

Bostadsbyggandet i Umeå

Nyckeltal år 2023 för bostadsbyggandet i Umeå kommun



Innehåll

Bostadsbyggandet i Umeå

Planberedskap	3
Antal bostäder som detaljplanerna medger	4
Beviljade bygglov för bostäder	4
Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?	5
Byggstartade bostäder och slutförda projekt	5
Byggda bostäder efter hustyp	6
Byggda bostäder efter geografiskt läge	6
Hur blandat byggs det?	7
Lägenhetstyper i flerbostadhus	8
Hur stort är det framtida bostadsbehovet?	8

Besök vår hemsida: www.umea.se/statistik

Omslagsbild: DALLE-E, Open AI

Kontaktpersoner:

Peter Thuresson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 23 70
peter.thuresson@umea.se

Josefina Rosenlöv, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 42
josefina.rosenlov@umea.se

Daniel Levisson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 57
daniel.levisson@umea.se

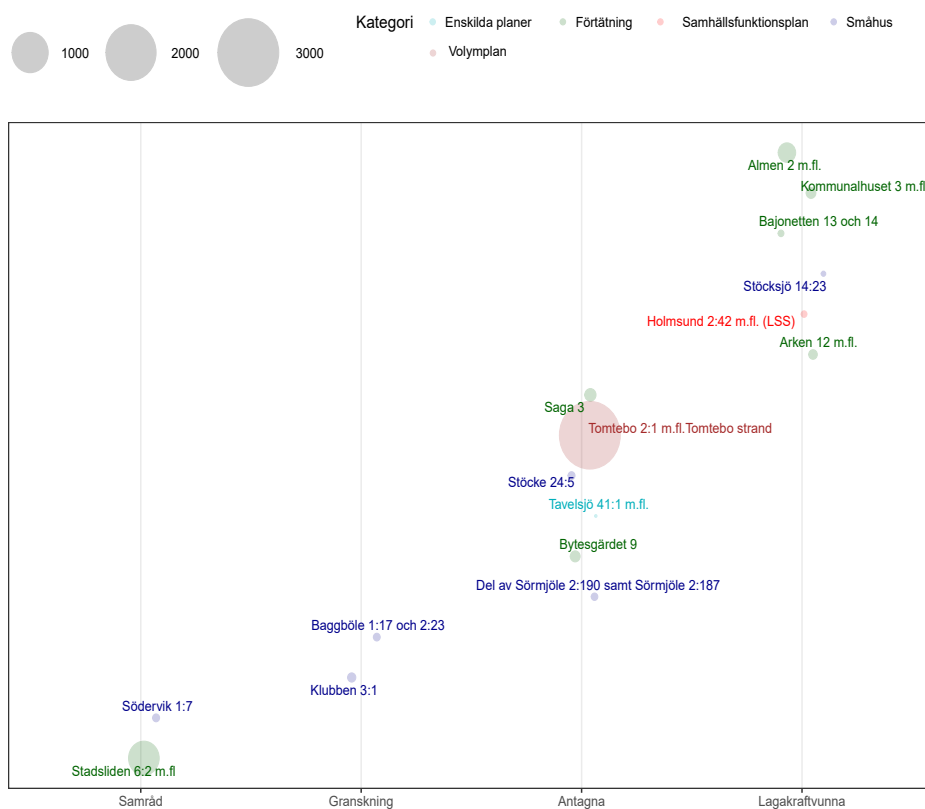
Linnea Persson, Strategisk utveckling
tel. 090-16 12 44
linnea.persson@umea.se

Bostadsbyggandet i Umeå

Planberedskap

Att ta fram detaljplaner handlar om hur vi nyttjar våra mark- och vattenområden för att matcha dem med deras bästa användningsområden. Detaljplaner utarbetas av kommunen och ska spegla både lokala önskemål och politiska mål för hållbar utveckling och en god bebyggd miljö. De tar hänsyn till faktorer som områdets karaktär, kulturella värden, miljöaspekter, tillgänglighet, behovet av offentliga ytor, med mera. Under år 2023 vann cirka 313 bostäder lagakraft.

Figur 1. Detaljplaner för bostäder, senaste planskede fram till och med december 2023.



Detaljplanens olika faser

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.

