



KAP 6 BOSTÄDER OCH BOENDE

Boendemiljöerna i Hallsbergs kommun är varierande och följer i stort den sammansättning som finns i kommuner och orter av liknande storlek runt om i Sverige.

I huvudorten Hallsberg finns tätare och storskaligare bebyggelse i själva centrum, däremot ingen utpräglad stadsmiljö med slutna kvarter. Det finns därutöver en blandning av villa- och flerfamiljsbebyggelse med en övervikt för villor söder om järnvägen och flerfamiljshus norr om järnvägen.

I de mindre tätorterna dominerar villabebyggelsen men flerfamiljshus förekommer. På landsbygden är bostadskoncentrationen större i norr längs de stora kommunikationsstråken.

Det råder idag, våren 2016, brist på bostäder i Hallsbergs kommun precis som i större delen av Sverige och det är en ny situation efter årtionden av överskott. Det finns däremot ingen brist på mark för bostadsbyggande och planbredskap finns. Som för de flesta kommuner i Hallsbergs storlek och läge i landet är det finansieringen av nybyggnation som är problemet.

6.1 Bostadsbeståndet

I Hallsbergs kommun fanns 2014 4 655 taxerade småhus för permanent boende samt därutöver 933 fritidshus, vilket utgör ca 17 % av beståndet.

Det finns ca 2 430 lägenheter i flerbostadshus. Flerbostadshusen finns främst i tätorten Hallsberg men det finns även ett antal i de andra större tätorterna, flest i Pålsboda och Vretstorp.

Det finns 1600 lägenheter i allmännyttan varav det i oktober 2015 ett fåtal lediga. Här har det skett en snabb förändring de senaste tre åren. Innan dess fanns ett överskott av lägenheter, främst i norra delen av Hallsberg, där det även rivits hus med totalt ca 400 lägenheter under 1990-2000-talen. Ett mindre antal lägenheter har även rivits i Pålsboda. Det finns inga planer på eller skäl till fler rivningar.

Det finns 16 bostadsrättsföreningar med 388 lägenheter i Hallsbergs kommunen, flertalet i Hallsberg. Under de senaste 3 åren har 90 nya lägenheter byggts i kommunen, samtliga i Hallsberg. Även detta är ett trendbrott då inga lägenheter i flerfamiljshus innan dess byggts sedan 1990-talet.

6.2 Framtida bostadsbehov och bostadsefterfrågan

Hallsbergs kommun måste bli mer attraktiv som boendekommun. Då finns goda förutsättningar att öka folkmängden men behovet av ett varierat utbud av lägen och bostadstyper är nödvändigt.

Efterfrågan på lägenheter är störst centralt i Hallsberg. Tillkomsten av centrala lägenheter i Hallsberg torde vara den viktigaste faktorn för befolkningsutvecklingen i kommunen.

Generellt finns en viss efterfrågan från äldre på mindre tillgängliga lägenheter när man vill lämna villan men samtidigt bo kvar på orten. Sköllersta bedöms vara den ort där det i övrigt är störst efterfrågan.

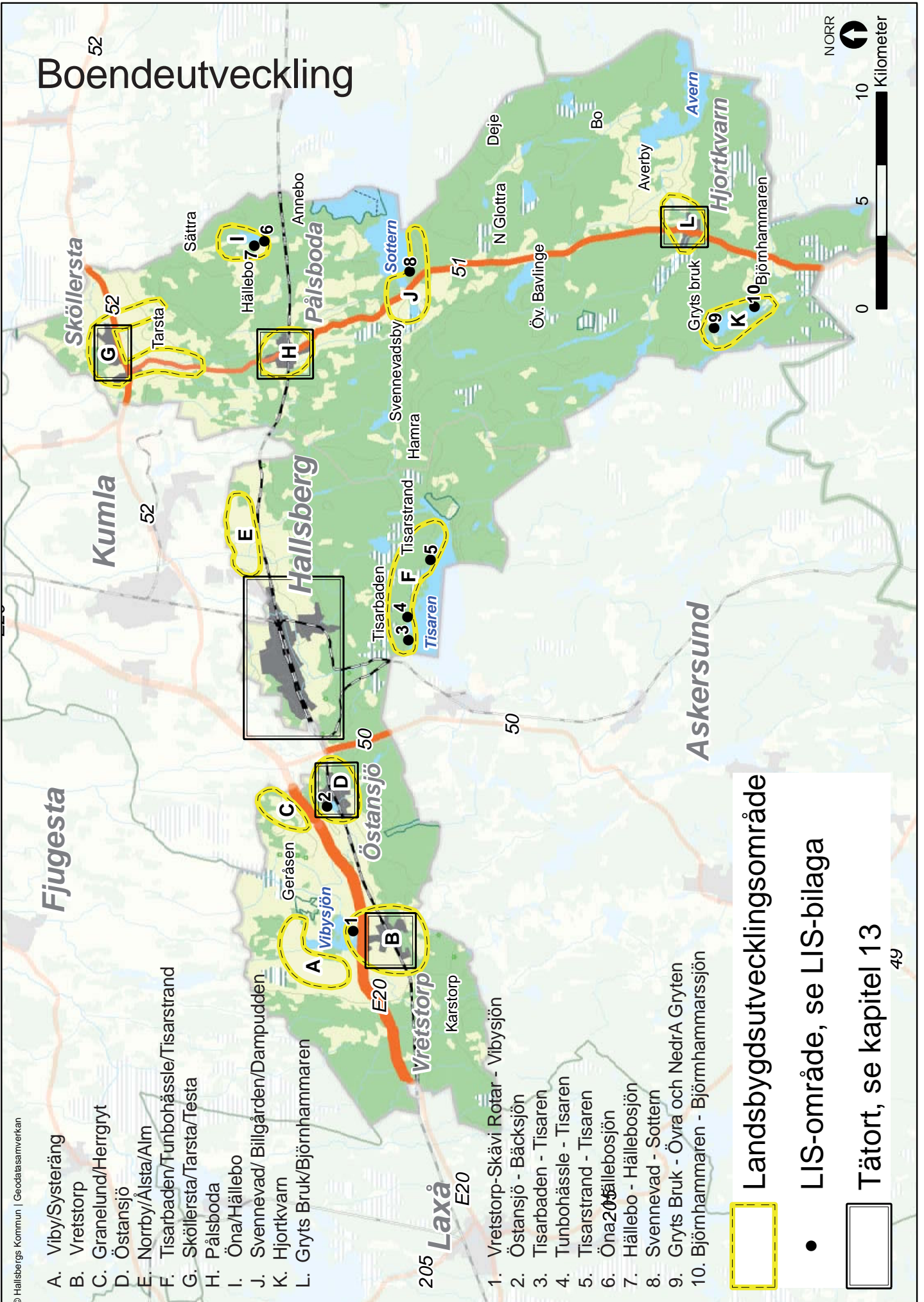
Vad gäller villaboende finns också viss efterfrågan i Hallsberg, främst i områden som Norra Samsala och Västra Vibytorp söder om järnvägen. Bedömningen är att ett villaboende norr om järnvägen, t ex i Vikatorpsområdet, med närhet till Rv 52 och E20 vilket medger snabb pendling till Kumla och Örebro, skulle vara intressant, främst för barnfamiljer. I Sköllersta kan också en viss efterfrågan skönjas och här finns god planberedskap. Även i övriga orter finns planlagda tomter men efterfrågan bedöms vara blygsam på kort sikt.

De 10 LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) som tas fram i samband med översiktsplanen möjliggör en annan typ av boende där vattnet utgör en primär attraktivitet. Permanentning av befintliga fritidshus utgör den största utvecklingspotentialen i dessa områden. Områdena längs Tisarens norra strand bedöms ha störst potential.

Den absoluta merparten av bostadsbyggandet i Hallsbergs kommun den närmast 20-årsperioden förväntas ske i Hallsberg. Planberedskap bör finnas för ett 40-tal tillkommande lägenheter (i flerfamiljshus/radhus/villor) per år.

Även om Hallsberg med gymnasieskolan utgör centrum för utbildning i den södra länsdelen bedöms det inte finnas någon utbredd efterfrågan på studentlägenheter. De boendeformer där kommunen har ett direkt eget

Boendeutveckling



- A. Viby/Systeräng
- B. Vretstorp
- C. Granelund/Herrgryt
- D. Östansjö
- E. Norrby/Ålsta/Alm
- F. Tisarbaden/Tunbohässe/Tisarstrand
- G. Sköllersta/Tarsta/Testa
- H. Pålsboda
- I. Öna/Hällebo
- J. Svennevad/ Billgården/Dampudden
- K. Hjortkvarn
- L. Gryts Bruk/Björnhammaren

- 1. Vretstorp-Skävi Rotar - Vibysjön
- 2. Östansjö - Bäcksjön
- 3. Tisarbaden - Tisaren
- 4. Tunbohässe - Tisaren
- 5. Tisarstrand - Tisaren
- 6. Öna/Hällebosjön
- 7. Hällebo - Hällebosjön
- 8. Svennevad - Sottern
- 9. Gryts Bruk - Övra och Nedra Gryten
- 10. Björnhammaren - Björnhammarssjön

Landsbygdsutvecklingsområde

- LIS-område, se LIS-bilaga

Tätort, se kapitel 13

ansvar, t ex grupp- och vårdboenden (se avsnitt 6.4), bör om det är möjligt användas som hävstång för att även åstadkomma reguljära bostadslägenheter. Finansiering av bostäder, särskilt flerfamiljshus är problematiskt i kommuner som Hallsberg, ändå mer i de mindre orterna där det inte finns marknadsmässiga förutsättningar att åstadkomma detta som självständiga projekt.

Ianspråktagande av högproduktiv jordbruksmark för bostadsändamål bör generellt undvikas men i framförallt tätorternas randområden kan det vara nödvändigt för att skapa rationell och genomförbar bostadsutveckling.

6.3 Upplåtelseformer

Hallsbergs kommun är öppen för en mångfald av upplåtelseformer. Troligen kommer dock hyresrätten vid sidan av villabebyggelse också fortsättningsvis vara den dominerande, men bostadsrätten är intressant som övergång från villaägande.

Avseende upplåtelseformer är gällande statliga regler för bostadsbyggande, inklusive regler för finansiering avgörande för vad som kan byggas, särskilt i en mindre kommun som Hallsberg.

6.4 Särskilda boenden

Kommunen har ansvaret att utifrån behov tillse att det finns särskilda boenden, främst grupp- och vårdboenden, för personer med stort vård- och omsorgsbehov.

Det finns idag två vårdboenden (demensboenden) i Hallsberg, ett i Sköllersta och ett i Vretstorp.

I Hallsbergs kommun finns sex särskilda boenden för äldre. Tre är placerade i Hallsberg, ett i Pålsboda och ett i Vretstorp. I Hallsberg finns också ett korttidsboende.

Hallsbergs kommun har fem enheter bostad med särskild service, LSS. Ett boende bedrivs som serviceboende och i trapphusmodell de fyra övriga är gruppboenden. Vi har boenden både i Hallsberg och i Östansjö. I boendena bor mellan 4-7 personer.

En äldreomsorgsplan håller på att tas fram. Utifrån det pågående arbetet görs följande antaganden.

Det bedöms idag finns behov av ett gruppboende och ett äldre/vårdboende inom de närmaste 5 åren. Primärt finns behovet i Hallsbergs tätort.

Kommunen har skyldighet enligt lag att vid behov ordna den här typen av särskilda boenden. Det finns lämpliga

lägen för sådana boenden, i vissa fall måste planläggning föregå uppförandet.

Grupp- och vårdboenden kan om det är möjligt användas som hävstång för att underlätta finansieringen av reguljära bostadslägenheter (se avsnitt 6.2).

6.5 Bostadsbyggande i tätorterna

Under denna punkt redovisas förutsättningar och bedömningar för bostadsbyggande i de sex största tätorterna i kommunen. För en mer samlad bild och redovisning med kartor, se kap 13.

6.5.1 Bostadsbyggande i Hallsberg

Hallsberg är med drygt 7 500 invånare är centralort och den klart största tätorten i kommunen. Hallsberg uppstod ursprungligen som ett järnvägssamhälle som utvecklades runt stationsområdet och längs med bansträckning och rangerbangård. Eftersom Hallsberg blev och fortfarande är en nationell järnvägsknut har tätorten fått en längsträckt form där järnvägsnätet i stor utsträckning varit styrande för utbredning och utveckling. Centrumkärnan är belägen på södra sidan järnvägen och i östra delen av tätorten, runt stationsbyggnaden, och här finns ett mindre område av mer ”stadsmässig” karaktär. Områden med flerfamiljshus finns förutom i de centrala delarna i Stocksäterområdet norr om järnvägen. Här har en del hus rivits under den senaste 15-årsperioden.

Äldre villaområden sträcker sig längs med järnvägen medan nyare villaområden lokaliserats längre från spårområdena, särskilt Långängen och Falla söder om järnvägen.

Nya flerfamiljshus föreslås främst tillkomma genom förtätning i de centrala delarna söder om järnvägen. Ytor med närhet till järnvägsstationen, men med hänsyn till bullerstörningar, prioriteras.

Områden för ny villabebyggelse, även radhus/marklägenheter, möjliggörs inom Norra Samsala och Västra Vibytorp som ligger söder om järnvägen och förhållandevis nära centrum och järnvägsstation, samt inom Vikatorpsområdet norr om järnvägen som har nära till Rv 52 och E20.

Den absoluta merparten av bostadsbyggandet i Hallsbergs kommun den närmast 20-årsperioden förväntas ske i Hallsberg. Planberedskap bör finnas för ett 40-tal tillkommande lägenheter (i flerfamiljshus/radhus/villor) per år.

6.5.2 Bostadsbyggande i Pålsboda

Pålsboda är beläget där västra stambanan korsar riksväg 51 i östra delen av Hallsbergs kommun och den näst största tätorten i kommun.

Då orten minskat i invånarantal de senast 30 åren har ett mindre antal flerfamiljshus under 1990- och 2000-talet ställts om eller rivits.

Det finns ingen större efterfrågan på bostäder och det finns i dagsläget (hösten 2015) ett litet antal lediga lägenheter i Pålsboda.

Ombyggnaden av riksväg 51 gör pendling till Kumla och Örebro betydligt snabbare och kan göra Pålsboda intressantare som bostadsort i framtiden.

Förutom viss förtätning finns tre områden - Folkasbo, Stensbro och Kärrs grusgröp - som bedöms intressanta att utreda för ny villabebyggelse och marklägenheter.

6.5.3 Bostadsbyggande i Sköllersta

Sköllersta är ursprungligen en gammal kyrkby belägen i östra delen av kommunen. Sköllersta växte kraftigt under 1960- och 70-talen och har egentligen sin koppling mot Örebro som ligger drygt 2 mil från orten. Även om det finns en större arbetsplats vid Atria Lithells charkfabrik är orten idag att betrakta som ett villasamhälle. Från 1980 har invånarantalet legat tämligen stabilt.

Det finns en viss efterfrågan på bostäder i Sköllersta, dels marklägenheter för de som vill sälja villan och fortfarande bo kvar på orten, dels villatomter för främst barnfamiljer som vill ha en lugnare miljö som alternativ till Örebro.

En detaljplan i centrala delen Sköllersta som medger både villabebyggelse, radhus och mindre flerfamiljshus har antagits under 2015 varför planberedskapen är mycket god för de närmaste åren.

Ytterligare utveckling av Norra Prästäng bedöms därmed kunna avvaktas på kort sikt, liksom utredning av området Babel/Sodom i västra Sköllersta.

6.5.4 Bostadsbyggande i Östansjö

Östansjö är beläget längs västra stambanan strax väster om Hallsberg och bör idag betraktas som ett villasamhäl-

le. Orten hade en bra utveckling under 1960- och 70-talen men har därefter minskat något i invånarantal. Östansjö ligger vid Bäcksjön men eftersom stambanan skär genom samhället och den huvudsakliga bebyggelsen ligger söder om järnvägen har sjön liten påverkan ur bostadsutvecklingssynpunkt. Ett sk LIS-område (se bilaga till översiktsplanen) vid Bäcksjön kan innebära vissa nya utvecklingsmöjligheter.

Det finns ingen större efterfrågan på bostäder och det finns i dagsläget (hösten 2015) ett litet antal lediga lägenheter i Östansjö.

Förutom viss förtätning och nämnda LIS-område vid Bäcksjön finns tre områden - Nordansjö/Kyngsvägen samt Blåbärsvägen norr om järnvägen och Tystinge söder om densamma - som bedöms intressanta att utreda för ny villabebyggelse och marklägenheter.

6.5.5 Bostadsbyggande i Vretstorp

Med järnvägens utbyggnad västerut från Hallsberg försköts centrum i Viby socken från kyrkbyn vid norra änden av Vibysjön till stationssamhället Vretstorp. Idag bör orten betraktas som ett villasamhälle.

Vretstorp hade sin blomstringstid under första hälften av 1900-talet och har från mitten av 60-talet minskat i invånarantal.

Det finns ingen större efterfrågan på bostäder men heller inga lediga lägenheter.

Förutom viss förtätning och ett mindre LIS-område vid Vibysjön finns tre områden - väster om Askersundsvägen norr om järnvägen samt två områden söder om järnvägen, Åbbetorp och Högalid - vilka bedöms intressanta att utreda för ny villabebyggelse och marklägenheter.

6.5.6 Bostadsbyggande i Hjortkvarn

Hjortkvarn är ett mindre brukssamhälle där sågverket är och varit ortens största drivkraft. Närliggande Gryts bruk i Björnhammar har även påverkat Hjortkvarn. Ortens läge längs Rv 51 mot Östergötland har medgett mer service än vad ortens storlek normalt skulle generera.

Befolkningsutvecklingen har varierat över tid med en topp runt 1980 varefter en betydande minskning skett. Det finns ingen större efterfrågan på bostäder men heller inga lediga lägenheter.

Förutom viss förtätning finns två områden - Sandhagsområdet i norr och Perstorpsområdet i söder - som bedöms intressanta att utreda för ny villabebyggelse och marklägenheter.

6.7 Bostadsbyggande i övriga kommunen

Utanför de sex stora tätorterna finns ett antal mindre tätorter och områden med koncentrerad bebyggelse. Det finns också landsbygdsområden där bostadsbebyggelsen är jämnt fördelad.

Det här är områden där det inte kan förväntas några större privata bostadsprojekt och kommunen har inte för avsikt att initiera bostadsprojekt här. Däremot ska enskilda initiativ att bygga och utveckla i dessa områden bejakas och stimuleras.

Ett område som bedöms ha bra utvecklingspotential är Tisarbaden/Tunbohässe/Tisarbaden. Även Svennevad vid sjön Sottern kan ha viss potential. Orten Björnhammar har däremot drabbats hårt av nedläggningen av Gryts bruk och här pågår istället en omfattande avveckling av bostäder.

6.8 Bebyggelsestäthet, hustyper, energiprestanda och social boendemiljö

Bebyggelsestäthet, hustyper, våningshöjder och liknande prövas främst i detaljplaneringen. Generellt bör ändå bebyggelsen vara tätare i centrala områden i tätorterna med hänsyn till bland annat närhet till serviceutbud och en effektiv markanvändning. I Hallsberg finns en del centralt belägna ytor söder om järnvägen och med närhet till järnvägstationen som är intressanta för byggande av flerfamiljshus. Högre hus än vad som idag förekommer på orten, över 10 våningar ska kunna prövas.

I de mindre tätorterna ska kommunen vara öppen för tätning med mindre flerfamiljshus/marklägenheter i centrala lägen.

Kommunen ska vara öppen för villabyggande i hela kommunen, d v s i såväl tätorterna i de mindre samhällena och på landsbygden.

Energieffektiva byggnads- och uppvärmningstekniker beaktas vid ny- till- och ombyggnader, inom ramen för vad lagstiftningen tillåter kommunerna.

Den fysiska planeringen spelar vanligen stor roll för den sociala boendemiljön, för trivsels i boendet helt enkelt.



foto: Bosse Björk

I större delen av Hallsbergs kommun dominerar de små tätorterna och landsbygdskaraktär med dess småskalighet som gör ramarna för byggandet tämligen givna. Villamiljön är dominerande och även när det gäller flerfamiljshus finns utanför Hallsberg inget egentligt alternativ till småskalighet i en välkänd miljö utan stort förändringstryck.

I energi- och klimatprogram för Örebro län 2013–2016, uttalas att utvecklingen i regionen går i en riktning mot strängare energikrav vid exploatering av kommunal mark, egen byggnation och renovering. Målet i programmet är att offentlig sektor ska anta gemensamma och strängare krav än Boverkets byggregler (BBR).

Nya riktlinjer som begränsar kommuneala särkrav som hämmar bostadsbyggandet har dock införts under 2015 vilket inte harmoniserar med programmets inriktning. Långsiktigt uppmuntrar dock kommunen en utveckling av tekniker vid nybyggnation och renovering som leder mot en hög energiprestanda och nollenergihus.

6.9 Landsbygdsutveckling och strandnära boende

Öppenhet för bostadsbyggande i hela kommunen ska råda, dvs även i de mindre samhällena och på landsbygden. I Hallsbergs kommun är det endast Hallsbergs tätort som inte kan definieras som landsbygd. Kommunen ska verka för en levande landsbygd.

Följande tätorter och områden bör lyftas fram särskilt för landsbygdsutvecklingen:

Pålsboda, Sköllersta/Tarsta/Testa, Östansjö, Vretstorp, Hjortkvarn, Svennevad/ Billgården/Dampudden, Björnhammar/Gryts bruk, Tisarbaden/Tunbohässle/Tisarstrand, Hällebo/Ön, Viby/Systeräng, Granelund/Herrgryt, Norrby/Ålsta/Alm.

Vissa av de områden som bedöms extra viktiga för landsbygdsutveckling ligger inom den strandskyddszone som enligt 7 kap i miljöbalken inte får bebyggas eller på annat sätt privatiseras.

Det finns i miljöbalken ett antal särskilda skäl som medger undantag från strandskyddet, det vanligaste är att stranden redan är ianspråktagen av befintlig bebyggelse. I strandskyddslagstiftningen från 2009 öppnas dock

för ytterligare ett särskilt skäl att göra undantag från strandskyddet - ”Landsbygdsutveckling inom strandnära områden”- förkortat LIS-områden. Genom detta öppnas möjligheter att bygga vid eller nära stranden om det kan påvisas att bebyggelsen skulle ha stor betydelse för utvecklingen inom ett visst område, t ex öka underlaget för service som butiker, skolor och liknande. Samtidigt ska området ha begränsad betydelse för syftet med strandskyddet. LIS-områden ska motiveras och fastställas i kommunens översiktsplan, efter att de bedömts uppfylla kriterierna och godkänts av länsstyrelsen.

Hallsbergs kommun pekar inom ramen för översiktsplanen ut 10 sk LIS-områden. Dessa områden beskrivs i LIS-bilagan i slutet av ÖP-dokumentet.

Av de landsbygdsutvecklingsområden som lyfts fram är följande belägna så att de även utpekats som LIS-områden: Vretstorp, Östansjö, Tisarbaden/Tunbohässle/Tisarstrand, Svennevad, Björnhammar/Gryts bruk, Hällebo/Ön.

Strandskyddet gäller oförändrat även inom de områden som utpekats som LIS-områden. Det är endast vid framtida planläggning eller bygglovsförfaranden som strandskyddet eventuellt kan upphävas inom avgränsade ytor, som med få undantag är mindre eller avsevärt mindre än själva LIS-området.

6.10 Fritidshusboende

Det finns över 900 fritidshus runt om i kommunen. Störst är koncentrationen runt sjön Tisaren men även runt Sottern, Hällebosjön och Hultsjön finns grupper av fritidshus. Det är en generell trend i landet att fritidshus konverteras till åretruntboende. Detta är positivt ur den aspekten att antalet kommuninvånare sannolikt ökar och att dessa får bo i lugna natursköna miljöer, ofta i strandnära lägen. Problematiskt kan vara att kommunens kostnader för t ex hemtjänst ökar när människor bosätter sig i avsides lägen dit det tar lång tid att ta sig vid hembesök. Skolskjutskrav är i sammanhanget mindre kostnadsdrivande. Det finns ibland också en inbyggd intressekonflikt mellan de som vill bosätta sig permanent i ett tidigare fritidshus och utveckla och bygga ut detta, och de som vill behålla området för fritidshusändamål med tillhörande småskalighet och enkelhet. Detta måste kommunen beakta och värdera i det enskilda fallet.

Kommunens ställningstaganden/ kommentarer

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. Lyhörighet för efterfrågan ska vara vägledande samtidigt som förutsägbara trender i åldersstrukturen ska beaktas i den löpande bostadsplaneringen.

Sett till utvecklingsambitionen bör planeringsberedskap finnas för att kommunen ska växa med ca 70 personer per år de närmaste 20 åren, vilket innebär att 35-40 lägenheter ska kunna tillkomma per år.

I de sex största tätorterna Hallsberg, Pålsboda, Sköllersta, Östansjö, Vretstorp och Hjortkvarn 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. Se kap 13 där en samlad utvecklingsbedömning och ställningstaganden görs för respektive tätort.

I de allra mest centrala delarna av Hallsberg bör bebyggelsen vara stadsmässig avseende volym och gestaltning.

Kommunen avser inte att genomföra bostadsprojekt i kommunal regi utanför de sex 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, (se LIS-bilaga).

Kommunen är positiv till att använda boendeformer där kommunen har ett direkt eget ansvar, t ex gruppboenden, som hävstång för att åstadkomma reguljära 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.

Påtagliga eller andra noterbara konsekvenser

Riksintresset för järnväg, inkl bangårdar, men även vissa huvudgator påverkar starkt hur framförallt ny bostadsbebyggelse kan lokaliseras i flera av tätorterna. Detta gäller särskilt i centrala Hallsberg där efterfrågan och potentialen för byggande i övrigt är som störst.

Även om det både finns efterfrågan och behov av nya bostäder är det utomordentligt svårt att finansiera byggande i en kommun av Hallsbergs typ. Detta påverkar också var ny bebyggelse kan lokaliseras.

Konvertering av fritidshus till året runtboende innebär ökade krav på enskilda avloppsanläggningar, ökade krav på kommunal service i perifera lägen, t ex hemtjänst, hemsjukvård och skolskjutsar. Kommunen accepterar dock detta med utgångspunkt från att hela kommunen ska ges möjlighet att utvecklas.

Ställningstagandet att se positivt på ny bostadsbebyggelse i hela Hallsbergs kommun innebär för en del begränsade områden ett fortsatt bilberoende. Bebyggelsetrycket är dock lågt i de delar där kollektivtrafik saknas varför eventuella nyexploateringar och konverteringar ger försumbar påverkan vad gäller klimat- och miljöfaktorer. I andra vågskålen ger inriktningen förutsättningar för en fortsatt levande landsbygd. Kommunen gör nödvändiga prioriteringar, bl a med avseende på kommunal service, utifrån förutsättningarna i de enskilda fallen.