

Bostadsbyggandet i Umeå

Nyckeltal 2019 för bostadsbyggandet



Innehåll

3 Bostadsbyggandet i Umeå 2019

- 3 Planberedskap
- 4 Beviljade bygglov för bostäder
- 4 Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?
- 5 Byggstartade bostäder
- 5 Byggda bostäder efter hustyp
- 6 Byggda bostäder efter geografiskt läge 2019
- 7 Hur blandat byggs det?
- 7 Specialbostäder
- 8 Lägenhetstyper
- 8 Hur stort är det framtida bostadsbehovet?

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: Ann-Margrethe Iseklint

Kontaktpersoner:

Peter Thuresson, Övergripande planering
tel. 090-16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Josefina Rosenlöv, Övergripande planering
tel. 090-16 12 42
josefina.rosenlov@umea.se

Daniel Levisson, Övergripande planering
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

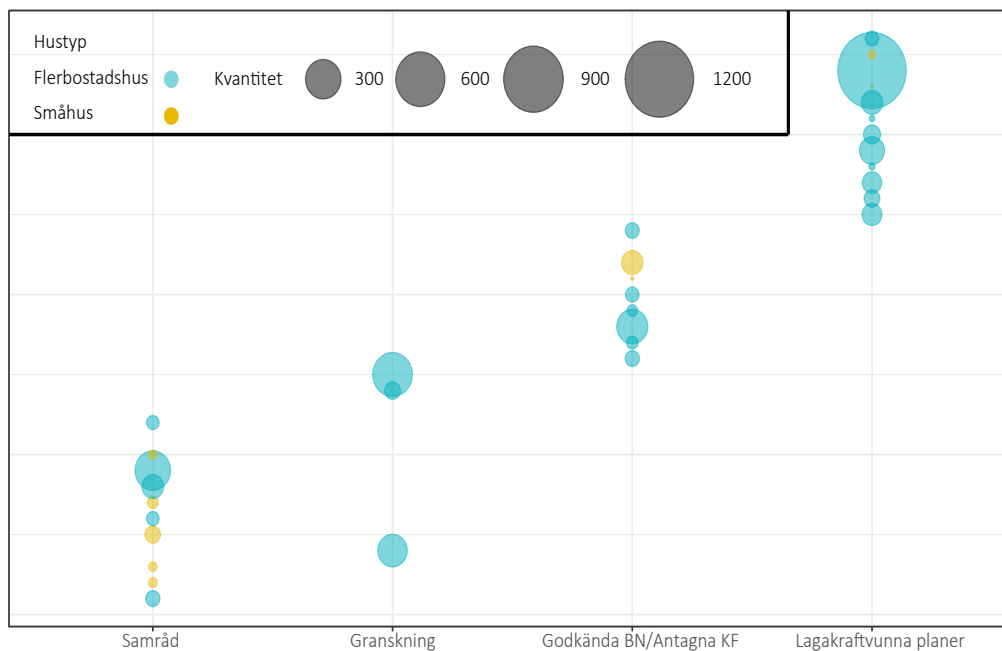
Analysgruppen@umea.se

Bostadsbyggandet i Umeå 2019

Planberedskap

Lagakraftvunna detaljplaner medger utrymme för uppskattningsvis 1 800 nya bostäder. Det pågår arbete med att skapa förutsättningar för närmare 1 700 bostäder (referensperiod 2019).

Figur 1. Detaljplaner för bostäder, december 2019.



Fakta

Planbesked

Den som vill att kommunen ska ta fram en detaljplan ansöker först om ett planbesked hos kommunen. Kommunen meddelar i planbeskedet om kommunen vill gå vidare med planarbetet.

Samråd

Efter att kommunen tagit fram ett planförslag kan de som berörs av förslaget, till exempel fastighetsägare, hyresgäster, länsstyrelsen, kommunala myndigheter med flera lämna synpunkter på förslaget.

Granskning

Efter att planförslaget har varit under samråd, vilket kan ha medfört vissa förändringar av det ursprungliga förslaget, ställs det ut för granskning. Här kan man som berörd återigen komma med synpunkter.