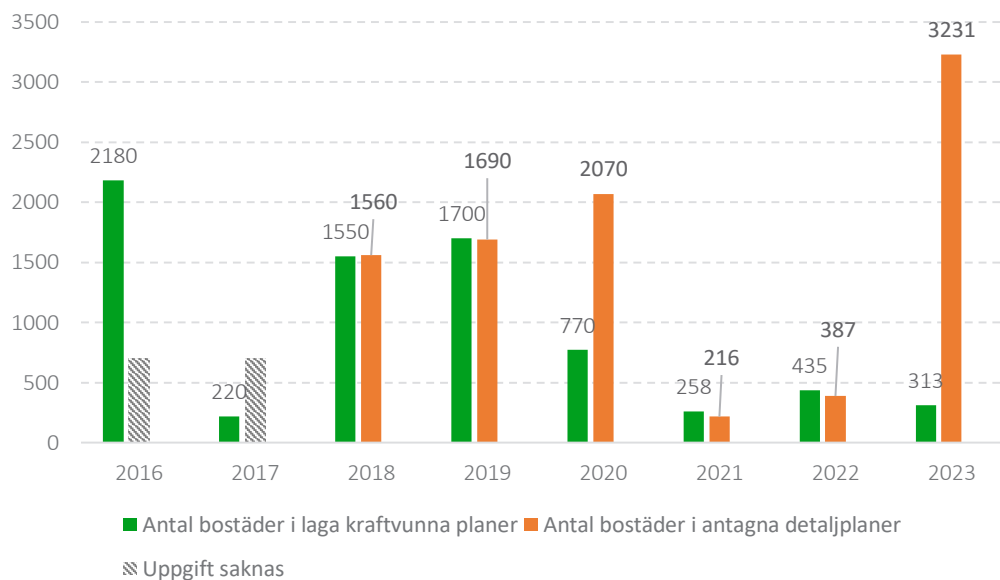
Lagakraftvunnen

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

Antal bostäder som detaljplanerna medger

Figuren nedan visar det uppskattade antalet bostäder som de antagna samt lagakraftvunna detaljplanerna år 2016 till 2023 möjliggör. Planen för Tomtebo strand vann lagakraft i januari 2024 och norra Ön ligger en bit längre fram i tiden.

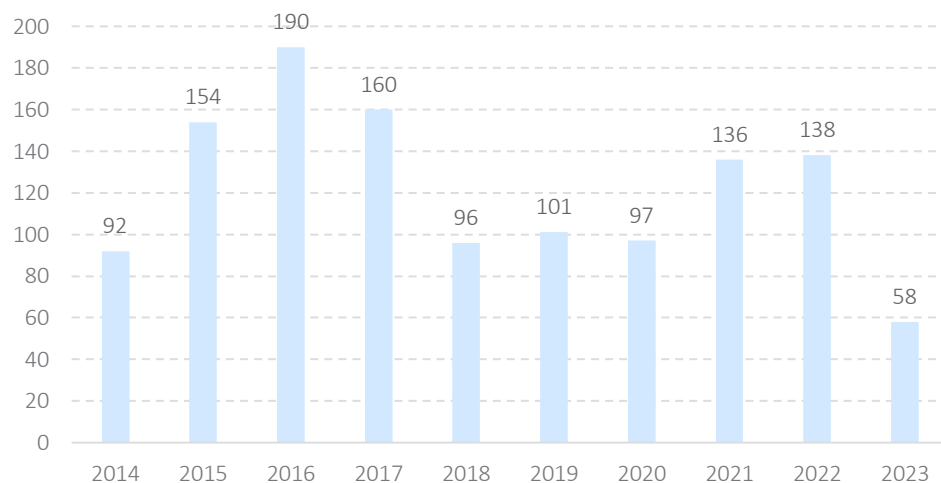
Figur 2. Antal bostäder i antagna och lagakraftvunna planer



Beviljade bygglov för bostäder

År 2023 beviljades 58 bygglov för bostäder. År 2022 beviljades det betydligt fler, 138 stycken.

