åren	Socialförvaltningen

LEKEBERGS KOMMUN

antagen handling

Bostadsplaneringsprogram 2017

- riktlinjer för bostadsförsörjningen i Lekebergs kommun