Antagande

Efter att granskningstiden löpt ut antas detaljplanen av Byggnadsnämnden eller om planen inte överensstämmer med översiktsplanen eller är av särskilt allmänt intresse antas den av Kommunfullmäktige.

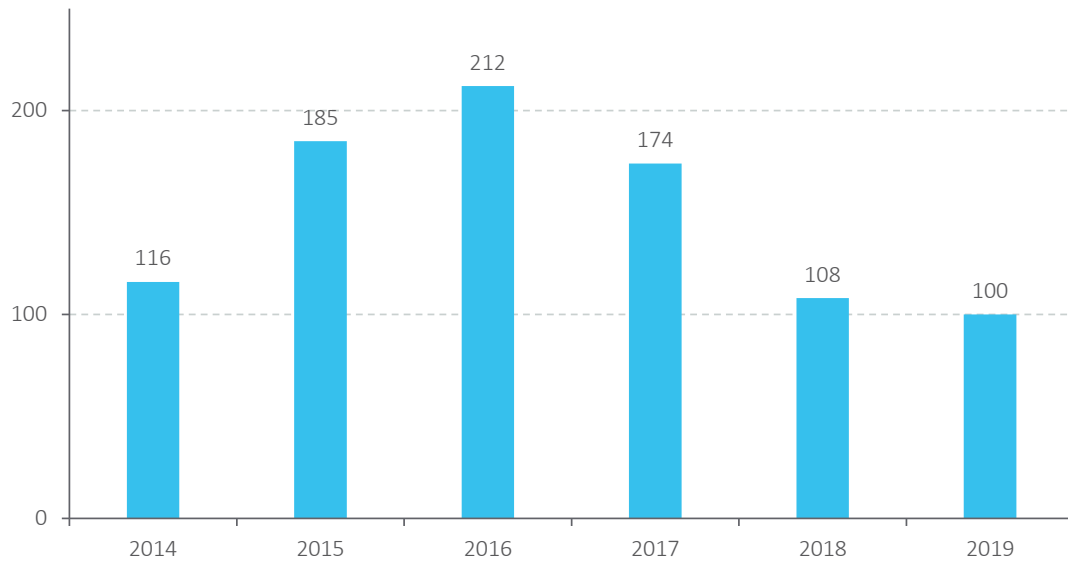
Lagakraftvunnen

Om ingen har överklagat detaljplanen och om länsstyrelsen inte överprövat planen så får planen laga kraft och börjar gälla.

Beviljade bygglov för bostäder

Under 2019 beviljades 100 bygglov för bostäder. År 2018 beviljades lite fler bygglov, 108 stycken.

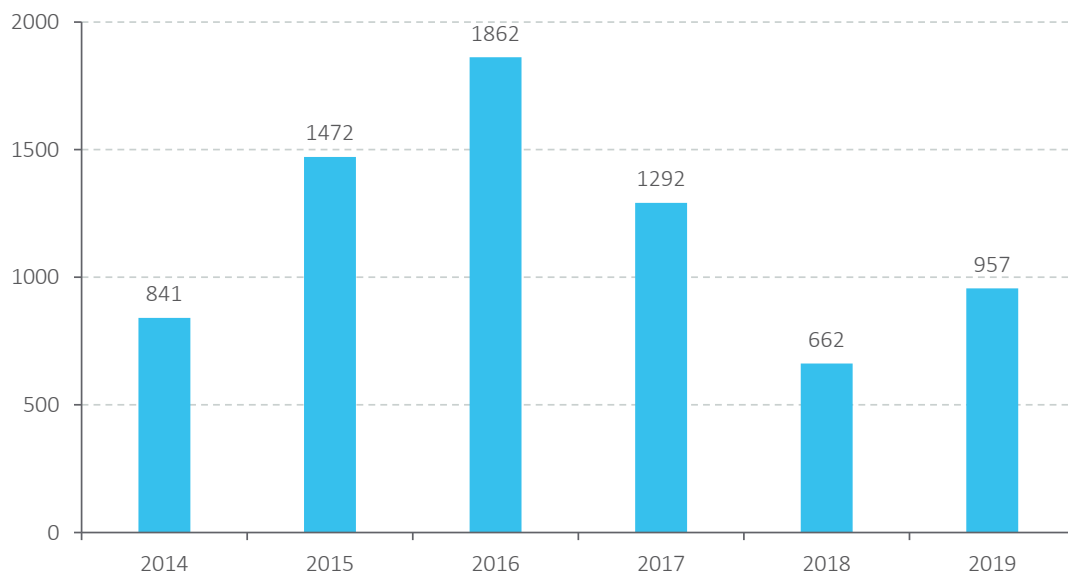
Figur 2. Diagram 1



Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?

Av de beviljade byggloven år 2019 så medger de 957 bostäder och ger i ungefärliga tal plats för 1950 personer.

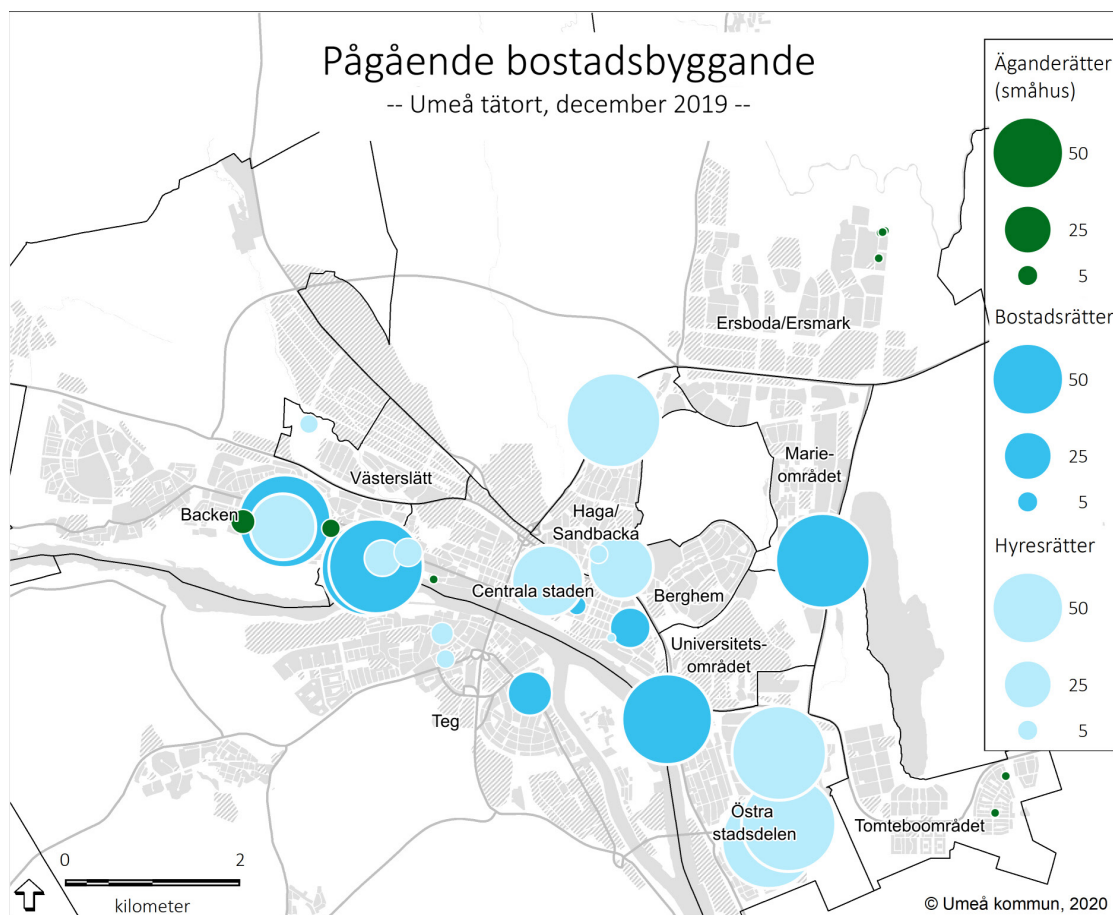
Figur 3. Antal bostäder som de beviljade byggloven medger respektive år.



Byggstartade bostäder

Kartan nedan visar bostäder som var byggstartade i december 2019. Totalt påbörjades 1064 bostäder under 2019. Kartan visar även sådant som började byggas innan 2019.

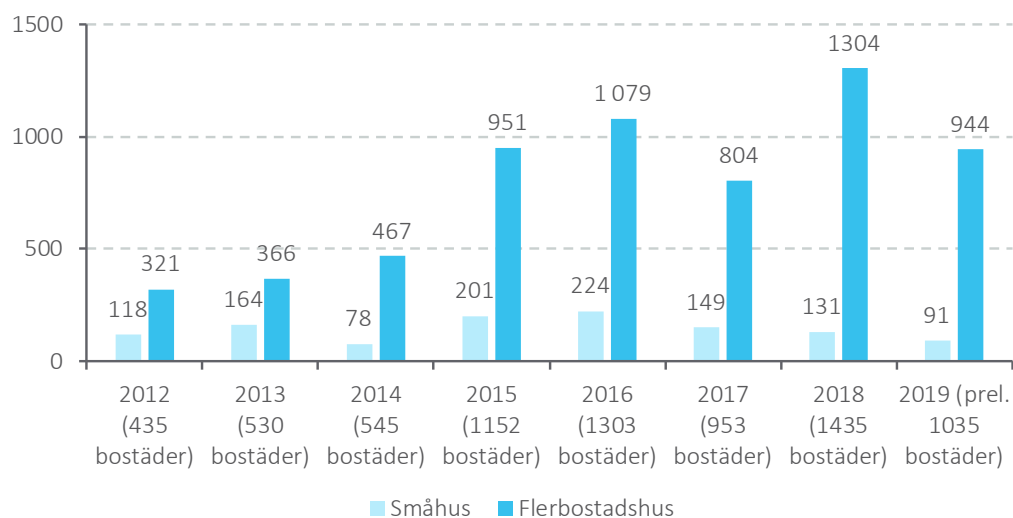
Figur 4. Pågående bostadsbyggande i Umeå tätort vid 2019 års slut.



Byggda bostäder efter hustyp

Det färdigställdes i Umeå kommun år 2019 preliminärt 1035 bostäder.

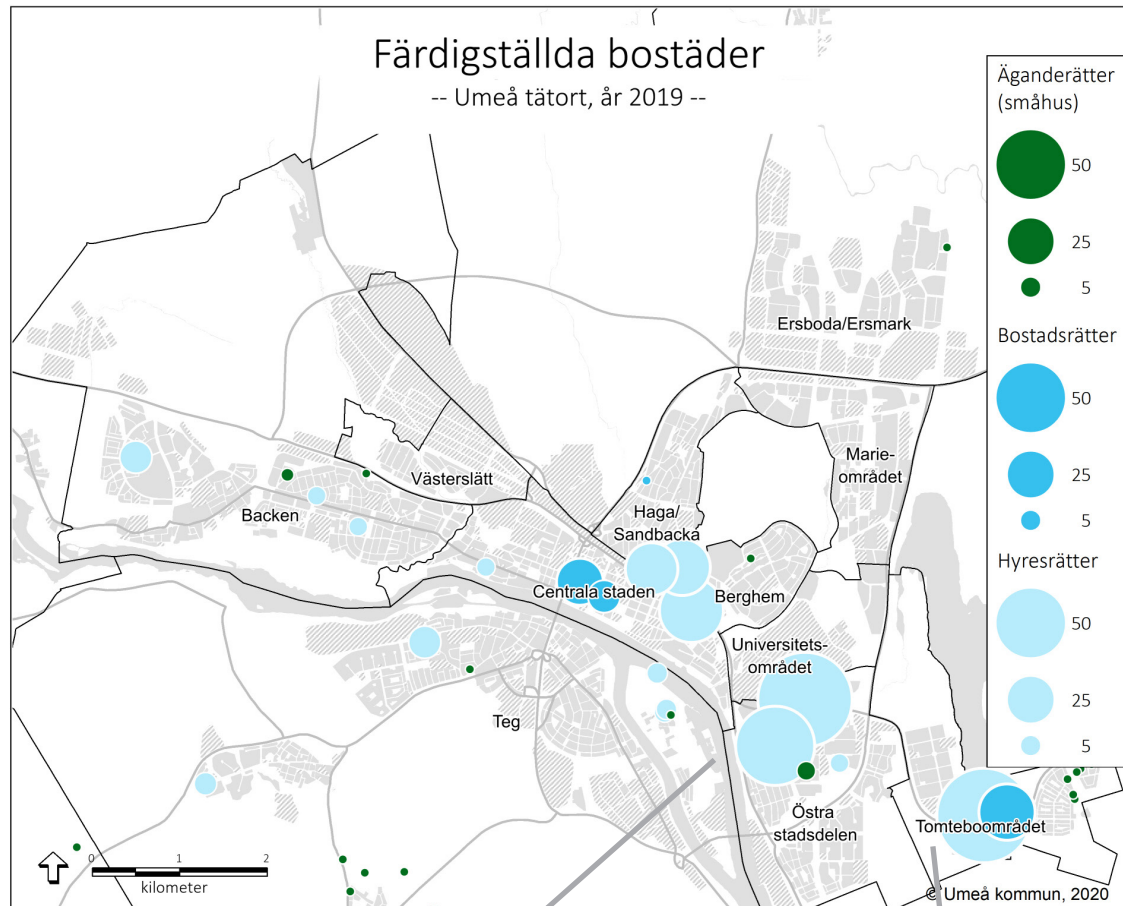
Figur 5. Bostadsbyggande i Umeå kommun år 2012-2019.



Byggda bostäder efter geografiskt läge 2019

Kartan visar att bostadsbyggandet huvudsakligen har skett på Tomtebo, Universitetsområdet och i centrala staden. Cirka 70 procent av byggandet har skett inom dessa områden. Av samtliga bostäder som färdigställdes 2019 var 468 studentbostäder.

Figur 6. Bostadsbyggande i Umeå kommun år 2012-2019.



Hoppet på Sofiehem

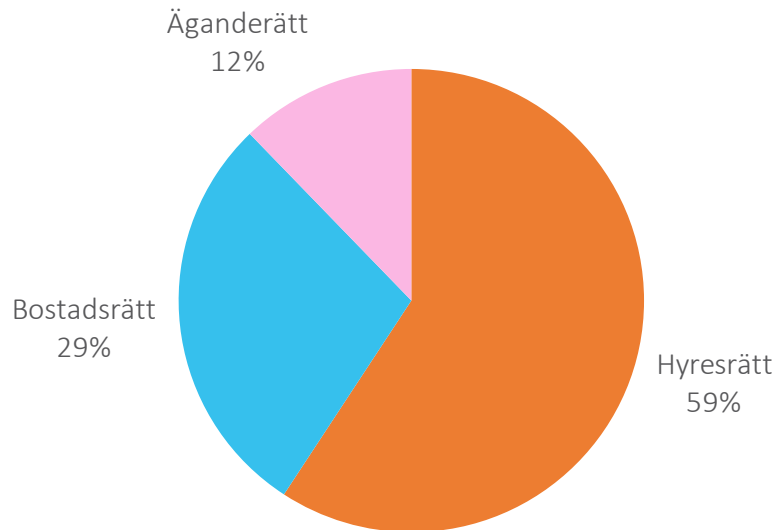


Älvdansen på Tomtebo

Hur blandat byggs det?

År 2019 utgjorde hyresrätter hela 81 procent av samtliga byggda bostäder. Bostadsrätterna utgjorde 10 procent och småhusen 8 procent. Diagrammet nedan visar ett genomsnitt av de byggda bostädernas upplåtelseform de senaste 5 åren.

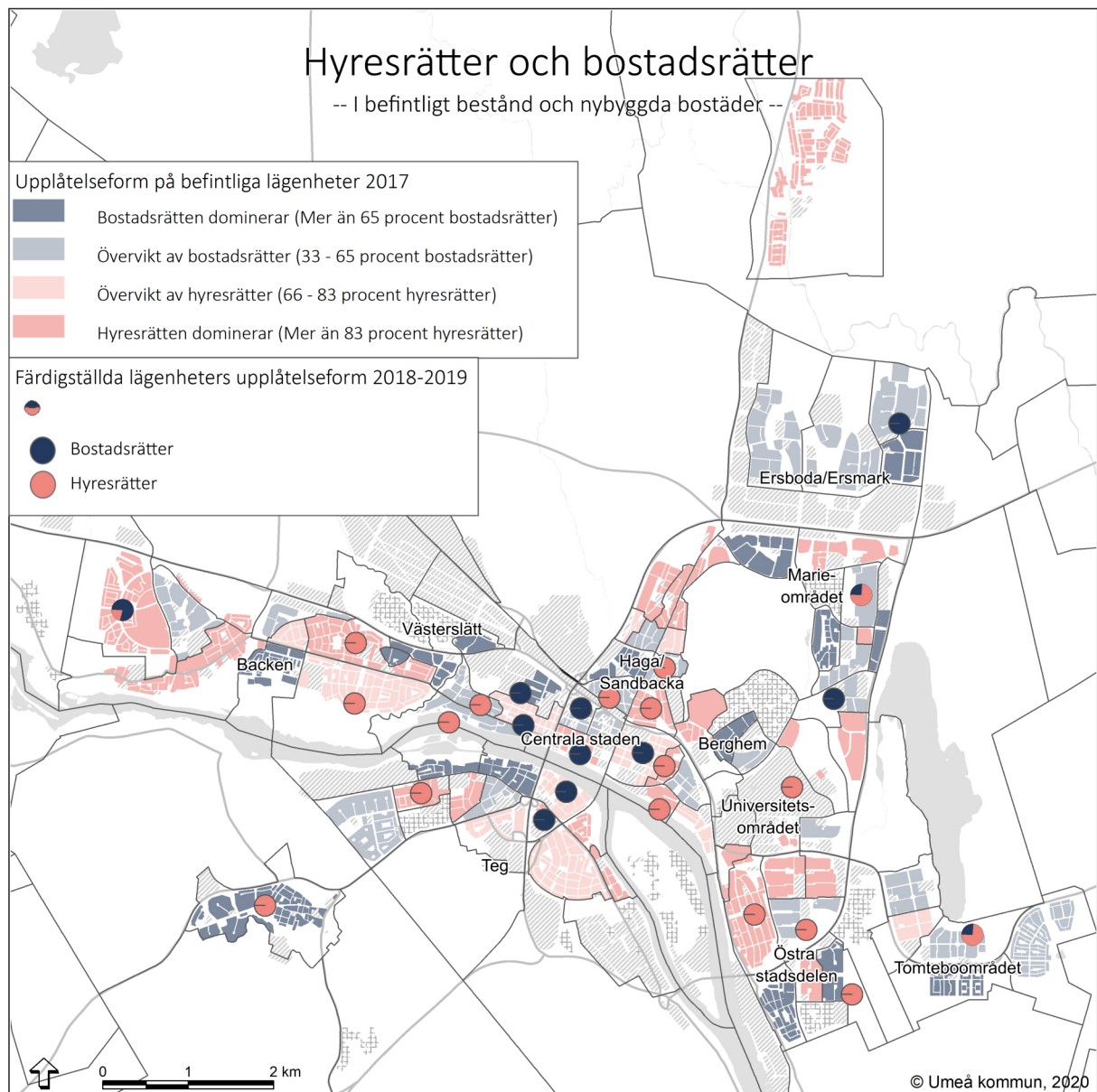
Figur 7. Upplåtelseform på de byggda bostäderna under åren 2015-2019.



”Med blandade upplåtelseformer och olika typer av bostäder samt goda mötesplatser skapas bättre förutsättningar för jämställdhet och integration vilket kan ge positiva följd effekter såsom minskad boendesegregation.”

Utdrag från Umeå kommuns översiktsplan

Figur 8. Tillkomst av bostadsrätter och hyresrätter per geografiskt område



Kartan visar vilken upplåtelseform det fanns mest av i respektive område vid 2017 års slut. Cirkeldiagrammet visar upplåtelseformen på de bostäder som byggts under 2018 och 2019. Det är eftersträvansvärt att ha en blandning av upplåtelseformer i områdena för att det ska finnas möjlighet för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar att ha möjlighet att hitta en bostad. Bostadsrätterna utgör 32 procent av lägenheterna i flerbostadshus i Umeå kommun och det byggs även färre bostadsrätter än hyresrätter. Därför är gränsen mellan kartans två färger satt till 32 procent. Områden med blå färg har alltså en högre andel bostadsrätter än kommunsnittet och korallfärgade områden har en högre andel hyresrätter än kommunsnittet. Det är inte i alla geografiska områden som det byggs flerbostadshus under 2018 och 2019 och det är endast områden där det byggs som har ett cirkeldiagram.