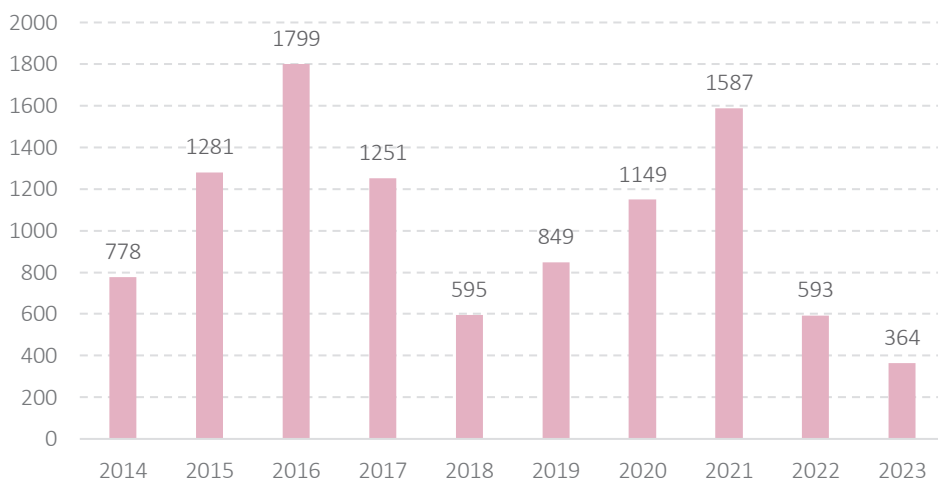
Figur 3. Beviljade bygglov för bostäder 2023



Hur många bostäder medger de beviljade byggloven?

Av de beviljade byggloven år 2023 så medger de cirka 364 bostäder och ger i ungefärliga tal plats för 700 personer.

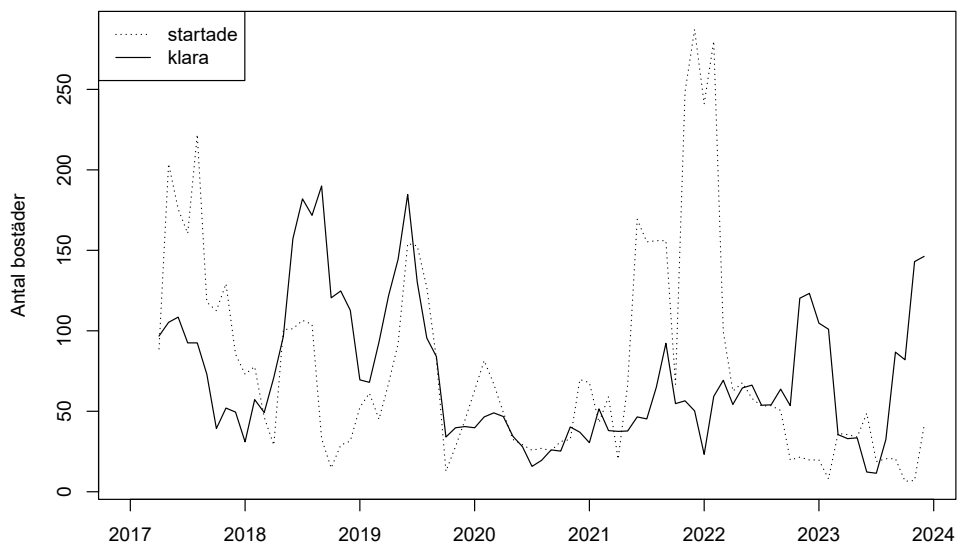
Figur 4. Antal bostäder som de beviljade byggloven medger respektive år.



Byggstartade bostäder och slutförda projekt

Diagrammet nedan visar antalet bostäder som varit i gång att byggas tillsammans med antal bostäder som har färdigställts. I runda tal är cirka 1 600-1 700 bostäder i röret att byggas.

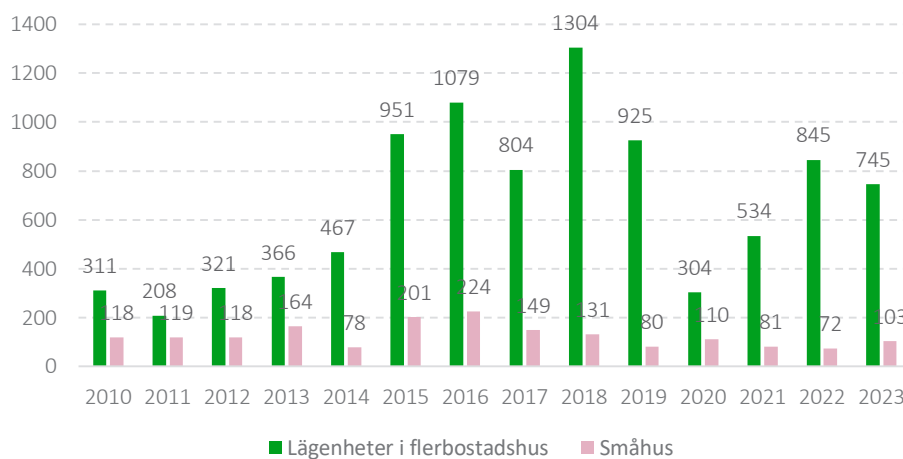
Figur 5. Starter och slutfört bostadsbyggande



Byggda bostäder efter hustyp

I Umeå kommun färdigställdes det preliminärt 848 bostäder under år 2023. Den 13:e maj publicerar Statistiska centralbyrån (SCB) officiell statistik för antalet färdigställda bostäder.

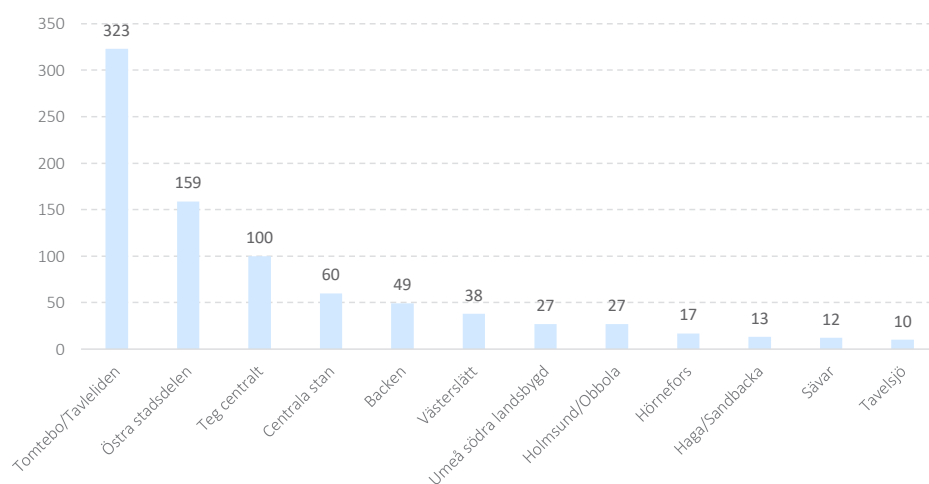
Figur 6. Bostadsbyggnade i Umeå kommun år 2010-2023, efter hustyp.



Byggda bostäder efter geografiskt läge

Diagrammet visar att färdigställandet av bostäder framförallt har skett på Tomteboområdet och i Östra stadsdelen. Cirka 57 procent av färdigställandet av bostäder har skett inom dessa områden.

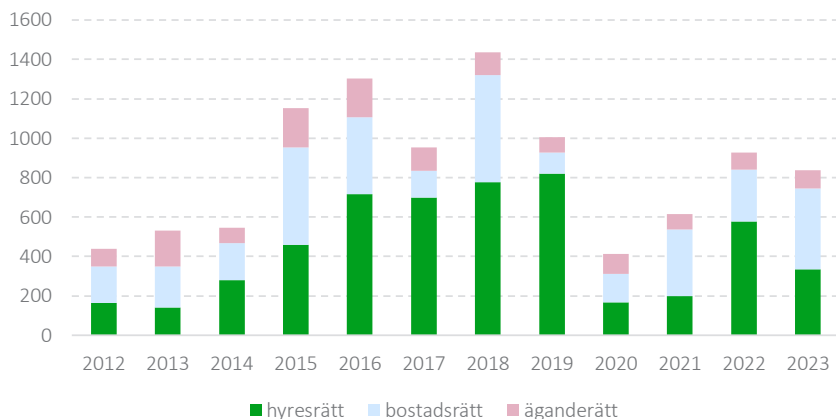
Figur 7. Färdiga bostäder per stadsdel, > 9 st.



Hur blandat byggs det?

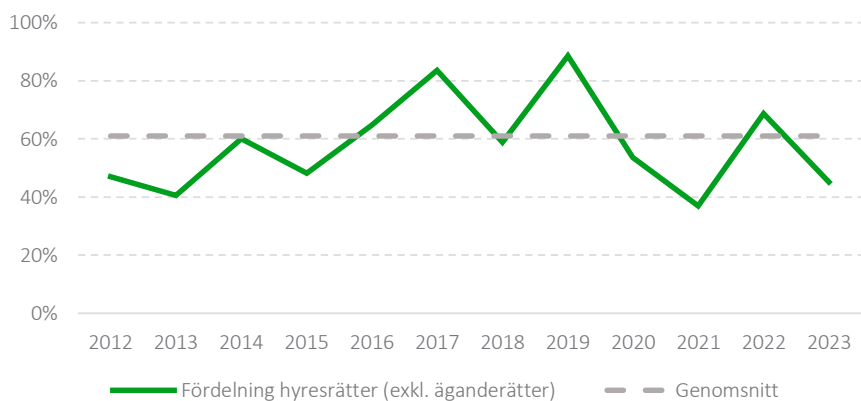
År 2023 utgjorde hyresrätter 40 procent av samtliga 848 nybyggda bostäder. Bostadsrätterna utgjorde 48 procent och äganderätterna 12 procent. Antalet äganderätter utgör alltid en mindre del av den totala volymen.

Figur 8. Upplåtelseform på de byggda bostäderna under åren 2012-2023



Ser vi till hur stor andel som hyresrätterna utgör av antalet lägenheter i flerbostadshus varierar detta mellan åren. I genomsnitt är den procentuella andelen 62 procent mellan år 2014 och 2023. Det byggs alltså förhållandevis något fler hyresrätter men det är en relativt jämn fördelning.

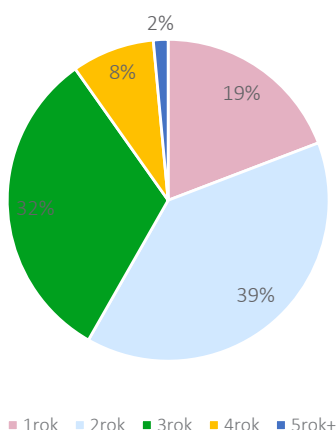
Figur 9. Andel hyresrätter av lägenheter i flerbostadshus



Lägenhetstyper i flerbostadshus

Under 2023 byggdes det 19 procent ettör, 39 procent tvåör, 32 procent treör och 10 procent fyror eller större lägenheter. Detta avser fördelningen av rumsstorlekar inom flerbostadshus.

Figur 10. Antal rum i byggda bostäder 2023.



”Bostadsbyggandet ska präglas av energieffektivitet, mångfald och variation vad gäller upplåtelseformer, bostadsstorlekar och typer. Det ska finnas en blandning av boende och verksamheter, mötesplatser och närhet till gröna strukturer.”

- Ur Umeå kommuns översiktsplan

Hur stort är det framtida bostadsbehovet?

Enligt Umeå kommuns befolkningsprognos växer Umeås befolkning med i genomsnitt cirka 1 300 personer varje år fram till år 2034. Om personer bor på samma sätt under denna period som idag genererar detta ett behov på cirka 750-800 bostäder per år om man borträknar dagens bostadsbrist och utgår från en vedertagen metod för att beräkna behovsnivån av bostäder. Det bör noteras att bostadsbehovet inte enbart beror på ökad befolkningstillväxt utan en förändring av den demografiska sammansättningen. En annan sak att notera är att detta avser en behovsbedömning och utgör ingen marknadsekonomisk bedömning av den efterfrågan eller köpkraft som finns.

En hushållsprojektion visar att behovet av olika lägenhetstyper under prognosperioden är 47 procent ettör, 28 procent tvåör, 10 procent treör, 11 procent fyror och 4 procent femmor eller större lägenheter. Behovet av små lägenheter bedöms alltså fortsatt vara stort i framtiden givet att preferenserna är samma som idag.

Nyckeltal 2023

- Färdigställda bostäder: 848 st.
- Beviljade bygglov för bostäder: 58 st.
- Bostäder i lagakraftvunna planer: 313 st.

Övergripande planering

Besök: Stadshuset, Skolgatan 31A

Postadress: 90180 Umeå

090 - 16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun