

Bostadsförsörjningsprogram

- riktlinjer för bostadsförsörjning



Innehåll

1. Inledning **3**

Syfte
Arbetsprocess
Kommunens ansvar
Lagkrav
Kommunal verktygslåda för bostadsplanering

2. Nationella och regionala planer av betydelse för bostadsförsörjningen **9**

Nationella mål och planer
Regionala mål och planer

3. Nulägesbeskrivning **14**

Bollnäs kommuns läge
Befolkningsstatistik och demografi
Befintligt bostadsbestånd och boendeformer
Efterfrågan på bostadsmarknaden och olika gruppers behov
Planberedskap

4. Framtida behov **26**

Omvärldsfaktorer, prognoser och trender
Framtida behov av upplåtelseformer
Ökad rörlighet på bostadsmarknaden

5. Mål, prioriterade målgrupper, handlingsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning **31**

Mål för bostadsförsörjningen
Prioriterade målgrupper
Handlingsplan och riktlinjer

6. Inkomna synpunkter **38**

Statliga myndigheter
Internt
Kommuner

1. Inledning

Varje kommun ska enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ta fram aktuella riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige och aktualitetsprövas varje mandatperiod.

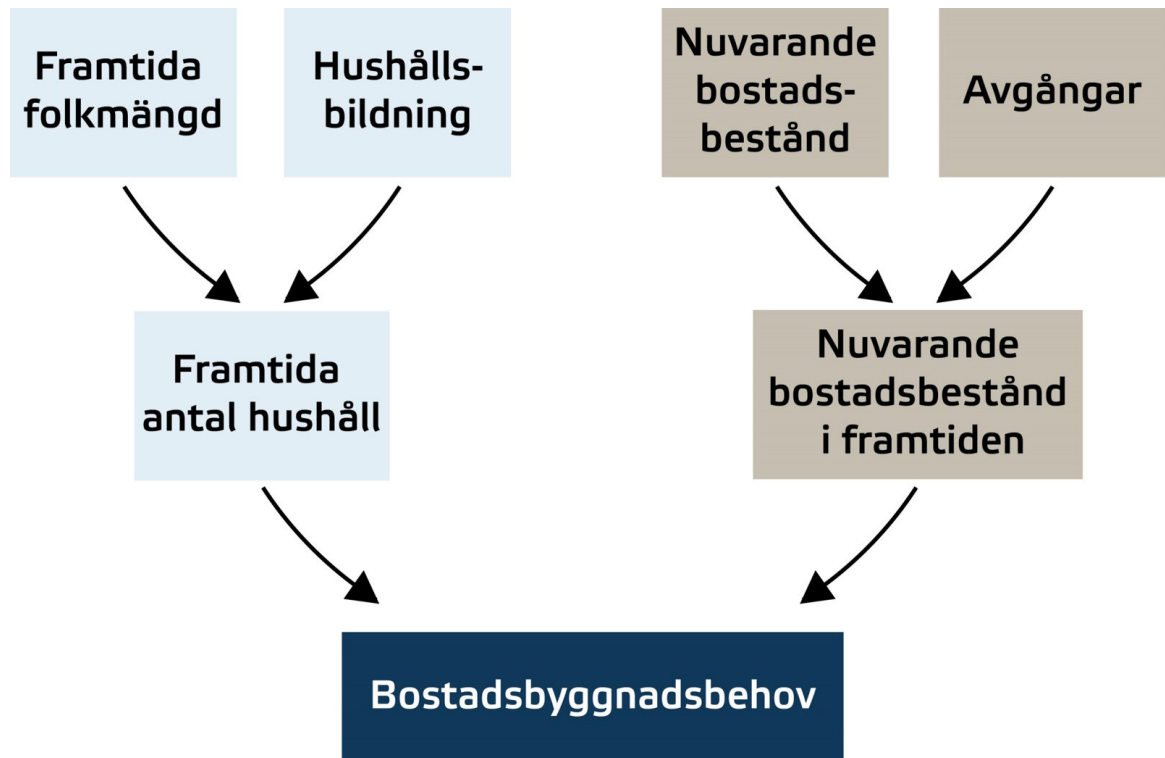
Riktlinjerna för bostadsförsörjning är en viktig del i kommunens totala samhällsplanering tillsammans med övriga styrdokument, då riktlinjerna berör och involverar flera av kommunens förvaltningar, bostadsbolag samt exploatörer och fastighetsägare. Riktlinjerna utgör här en viktig pusselbit för att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från både den nuvarande och den framtida befolkningen kommer att utvecklas.

Syfte

Riktlinjernas övergripande syfte är att uppfylla den mänskliga rättigheten till en bostad och skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. En god bostad är grundläggande för människors hälsa och välbefinnande. Att inte ha bra boendeförhållanden kan på sikt leda till dålig hälsa, sociala problem och att en person inte klarar övriga åtagande så som arbete och utbildning. I begreppet en god bostad innefattas inte bara själva bostaden utan också boendemiljön.

Syftet med Bostadsförsörjningsprogrammet för Bollnäs kommun (riktlinjer för bostadsförsörjningen) är att sätta upp tydliga mål, riktlinjer och planerade insatser för bostadsförsörjningen under den kommande mandatperioden utifrån rådande och prognostiserat bostadsbehov.

Riktlinjerna utgår ifrån relevanta nationella, regionala och lokala mål samt riktlinjer och analyser av bostadsbehovet kring den demografiska utvecklingen. I analysen av bostadsbehoven ingår det att beakta de lokala förutsättningarna, kommunala mål, efterfrågan, marknadsförutsättning och bostadsbehovet för särskilda grupper.



Schematisk skiss över uträkning av det framtida bostadsbyggnadsbehovet.

Riktlinjerna är också ett viktigt underlag för det vidare arbetet med fördjupningar av översiktsplanen för olika kommundelar. Det är också ett viktigt underlag i arbetet med att samordna samhällsservice, skolor, förskolor, el och värmeförsörjning samt vatten- och avloppsförsörjning.

Arbetsprocess

Riktlinjerna har tagits fram av Samhällsbyggnadskontoret i samarbete med socialförvaltningen och Bollnäs Bostäder AB. En styrgrupp har kontinuerligt varit delaktig i arbetet med framtagandet. Styrgruppen består av KSAU, Miljö- och byggnämndens presidium, förvaltningschefen för samhällsbyggnadskontoret och kommunchefen.

Kommunens ansvar

Det finns ett flertal nationella lagar, mål och stöd/bidrag för bostadsbyggande. Kommunen har dock det huvudansvaret för att bostadspolitiken verkställs på lokal nivå och att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Det sker bland annat via att anta riktlinjer för bostadsförsörjning. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska innehålla följande uppgifter:

- Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet
- Kommunens planerade insatser för att uppnå uppsatta mål
- Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella mål och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska grunda sig på en analys av:

- Den demografiska utvecklingen
- Efterfrågan på bostäder
- Bostadsbehovet för särskilda grupper
- Marknadsförutsättningarna

För att genomföra riktlinjerna har kommunen följande verktyg: översikts- och detaljplaner, övriga planeringsdokument samt andra politiska mål och beslut.

Lagkrav

Bostadsförsörjningslagen

Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar så att alla kommuninvånare kan leva i goda bostäder och att främja ändamålsenliga åtgärder så att bostadsförsörjningen för alla genomförs och tillgodoses.

Kommunallagen

Kommunallagen ger kommunen rätt att skapa och driva bostadsbolag.

Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen reglerar planering och byggande där kommunen beslutar om markanvändning, vilket kallas för det kommunala planmonopolet. Beslut kring markanvändning innefattar även ett indirekt ansvar för att goda boendemiljöer skapas. Med stöd av planmonopolet har kommunen det samlade ansvaret för översiktsplanering och detaljplanearbete som i sin tur styr användningen av mark, vatten och bebyggelsens utveckling samt bevarande.

Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska vara vägledande och utgöra ett underlag för både översikts- och detaljplanering.

Socialtjänstlagen

Socialtjänstlagen innehåller en generell skrivning som uttrycker att kommuner har det yttersta ansvaret för rätten till goda bostäder och att enskilda ska få det stöd de behöver. Det finns också särskilda paragrafer i lagen som visar barn och ungas rätt till stöd vilket kan appliceras på kommunernas ansvar för ensamkommande flyktingbarns uppehälle. Lagen säger också att det ska inrättas särskilda boendeformer för äldre personer med behov av särskilt stöd och bostäder med service för personer som på grund av psykiska, fysiska och andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring. När det brister i de övriga instanserna i det kommunala ansvaret för rätten till goda bostäder och stöd för enskilda innebär detta i förlängningen fler ärenden för socialtjänsten och därmed ökade kostnader. Därför är det av vikt att socialtjänsten aktivt medverkar i samhällsplaneringen.

Kommunal verktygslåda för bostadsplanering

Översiktsplaner, fördjupade översiktsplaner och tematiska tillägg

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan för hela kommunen och den ska aktualitetsprövas varje mandatperiod. Översiktsplaner är inte juridiskt bindande men är vägledande i ärenden som berör mark- och vattenområden, t ex. bygglov och detaljplaneläggning.

Bollnäs kommuns översiktsplan antogs 2015. Bollnäs kommuns översiktsplan anger i stort en långsiktig bild av vad kommunen vill uppnå fram till 2030. Den anger också grunddragen i mark- och vattenanvändningen samt hur kommunen ska utvecklas och bevaras. Till översiktsplanen finns även en LIS-plan, landsbygdsutveckling i strandnära läge, som har till syfte att underlätta strandnära bebyggelse inom kommunen. Kommunen arbetar även med att ta fram fördjupade översiktsplaner för Bollnäs stad, Arbrå och Kilafors. De fördjupade översiktsplanerna kommer bland annat att ge en mer fördjupad bild av lämpliga platser att utveckla för nya bostäder.

Detaljplanering och planberedskap

Detaljplanering av ett område utgår i de flesta fall från översiktsplanens intentioner om var kommunen avser att bygga till exempel bostäder. Syftet med detaljplaneläggning är att reglera och utreda ett områdes lämplighet och bebyggelsens användning och utformning. Genom detaljplanen möjliggörs byggrätter för bland annat bostäder.

De detaljplaner som vunnit laga kraft men som ännu inte genomförts utgör tillsammans en planreserv för kommunen. Planreserven är ett viktigt instrument för att långsiktigt kunna trygga bostadsbyggandet i kommunen. En lista på kommunens planreserv finns under kapitlet planberedskap.

Markinnehav och markstrategi

Tillgången på mark som är lämplig för bostadsbyggande är väsentligt för att påverka byggandet i kommunen då markägande ger möjligheter att styra och säkra framtida bostadsbyggande. Genom att ha en förutseende markpolitik skapas förutsättningar för kommunens utveckling och bostadsbyggande.

Bollnäs kommuns markinnehav har succesivt minskat under åren och kommunen äger idag inte så mycket mark som man har gjort historiskt. Kommunen behöver därför succesivt arbeta strategiskt med inköp av mark. I detta är översiktsplaner och en eventuell markstrategi viktiga dokument som ger en inriktning på vilken mark som är viktig att förvärva.

Riktlinjer för markanvisning och exploatering

Markanvisning ger en byggherre rätt att under vissa förutsättningar bygga på kommunens mark. Riktlinjerna anger principerna för hur byggherrar utses och förfarandet kring markanvisningar. Likaså redovisas principer för prissättning och grundläggande villkor för markanvisningar. Förutsättningar för direktanvisningar redovisas samt hur urval görs när en markanvisning lämnas till marknaden. Riktlinjerna för markanvisning och exploatering ska antas av kommunfullmäktige. Bollnäs kommun har inga antagna riktlinjer för markanvisning.

Kommunalt bostadsbolag

Ett kommunalt bostadsbolag är ett betydelsefullt verktyg för kommunen att styra utbudet av bostäder. Syftet med det kommunala bostadsföretaget är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Genom ägardirektiven kan kommunen ge bostadsföretaget direktiv på hur de ska bidra till bostadsförsörjningen för alla kommuninvånare och/eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven period. Bollnäs har ett kommunalt bostadsbolag: Bollnäs bostäder AB.

Bostadsförmedling

Med kommunal bostadsförmedling menas en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Bollnäs kommun har ingen bostadsförmedling.

Socialtjänsten i Bollnäs ser ett behov av en bostadsförmedling då de inte själva har några bostäder att fördela och inte heller några resurser att leta bostäder till kommunens bostadsbehövande.

Hyresgaranti

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida och är frivillig. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för eget boende men trots detta har det svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt. Bollnäs kommun har ingen hyresgaranti.

2. Nationella och regionala planer av betydelse för bostadsförsörjningen

Nationella mål och planer

Nationellt har Sverige identifierat fyra stycken utmaningar som är viktiga för den framtida samhällsplaneringen med utgångspunkt från den hållbara utvecklingens tre perspektiv. Dessa handlar om att bygga samhället hållbart, stimulera god hälsa på lika villkor, möta den demografiska utmaningen och främja en hållbar tillväxt.

För att främja hållbar utveckling och anta de identifierade utmaningarna har fem områden identifierats som viktiga frågor att fördjupa det långsiktiga arbetet i:

- **Demografiska frågor** (folkhälsa, jämställdhet, funktionsvariation, integration och diskriminering)
- **Bebyggelse** (bostadsmarknad och byggande, kulturmiljöer och arkitektur)
- **Ekonomi och tillväxt** (regional tillväxt i alla delar av Sverige)
- **Infrastruktur** (tillgänglighet, krisberedskap och säkerhet, IT, dricksvattenförsörjning, energidistribution)
- **Natur och miljö** (Klimat, friluftsliv, hav, yt- och grundvatten, generationsmålet)

Utifrån utmaningarna har regeringen följande övergripande mål för boende och byggande:

”Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteri verksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.”

De övergripande målen är sedan nedbrutna i en rad delmål.

Bostadsmarknaden

Delmålet för bostadspolitiken är en långsiktigt välfungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter utbudet av bostäder som svarar mot de behov som finns. För att delmålen ska kunna uppfyllas krävs strategiskt arbete och politiska beslut både på lokal, regional och nationell nivå inom flera områden.

Integration och diskriminering

Målet för integrationspolitiken är *lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter oavsett etnisk och kulturell bakgrund*. Delmål med koppling till bostadsförsörjning är:

- Ett effektivt system för mottagande och introduktion av nyanlända
- En positiv utveckling i delar med brett utanförskap

Byggande

Delmålet för byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för en effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Samhällsplanering

Delmålet för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas

Folkhälsa

Även om folkhälsa inte direkt berör bostadsbyggande så har den en viktig övergripande funktion för att bostadsförsörjningen ska fungera hållbart långsiktigt. Utgångspunkten för folkhälsoarbetet i Sverige är de elva övergripande målområdena för folkhälsa. De mest relevanta områdena för planeringen för bostadsförsörjningen är:

- Delaktighet och inflytande i samhället
- Ekonomiska och sociala förutsättningar
- Barn och ungas uppväxtvillkor
- Miljöer och produkter
- Ökad fysisk aktivitet

Jämställdhet

Målet med jämställdhetspolitiken är att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Delmål med särskild relevans för bostadsförsörjningen är:

- En jämn fördelning av makt och inflytande. Kvinnor och män ska ha samma rätt och möjlighet att vara aktiva medborgare
- Ekonomisk jämställdhet. Kvinnor och män ska ha samma möjligheter och villkor i fråga om utbildning och betalt arbete.

Boverkets vision 2025

Boverket är ansvarig myndighet för samhällsplanering, stadsutveckling, byggande och boende i Sverige. Boverket har arbetat fram en vision för Sverige år 2025. Visionen är uppbyggd kring tolv Sverigebilder, som visar vad som krävs av vårt samhälle år 2025 om det ska vara hållbart. I visionen belyses bland annat att sammanlänkande städer stärker regionernas utveckling. Med detta menas att huvudorter och småorter binds samman med en utvecklad kollektivtrafik och cykelstråk. På så vis får människan tillgång till en hel regions bostäder och bostadsbristen kan därmed minska. Vidare menar Boverket att det behövs samverkan mellan stad, byar, bygder och kommuner för att även mindre samhällen ska kunna erbjudas attraktiva boende. Även den hållbara utvecklingen lyfts. Byggandet år 2025 måste både vara hållbart och flexibelt. Det innebär exempelvis att ny bebyggelse både måste vara energieffektiv och möjlig att ändra utifrån människors förändrade behov.

För perioden 2016-2025 bedömer Boverket att det kommer behövas 710 000 nya bostäder, eller 71000 om året.

Regionala planer och mål

Att se bostadsförsörjningen ur ett regionalt perspektiv är av stor vikt för Bollnäs kommun på grund av dess centrala läge i regionen längs norra stambanan och riksväg 50 och 83. Det finns också ett uttalat mål att regionerna och tillgängligheten till kommunerna ska växa och förbättras.

Analys av bostadsmarknaden 2018 – LST Gävleborg

Varje år utför Länsstyrelsen Gävleborg en bostadsmarknadsenkät för länets kommuner. Länsstyrelsens analys anger att det i stort råder balans på bostadsmarknaden och att nyproduktionen under de kommande två åren kommer att vara fortsatt hög, men att det fortfarande finns ett underskott på bostäder i främst kommunernas centralorter.

Den kraftiga befolkningsökningen som har varit de senaste åren har avstannat och ligger nu på en ökning av cirka 1000 personer för hela länet per år. Befolkningsökningen är dock ojämnt fördelad och det är bara fem av tio kommuner som har ökat sin befolkning.

De fortsatt största utmaningarna för kommunerna är den åldrade befolkningen och generationsskiftena på både bostads- och arbetsmarknaden. Men även bristen på lämpliga ungdomsboende och trångboddheten är ett problem för flera kommuner. Slutsatsen från detta är att dessa utmaningar kommer att ställa höga krav på bland annat samhällsplaneringen och behovet av mellankommunal samverkan framgent. Idag sker samverkansmöten mellan kommuner, länsstyrelse och regionen i frågor rörande bostadsförsörjning.

Befolkningsprognosen är fortsatt osäker de kommande åren och under de senaste fem åren har antalet nyanlända varit den största faktorn till befolkningsökningen. Antalet nyanlända är också den faktor som är förknippad med mest osäkerhet framgent. Fördröjningen mellan befolkningstillväxten och det ökade bostadsbyggandet har på många håll givit upphov till ett uppdämt behov av bostäder. Bostadsunderskottet kan därför komma att göra sig fortsatt påmint även under de kommande åren.

Att lösa bostadsbristen för de mest resurssvaga befolkningsgrupperna på bostadsmarknaden är en svår uppgift. Dock påvisas det att kommuner, allmännyttan och övriga aktörer på bostadsmarknaden på många håll i länet arbetar aktivt med frågan. Men det återstår fortfarande mycket arbete, framförallt kopplat till integrationen.

Regional utvecklingsplan (RUS)

Inom region Gävleborgs arbete med regional utveckling är den regionala utvecklingsstrategin (RUS) 2013-2030 det viktigaste styrdokumentet. RUS ska fungera som länken mellan den lokala och nationella nivån i samhällsplaneringen. RUS ska fungera som ett paraply över regionala/lokala planer och program. Primärt ska det som bidrar till stärkt hållbarhet prioriteras. Målen för den regionala utvecklingsstrategin för Gävleborgs län kan sammanfattas i tre nyckelbegrepp:

- Stärkta individer
- Smart samverkan
- Tillgängliga miljöer

De viktigaste delarna i RUS som är kopplat till bostadsförsörjningen i Bollnäs kommun är att arbeta för en fortsatt välfungerande infrastruktur och närhet till god infrastruktur längs norra stambanan och riksväg 83 i nord-sydlig riktning och inom den funktionella analysregionen (FA-regionen) tillsammans med Söderhamn och Ovanåker i det öst-västliga stråket.

3. Nuläges- beskrivning

Bollnäs kommuns läge

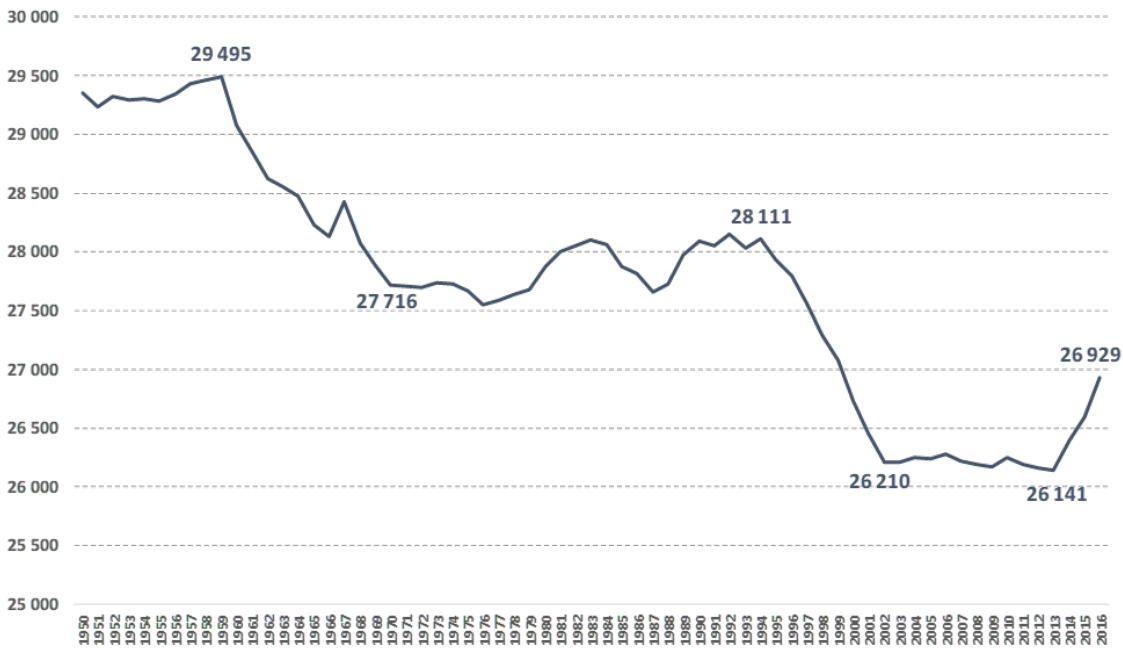
Bollnäs kommun har ett centralt läge i region Gävleborg längs Norra Stambanan och riksväg 50 i öst-västlig riktning. Centralorten är Bollnäs stad som har cirka 14 000 invånare. Näst störst är Arbrå med cirka 2000 invånare och Kilafors med cirka 1100 invånare. Samtliga av dessa tätorter är stationssamhällen med service och ett bra strategiskt läge längs med riksvägarna och norra stambanan. Utöver dessa tätorter finns även Lottefors, Segersta, Sibbo, Vallsta och Rengsjö som har mellan 250 och 400 invånare. I övrigt är befolkningen spridd.

Befolkningsstatistik och demografi

Bollnäs kommun har haft en stabil befolkning från 1960-talet fram till ungefär år 1994. Efter en kraftig nedgång mellan 1990 och 1998 har befolkningen varit relativt konstant runt 26 000 invånare fram till mitten av 2010-talet. Under de senaste åren har antalet invånare ökat med totalt ca 1000 personer och ligger nu på ca 27 000 totalt för kommunen år 2018.

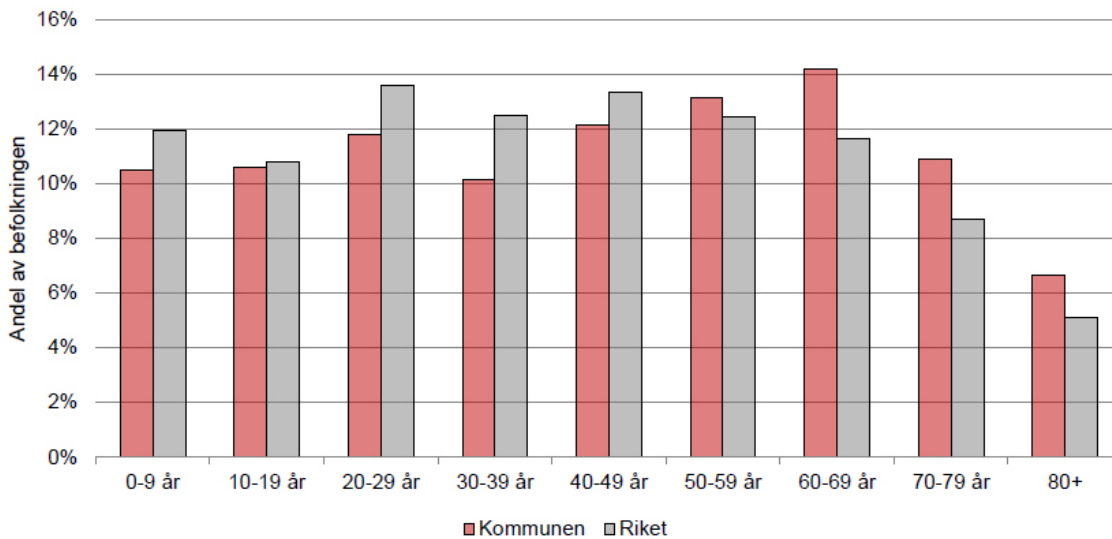
Trots befolkningsökningen så är fortfarande utflyttningsnettot negativt. Inflyttningsunderskottet, det vill säga differensen mellan antalet in- och utflyttningar är störst i åldersgruppen 20-24. Flest inflyttningar till kommunen sker från Ovanåker, Söderhamn, Gävle och Mälardalen. Antalet utflyttningar sker till största delen till Gävle, Ovanåker, Söderhamn och Stockholm. Åldersfördelningen jämfört med riket är skev med en lägre andel invånare i åldern 20-49 år och en högre andel personer i åldersgrupperna från 60 år och uppåt.

Bollnäs befolkningsutveckling 1950-



Källa: SCB

Befolkningsutveckling från 1950 till 2016.



Åldersfördelning i Bollnäs kommun samt riket, 2015. Källa: SCB

Hushållens inkomst

Den viktigaste faktorn till vilken bostad ett hushåll kan välja är ekonomin. Medelinkomsten i Bollnäs kommun är 272 000 kr för år 2016, vilket var det senaste uppmätta året. Jämfört med Gävleborgs län som helhet är detta cirka 20 000 kronor mindre och cirka 40 000 kronor mindre jämfört med riket.

Arbetslöshet

Under den rådande högkonjunkturen har arbetslösheten i Sverige som helhet sjunkit succesivt och arbetslösheten uppgick vid början av 2018 till 5,9%. Arbetslösheten i Bollnäs kommun, mätt som andel öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i förhållande till den totala befolkningen, uppgick i början av 2018 till cirka 9%.

Näringslivsstruktur

Bollnäs historiska näringslivsstruktur har till stor del kunnat kopplas till en stark industribransch och tjänster kopplade till densamma. Tillväxten inom industrisektorn har varit sämre än i övriga branscher under det senaste decenniet. Tillbakagången i industrisektorn vägs upp av en stark byggsektor, turism, post- och kurirverksamhet samt en stor vård och omsorgssektor. Kommunen sysselsätter en mindre del inom så kallade kvalificerade näringsgrenar, såsom företagstjänster, finans och försäkring samt information och kommunikation. Ser man till andelen egenföretagare per capita är Bollnäs andel större än i resten av Sverige och antalet nya företag ökar.

Sett till de senaste fem åren har andelen tillkomna arbetstillfällen uppgått till 0,9 procent. Det kan jämföras med riksgenomsnittet på 5,8 procent. Klart flest har tillkommit inom vård- och omsorgsbranschen. Sju näringsgrenar sysselsatte färre människor 2014 jämfört med år 2010. Störst tillbakagång har skett inom utbildning och tillverkningsindustrin.

Kommunikationer och pendlingsmönster

En väsentlig del i bostadsmarknadens utveckling är kommunikationerna och möjligheterna till att kunna pendla från en ort för arbete och studier. De största kommunikationsstråken och viktigaste pendlingsstråken för den arbetsföra befolkningen i kommunen är Atlantbanan (norra stambanan), väg 83 och Bergslagsdiagonalen (väg 50/301). Framkomligheten i dessa stråk är viktig för att trafiksystemet i kommunen och regionen ska fungera så bra som möjligt.

Forskning har påvisat att bekvämlighetsgränsen för pendling är 45 minuter eller max 60 minuter dörr till dörr. Stora delar av Bollnäs kommun ligger då inom pendlingsavstånd från fem kommuner: Ovanåker, Ljusdal, Ockelbo, Söderhamn och Gävle. Pendlingsmönstren, både när det gäller in- och utpendling har ökat över tid och antalet bedöms att fortsätta öka. Jämför man mellan år 2010 och de senaste publicerade siffrorna från år 2016, så påvisar siffrorna att antalet utpendlare har ökat med ca 120 personer men att antalet inpendlare har varit ungefär densamma. Statistiken visar också att män pendlar i större utsträckning än kvinnor.

LA-Region: Ovanåker och Bollnäs

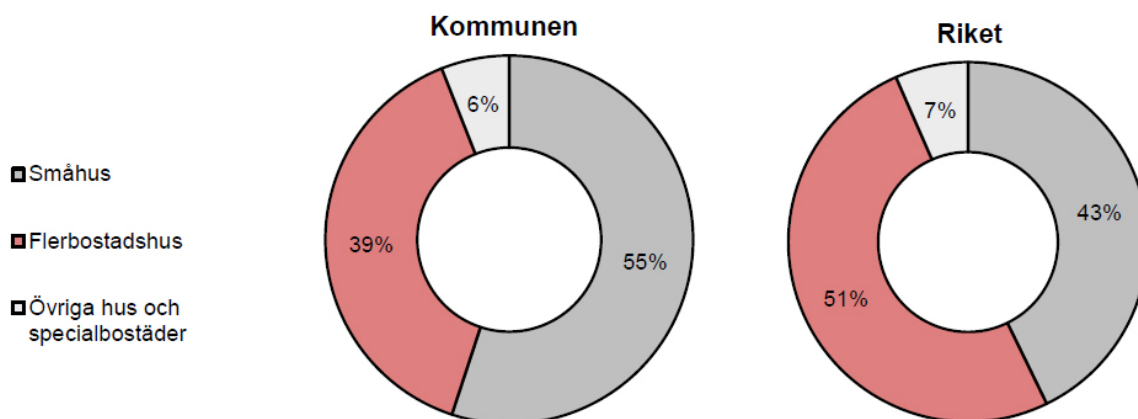
Bollnäs kommun ingår tillsammans med Ovanåkers kommun i en lokal arbetsmarknadsregion (LA-region) i ett öst-västligt stråk. En lokal arbetsmarknadsregion är ett område, inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande arbetsresor.

Bedömningen är dock att den fortsatta regionaliseringen gör att området som en person kan bo och arbeta inom kommer att växa. Kommunens stationsnära lägen i Bollnäs, Arbrå och Kilafors förutspås att öka i betydelse i takt med att regiongränserna utvidgas. Den mest troliga utvidgningen är mot Gävle och Mälardalen. För att arbeta aktivt mot att öka möjligheterna till arbets- och studiependling behöver kapacitetshöjande åtgärder göras inom de viktigaste stråken. Kommunen kan arbeta aktivt för att utöka regionerna bland annat genom att tillgängliggöra bostäder i närhet till infrastruktur och kollektivtrafik. Vidare kommer även den tekniska utvecklingen att förenkla möjligheten att arbeta hemifrån. Vilket öppnar möjligheten för flexibilitet avseende boendeort.

Befintligt bostadsbestånd och boendeformer

I Bollnäs kommun finns det totalt cirka 13 900 bostäder varav 55% är småhus, 39% är flerbostadshus och 6% är specialbostäder (gruppboenden med mera). Den genomsnittliga hushållsstorleken ligger på ca 2,09 personer/hushåll. Jämfört med riket så bor en mindre andel i flerbostadshus och en större andel i småhus.

Boendefördelningen utifrån åldersgrupper visar att flyttströmmar går från hyresrättslägenheter till småhus i åldersgrupperna 25-40 år. Andelen boende i småhus minskar sedan från 60 år samtidigt som andelen boende i hyresrätt, bostadsrätter och övriga boendeformer ökar.



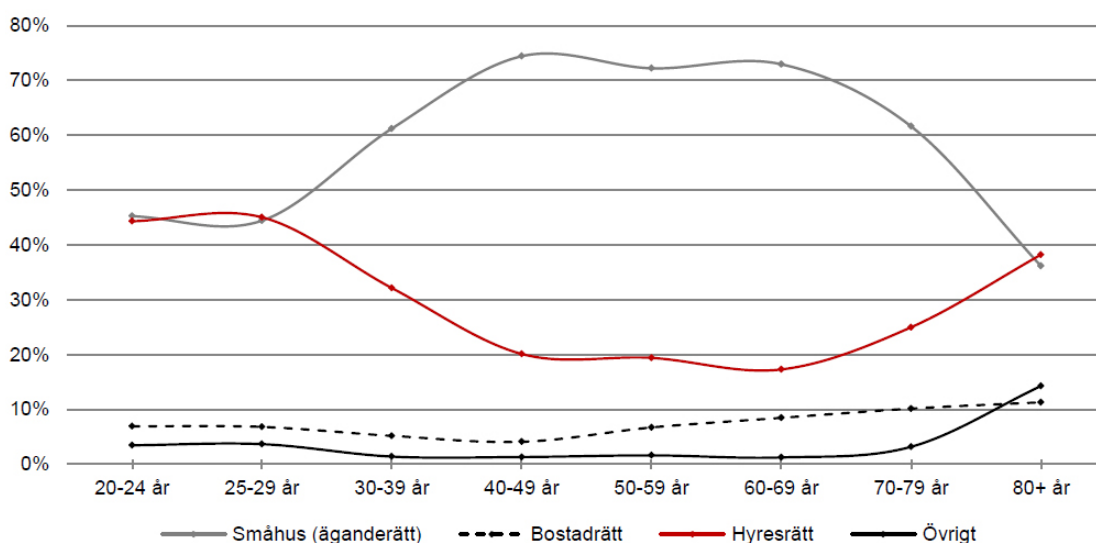
Procentuell andel i olika boendeformer i Bollnäs kommun och riket. Källa: SCB

Hyresrättsmarknaden

I dagsläget finns det totalt 4 540 hyreslägenheter inom kommunen med ett genomsnittligt byggnadsår 1960. Den största hyresvärden för bostäder är Bollnäs Bostäder AB som äger ca 3800 hyresrätter och kooperativa hyresrätter. Genomsnittlig hyresnivå uppgår till 933 kr/kvadratmeter och år. Gimmel fastigheter är den näst största aktören med cirka 600 lägenheter.

Nyproduktion

Antalet färdigställda bostäder under perioden 2006-2018 uppgår till totalt 241 stycken och antalet nyproducerade bostäder har varit i paritet med det kalkylerade behovet av nya bostäder. Bedömning från kommunen är att det i nuläget, totalt sett, råder balans på bostadsmarknaden. Dock råder det fortfarande en relativt hög efterfrågan på bostäder.



Andel invånare per boendeform i Bollnäs kommun, 2015. Källa: SCB

Antal färdigställda:	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totalt
Flerbostadshus	0	0	0	20	4	0	20	0	56	0	24	8	0	132
Småhus	10	16	10	6	22	5	9	1	4	0	11	7	8	109

Färdigställda bostäder per år fram till 2018.

Efterfrågan på bostadsmarknaden och olika gruppers behov

Totalt sett är det obalans i utbudet, behovet och efterfrågan på bostadsmarknaden i Bollnäs kommun. Efterfrågan på bostäder, såväl småhus som lägenheter, är stor men utbudet är begränsat. Obalansen beror troligtvis inte på ett underskott av bostäder, utan mer på faktorer som: svag rörlighet på den befintliga bostadsmarknaden, låg medelinkomst och att de som byggs inte alltid överensstämmer med det som efterfrågas, vilket ofta är billigare bostäder och att det är för dyrt att bygga nytt.

Enligt en utförd medborgardialog 2016 är efterfrågan störst för småhus, följt av radhus och flerfamiljshus. Det som värdesätts mest att ha runt sitt boende är grönområden, service, GC-vägar och kollektivtrafik. Mindre viktigt att ha i närheten av sitt boende är parkerings- och arbetsplats, kultur, nöje och lekplatser.

Efterfrågan i befintligt hyresbestånd

Både Bollnäs bostäder och Gimmel fastigheter upplever att både behovet och efterfrågan i deras bestånd är högt. Hos Bollnäs bostäder har efterfrågan på hyresrätter ökat de senaste åren. Lägenhetsomsättningen är cirka 18% per år, vilket förenklat uttryckt innebär en boendetid på ca fem och ett halvt år per lägenhet. Gimmel fastigheter har upplevt en utveckling med en ökad efterfrågan på samtliga lägenhetstyper. Gemensamt hos båda hyresaktörerna är att det framförallt efterfrågas centrala hyreslägenheter.

Efterfrågan på bostadsrätter och småhus

Efterfrågan på bostadsrätter och småhus har ökat de senaste åren och prisutvecklingen har även varit positiv. Prisutvecklingen på småhus i framförallt Bollnäs stad har lett till att differensen mellan nyproducerade och begagnade småhus har minskat något. Skillnaden totalt sett mellan nybyggnation och begagnade småhus är dock fortfarande betydande. Småhus efterfrågas främst av yngre par och barnfamiljer i åldern 25-40 år medan äldre människor framförallt småhusägare, efterfrågar centrala bostadsrätter.

Efterfrågan på att investera i ett nybyggt småhus bedöms vara störst inom Bollnäs stad och det finns endast ett fåtal detaljplanelagda tomter kvar till försäljning som ägs av kommunen. Utöver dessa finns ett antal privata detaljplanelagda tomter. En tydlig ökning av efterfrågan på tomter har framförallt skett de senaste åren och efterfrågan är framförallt hög inom områdena Björktjärna och Ren i Bollnäs stad. Flera av de som efterfrågar byggklara tomter är så kallade återvändare från framförallt Gävle och Uppsala/Stockholm som efter studier och/eller arbete på annat ort vill flytta till hemorten. Närhet till släkt, vänner och rådande läge på bostadsmarknaden bedöms som viktiga parametrar för återvändarna. Främsta orsak till att bygga nytt bedöms förutom den gynnsamma räntemarknaden vara högre standard, mindre underhåll och lägre driftskostnader som en potentiell köpare väger in i köpbeslutet.

Äldre villaägare efterfrågar främst bostadsrätter och då gärna centralt. Senaste exploatering av bostadsrätter inom Bollnäs kommun var ett flerbostadshus i centrala Bollnäs. Fler exploateringar kan bli aktuella enligt några av de större bostadsexploatorerna om förutsättningarna är de rätta. Ett mycket bra attraktivt geografiskt läge är ett skallkrav för att ett projekt ska vara genomförbart. Det rådande läget nationellt på bostadsmarknaden gör dock att förutsättningar inte bedöms vara tillräckligt lönsamma i en stad av Bollnäs storlek i nuläget.

Äldre i behov av tillgängliga bostäder

Den allt mer åldrande befolkningen och den demografiska utvecklingen kommer att ställa stora utmaningar kring bostäder för äldre. Vidare är den åldrande befolkningen friskare än någonsin tidigare vilket gör att fler människor har möjlighet att bo kvar hemma längre trots en relativt hög ålder. Den främsta utmaningen för kommunen är att kunna erbjuda ett bra boende som de äldre trivs med och som möter äldregruppens behov och önskningar.

Majoriteten av de äldre vill bo kvar hemma så länge som möjligt och för att ha möjlighet att göra detta krävs välplanerade lägenheter med god tillgänglighet. Dock är äldre ingen homogen grupp utan det är människor med olika livsstilar och värderingar men som trots allt har vissa gemensamma kriterier för boende. Nationellt är den helt dominerande boendeformen bland äldre småhus. Flertalet bor i småhus tills de fyller 70 år och sedan sjunker andelen och fler flyttar till flerbostadshus. Nära hälften av de i åldrarna 75-84 år bor i flerbostadshus. Två tredjedelar bor då ensamma och i en hyresrätt.

I Bollnäs finns trygghetsboende på Karlslund, Ängslunda och Hällagården där det till viss del även finns gruppboende. Lägenheterna ligger i fastigheter med matsal och gemensamhetsutrymmen och hyrs ut som vanliga lägenheter.

Äldre med särskilda behov

Äldre med särskilda behov definieras som en person där behovet av omvårdnad, trygghet och säkerhet inte längre kan tillgodosett i det egna hemmet, utan personen kan behöva hjälp alla tider på dygnet. Särskilt boende för äldre beviljas genom socialtjänstlagen i form av vård- och omsorgsboende med personal dygnet runt.

Totalt i Bollnäs kommun finns det 275 lägenheter i särskilda boenden (boende för personer med demenssjukdom och boende för äldre med funktionsnedsättning) på fem platser. 18 stycken är för korttidsvård och 167 lägenheter för personer med demenssjukdom. Under 2019 kommer antalet platser att minska med 45 platser då Hamrelund stänger. Tre av boendena finns i Bollnäs, ett i Arbrå och ett i Kilafors. Antalet lägenheter har ökat med ca 15 stycken sedan 2003 och det finns behov av fler. Den genomsnittliga väntetiden från dagen man ansöker om särskilt boende till dess man att flyttar in ca 50 dagar.

LSS-boende och funktionsnedsatta

Kommunen ansvarar för två olika sorters boendeformer för funktionsnedsatta, bostad med särskild service för vuxna enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och bostad med särskild service enligt Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL). För att beviljas boende enligt LSS, s k grupp- eller servicebostad, krävs att kriterierna i någon av lagens personkretsar uppfylls. Till personkretsarna hör utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd, begåvningsmässiga funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder, och andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande. Boende enligt SoL kan beviljas person med psykisk funktionsnedsättning. I båda fallen har den enskilde tillgång till boende som är bemannat av personal dygnet runt. Det är det individuella behovet som avgör om en person har rätt till insatser i form av boende.

I Bollnäs bor cirka 110 personer vid 12 olika grupp- och servicebostäder enligt LSS. Inom kommunens socialpsykiatri finns två olika boendeenheter med totalt 18 boendeplatser enligt SoL.

Unga vuxna och studenter

Unga vuxna och studenter är nya på bostadsmarknaden och är en av de grupper som har svårast att få en bostad nationellt sett. De konkurrerar med övriga grupper på bostadsmarknaden, men de trängs ofta undan då de saknar kötid, kontakter, kapital eller tidigare bostad. Detta sammantaget påverkar deras möjlighet till en bostad. Sambandet mellan bostadsmarknaden som helhet och bostadsmarknaden för ungdomar och unga vuxna är inte helt tydligt, för oavsett om kommunerna har balans eller obalans på bostadsmarknaden saknas ofta bostäder för denna grupp.

Det finns inga specifika bostäder i kommunen som riktar sig till unga men det har gjorts generella insatser i att underlätta för ungdomar att skaffa sig en egen bostad i byggnationen av bostadsområdet Myrbäckskroken. Myrbäckskroken har med hjälp av statligt byggstöd, riktad marknadsföring och byggande av mindre lägenheter lett till att fler ungdomar har fått en bostad med en lägre hyra än normalt för nybyggnation.

För studenter så finns det studentbostäder riktade till gymnasieelever på Torsbergsgymnasiet, Hälsingegymnasiet och högskolestudenter som vill bo kvar i Bollnäs men studerar på annan ort. För Folkhögskolan finns internat.

Asylsökande och nyanlända

Antalet asylsökande från år 2012-2017 har varierat stort. Nationellt så har förändringen ökat från 43 000 till 81 300 människor mellan år 2012 och 2014. År 2015 var antalet asylsökande 163 000 människor. I och med införandet av de tillfälliga asyllagarna har antalet minskat till 29 000 människor år 2016 och 25 700 människor 2017. När människor kommer till Sverige och söker asyl så är det migrationsverkets uppdrag att erbjuda ett boende. I första hand gäller det lägenheter men det hyrs även tillfälliga boendeplatser på privata anläggningar. Migrationsverket ordnar endast boende till asylsökande och när sedan personen har fått uppehållstillstånd så blir de en nyanländ.

För gruppen nyanlända är det länsstyrelsen som beslutar om kommunal, det vill säga hur många som ska anvisas till respektive kommun som då tar över ansvaret för den nyanlända. Bollnäs kommunal för 2017 var 10 nyanlända och lika många anvisades plats i kommunen under 2018. Under 2019 ska 5 personer anvisas. De anvisade är dock bara en liten del av de nyanlända som bosätter sig i kommunen. De allra flesta flyttar till kommunen på egen hand och att skriva in sig hos någon anhörig. Under 2017 var det totala mottagandet (anvisade samt självbosatta) i Bollnäs 254 personer. Migrationsverket prognos, som beräknats utifrån tidigare bosättningsmönster, är att 185 personer kommer att bosätta sig på egen hand i kommunen under 2019.

Kommunens bosättningsansvar innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ person och erbjuda boende. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Bollnäs kommun har för närvarande ingen överenskommelse med Migrationsverket avseende nyanlända.

Ensamkommande flyktingbarn

Ensamkommande flyktingbarn avser barn och ungdomar som är under 18 år vid ankomsten till Sverige och som kommer utan sina föräldrar. Kommunerna ansvarar ytterst för stöd och hjälp enligt Socialtjänstlagen för ensamkommande flyktingbarn med mottagande, omsorg och boende. Kommunen har samma ansvar även när barnet har fått uppehållstillstånd.

Hemlöshet

Ofta förknippas hemlöshet med personer som saknar tak över huvudet, som sover ute eller på härbärgen. Socialstyrelsens kartläggningar visar att det inte bara finns en typ av hemlöshet utan att det handlar om situationer som man kan befinna sig i under kortare och längre perioder.

1. Akut hemlöshet: person hänvisad till härbärke, jourboende eller uteliggare
2. Boende på institutioner och i kategoriboende: en person inskriven/intagen på anstalt, behandlingshem eller dylikt som inte har en egen bostad inför utskrivning
3. Långsiktig boendelösning: en person som bor i en av kommunen ordnad boendelösning på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden
4. Eget ordnat kortsiktigt boende: en person som bor kontraktslöst och tillfälligt hos någon närstående eller som har ett andrahandskontrakt hos en privatperson

Det är kommunen som har yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd som hemlösa behöver genom socialtjänsten. Det står inte uttryckligen i Socialtjänstlagen att den enskilde har rätt till en bostad men lagen anger att kommunen kan bistå med olika former av tillfälligt boende. Det ingår även i Socialtjänstlagens uppdrag att förebygga att invånare i kommunen blir avhysta från sitt boende.

Bollnäs har för närvarande 22 invånare som är hemlösa. Bollnäs kommun har ingen övergripande plan eller strategi för att arbeta mot hemlöshet eller uppsökande verksamhet för att motverka att människor blir utestängda från bostadsmarknaden. Socialtjänsten arbetar i stället med rutiner på verksamhetsnivå för arbetet med hemlöshet i enskilda ärenden och även för att förebygga avhysningar av barnfamiljer.

Planberedskap

Gemensamt för bostadsmarknaden i Bollnäs är att exploatörer ser fördelar med att kommunen har färdiga detaljplaner i geografiskt eftertraktade lägen för att eliminera risker och även för att snabba på byggprocessen.

I Bollnäs kommun pågår flera detaljplanearbeten med syfte att bygga bostäder, både småhus och flerfamiljshus. Kommunen har även antagna detaljplaner med färdiga byggrätter. Detaljplanerna är belägna både inom och utanför Bollnäs.

Detaljplanelagd mark inom Bollnäs kommun

- Aspen 1 och 8 Kastanjen 11, privat ägare, planlagt för 3 tomter
- Ren 41:1, 42:2, 42:1, 43:1 och 43:2, privat ägare, planlagt för 4-5 tomter
- Ren 4:113, privat ägare, planlagt för 22 kedjehus
- Ren 4:113 17, privat ägare, planlagt för 17 villatomter
- Del av Ren 30:1, Bollnäs kommun, planlagt för bostäder
- Del av Bro 5:10, Bollnäs bostäder, planlagt för 24 lägenheter
- Säversta 4:19, Bollnäs bostäder, planlagt för 16 lägenheter
- Torsberg 6, Bollnäs bostäder, planlagt för 40-50 lägenheter
- Häggesta 10:1, 7:67, 7:13, 7:19 och 7:46, Bollnäs kommun och privat ägare, planlagt för ca 12 villatomter
- Edstuga 7:40 och Stagården, privat ägare, planlagt för 16 villatomter
- Bodåker 2:20, privat ägare, planlagt för 24 villatomter
- Rengsjö, privat ägare, planlagt för 2 villatomter
- Koldemo 30:36, Bollnäs bostäder, planlagt för 8 lägenheter
- Ljungheden 3, Bollnäs Bostäder, planlagt för bostäder, vård och centrum 80 lägenheter
- Pionen 3, Bollnäs kommun, planlagt för bostäder och förskola, ca 30-40 lägenheter

Pågående planarbeten

- Del av Ren 30:1, Bollnäs kommun, planläggs för ca 72 tomter, varav ca 10 radhus och 62 småhustomter
- Del av Hamre 10:10, Bollnäs kommun, planläggs för bostäder och vård, 4 våningar
- Domaren 8, privat ägare och Bollnäs kommun, planläggs för bostäder, centrum och handel
- Bro 5:31, Bollnäs bostäder, planläggs för bostäder ca 50 lägenheter

Förutom de uppräknade fastigheterna tillkommer det ett antal lediga småhustomter utanför planlagt område. Jämsides med detta pågår även arbetet med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan för Bollnäs stad som strategiskt och långsiktigt anger utvecklingen av bland annat bostadsbeståndet i Bollnäs. Under de närmsta åren kommer även fördjupade översiktsplaner för Arbrå och Kilafors att tas fram.

4. Framtida behov

Omvärldsfaktorer, prognoser och trender

De framtida behoven måste ses som en helhet. Det handlar dels om att samtliga dagens invånare tillgång till bostäder, men det handlar lika mycket om att erbjuda goda bostäder till morgondagens invånare efter behov och efterfrågan.

För att kunna erbjuda bostäder till alla invånare i framtiden krävs det att kommunen utöver olika boendeanternativ i olika prisklasser även kan fortsätta utveckla attraktiviteten i kommunen som boendeort. Detta för att stärka möjligheten till kompetensförsörjning för näringslivet och samhällsservicen dels som pendlingsort genom att stärka möjligheterna för snabba kommunikationer längs regionens viktigaste stråk.

Befolkningsprognos

En aktuell och hela tiden reviderad befolkningsprognos är ett viktigt underlag i arbetet med bostadsförsörjningen och behovet av bostäder, såväl i samhällsplaneringen som i planering för vård, omsorg och utbildning. Befolkningsprognoserna baseras på antagande om antalet födda och döda, inflyttning och utflyttning.

Enligt befolkningsprognosen nationellt kommer Sveriges befolkning att öka med 1,5% per år. Sverige passerade 10 miljoner år 2017 och 11 miljoner människor beräknas att bo i Sverige år 2024. En så snabb befolkningsökning har aldrig tidigare skett i Sveriges historia. Antalet personer över 80 år förväntas öka med ca 180 000 personer till år 2025 jämfört med idag. Samtidigt förväntas urbaniseringen att fortsätta. På regional nivå delas samma utmaningar med en åldrad befolkning, urbanisering och en bostadsmarknad där efterfrågan inte möter utbudet. Inflyttning till regionen som helhet kommer med största sannolikhet att fortsätta. Regionens befolkningsprognos anger att befolkningen antas växa med 40 000 invånare till år 2050 totalt i länet.

Befolkningsprognosen för Bollnäs är mer osäker och skiftar beroende på vem som har utfört befolkningsprognosen. Utförda prognoser bygger på statistik från 2016 och 2018. I bostadsförsörjningsprogrammet använder sig kommunen av tre olika scenarier från WSP, Bollnäs kommuns egen prognos och Region Gävleborgs prognos. Bollnäs kommuns prognos används främst för att inte överskatta kommunens skatteunderlag och WSP bygger på kommunens åldersstruktur och antagande om fruktsamhets- och dödlighetsutveckling det senaste decenniet. Utförd prognos av Bollnäs kommun och WSP som bygger på SCB:s nationella prognos från 2016 anger att kommunen kommer att minska med ca 50 personer per år och båda visar på en likartad utveckling framgent.

Region Gävleborgs är från 2016 och prognosen är betydligt mer positiv, med en utveckling som i princip är linje med utvecklingen de senaste åren (genomsnitt nära 190 nya invånare per år för kommunen de närmaste tio åren). Prognosen baseras på de flyttmönster som rått under 2013-2016, som varit år med relativt hög invandring.

År	Bollnäs kommun	WSP	Region Gävleborg
2020	27100	Ca 27000	27703
2025	27250	Ca 26800	28649
2030	-	-	29306

De olika befolkningsprognoserna.

Vad som kan utläsas av utförda befolkningsprognoser är att osäkerheten framgent avseende befolkningsutvecklingen är mycket osäker. Det beror mycket på vilket år man mäter och vilka parametrar som används. En mer säker prognos gäller åldersfördelningen i kommunen. Under lång tid framöver kommer kommunens befolkning att bestå av färre yngre och fler äldre. Även medellivslängden bedöms öka från 85 till 90 år för kvinnor och från 80 till 87 för män år 2060. Detta kombinerat med att antalet i arbetsför ålder samtidigt förväntas minska kommer att innebära att försörjningskvoten ökar från dagens ca 87,2 till över 95 år 2030.

Urbaniseringstrenden bland unga vuxna har under en längre tid varit hög i Sverige. Framförallt beror utflyttningen på studier och arbete. Denna trend kommer troligtvis även fortsätta framgent. Samma urbaniseringstrend fast i mindre skala syns även regionalt och lokalt då allt fler flyttar från landsbygd till centralorter och inte bara till de större universitetsstäderna och storstadsregionerna.

Framtida behov av upplåtelseformer

Hyresrätter

Nära hälften av kommunens invånare i åldersgruppen 20-29 är bosatta i hyresrätter. Andelen minskar i intervallet fram till 70 år och äldre, för att sedan öka igen. I övrigt bedöms de med svag ekonomisk ställning, till exempel asylsökande och unga, vara det huvudsakliga tillskottet av invånare i hyresrätter.

Det framtida behovet av hyresrätter bedöms framförallt vara i Bollnäs stad, både när det gäller att långsiktigt fylla upp sitt nuvarande lägenhetsbestånd och nya hyresrätter utifrån prognoserad befolkningsutveckling och den demografiska utvecklingen. I de mindre tätorterna Kilafors, Arbrå, Vallsta och Rengsjö bedöms efterfrågan vara klart lägre sett till befintlig bostadskö och marknadsförutsättningarna på orten.

Trygghetsbostäder

Trygghetsboende är en relativt ny boendeform där krav ställs på tillgänglighet och gemensamma lokaler för måltider, samvaro, hobby och rekreation samt personal/bovårdar som finns tillgängliga på vissa tider. Trygghetsbostäder kan upplåtas som både hyres- och bostadsrätt och har ofta en angiven åldersgräns på exempelvis 70 år. Som regel är boendekostnaderna högre än för ett traditionellt boende.

Befolkningsprognosen för Bollnäs kommun indikerar en kraftig ökning av andelen äldre i kommunen. I Antal invånare från 2016 indikeras en ökning av antalet äldre med ca 550-680 personer till år 2020. Motsvarande ökning jämfört med 2016 års nivåer är 780-970 personer till år 2025.

Efterfrågan på olika former av lägenheter med högre krav tillgänglighet och gemensamma lokaler torde öka framgent på grund av den demografiska utvecklingen. Sett till både den nationella och den lokala marknaden borde efterfrågan och förutsättningar för en utökning av antalet trygghetsboende vara god.

Bostadsrätter

Andelen som idag bor i bostadsrätt i kommunen är låg och omsättningen är också begränsad. Under de senaste 10 åren har endast ett flerbostadshus med bostadsrätter uppförts. Efterfrågan på lägenheter i det objektet har varit stor, vilket torde innebära att ett visst nytillskott på marknaden är möjligt. Bedömningen för att ett liknade projekt med bostadsrätter ska kunna genomföras är att området är tillräckligt attraktivt och att förutsättningarna för området är utrett och byggrätten lagakraftvunnen i en detaljplan.

Målgruppen för bostadsrätter bedöms främst vara äldre utan barn som vill flytta från villa till en central större lägenhet. Lokala fastighetsmäklare anger också att utbudsunderskottet på framförallt större lägenheter är det största hindret för fungerande flyttkedjor i kommunen enligt utförd bostadsmarknadsanalys.

Småhus

En stor del av bostadsbeståndet i Bollnäs utgörs idag av småhus. I åldersgruppen 30-65 väljer de flesta att bosätta sig i småhus. Målgruppen för småhus bedöms primärt vara yngre par och barnfamiljer. Det är även vanligt att personer som är uppväxta i kommunen, men som senare flyttat för arbete eller studier, väljer att flytta tillbaka. Befintliga villaägare bedöms också vara en tänkbar målgrupp för nyproducerade småhus.

Björktjära och Ren uppges vara de mest attraktiva områdena som lämpar sig för ytterligare tillskott av småhus. Dock bedöms intresset från bostadsutvecklare för småhus vara låg. Troligtvis beroende på att differensen mellan produktionskostnaden och det pris som bostaden genererar är stor. Efterfrågan från invånare att själva köpa en färdig tomt har varit stor de senaste åren och ett ytterligare tillskott av färdiga tomter för småhus, behövs för att mätta efterfrågan på marknaden.

Ökad rörlighet på bostadsmarknaden

En av de grupper som behöver bostad och som ökar trycket på bostadsmarknaden är hushåll med små möjligheter att efterfråga nyproduktion. Det innebär att bostadsbehovet inte enbart kan mötas med ett ökat bostadsbyggande genom marknaden. Flera åtgärder måste till för att svaga hushåll ska kunna bosätta sig i en god bostad.

Ökade flyttkedjor och rörlighet på bostadsmarknaden

En av de tydligaste trenderna de senaste åren för att kunna lösa framtida bostadsbehov har varit och bedöms även framgent vara att öka flyttkedjorna och rörligheten på bostadsmarknaden. Rörligheten på bostadsmarknaden är beroende av att bostäder frigörs på marknaden och därmed ledigställs för ett annat hushåll i behov av en bostad och därmed skapas en flyttkedja. En flyttkedja uppstår både genom nyproduktion, men också när ett familjehushåll blir större och efterfrågar större bostäder. Flyttkedjor har länge använts som argument för att göra bostäder tillgängliga och på så vis gynna de socioekonomiska svaga grupperna att komma in på bostadsmarknaden.

Vid studier av flyttkedjor har ett samband mellan de nyproducerade lägenheternas pris, storlek och flyttkedjan längd identifierats. Större och dyrare lägenheter skapar längre flyttkedjor än nyproduktion av små och billiga lägenheter. Forskning visar även på att långa flyttkedjor skapar mer rörlighet på bostadsmarknaden. Det är i sammanhanget viktigt att påpeka att flyttkedjor inte ensamt kommer att lösa bostadsbristen. För att bostadsmarknaden ska fungera bättre behövs utbudet av bostäder, men det behövs också bostäder som samtliga grupper har råd att efterfråga. Därmed kan man inte helt förlita sig på nyproduktion för att lösa en bostadsbrist och skapa flyttkedjor.

Nyproduktion har i de flesta fall en hyra som är betydligt högre och är ofta riktade till resursstarka grupper. Det är därför viktigt att det även finns bostäder med lägre hyror och prisnivåer som passar övriga gruppers behov. Det krävs därför ett blandat utbud av bostäder med nyproduktion, omvandling av befintliga lokaler och bostadsanpassning i befintliga bostäder, för att få till en ökad rörlighet för alla grupper i behov av en bostad. Dessutom finns det trösklar i form av uthyrningspolicys och långa kötider som står i vägen för ett boende framförallt för de mest resurssvaga. Det finns olika meningar om hur stor andel bostäder som bör vara lediga för att rörligheten på en bostadsmarknad ska vara god. En gängse uppfattning är att vakansgraden på bostadsmarknaden i en kommun bör ligga kring 3 procent.

Kommunen har en tydlig ambition om att öka antalet invånare. I den ambitionen är det viktigt att attrahera unga vuxna med rätt kompetens att bo kvar eller flytta till kommunen. En grundförutsättning är då att det finns ett utbud av bostäder som möter deras behov och efterfrågan.

5. Mål, prioriterade målgrupper, handlingsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning

Kapitlet syftar till att åstadkomma en god bostadsförsörjning utifrån analyserna och behoven i föregående kapitel för att på så sätt sträva mot bra bostäder för alla efter behov. Målen och riktlinjerna är till stor del en konkretisering av kommunens översiktsplans visioner och mål. I vissa fall har målen och riktlinjerna förtydligats. I den kommunala översiktsplanens riktlinjer anger kommunen bland annat att:

- Bostadsbebyggelse främst ska koncentreras till orterna Bollnäs, Kilafors och Arbrå i nära anslutning till kollektivtrafikstråk, VA-nät och skolor
- I de mindre serviceorterna Vallsta, Rengsjö och Segersta kommer bebyggelseutvecklingen framförallt bestå av utbyggnad i LIS-områden och enstaka tillkommande hus
- Att man bör vara tillmötesgående vid avstyckningar av enskilda tomter
- Det ska finnas en proaktivitet i mark- och planberedskapen för att tillskapa byggbara tomter och byggrätter i antagna detaljplaner

I förslaget till den fördjupade översiktsplanen för Bollnäs stad anges att riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska revideras utifrån målen om befolkningstillväxt och att det ska finnas riktlinjer för sammansättning av upplåtelse- och boendeformer. Kommunen ska även arbeta aktivt med att säkerställa tillgången på mark i linje med riktlinjerna samt att det ska möjliggöras ett årligt tillskapande av 100 bostäder och lägenheter inom Bollnäs.

Mål för bostadsförsörjningen

1. Utbudet av bostäder ska möta efterfrågan, kraven och önskemålen som både den nuvarande och framtida befolkningen kommer ställa
2. Vid planering av nya och befintliga bostadsområden ska kommunen verka för en variation av upplåtelseformer, bostadsstorlekar, bostadstyper och bostadspriser
3. Via exploateringsbudgeten ska kommunen arbeta aktivt med markåtkomst för att få rådighet över strategiskt viktiga markområden för bostadsbebyggelse
4. Bollnäs kommunen ska utveckla och befästa samarbetet externt med byggherrar och internt i kommunkoncernen för att få till stånd effektivare processer för att vara en lokal möjliggörare för att uppfylla de prioriterade målgruppernas behov och att uppfylla de nationella, regionala och lokala målen för boende och byggande

Prioriterade målgrupper

Kommunen har under arbetet med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning prioriterat ett antal målgrupper som bedöms vara viktiga för bostadsförsörjningen.

De prioriterade grupperna är:

- unga vuxna
- barnfamiljer
- asylsökande och nyanlända
- äldre
- hemlösa

De tre första grupperna är viktiga för kommunens vision och ambition om att bli fler i kommunen. Det kommer framförallt vara viktigt att attrahera unga vuxna och barnfamiljer att flytta till kommunen samt att integrera och få nyanlända och asylsökande att kunna försörja sig själva inom kommunen. En grundförutsättning för detta är att det finns bostäder som möter deras behov och efterfrågan. Att erbjuda dessa prioriterade grupper bostäder är en huvudutmaning för att klara arbetskraftsförsörjningen, skatteunderlaget och näringslivsutvecklingen framgent. Likväl är det lika viktigt att erbjuda alternativa boende för äldre för att få till flyttkedjor i det befintliga beståndet.

Gruppen unga vuxna

En begränsad tillgång på små och billiga lägenheter medför att unga vuxna bor kvar hemma längre, alternativt flyttar från kommunen. Det innebär även att boenderotation uteblir.

För att skapa och starta en boenderotation behövs det en strategi för att tillgodose gruppens behov. En utmaning som kommunen identifierar är att det är relativt dyrt att bygga nytt, vilket i sin tur innebär höga byggkostnader för små lägenheter och därmed högre pris vilket unga vuxna sällan har råd med. Detta gör att andra lösningar än traditionell nybyggnation bör undersökas.

Gruppen Barnfamiljer

En begränsad tillgång råder på lediga småhustomter och få objekt på begagnatmarknaden där varken utbudet eller efterfrågan motsvarar efterfrågan i prisklasserna från 500 000 – 2,5 miljoner. Lägena som efterfrågas bedöms främst vara närhet till service, fritidsaktiviteter och skola i områden med mycket barn och generösa tomter.

Bedömningen är att det finns möjligheter att tillgodose gruppens behov på bostadsmarknaden. Dels genom att tillgodose de äldre som vill flytta, genom att planera för flerbostadshus och genom att planera för nya bostadsområden för barnfamiljer. Kommunen saknar dock i nuläget planberedskap, för framförallt småhustomter och även mark för att långsiktigt tillgodose behovet av bostadsplanering.

Gruppen Asylsökande och nyanlända

Gruppen efterfrågar främst hyresrätter i varierande storlek och prisklasser i framförallt Bollnäs. Kommunen eftersträvar att gruppen ska bli inkluderade i samhället, varför miljöer för umgänge/möten, närhet till fritidsaktiviteter och undervisning bedöms vara särskilt viktigt att beakta vid bostadsplanering för denna grupp.

Gruppen är även svår att planera för då migrationsprognoserna är osäkra och nyckfulla beroende på situationen i omvärlden samt den nationella migrationspolitiken och att asylsökandegruppens ekonomi ofta är begränsad. För allmännyttan handlar det om att kunna tillhandahålla information på olika språk och att kunna tillhandahålla boendeintroduktion. De risker som kommunen bedömer är förknippade med att inte prioritera denna grupp i bostadsförsörjningen är ökad segregation, vilket leder till minskad trygghet och trivsel samt kompetensbrist och utanförskap om inte gruppen kommer i arbete snabbt.

Gruppen äldre

Äldre kan inte definieras in i en grupp, utan måste definieras in efter livsstil och livssituation, från de som vill flytta in i ett mer lättskött och mindre boende till de som flyttar till ett särskilt boende. Boendesituationen idag är att en majoritet av gruppen bor i småhus och att andelen äldre kommer att bli fler jämfört med dagens siffror. Det behövs mer attraktiva boendemiljöer för äldre i blandade upplåtelseformer och storlekar. Det skulle hindra inlåsnings effekter och snabba på både boenderotationen och flyttkedjor för äldre. På så sätt öppnas marknaden upp för småhus till barnfamiljer och unga vuxna.

Kommunens bedömning är att bostadsplaneringen för denna grupp bör utgå från gruppens önskemål och behov, varför medborgardialog i samverkan med kommunala aktörer och äldre, bedöms vara ett ändamålsenligt verktyg för att definiera behov och önskemål. En utmaning, förutom de nationella aspekterna av reavinstskatt och låga boendekostnader för villaägare, är att möta äldres behov och önskemål av sitt framtida boende. Kommunen bedömer att de risker som förknippas med att inte prioritera gruppen äldre i bostadsförsörjningen är ökade kostnader för kommunen (ex för hemtjänst och äldreomsorg).

Gruppen hemlösa

Hemlöshet är ett begrepp som används för de som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden på grund av att de inte blir godkända som hyresgäster. Orsaken kan vara skulder och då framför allt hyresskulder, för låga inkomster, psykisk ohälsa eller missbruk.

För en del kan situationen lösas genom att Socialtjänsten hyr en bostad som sedan hyrs ut i andra hand. Det finns dock ett antal människor som står helt utan boende. I Bollnäs är det drygt 20 personer. Det som kan erbjudas är vandrarhem eller hotell. Lokalt har problemet blivit allt svårare att lösa då vandrarhemmen inte längre är benägna att ta emot hemlösa. Lågtröskelboende eller härbärgen saknas i kommunen.

Handlingsplan och riktlinjer

De utförda demografiska prognoserna och marknadsanalyserna bedömer att det finns ett behov av tillskott av bostäder inom samtliga bostadsgrupper i framförallt Bollnäs stad under det kommande decenniet. Det finns dock osäkerhet förknippade med det prognosticerade bostadsbehovet främst beroende på hur mycket befolkningsprognoserna skiljer sig åt. Det finns dock osäkerheter förknippade med det prognosticerade bostadsbehovet, bestående av snabbt förändrade förutsättningar som kan påverka kommunens demografiska förutsättningar och kommunens förutsättningar att förse alla med goda bostäder. Denna slutsats tillsammans med kommunens vilja att öka befolkningen gör att det bör finnas en tydlig markreserv och planberedskap för att kunna bygga om och bygga nytt när efterfrågan uppstår.

Under de senaste åren har det jämfört med tidigare år, byggts förhållandevis mycket i kommunen och de bostäder som har producerats har gått åt och inga lägenheter står tomma. Detta tyder på att det finns en tydlig efterfrågan på bostäder i kommunen. Nyproduktion som sker bör vara i blandade upplåtelseformer och bostadstyper med varierande prisbild för att förbättra förutsättningar för bostadsrotation inom kommunen. För att tillgängliggöra småhus till barnfamiljer bör kommunen prioritera att tillskapa attraktiva bostäder, som trygghetsboenden i servicenära lägen, för gruppen äldre, som förväntas öka markant tom 2030. Samtidigt bör kommunen säkerställa att gruppen unga vuxna kan efterfråga mindre och billigare bostäder i centralorterna, för att skapa förutsättningar för att denna grupp ska ha möjlighet att bo kvar inom kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Bollnäs kommunen ska:

Koncernövergripande

- I ägardirektivet till det kommunala bostadsbolaget ska bostadsförsörjningsprogrammet följas
- Aktivt arbeta koncernövergripande för att utbudet av bostäder ska kunna möta efterfrågan, kraven och önskemålen som både den nuvarande och den framtida befolkningen kommer att ställa
- Berörda förvaltningar ska via medborgardialog, intern dialog och externa parter arbeta aktivt med planeringen av bostadsförsörjningen
- Utredda och redovisa handlingsalternativ för att uppnå balans på bostadsmarknaden utifrån prioriterade målgrupper
- Årligen ha en uppföljning av befolkningsprognosen, se över efterfrågan och arbeta med statistik för att kunna skaffa sig en bättre överblick av nuläget och den framtida befolkningsutvecklingen
- Arbeta aktivt för att tillskapa olika boendeformer för prioriterade målgrupper för att möta målgruppernas efterfrågan och främja flyttkedjor, goda boendemiljöer och boenderotation
- Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet ska integreras i frågor om byggande och boende

Samhällsbyggnadskontoret

- arbeta för att en god och långsiktig bostadsförsörjning genom att ha god tillgång till detaljplaner som kan förebygga både behovet och efterfrågan
- vid planering och förtätning av bostadsområden sträva efter en blandning av olika upplåtelseformer och hustyper för att förebygga segregation
- arbeta för ett bostadsutbud som attraherar människor att flytta hit och som möter kommunens befolkningsmål

Teknik- och fritidsförvaltningen/Samhällsbyggnadskontoret

- vara proaktiv vad gäller mark- och planberedskap och ha minst 20 byggklara småhustomter och möjlighet till fler än 100 lägenheter i antagna detaljplaner
- Kommunens arbete med markåtkomst ska utgå från intentionerna i de fördjupade översiktsplanerna för Bollnäs, Arbrå och Kilafors.

Socialförvaltningen

- Aktivt delta i samhällsplaneringsprocesserna
- I ett tidigt skede lyfta problemområden med Samhällsbyggnadskontoret och Bollnäs bostäder
- arbetar fram en strategi och plan för att arbeta mot hemlöshet i samarbete med berörda parter

6. Inkomna synpunkter

Bollnäs kommun skickade under hösten 2018 en remissversion av riktlinjerna för bostadsförsörjningen för Bollnäs kommun. Samrådet pågick från oktober 2018 till 7 januari 2019. Remissversionen skickades till:

- Länsstyrelsen Gävleborg, Region Gävleborg och trafikverket
- Kommunala bolag-Bollnäs bostäder AB, Bollnäs energi AB, Bollnäs/Ovanåker renhållning AB och Helsingevatten AB, Hälsinglandsutbildningsförbund
- Intresseföreningar och företag: HSB Bollnäs, Hyresgästföreningen, Bollnäsdraget och Svensk handel Bollnäs.
- Kommuner-Hudiksvalls kommun, Ljusdals kommun, Ovanåkers kommun, Söderhamns kommun, Ockelbos kommun och Falu kommun
- Internt-Barn- och utbildningsförvaltningen, Kommunstyrelseförvaltningen, Socialförvaltningen och Teknik, Service- och fritidsförvaltningen.

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Gävleborg

Redogörelse av ärendet

Bollnäs kommun har tagit fram ett samrådsförslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen Gävleborg har fått tillfälle att yttra sig över förslaget i enlighet med 1 § lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Länsstyrelsens bedömning är att Bollnäs kommun har tagit fram ett samrådsförslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen som uppfyller kraven i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Sammanfattning

Kommunen har tagit fram ett gediget underlag samt tillhörande analyser kring efterfrågan på bostäder, lokala marknadsförutsättningar, särskilda gruppers behov och demografisk utveckling i kommunen. Detta underlag visar bland annat en åldrande befolkning och ett behov av fler centrala hyresbostäder med låga hyresnivåer på en marknad där det råder relativt dåliga marknadsförutsättningar för nybyggnation. Kommunen beskriver således en framtid som innefattar stora utmaningar, där riktlinjerna för bostadsförsörjningen bör vara ett centralt dokument för kommunen att samlas kring.

Vidare har kommunen redovisat ett flertal nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Kopplingen mellan kommunens mål och de nationella och regionala målen, planerna och programmen kan göras tydligare.

Kommentar:

Kommunen har tydliggjort kopplingen mellan kommunens mål och riktlinjer och de nationella och regionala planerna och programmen.

Länsstyrelsen anser att det omfattande underlaget kan användas ännu mer i framtagandet av mål och insatser, som överlag är allmänt hållna. Länsstyrelsen saknar mätbara mål samt en tydligare ansvarsfördelning kopplad till varje insats för att stärka riktlinjernas användbarhet och status. Länsstyrelsen saknar en plan för hur dessa mål och insatser är tänkta att följas upp.

Kommentar:

Kommunen har tydliggjort målen och insatserna samt lagt in riktlinjer om uppföljning och ansvarsfördelning av insatser.

Mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Bollnäs kommun har fyra mål för sin bostadsförsörjning. De uppsatta målen är: ett utbud av bostäder som ska möta efterfrågan, en större variation av upplåtelseformer och bostadsstorlekar, en proaktivitet vad gäller mark – och planberedskapen samt utvecklandet av det externa och interna samarbetet för att få till stånd effektivare processer. Länsstyrelsen anser att målen är relevanta, men att de är för allmänt hållna. Detta riskerar att göra riktlinjerna otydliga och därmed svåra att använda. En plan för ett uppföljningsarbete över hur kommunen arbetar för att nå målen kan med fördel upprättas.

Mål tre kan ses som en insats med koppling till övriga mål eftersom den inte är lika övergripande i sin karaktär. Insats två i riktlinjerna (s.23) passar i sin tur bättre in som ett mål och kan med fördel byta plats med mål tre.

Kommentar:

Kommunen har i den reviderade versionen tydliggjort ansvarsområden i sina riktlinjer, tydliggjort uppsatta mål och satt upp vissa handlingsplan i den mån det är möjligt utifrån kommunens förutsättningar dagsläget.

Planerade insatser för att nå uppsatta mål

I det avslutande avsnittet, Riktlinjer för bostadsförsörjning, har Bollnäs kommun valt att framhäva sju insatser. Dessa insatser ser Länsstyrelsen som en blandning av mål, insatser och lagkrav (aktualitetsprövning varje mandatperiod). För att på ett mer tydligt sätt visa att kommunen uppfyller lagkraven bör den avslutande delen förtydligas och enbart bestå av insatser som har en direkt koppling till uppsatta mål. Om inte denna koppling är stark nog ser Länsstyrelsen risker i att det blir svårt att göra en bedömning över hur nära kommunen är att nå de uppsatta målen. Länsstyrelsen ser gärna att fler insatser är mätbara och har en utpekad ansvarig.

Kommentar:

Se tidigare kommentar.

Vidare kan Länsstyrelsen enbart se en insats i riktlinjerna där någon av de särskilda grupperna som kommunen ska prioritera uttryckligen nämns. Länsstyrelsen anser att även övriga prioriterade grupper borde synliggöras där. Detta gäller inte minst den insats där kommunen lyfter upp viljan till att använda medborgardialoger i planeringen av bostadsförsörjningen, men där det är känt att flera av de särskilda grupperna sällan nås genom traditionella dialogmetoder. Hur har kommunen tänkt nå dessa grupper?

Kommentar:

Se tidigare kommentar.

Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Bollnäs kommun lyfter upp ett flertal nationella och regionala mål, planer och program med relevans för bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen saknar en tydlig koppling till de efterföljande målen och insatserna som kommunen sätter upp för bostadsförsörjningen. Det går exempelvis att utnyttja de nyvunna kunskaperna om folkhälso – och jämställdhetsarbetet i insatsen som berör medborgardialog.

Kommentar:

Se tidigare kommentar.

Underlag och analys**Särskilda grupper**

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen väljer att lyfta fram särskilda grupper i sin bostadsförsörjning eftersom det är bland dessa grupper de största utmaningarna på bostadsmarknaden finns. Att hemlöshet som begrepp utvidgas och inte enbart ses i sin mest akuta situation är särskilt positivt.

Vad gäller gruppen nyanlända är det Länsstyrelsen som är den statliga myndighet som beslutar om kommunal, det vill säga hur många personer som ska anvisas till respektive kommun. Bollnäs kommunal för 2017 var 10 nyanlända och lika många anvisades plats i kommunen under 2018. Under 2019 ska 5 personer anvisas.

De anvisade är dock bara en liten del av de nyanlända som bosätter sig i kommunen. De allra flesta flyttar till kommunen på egen hand. Under 2017 var det totala mottagandet (anvisade samt självbosatta) i Bollnäs 254 personer. Migrationsverket prognos, som beräknats utifrån tidigare bosättningsmönster, är att 185 personer kommer att bosätta sig på egen hand i kommunen under 2019. Det är viktigt att kommunen har med det perspektivet i planeringen. Detta för att minimera trångboddhet, vilket påverkar individens möjlighet att integreras och etableras i kommunen.

Bollnäs kommun har inte längre någon överenskommelse med Migrationsverket avseende nyanlända.

Kommunen nämner att det inte finns specifika bostäder som riktar sig till unga. Kommunen nämner (s.14) att det däremot pågår generella insatser i att underlätta för ungdomar att skaffa sig en egen bostad. Länsstyrelsen efterfrågar vilka dessa insatser är och vad det arbetet har resulterat i.

Kommentar:

Bostadsförsörjningsprogrammet uppdateras i enlighet med yttrandet.

Demografisk utveckling, marknadsförutsättningar & efterfrågan på bostäder

Kommunen beskriver en befolkningsprognos som indikerar en kraftig ökning av antalet äldre i kommunen. I avsnittet om framtida behov av upplåtelseformer betonar kommunen betydelsen av trygghetsbostäder. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det finns ett statligt stöd till bostäder för äldre personer. Detta stöd får lämnas till ny- eller ombyggnad av hyresbostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden (exempelvis trygghetsbostäder med ålderskrav på 65 år), särskilda boendeformer samt anpassningsåtgärder i byggnader som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt och bostadsrätt.

AB Bollnäs Bostäder har beviljats stöd för två projekt som omfattar totalt 35 bostäder inom investeringsstödet till hyresbostäder och bostäder för studerande, vilket har möjliggjort en sänkning av hyresnivåerna i dessa projekt. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det sedan 1 januari 2019 inte längre går att få stöd för nya projekt av detta slag. Kommunen beskriver att det överlag inte råder tillräckligt bra marknadsförutsättningar för att det ska ske nyproduktion av bostäder. Borttagandet av investeringsstödet innebär en ytterligare försämring av förutsättningarna. En konsekvens av detta är sannolikt att betydelsen av hur det befintliga bostadsbeståndet används blir allt större.

Kommunen beskriver ett framgångsrikt bostadsrättsprojekt på sida 19. Den skrivelsen bör utvecklas så att kommunen sprider kunskapen om vad som gjorde projektet framgångsrikt, vilket kan ligga till gagn för kommande projekt.

Kommentar:

Bostadsförsörjningsprogrammet uppdateras i enlighet med yttrandet.

Övriga synpunkter

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen redovisar all den mark som är detaljplanelagd och vilka planarbeten som är pågående (s.16). Det krävs dock att riktlinjerna uppdateras kontinuerligt för att informationen ska hållas aktuell.

På sida 12 för Bollnäs kommun ett resonemang kring vad som värdesätts mest att ha runt boendet och vad som är mindre viktigt. Det är inte beskrivet var ifrån denna information är tagen och om detta gäller för alla grupper i samhället eller inte.

Länsstyrelsen önskar få ta del av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning efter antagande av kommunfullmäktige.

Region Gävleborg

Region Gävleborg har fått Bollnäs kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjning för synpunkter. Riktlinjerna ska gälla tills vidare och vara vägledande i översiktsplanen för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Enligt lagen om kommunalt bostadsförsörjningsansvar ska samtliga kommuner ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning, som anger mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet., samt planerade insatser för att uppnå målen. Den ska även ange hur kommunen tagit hänsyn till relevanta och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Vid planering av bostadsförsörjning ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet tillfälle att yttra sig. Region Gävleborg granskar kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning med utgångspunkt i regionens utvecklingsstrategi ”Nya möjligheter” och tillhörande sektorprogram som bl.a. länstransportplanen och det regionala trafikförsörjningsprogrammet.

Sammanfattning

Bollnäs kommun har idag ca 27 000 invånare. Detta efter några års ökning som i huvudsak berott på hög flyktinginvandring generellt i landet. Största orten är Bollnäs med cirka 14 000 invånare, därefter Arbrå och Kilafors med cirka 2000 respektive 1000 invånare, följt av några mindre tätorter som Lottefors, Segersta, Sibö, Vallsta och Rengsjö. Där utöver bor ca 30 procent av befolkningen mer glest på landsbygden utanför tätortsområden. Utifrån sin geografiska placering mitt i länet har Bollnäs flera viktiga delregionala funktioner för Gävleborgs arbetsmarknad och invånare. Bollnäs och särskilt stadens fortsatta utveckling har därmed stor betydelse för såväl för omgivande orter inom som kommunen, som för angränsande kommuner och regionen som helhet.

Region Gävleborg anser därför att det är positivt att Bollnäs i samrådsförslaget till riktlinjer för bostadsförsörjning, också ser bostadsfrågan i ett större perspektiv än bara den egna kommunen och att man tydligt lyfter fram Bollnäs roll i regionen. God infrastruktur och regional tillgänglighet såväl längs norra stambanan och väg 83, som i öst-västlig riktning mot Ovanåker och Söderhamn, lyfts fram som särskilt viktiga faktorer. Vilket ligger helt i linje med den regionala bilden.

Region Gävleborg anser att de föreslagna målen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen sammantaget är relevanta. De ligger väl i linje med översiktsplanens inriktning att nya bostäder främst ska koncentreras till tätorterna Bollnäs, Kilafors och Arbrå, i nära anslutning till befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik. Målen anger att utbudet av bostäder ska möta efterfrågan, och att det ska finnas bostäder för alla grupper.

Kommunen ska vidare ha en proaktiv mark- och planberedskap för minst 20 byggklara småhustomter, samt fler än 100 lägenheter i antagna detaljplaner. I riktlinjerna används flera av de verktyg som en kommun har för att kunna styra utbud och inriktning på bostadsmarknaden. Ett är att påverka bostadsbyggandet genom aktiv markpolitik exempelvis genom strategiska markförvärv för att ha beredskap för kommande markanvisningar för bostäder. Bollnäs konstaterar här att man under åren succesivt minskat det egna markinnehavet, och lyfter nu själva behovet av att arbeta strategiskt med inköp av mark, vilket är positivt. Ett annat är att arbeta aktivt med att fram detaljplaner i attraktiva områden för både småhus och flerfamiljshus, vilket är viktigt för potentiella exploatörer. Bollnäs kommun äger också själva ett centralt verktyg för att kunna anpassa utbud och inriktning av bostäder efter målgruppens behov, i det egna bostadsbolaget Bollnäs bostäder AB.

Sammantaget anser Region Gävleborg att de föreslagna målen och riktlinjerna för bostadsförsörjningen är riktiga relevanta, men att underlaget som helhet skulle vinna på att bli tydligare i slutsatserna kring balans eller obalans på bostadsmarknaden, bedömningen av framtida befolkningsutveckling samt dess kvantitativa effekter för kommande bostadsbyggnadsbehov.

Kommentar:

I det följande ges kommentarer kring särskilda avsnitt i samrådsförslaget, med reflektioner kring innehåll eller förslag till ändringar och förtydliganden.

- I samrådsförslaget (s.11) beskrivs FA-regionen Ovanåker-Bollnäs-Söderhamn. Här vill vi bara förtydliga att begreppet FA-region främst används som analysverktyg. Det är en beskrivning av hur man idag bedömer att de lokala arbetsmarknadsregionerna (LA) kommer att utvecklas till 2025. Vill man istället beskriva hur den faktiska arbetsmarknaden ser ut, och därmed dagens funktionella arbetsmarknadsområden, är det bättre att använda sig av SCB:s definition av LA-regioner. Då utgör Bollnäs-Ovanåker en gemensam arbetsmarknad, och Söderhamn en egen. Mer om det framgår bland annat i det nyligen framtagna kunskapsunderlaget "Gävleborgs funktionella geografi", där också Bollnäs kommun medverkat. Region Gävleborg ser här positivt på att Bollnäs framhåller sin potential till ökad regionförstoring, bland annat genom stärkta samband mot Gävle och Mälardalen. Här lyfter man också fram behov av ökad kapacitet i de viktiga stråken, liksom att tillgängliggöra nya bostäder nära befintlig infrastruktur och kollektivtrafik

Kommentar:

Förändringar görs i Bostadsförsörjningsprogrammet i enlighet med kommentaren.

- I samrådsförslaget konstateras under rubriken "Nyproduktion" (s.12) att antalet nyproducerade bostäder under den senaste tioårsperioden, har varit i nivå med behovet- och därmed i dagsläget och totalt sett råder balans på bostadsmarknaden i Bollnäs kommun. Ser man däremot specifikt på Bollnäs tätort råder fortsatt underskott. I det därpå följande stycket (3.4) att det inte råder jämvikt för utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden, och att efterfrågan på såväl småhus som lägenheter är stor, men utbudet begränsat. Som vidare noteras kan det bero på att det som byggs nytt inte alltid överensstämmer med det som efterfrågas, vilket ofta är billigare bostäder. Vi upplever här att det sammantaget blir en viss otydlighet i budskapet huruvida det råder balans eller inte. Ett svar kan exempelvis vara att obalansen inte beror på underskott av bostäder utan en "mis-match" beroende på svag rörlighet på den befintliga bostadsmarknaden. Region Gävleborg föreslår att avsnittet förtydligas för att undvika missförstånd.

Kommentar:

Förändringar görs i Bostadsförsörjningsprogrammet i enlighet med kommentaren.

- I förslaget hänvisas till en befolkningsprognos för Bollnäs kommun där befolkningen antas öka till 27250 till år 2025. Det beskrivs också innebära en ökning med drygt 650 personer. Då dagens invånarantal redan konstateras vara ungefär 27000, indikerar det att prognosen kanske har några år på nacken. Eftersom en befolkningsprognos utfall till stor del avgörs av vilket utgångsår som används, så föreslår Region Gävleborg att en hänvisning görs som anger vilket år prognosen togs fram.

Kommentar:

Förändringar görs i Bostadsförsörjningsprogrammet i enlighet med kommentaren.

- Region Gävleborg anser sammantaget att förslaget innehåller en god nulägesbild av bostadsmarknaden i Bollnäs kommun, medan analysen av framtida bostadsbehovet är betydligt vagare beskrivet. Det gäller såväl det totala behovet av bostäder, som fördelat på särskilda grupper. Tydligast är att kommande behov bedöms vara störst inom Bollnäs stad, samt att andelen och antalet äldre kommer bedöms öka kraftigt fram till 2025 vilket ställer högre krav på tillgängliga och byggande av trygghetsboenden. Till detta beskrivs också behovet av små och billiga lägenheter öka bland annat unga vuxna och utsatta grupper. I samrådsförslaget allra sista del (5.3) blir slutsatsen också att det inte förväntas något större bostadsbyggnadsbehov fram till 2030, beaktat de osäkerheter som alltid finns om framtiden. I Bollnäs förslag till riktlinjer görs således inte någon kvantitativ bedömning av kommande behov i bostäder. Samtidigt kan vi från samrådsförslaget för "FÖP Bollnäs stad" se att man där gör bedömningen av att minst 325 nya bostäder för att klara kommande behov bara till år 2025.

Kommentar:

Inga förändringar föreslås i yttrandet utifrån kommentaren.

- Sammanfattningsvis anser Region Gävleborg att de föreslagna målen och riktlinjerna för bostadsförsörjning är riktiga och relevanta, men att underlaget som helhet skulle vinna på att bli tydligare i slutsatserna kring balans och obalans på bostadsmarknaden, bedömningen av framtida befolkningsutveckling samt dess kvantitativa effekter för kommande bostadsbyggnadsbehov.

Trafikverket

Trafikverket har tagit del av ärende ”Remiss gällande samråd för riktlinjerna för bostadsförsörjningen i Bollnäs kommun”, där vi lämnar nedanstående synpunkter:

- Att bygga ut eller förändra den övergripande infrastrukturen är komplicerat och kräver en långsiktig planering. Ett bostadsförsörjningsprogram (riktlinjer för bostadsförsörjning) är ett bra stöd för att tillgodose samspelet mellan infrastrukturplanering mot den övriga samhällsutvecklingen.
- Bollnäs kommun har tagit fram ett tydligt dokument som påvisar fördelarna mellan bostadsutveckling i transportförsörjda lägen, där kollektivstråk och GC-vägar är prioriterade. Det är av stor vikt att sammanlänkade städer stärker den regionala utvecklingen. Även den inomkommunala infrastrukturen är betydelsefull för att länka samman mindre orter med huvudorten.
- Ovanstående strategi minskar transportarbetet för såväl korta- inomkommunala transporter som längre resor utanför den egna kommunen. Att förtäta och planera in bostäder i infrastrukturförsörjda områden ger därmed positiva effekter och underlättar ett kollektivt resande samt transporter för oskyddade trafikanter, vilket ger ett hållbart och flexibelt system.
- Trafikverket instämmer i kommunens ställningstagande att norra Stambanan, Rv 50 (väg 301 m.fl.) samt Rv 83 är viktiga stråk. Framgångsfaktorer i infrastrukturen är inte enbart framkomlighet, utan andra egenskaper är tillgänglighet, säkerhet och mer miljöanpassade transporter. Att enbart bygga ut väg- och järnvägar för att öka framkomligheten är inte hållbart. Den övergripande strategin är att transportarbetet i betydligt större utsträckning kan överföras från enskilda biltransporter till kollektivtrafik eller till gång- och cykelsystemet. Det är också den strategi som anges i den åtgärdsvalsstudie som tidigare genomförts och där ett slutgiltigt ställningstagande nu tas fram tillsammans med Bollnäs kommun och region Gävleborg.
- Vi instämmer även att den tekniska utvecklingen kommer att underlätta för resfria möten, där arbetsplatser inte nödvändigtvis används i full utsträckning. Det medför att det totala transportarbetet kan minskas.

- Den strategi som kommunen prioriterat för att utveckla tydliga stationslägen är bra. Att bygga ut infrastruktur i samtliga lägen är svårt och en utmaning är därför att de intermodala persontransporterna kan underlättas. Det innebär att passagerare kan utnyttja flera transportsätt och planeringen bör därför uppmuntra goda bytespunkter i såväl landsbygd som i stadsmiljön
- Trafikverket anser att dokumentet är tydligt och genomarbetat. En återhållsam planering bör ändå diskuteras i oförsörjda kollektivtrafikstråk. Det gäller framförallt i LIS-områden m.m. där trafikarbetet ofta är utlämnat till den egna bilen. Förtätning är ett bättre alternativ, men är samtidigt en utmaning i infrastrukturnära områden för att klara säkerhet, buller och vibrationer från närliggande trafik.

Kommentar:

Inga förändringar görs i bostadsförsörjningsprogrammet utifrån inkomna synpunkter

Internt

Socialnämnden

Socialförvaltningen vill lämna följande synpunkter på dokumentet. Kommentarer lämnas löpande till rubriker.

- Dokumentet behöver språklig revidering. Syfte med riktlinjerna är att sätta upp tydliga mål, riktlinjer.....
- 1.4, socialtjänstlagen Vi vill komplettera med att när det brister i det kommunala ansvaret för rätten till goda bostäder och stöd för enskilda medför det ökade kostnader och ärenden för socialtjänsten .
- 1.5, kommunalt bostadsbolag Förslag att ändra i näst sista meningen, istället för olika grupper skriva alla kommuninnevånare.
- 1.5, bostadsförmedling Det behövs en bostadsförmedling. Socialtjänsten har inga bostäder att fördela och inte resurser att leta bostäder till kommunens bostadsbehövande. Frågan ställs ofta till IFO att man behöver hjälp att hitta bostad.
- 2.1 Bostadsmarknaden För att nå delmålet krävs strategiskt arbete och politiska beslut. Det bör skrivas in.

- 2.2 analys av bostadsmarknaden, Vi anser att texten bör kompletteras med brist på lämpliga ungdomsboenden samt att trångboddhet är ett problem. Behovet av mellankommunal samverkan, kan man ge exempel på vad det skulle kunna vara? När det gäller resurssvaga grupper; Vilken ambitionsnivå har politiken? Hur använder man ägardirektiven till Bollnäs bostäder?
- 3.1 befolkningsstatistik Det finns nya siffror från region Gävleborg, samhällsmedicin. Kan de vara intressanta? Vi har väldigt låga inkomster i vår kommun, detta avspeglas inte i utbudet av bostäder. Finns tankar på anpassningar från Bollnäs bostäder? Risk för bostadssegregation om olika boendetyper inte blandas i de olika stadsdelarna.
- 3.4 äldre Boverkets definition av trygghetsboende stämmer inte riktigt med de bostäder som finns ex på Ringshög. I Bollnäs finns idag 275 boendeplatser varav 18 är för korttidsvård, 167 lgh är för personer med demenssjukdom. Planen är att minska med 45 platser under 2019 (stängning av Hamrelund).
- LSS-boende och funktionsnedsatta, vi föreslår följande revidering, där texten ersätts med följande; Kommunen ansvarar för två olika sorters boendeformer för funktionsnedsatta, bostad med särskild service för vuxna enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och bostad med särskild service enligt Socialtjänstlagen (2001:453) (SoL). För att beviljas boende enligt LSS, s k grupp- eller servicebostad, krävs att kriterierna i någon av lagens personkretsar uppfylls. Till personkretsarna hör utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd, begåvningsmässiga funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder, och andra varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande. Boende enligt SoL kan beviljas person med psykisk funktionsnedsättning. I båda fallen har den enskilde tillgång till boende som är bemannat av personal dygnet runt. Det är det individuella behovet som avgör om en person har rätt till insatser i form av boende.
- I Bollnäs bor cirka 110 personer vid 12 olika grupp- och servicebostäder enligt LSS. Inom kommunens socialpsykiatri finns två olika boendeenheter med totalt 18 boendeplatser enligt SoL.
- Hemlöshet Bollnäs har fn 22 hemlösa personer. Sista stycket, ändra till Bollnäs kommun har ingen övergripande plan eller strategi.

- 4.2 Teorin om flyttkedjor blir allt mer ifrågasatt. Källhänvisning?
- 4.3, sista stycket Bör formuleras om. Man kan läsa in att asylsökande inte möter önskemål om personer som flyttar till kommunen.
- 5.2 prioriterade grupper Hemlösa bör ingå.
- Gruppen unga vuxna, Inget nämns om andra lösningar än traditionell nybyggnation ex ombyggnation av lokaler till enklare bostäder.

Kommentar:

Samtliga synpunkter har hanterats i dokumentet.

Barn- och utbildningsnämnden

Sammanfattning av ärende

Barn- och utbildningsförvaltningen vill påtala vikten i processen för bostadsförsörjning till barnfamiljer planera närhet till förskola och grundskola.

Samhällsbyggnadskontoret har till barn- och utbildningsnämnden givit möjlighet till remissvar på Riktlinjer för bostadsförsörjning Bollnäs kommun.

Riktlinjerna anger ansvarsfördelning, lagkrav, nationella och regionala planer av betydelse för bostadsförsörjning, nulägesbeskrivning, framtida behov och mål, prioriterade målgrupper, handlingsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning.

Under de senaste åren har det jämfört med tidigare år, byggts förhållandevis mycket i kommunen och de bostäder som har producerats har gått åt och inga lägenheter står tomma. Detta tyder på att det finns en tydlig efterfrågan på bostäder i kommunen. Nyproduktion som sker bör vara i blandade upplåtelseformer och bostadstyper med varierande prisbild för att förbättra förutsättningar för bostadsrotation inom kommunen. För att tillgängliggöra småhus till barnfamiljer bör kommunen prioritera att tillskapa attraktiva bostäder för olika målgrupper.

I riktlinjerna påtalas prioriterade målgrupper, varav barnfamiljer är en grupp.

Gruppen Barnfamiljer - En begränsad tillgång råder på lediga småhusomter och få objekt på begagnatmarknaden där varken utbudet eller efterfrågan motsvarar efterfrågan i prisklasserna från 500 000 – 2,5 miljoner. Lägena som efterfrågas bedöms främst vara närhet till service, fritidsaktiviteter och skola i områden med mycket barn och generösa tomter.

Bedömningen är att det finns möjligheter att tillgodose gruppens behov på bostadsmarknaden. Dels genom att tillgodose de äldre som vill flytta, genom att planera för flerbostadshus och genom att planera för nya bostadsområden för barnfamiljer. Kommunen saknar dock i nuläget planberedskap, för framförallt småhusomter och även mark för att långsiktigt tillgodose behovet av bostadsplanering.

Barn- och utbildningsförvaltningen vill påtala vikten i processen för bostadsförsörjning till barnfamiljer planera närhet till förskola och grundskola.

Kommentar:

Kommunen instämmer i kommentaren och gör ett tillägg att kring att planera i närheten till förskolor och grundskola.

Kommuner

Falu kommun

Förslaget till mål och riktlinjer för Bollnäs kommun motsäger inte några av Falu kommuns mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Falu kommun har inga synpunkter på remisshandlingen.

Kommentar:

Inga förändringar görs i bostadsförsörjningsprogrammet utifrån yttrandet.