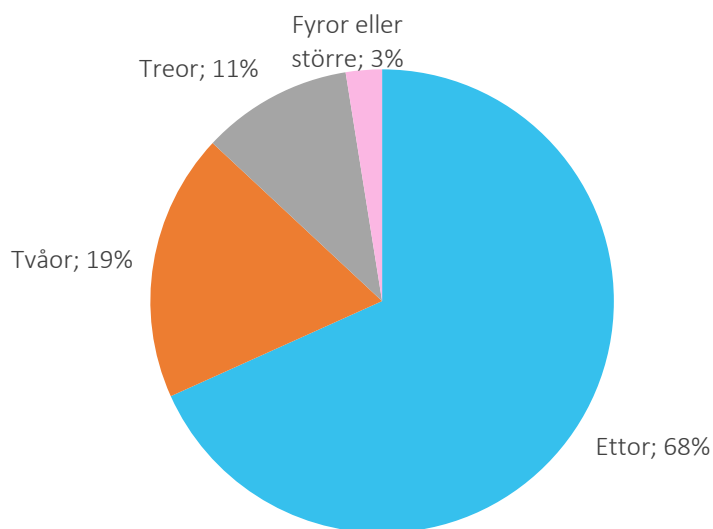
I den mest centrala delen av Umeå tätort är det något fler områden med större andel hyresrätter och det är endast bostadsrätter som byggs under de senaste två åren. Ett steg längre ut från centrum är det fortfarande fler hyresrätter än bostadsrätter men där har det byggs mer hyresrätter. Dragonfältet bryter av mönstret då en hög andel av bostäderna i beståndet år 2016 var bostadsrätter och det enda som byggs under de senaste två åren var bostadsrätter.

På västra Umedalen har beståndet blivit lite mer jämnt fördelat då det sedan tidigare fanns en hög andel hyresrätter i området men av det som byggs under de senaste två åren har en större andel varit bostadsrätter. Det omvända gäller för östra Carls hem, norra Tomtebo och Röbbäck. Här fanns tidigare en större andel bostadsrätter och det har mest byggs hyresrätter i områdena.

Lägenhetstyper

Under 2019 byggdes det 68 procent ettor, 19 procent tvåor, 11 procent treor och 3 procent fyror eller större lägenheter.

Figur 9. Antal rum i byggda bostäder 2019.



Hur stort är det framtida bostadsbehovet?

Enligt Umeå kommuns befolkningsprognos växer Umeås befolkning med i genomsnitt cirka 1 600 personer varje år fram till år 2030. Om personer bor på samma sätt under denna period som idag genererar detta ett behov på cirka 900 bostäder per år (exklusive dagens bostadsbrist) enligt en vedertagen metod för att beräkna behovsnivån av bostäder. Viktigt att notera är att bostadsbehovet inte enbart beror på ökad befolkningstillväxt utan en förändring av den demografiska sammansättningen. En annan viktig sak att notera är att detta avser en behovsbedömning och utgör ingen marknadsekonomisk bedömning av den efterfrågan (köpkraft) som finns.

En hushållsprojektion visar att behovet av olika lägenhetstyper är 47 procent ettor, 27 procent tvåor, 9 procent treor, 10 procent fyror och 6 procent femmor eller större lägenheter. Detta under antagandet att varje hushåll i framtiden vill bo på samma eller på liknande sätt som idag.

Specialbostäder

Under 2019 byggdes det 40 stycken gruppboendestäder. Vidare färdigställdes vård- och omsorgsboendet Hoppet 1 på Ålidhem. Specialbostäder, där även studentbostäder ingår, utgjorde en väsentlig del av kommunens tillskott på bostäder.

Nyckeltal 2019

- Färdigställda bostäder: 1 035 st, varav 468 studentbostäder och 40 LSS-bostäder.
- Beviljade bygglov för bostäder: 100 st
- Antal byggstartade bostäder: 957 st
- Planberedskap för 1 800 nya bostäder.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun