

RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Härjedalens kommun 2018-2019



KS 2018/193 Bostadsförsörjningsplan 2018

ANTAGANDEHANDLING

Fastställt

KF 2018-06-18

Innehåll

Inledning.....	4
1. Lagstiftning	4
Lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar	4
Plan- och bygglagen.....	5
Socialtjänstlagen.....	5
Lagen om stöd och service till funktionshindrade.....	5
Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.....	5
Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning	5
2. Nationella och regionala mål, planer och program.....	5
Nationellt mål.....	5
Nationella miljömål	6
Regionala styrdokument	6
Jämtlands läns miljömål	6
Regionalt utvecklingsarbete	7
Regionalt serviceprogram 2014-2018	8
Jämtland/Härjedalen 2030 - Regional utvecklingsstrategi (RUS).....	8
3. Kommunala mål och styrdokument.....	8
Övergripande kommunala mål 2018-2020	8
Serviceplan för Härjedalens kommun 2016-2018.....	8
Lokala miljö kvalitetsmål	9
Bostäder för alla	10
Särskilt boende.....	10
Bostad med särskild service enligt LSS.....	10
Program för integration.....	10
4. Verktyg	10
Plan- och bygglagen (PBL) - planmonopol, detalj- och översiktsplanering.....	10
Kommunernas planmonopol.....	10
Översiktsplanering och detaljplanering	11
Strategisk markpolitik.....	11
Kommunala bostadsföretag - ägardirektiv.....	11
Bostadsförmedling	11

Hyresgarantier	12
5. Analys av bostadsmarknaden.....	12
Befolkningsutvecklingen.....	12
Befolkningsutveckling församlingsvis.....	15
Hushållens sammansättning	16
.....	16
Bostadsbestånd och byggande.....	16
Bostadsbestånd permanent och fritid.....	16
Bostadsmarknad.....	17
Bostadsbyggande de senaste 5 åren.....	17
Bostadssituationen idag och planer de närmaste fem åren	18
Planberedskap	18
Bostadsbehov	19
6. Slutsatser, mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.....	21
7. Handlingsplan	22
Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål	22
8. Aktualitetsprövning och revidering	23

Inledning

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar står det att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Härjedalen kommun har beslutat att ta fram en ny kommunövergripande översiktsplan som planeras att antas under 2019.

Fler invånare är en viktig faktor, bland annat för att trygga framtida arbetskraftsförsörjning och för att kommunens skatteunderlag ska vara stabilt. Ett prioriterat område i den kommande översiktsplanen är därför en god befolkningsutveckling, att kommun växer. För att detta ska vara möjligt behövs fler bostäder. Faktorer som inverkar på familjers beslut att flytta till och bo i Härjedalens kommun är närhet till rekreation, fritidsaktiviteter, service, skola och barnomsorg samt bra bostäder till konkurrenskraftiga priser.

Härjedalens kommun står inför ett flertal utmaningar för att lyckas nå den uppsatta målbilden i översiktsplanen, bland annat består befolkningsammansättningen i hög utsträckning av en åldrande befolkning.

Samtidigt har Härjedalens kommun goda förutsättningar att skapa attraktiva områden för människor att flytta till. Arbetstillfällena är många och finns i flera olika näringar, det finns möjlighet att bosätta sig både i tätorter eller utanför dem. Dock finns det en brist på bostäder i vissa områden vilket försvårar inflyttningen, rörligheten på bostadsmarknaden och ett möjliggörande av att kvar stanna i kommunen.

1. Lagstiftning

Det finns flera lagar och styrdokument som reglerar kommunens skyldigheter gentemot sina medborgare gällande bostadspolitiken.

Lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i bra bostäder. Kommunen ska främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs för bostadsförsörjningen. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Förslaget om riktlinjer för bostadsförsörjningen har skickats till Bergs kommun. Båda kommunerna har i området kring

Vemdalskalet och Klövsjö stora områden med turistisk verksamhet och där det också finns behov av bostäder, framförallt personalboenden, som beskrivs som en bristvara i de av Bergskommuns framtagna riktlinjer för bostadsförsörjning.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Det finns krav på vad bostadsförsörjningsplanen ska innehålla. För det första ska den innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. För det andra ska den innehålla kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. För det tredje ska det beskrivas hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program med betydelse för bostadsförsörjningen. Slutligen ska uppgifterna i planen grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Plan- och bygglagen

Kommunens planmonopol innebär att kommunen genom planering, prioriteringar och ställningstaganden ges förutsättningar och ramar för en fungerande lokal bostadsmarknad som kan utvecklas i en önskad riktning. Lagen syftar till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

Vidare ska enligt plan och bygglagen planläggning främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Socialtjänstlagen

I socialtjänstlagen regleras det allmännas ansvar för den enskildes rätt till bostad. Kommunen har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver.

Lagen om stöd och service till funktionshindrade

Lagen reglerar att personer med funktionshinder ges en bostad med särskild service. Det är kommunen som ansvarar för att behoven tillgodoses.

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lagen reglerar de villkor som gäller för dessa bostadsföretag. Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses ett aktiebolag som i allmännyttigt syfte huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och främjar bostadsförsörjningen i kommunen.

Lag om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Lagen reglerar kommunens skyldighet att efter anvisning ta emot nyanlända i kommunen.

2. Nationella och regionala mål, planer och program

Nationellt mål

Regeringen formulerar sitt övergripande mål för bostadspolitiken enligt följande:

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

2015 överlämnade boverket en avrapportering till regeringen av uppdraget

”Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering” I rapporten föreslår Boverket sju mål som bör antas av riksdagen och som inom fysisk samhällsplanering ska ersätta dagens drygt 100 mål. Målen har sitt ursprung i de sektorsvisa mål som berör fysisk samhällsplanering och som identifierades i Boverkets rapport 2011:17 "Sammanställning av nationella mål, planer och program av betydelse för fysisk samhällsplanering". Målen syftar till att, framför allt på nationell nivå, kunna följa resultaten av den aktuella samhällsplaneringspolitiken. Målen bedöms också kunna fungera som relevanta nationella mål som kommunerna ska förhålla sig till i sin planering.

De sju målen som föreslås i rapporten är:

- Bostäder efter människors behov
- Attraktiva livsmiljöer
- God tillgänglighet i vardagen
- Bättre resurshushållning
- Långsiktig livsmedelsförsörjning
- En funktionell grönstruktur
- Färre olyckor

Nationella miljömål

Miljöbalken är den centrala miljölagen i Sverige som syftar till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö.

Riksdagen har antagit mål för miljö kvaliteten inom 15 olika områden. Avsikten med miljö kvalitetsmålen är att vår natur- och kulturmiljö skall bevaras i sådant tillstånd att utvecklingen blir miljömässigt hållbar samt för att miljöarbetet ska effektiviseras.

Miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö* som ska nås till 2020 lyder:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Regionala styrdokument

Jämtlands läns miljömål

De regionala miljömålen är desamma som de nationella miljö kvalitetsmålen inklusive preciseringar och ersätter tidigare regionala miljömål. Vidare antogs två regionala tillägg,

Ingen utbyggnad av vattenkraft samt Ingen uranbrytning. Det nationella miljö kvalitetsmålet Hav i balans är ej relevant i länet. I december 2016 uppdaterades det regionala åtgärdsprogrammet för Jämtlands län miljömål. De nationella miljö kvalitetsmålen inklusive tillägg gäller fortsatt.

Sju av de 15 miljömålen har prioriterats extra under perioden 2017–2020:

- Begränsad klimatpåverkan
- God bebyggd miljö
- Giftfri miljö
- Levande sjöar och vattendrag
- Levande skogar
- Ett rikt odlingslandskap
- Storslagen fjällmiljö.

Regionalt utvecklingsarbete

Regionförbundet Jämtland/Härjedalen formulerar sin målbild för det regionala utvecklingsarbete inom området "Attraktion och livsmiljö" enligt följande:

"Jämtlands län upplevs som en öppen plats där män och kvinnor i alla åldrar kan leva och utvecklas och dit många gärna återvänder. Jämtlands län lockar därför många inflyttare. En del av de inflyttade har sin försörjning med sig, etablerad genom tidigare kontakter och uppdragsverksamhet. Förutom tillgången till en ren och vacker natur, attraktiva bostadsmiljöer och närheten till fjällvärlden är goda kommunikationer, god offentlig och kommersiell service samt ett rikt kultur- och idrottsutbud viktiga beståndsdelar i länets attraktionskraft.

Ett högt användande av modern IT-infrastruktur underlättar företagande och boende också i länets perifera delar. Kommunikationslösningarna är utformade för att ge bästa utfall vad gäller miljö, tillgänglighet, jämställdhet och trygghet.

I Region Jämtland Härjedalens "Regional strategi för ökad inflyttning och förbättrad integration 2015-2020" är en av målbilderna: Det är lätt att flytta till Jämtland Härjedalen eftersom mottagandet är välkomnande, nyfiket och professionellt organiserat. Inflyttning är önskvärd för att klara framtidens arbetskraftsförsörjning och utrikes födda ger regionen mångkultur, en global goodwill och öppnar våra sinnen. Regionen upplevs vara en plats där människor i alla åldrar kan leva och utvecklas. En god samhällsservice erbjuds alla invånare och det finns bra pendlingsmöjligheter till och från arbete och studier.

I en långsiktig samhällsplanering är det viktigt att ta hänsyn till det ökade antalet utrikes födda i länet för att motverka segregation. Det ska finnas attraktiva bostäder i olika storlekar till rimliga priser. Den sociala servicen behöver utökas på flera orter. Kompetenshöjande insatser till berörda aktörer för att öka kunskapen om vikten av en ökad invandring till länet. Ökad samverkan över kommungränser för att underlätta boende, transporter och service är nödvändig.

För att öka inflyttningen till länet måste det finnas bostäder att flytta till. Samverkan mellan berörda aktörer kring insatser att ta fram fler boenden så att det överensstämmer med behoven. Hyreslägenheter är prioriterat, men det behövs nytänkande när det gäller

boendeformer. Lediga hus på landsbygden ska marknadsföras.”

Regionalt serviceprogram 2014-2018

Framtaget av länsstyrelsen Jämtlands län med syfte att styra insatser för en god servicenivå i Jämtlands län lyfter fram kommunerna som viktiga aktörer i servicefrågor. Målet är att kvinnor och män, oavsett etnicitet & ålder, ska ha likvärdig tillgång till dagligvaror och drivmedel.

Jämtland/Härjedalen 2030 - Regional utvecklingsstrategi (RUS)

Jämtland/Härjedalen 2030 är länets regionala utvecklingsstrategi (RUS). Strategin innehåller länets prioriterade områden för att skapa smart och hållbar tillväxt för alla.

Målet är att regionen år 2030 ska ha vuxit och skapat tillväxt genom en ledande position inom basindustrin besöksnäringen och bra kommunikationer, attraktiva bostadsmiljöer, närheten till fjällen ren natur. Länet ska vara fossilbränslefritt, jämställt och socialt inkluderande.

3. Kommunala mål och styrdokument.

Övergripande kommunala mål 2018-2020

De kommunala målen återfinns i kommunens budget för 2018, dessa mål genomsyrar även förslaget till den kommunövergripande översiktsplanen som är under framtagande. I Kommande Öp finns en politisk viljeinriktning att det ska bo 11000 människor i Härjedalen år 2030.

Vi ska växa – fler ska flytta in än ut!

Härjedalen har många attraktiva boendemiljöer. Här finns livskraft, äkthet och natur! Dessutom finns gott om utrymme för alla! För att kunna erbjuda bostäder till de som vill bosätta sig här måste vi se till att ha en god framförhållning med planlagd mark i attraktiva områden. Byggandet av lägenheter behöver komma igång!

Mål:

- Antal invånare ska öka, fler ska flytta in än ut,
- Antal nyproducerade lägenheter och småhus för fast boende ska öka från föregående år
- Tillgång på planlagd mark ska öka från föregående år

Serviceplan för Härjedalens kommun 2016-2018

Härjedalens kommun har fastställt en serviceplan för 2016-2018, planen ska revideras varje mandatperiod.

Serviceplanens syfte är att öka engagemang, förståelse & kunskap kring service som en del av kommunens arbete med näringslivs- & landsbygdsutveckling samt att tillgång till service vägs in i i kommunernas långsiktiga & strategiska planering

Serviceplanen ska vara ett styrande dokument i syfte att samla resurser och insatser för att uppnå en god servicetillgänglighet i kommunen samt vara vägledande för användandet av stödet till kommersiell service. Planen ska också kunna användas av andra myndigheter, organisationer och företag i syfte att samla resurser och insatser mot det gemensamma målet – en god servicenivå i länet.

Serviceplanen ska utgöra ett tema/komplement till kommunens översiktsplan.

I serviceplanen fastslår kommunen att:

En förutsättning för att skapa tillväxt är god tillgång till offentlig och kommersiell service. Service är en viktig del av att skapa attraktiva miljöer och möjlighet till arbetstillfällen. Tillväxtanalys har konstaterat att faktorer som är avgörande för en Orts utveckling är bra infrastruktur, god offentlig service, närhet till arbetsmarknader, attraktivt boende och goda sociala strukturer. Både boende och företag behöver en god service för att vardagen ska fungera.

Det som starkt påverkar förutsättningarna för den offentliga och kommersiella servicen är den demografiska utvecklingen.

Bland de åtgärder som nämns i planen har följande punkter stor betydelse för hur kommunen ska nå de övergripande målen samt för utformningen av riktlinjerna för bostadsförsörjningen:

- Kommunen ska skapa förutsättningar för ökat boende på landsbygd genom att underlätta för nybyggnation och omvandling av fritidshus till permanentboende, samt eftersträva att få till nybyggnation av hyreslägenheter på landsbygd.
- Kommunen verkar tillsammans med föreningslivet för att det finns tillgång till mötesplatser och aktiviteter genom att stötta arbetet med idrottsanläggningar och samlingslokaler.
- Kommunen ska verka för att naturen och att övriga naturvärden upptäcks och nyttjas av invånare och besökare. Detta kan göras genom att göra naturområden fysiskt tillgängliga och att informera om naturens betydelse för folkhälsan.
- Kommunen ska arbeta för att det finns tillgänglig mark för verksamheter, samt stimulera möjligheten att starta, etablera och utveckla företag på landsbygd. De gröna näringarna är en mycket viktig del av den Härjedalska landsbygdsutvecklingen.
- Kommunen ska arbeta för att Trafikverket förbättrar sitt vägnät i kommunen samt att den regionala infrastrukturen i form av buss, tåg- och flygförbindelser utvecklas.
- Kommunen ska arbeta för att en bredbandsstrategi förverkligas i hela kommunen. Samordning och finansiering kan ske med externa aktörer.
- Kommunen stöder ett fortsatt hemsändningsbidrag. Syftet är att verka för en tillfredsställande tillgänglighet till livsmedel på landsbygden. Bidraget riktas till pensionärer och/eller funktionshindrade.

Lokala miljö kvalitetsmål

Härjedalens kommun har utarbetat förslag på lokala prioriterade miljö kvalitetsmål för kommunen som är i överrensstämelse med både de nationella och regionala målen presenterade ovan. Dessa mål kan även kopplas till och ge inverkan på hur arbetet med bostadsförsörjningen ska bedrivas.

Lokala mål för Härjedalens kommun är:

- Goda kommunikationer

Målet är att verka för att minska transporttiden samt förbättra kvalitet, säkerhet och tillgänglighet.

- Attraktiva mötesplatser

Målet innebär att i all planering eftersträva att offentliga platser (och byggnaders) ändamål medför att synergier skapas mellan olika funktioner. Mötesplatser kan

utgöras av formgivna platser med olika innehåll som medför att olika kvaliteter kombineras för att både stärka den sociala sammanhållningen och skapa närhet mellan olika typer av platser.

För att skapa en levande ort behöver mötesplatser sammanbindas med urbana stråk som främjar kollektivtrafik, gång och cykel.

- Natur med god kvalitet och tillgänglighet

Bostäder för alla

Kommunen ska enligt bestämmelser i socialtjänstlagen, SoL, erbjuda särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd samt bostäder med särskild service för människor som av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring

Särskilt boende.

Särskilt boende blir aktuellt när den enskilde har så omfattande behov av tillsyn, personlig omvårdnad och service dygnet runt att behovet inte kan tillgodoses i den bostad personen dittills har (ordinärt boende). Särskilt boende för äldre kan erbjudas i form av korttidsplats eller permanent bostad. Korttidsboendet ska tillgodose olika tidsbegränsade omvårdnadsbehov samt kunna erbjudas som avlösning av anhöriga.

Bostad med särskild service enligt LSS

Service- och gruppboendestäder bör vara förlagda till vanliga bostadsområden. De bör utformas och placeras så att de inte får en institutionell prägel. Såväl lägenheter i flerbostadshus som friliggande villor eller radhus kan användas för gruppboendestad. Gruppboendestaden kan ordnas som en grupp friliggande bostäder där var och en har sin egen lägenhet och dessutom tillgång till gemensamma utrymmen. Serviceboendestad är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboendestad.

Program för integration

Kommunstyrelsen har, 2014-09-19, KS § 167/14, antagit ett integrationspolitiskt program. Programmet innehåller bland annat politiska ställningstaganden och mål, regionalt och lokalt samarbete, samt strategi för fortsatt arbete.

Programmet beskriver hur integrationen är en viktig del i hur antalet invånare i kommunen kan öka, för att kunna stärka kompetensförsörjning och behålla service och andra funktioner.

4. Verktyg

Plan- och bygglagen (PBL) - planmonopol, detalj- och översiktsplanering

Kommunernas planmonopol

Kommunerna ansvarar för att planlägga mark- och vattenanvändningen inom sina geografiska gränser. Det betyder att kommunen har huvudansvaret för att planläggningen sker enligt plan- och bygglagen och att den sker av kommunen eller av en annan aktör på kommunens uppdrag. Det är också bara kommunen som har befogenhet att anta planer och bestämma om detaljplanläggning ska ske.

Översiktsplanering och detaljplanering

Kommunen har ett samlat ansvar för översikts- och detaljplaneringen, vilken styr användningen av mark- och vattenområdena i kommunen. Kommunen kan skapa förutsättningar för att lokalisera nya bostadsområden och strategier för att utveckla befintliga bostäder. I den fysiska planeringen kan kommunen dessutom skapa förutsättningar för en god livsmiljö, exempelvis ur ett trygghet- och jämställdhetsperspektiv.

Strategisk markpolitik

Att äga mark är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida markanvisningar för bostadsbyggande. Markpolitik och planberedskap för bostäder kan dessutom sammankopplas; i riktlinjerna kan kommunen uttrycka sin strategiska markpolitik och genom markanvisningsavtal kan kommunen sedan ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis när det gäller upplåtelseformer eller storlek på bostäder.

Om kommunen äger mark kan kommunen sluta avtal med en byggherre om att överlåta marken genom en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst kommunägt markområde för bebyggande. Markanvisningen utgör ofta ett inledande skede i plan- och byggprocessen och har därför stor betydelse för vilka projekt som realiserar.

Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisning. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål. Riktlinjerna ska innehålla kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, grundläggande villkor för markanvisningar och principer för prissättning på mark.

I dagsläget har inte Härjedalens kommun antagit riktlinjer om markanvisningar.

Kommunala bostadsföretag - ägardirektiv

Ett kommunalt bostadsföretag är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att styra utbudet av bostäder. Härjedalen kommun har ett helägt bostadsbolag, Härjegårdar Fastighets AB, vars syfte är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. I detta ingår att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet samt erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Tillgången till attraktiva bostäder och bostadsområden är en framgångsfaktor och ett viktigt instrument för den framtida utvecklingen i Härjedalens kommun.

I bolagets uppdrag ingår även ett samhällsansvar i syfte att bidra till en hållbar utveckling. Det handlar om ett etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande.

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska enligt lag (2010:879) bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer.

Bostadsförmedling

En kommunal bostadsförmedling är ytterligare ett verktyg som kommunen kan använda sig av. Med kommunal bostadsförmedling menas en serviceinstans där bostäder från flera olika

fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. I dagsläget finns det ingen bostadsförmedling i Härjedalens kommun.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. I Härjedalens kommun finns inte denna tjänst idag.

Hyresgarantier

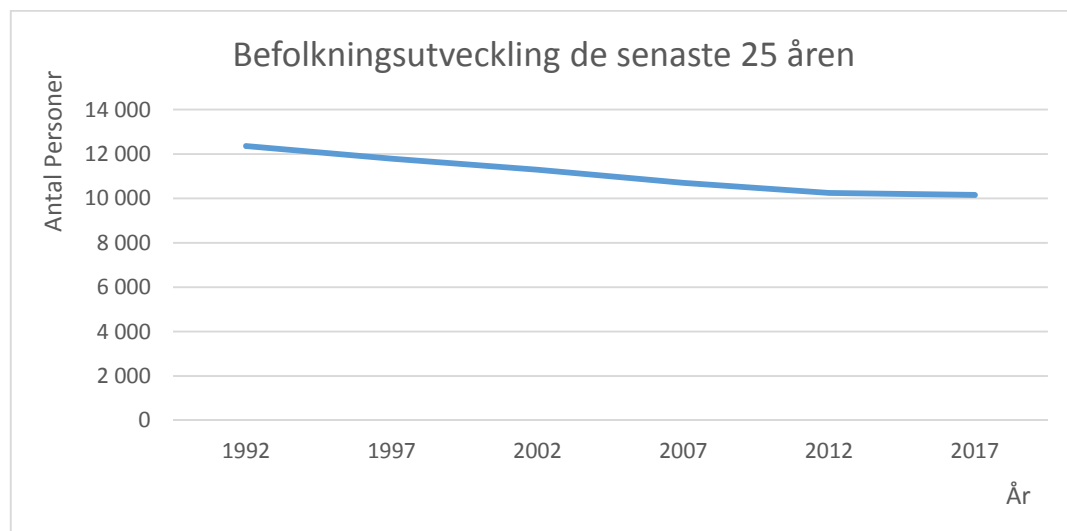
En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida. Syftet är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende, men som trots detta har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsrätt. Exempelvis kan den sökande ha en projektanställning i stället för en tillsvidareanställning men ändå ha en löpande inkomst för att klara en hyra. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad.

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Det statliga bidraget administreras av Boverket. Det förekommer även att kommuner ställer ut hyresgarantier utan statligt bidrag.

5. Analys av bostadsmarknaden

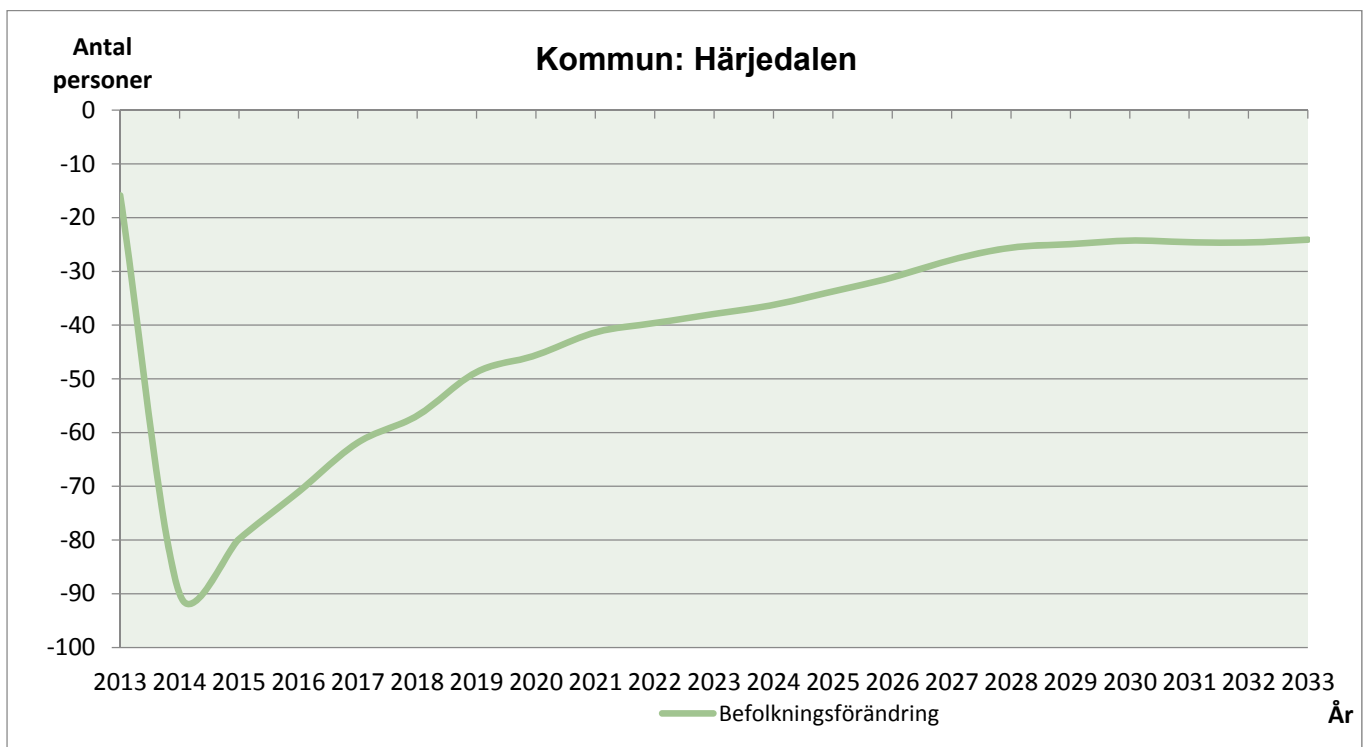
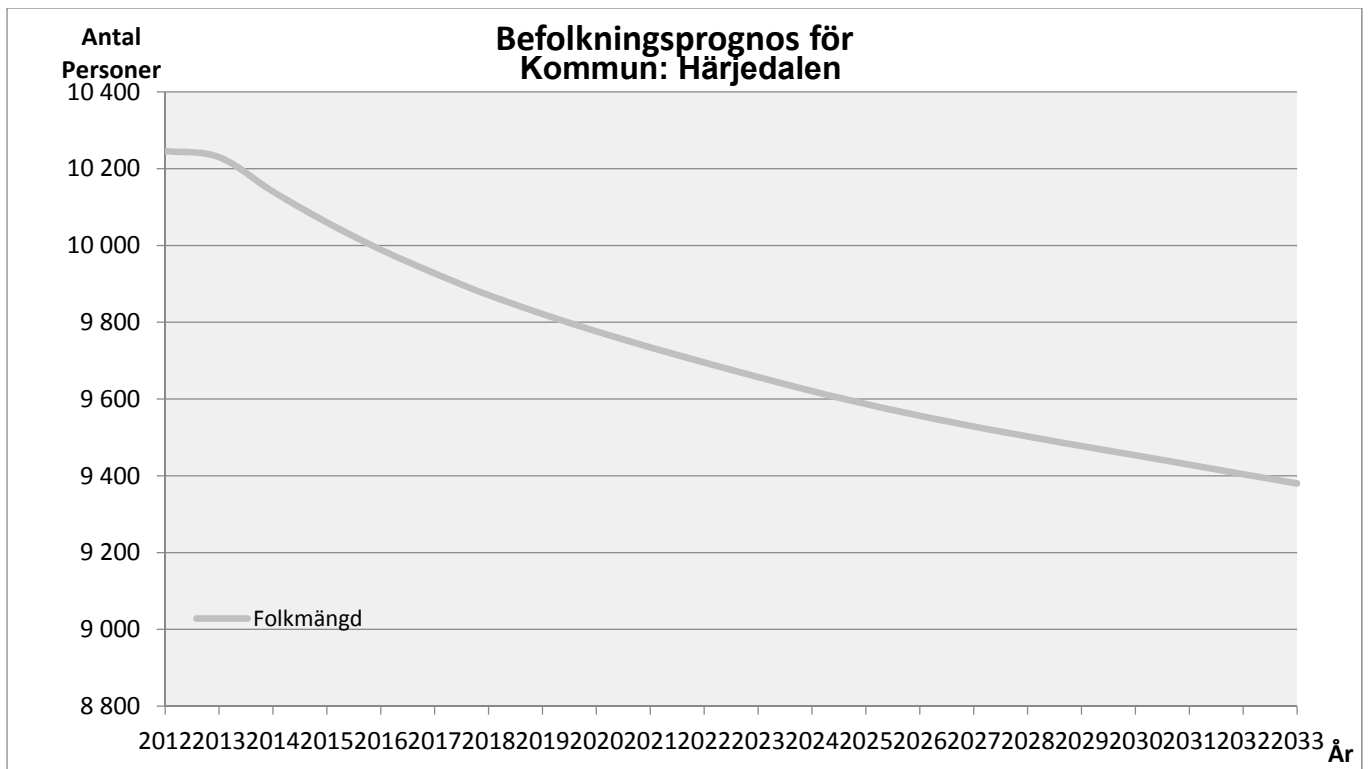
Befolkningsutvecklingen

Härjedalens kommun har haft en stadig minskning av antalet invånare under många år. Från 1992 till 2017 har befolkningen minskat med 2 207 från 12 361 till 10 154 invånare, det vill säga en minskning med 18 % under en 25 års period. De senaste åren har dock befolkningsminskningen minskat, till stor del tack vare inflyttning av utrikes födda.



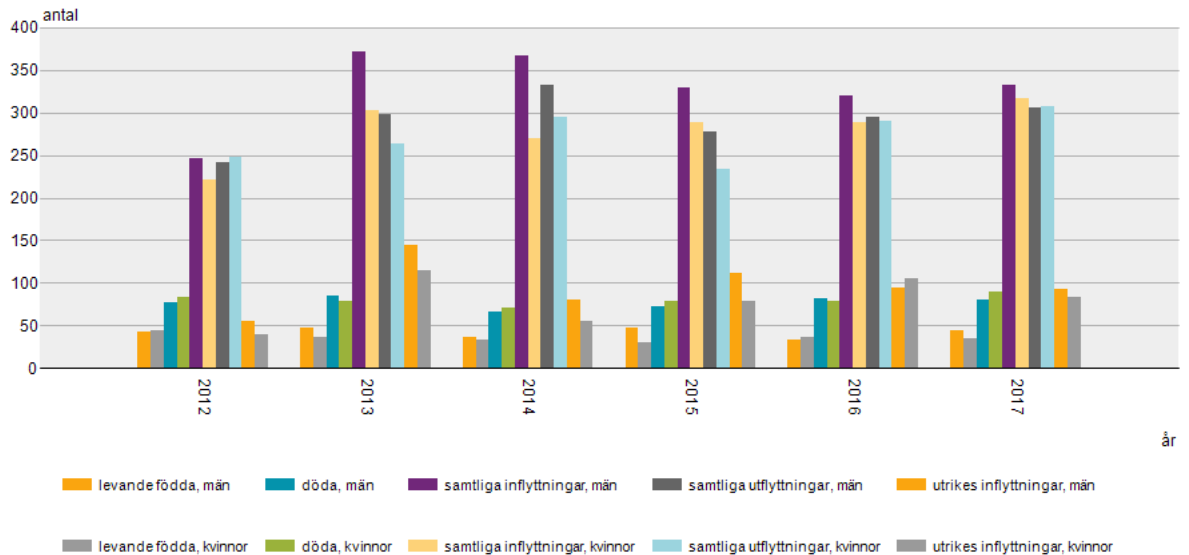
Källa: SCB 2017

Om utvecklingen fortsätter på samma sätt som den gjort de senaste 5 åren kan en prognos göras som visar att kommunens befolkning kommer minska, om än i lägre takt eftersom differensen mellan antalet döda och födda minskar, i ytterligare flera år framöver.



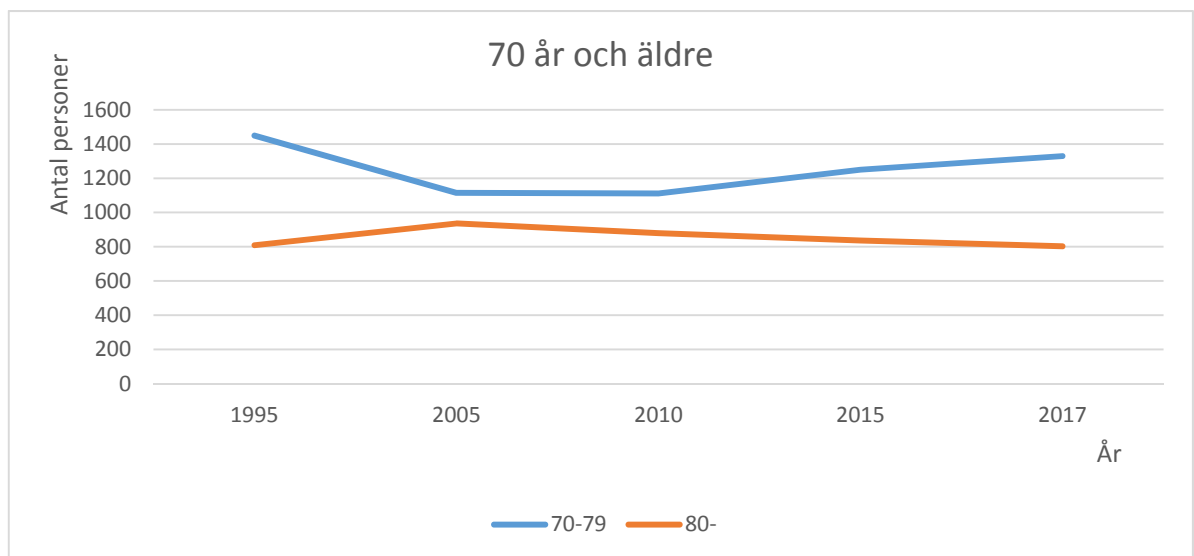
Under de senaste åren visar statistiken att fler flyttar till Härjedalen än från, vilket är en positiv utveckling. De senaste årens positiva flyttnetto utgörs till stor del av utrikes födda, utan dessa skulle befolkningsminskningen ha varit större. Åldersstrukturen gör att födelsenettet är negativt, fler dör än föds.

Befolkningsförändringar antal personer efter region, förändringar, kön och år



Källa: Statistiska centralbyrån (SCB)

Åldersstrukturen i kommunen har förändrats under åren. Andelen ungdomar under 20 år har minskat med en tredjedel från 1995 till 2015, från 2 646 ungdomar till 1 756. Kategorin äldre över 80 år har minskat de senaste tolv åren, medan 70-79 åringarna ökat. Den relativt stora delen i ålderskategorin 70-80 år medför att behovet av olika former av äldreboenden förmodligen kommer att öka på sikt.



Källa: SCB 2017

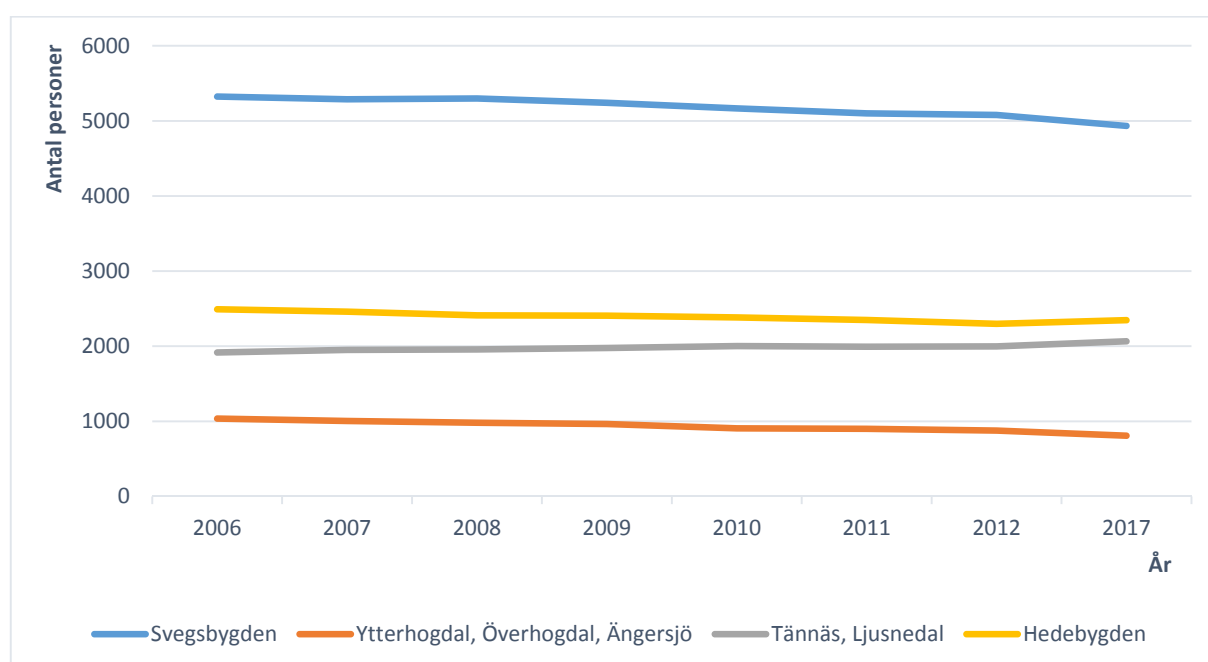
Åldersstrukturen ser olika ut i de olika kommundelarna. I Funäsdalsområdet är andelen yngre (under 18 år) 21 % av befolkningen och 6 % är över 80 år, medan i Ytterhogdal är 11 % yngre och 11 % äldre.

	0-18	19-65	66-80	Över 80	Totalt
Ytterhogdal	86	369	269	84	808
Lillhärdal	105	349	137	61	652
Sveg	763	2 366	815	336	4 280
Hede/Vemdalen	432	1190	538	187	2 347
Funäsdalen	383	1164	384	134	2 065
Totalt	1769	5 438	2 143	802	

Källa: SCB 2017

Befolkningsutveckling församlingsvis

Sett i ett kortare perspektiv, tio år, så minskar befolkningen något i Svegsbygden och Ytterhogdal, medan den ökar något i Hede/Vemdalen och Funäsdalsområdet.

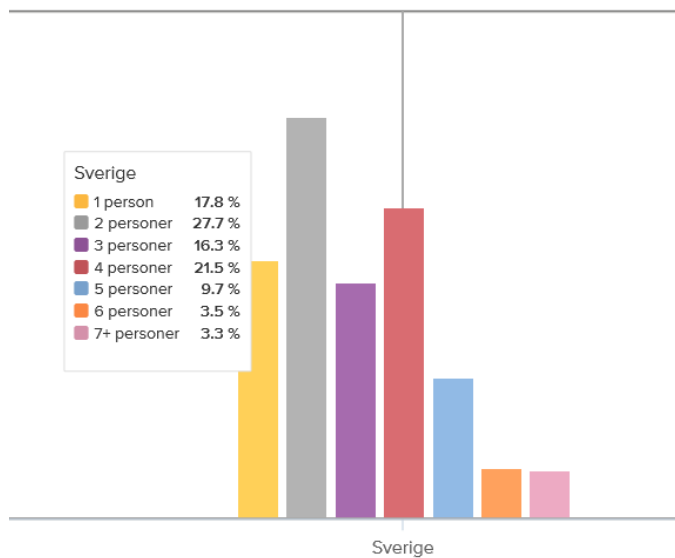
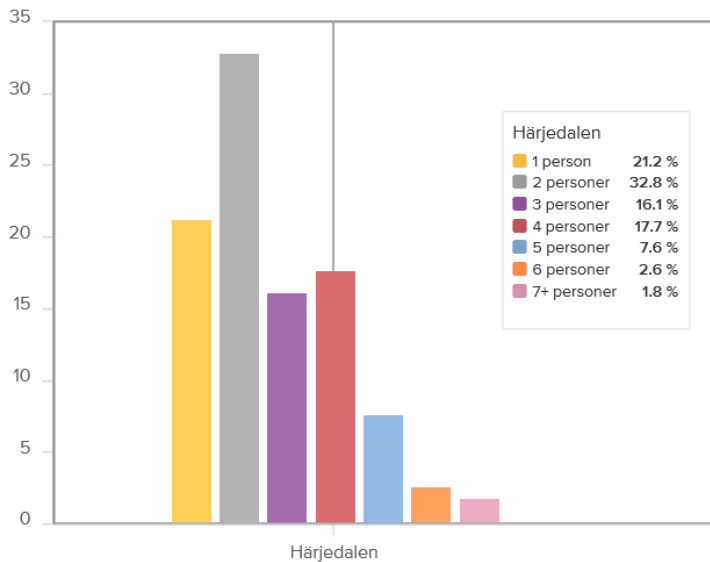


Källa: SCB 2017

Hushållens sammansättning

Enligt SCB fanns det 2017 i Härjedalen 5040 hushåll. I genomsnitt bort det 2,0 s i varje hushåll. Detta är något lägre jämfört med riket där det genomsnittliga antalet personer i varje hushåll ligger på 2,2.

Tabellerna nedan redovisar hur fördelningen av antalet boende i respektive hushåll ser ut i Härjedalen och i Sverige.



Bostadsbestånd och byggande

Bostadsbestånd permanent och fritid

Bostadsbeståndet i Härjedalen utgörs till största del av småhus, vilket avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus. Det kommunala bostadsbolaget Härjegårdar Fastighets AB har 1 157 lägenheter i sitt bestånd.

I kommunen finns ett stort antal fritidshus. Fritidshusbebyggelsen är koncentrerad till västra Härjedalen i området kring Funäsfjällen, Lofsdalen och Vemdalsområdet.

Bostadsmarknad

En stor utmaning för bostadsmarknaden i Härjedalens kommun är låga marknadsvärden i flera områden i kommunen, dock inte i turistområdena.

Inom turistområdena är trycket på bostäder stort. Det gäller både efterfrågan av fritidshus men även permanent boende och inte minst det ökande behovet av personalboende. Totalt sett råder ett överskott på bostäder i Härjedalens kommun, men ett underskott främst i Funäsdalen, Vemdalen och Sveg.

Andra utmaningar är att det finns en svårighet för privatpersoner att få lån vilket bland annat kan vara en konsekvens av hårda lånevillkor och hushållens inkomstutveckling. Även byggherrar har svårt att få lån/hårda lånevillkor. En annan anledning anges vara att kommunen och det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande.

Tomter och tomtkö

I den kommunala tomtkön står idag 119 personer/familjer uppsatta för att ha möjlighet att köpa en tomt för permanentboende. De orter som har flest intresseanmälningar är framförallt: Funäsdalen, Tännaldalen, Bruksvallarna, Vemdalen, Tännäs och Lofsdalen. I dagsläget har kommunen lediga tomter på ett flertal orter i kommunen. Dessvärre kan det konstateras att det lediga tomtbeståndet till stor del ligger i orter där få eller ingen tomtkö finns eller att tomterna inte ligger i attraktiva lägen.

Priser på bostadsmarknaden

Under de senaste 36 månaderna har priset på småhus ökat med ca 26 % enligt statistik från Hemnet. Prisbildningen skiljer sig mycket beroende på det geografiska läget i kommunen. Generellt är priset på bostäder relativt lågt förutom i orterna i anslutning till turistområdena kring Funäsdalen, Vemdalen och Lofsdalen.

Bostadsbyggande de senaste 5 åren

Kommunalt bostadsbyggande

Det kommunala bostadsbolaget har byggt i liten skala de senaste fem åren. Den främsta förklaringen till varför det byggts så lite anges vara för höga produktionskostnader och för låga marknadsvärden.

Privat bostadsbyggande

Det största bostadsbyggandet som gjorts i kommunen har utförts av privatpersoner. Under 2017 kom det in totalt 446 bygglovsansökningar till Härjedalens kommun. Av dessa var totalt 201 ansökningar om nyproduktion av bostäder, 147 var nybyggnad av fritidshus och 54 nybyggnad av permanentbostad.

Bostadssituationen idag och planer de närmaste fem åren

Funäsdalen inkl Bruksvallarna och Ljusnedal

I Funäsdalsområdet finns 234 hyreslägenheter i det kommunala bostadsbolaget. Vakansgraden är låg, 1 %, och efterfrågan på bostäder är stor.

Under 2018 kommer troligen två tomtområden, ett i Funäsdalen med ca 25 tomter och ett i Bruksvallarna med ca 15 tomter att bli klara för försäljning. Trots detta tillskott av tomter kommer inte det täcka den efterfrågan på tomter som finns i området. Kommunen har därför även lagt in önskemål till staten om att köpa loss mer mark för planläggning för permanent boende i Bruksvallarna och Ljusnedal.

Byggnation av ett nytt LSS-boende planeras i Funäsdalen under de närmaste åren.

I samband med en planerad nybyggnation av hälsocentral i Funäsdalen planeras byggnation av ett nytt särskilt boende. Det nuvarande boendet Fjällsol kan då ställas om till lägenheter på den öppna marknaden.

Ombyggnation av en f d förskola till lägenheter kommer att påbörjas inom under 2018.

Hede

I Hede finns 158 lägenheter i det kommunala bostadsbolaget. Vakansgraden är ca 11 % och någon nybyggnation av lägenheter är inte aktuell. Även lediga tomter finns att köpa.

Vemdalen

I Vemdalen har det kommunala bostadsbolaget 44 lägenheter, med en vakansgrad på 7 %. Det finns en efterfrågan på bostäder. Kommunen har ett fåtal tomter lediga samt planlagd mark som kan avstyckas för bostadsändamål. Kommunen har under 2017 inlett ett arbete med ett planprogram för att få en helhetssyn om vilka intressen som finns i byn.

Sveg

I Sveg finns 591 lägenheter i det kommunala bostadsbolaget. Här finns också en privat fastighetsägare med ett antal lägenheter. Vakansgraden ligger på 4 % och efterfrågan på främst mindre lägenheter har varit stor. En ny detaljplan har tagits fram som tillåter byggnation för ett flerbostadshus med ett 20-tal lägenheter, byggnation har ännu inte påbörjats på grund av bristande lönsamhet. Ett elevhem innehållande 20 studentlägenheter är under uppförande och ska stå klart till hösten 2018. I Sveg finns ett antal lediga tomter för bostadsändamål, men efterfrågan är låg.

Ytterhogdal

I Ytterhogdal finns 66 lägenheter i det kommunala bostadsbolaget och vakansgraden är 11 %. För några år sedan revs ett antal lägenheter och ingen nyproduktion diskuteras.

Lillhärdal

I Lillhärdal finns 64 lägenheter i det kommunala bostadsbolaget och vakansgraden är 22 %. Ingen nyproduktion diskuteras.

Planberedskap

I Sveg, Ytterhogdal, Lillhärdal, Linsell och Hede finns lediga tomter för såväl byggande av småhus som för flerbostadshus. De senaste åren har kommunen avsatt medel för att ta fram planprogram för Funäsdalen och Vemdalen. Syftet är att få en helhetsbild om vilka intressen

och behov som finns på orten och vilka insatser i form av revidering av befintliga planer eller planläggning av nya områden som krävs. I kommunen finns ett stort antal äldre planer från 60-talet och framåt och behovet är stort av en översyn av dessa. Kommunen håller på att arbeta fram en ny kommunövergripande översiktsplan som planeras antas under 2019.

Bostadsbehov

Permanentbostäder

I kommunens tomtkö står drygt 100 personer uppsatta för att få möjlighet att köpa en kommunal tomt och bygga sig ett permanenthus. Efterfrågan är som störst på bostäder för permanent bruk i orterna i närhet av turistanläggningarna. Detta visar intresseanmälningar via det kommunala bostadsbolaget och i den kommunala tomtkön. I dagsläget är efterfrågan större än utbudet i dessa orter.

Fritidshus

Antalet nya ansökningar om bygglov tillsammans med antalet ansökningar den senaste 5 årsperioden, tyder på att efterfrågan av hus för fritidsändamål kommer fortsatt vara hög under den närmsta framtiden.

Personalboende

Turismen växer i kommunen och de olika destinationerna är av stor betydelse. Många av deras säsongsarbetare tvingas i dagsläget bo i boenden som de annars hade hyrt ut till gäster. Företagen mister därför intäkter för att det är brist på personalboende men även annat boende i byarna. En lösning skulle kunna vara studentkorridorer, ett flertal lägenheter med gemensamt kök för ett socialt sammanhang. Lägenheterna bör vara av mindre storlek och hyresrätter eftersom denna grupp inte heller är särskilt betalningsstark. Det är en lösning som också skulle kunna passa andra grupper. Dock bör dessa boenden vara belägna i närheten av turistanläggningarna. En annan lösning skulle kunna vara att göra ett tillägg på befintligt fritidshus för att hyra ut den. Att skapa bra bostäder i goda bostadsmiljöer är viktigt eftersom det kan locka ett flertal av säsongsarbetarna att stanna hela året, denna grupp anses ha stor potential att stanna. Det finns dessutom möjlighet för en del säsongsarbetare att arbeta på kommunen under lågsäsong.

Nyanlända

Härjedalens kommun har tagit emot ett stort antal vuxna och barn på flykt. Många av dem är bosatta i Hede, Sveg, Lillhärdal och Ytterhogdal. Denna grupp utgör en viktig resurs och kommunen arbetar aktivt för att denna grupp ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden och integreras i samhället och på så vis stanna kvar i Härjedalens kommun. Bra boenden, med bra kommunikationer och nära till samhällsservice så som förskola, skola och affär är liksom för många andra grupper av stor vikt.

Boende för äldre

Idag finns ett stort antal äldre som bor i småhus. Det finns en potentiell möjlighet att frigöra

dessa hus för barnfamiljer, men många äldre personer, dels att de får för lite betalt för sin bostad, dels att kostnaderna för den nya bostaden är för hög väljer att behålla sin bostad. Bostaden går istället ofta vidare i arv och inte sällan omvandlas den till fritidsboende för nästa generation.

Kommunen hjälper äldre personer med bostadsanpassning av nuvarande boendet och kostnaderna för dessa fortsätter att öka. Bostadsanpassning är därför inte optimalt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

En bostad som är lämplig för äldre ska vara i markplan eller vara tillgänglig med hiss. Bostaden ska också vara tillgänglighetsanpassad eller enkelt kunna anpassas så att den till exempel fungerar för en person med rullstol, rullator eller liknande. Lägenheterna bör vara belägna i närheten av samhällsservice. Det bör också finnas gemensamma ytor för rekreation och sociala miljöer bedöms behövas i anslutning till bostäderna.

Kommunen planerar byggnation av särskilt boende i samband med nybyggnation av hälsocentral i Funäsdalen.

Särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning

Enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade ska kommunen tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionshinder. För närvarande finns det 35 permanenta boendeplatser i kommunen fördelat på gruppboende, servicebostad och särskilt anpassad bostad i kommunen. Idag finns sju gruppboenden/boende med särskild service för vuxna i kommunen.

I Funäsdalen, Vintergatan, finns 4 platser. Boendet har idag mer en karaktär av servicelägenheter än gruppboende. Dock planeras ett nytt LSS boende i Funäsdalen med plats för 6 personer. Kyrkgränd i Hede med 4 platser är ett väl fungerande gruppboende med egna lägenheter för de boende och gemensamma lokaler. I Sveg finns Dalagatan 7 platser, Tjänggatan 5 platser, Ögränd 6 platser, Myrgränd 6 platser och Lärkan 2 platser. De flesta av dessa boenden kategoriseras som gruppboenden (förutom Ögränd som består av servicelägenheter), men i flera av gruppboendena är en del av platserna utlokaliserade i närliggande servicelägenheter. I Sveg bedöms inte bostadsbehovet vara i balans, samtliga lokaler behöver ses över så att boendet blir ändamålsenligt för de enskilda individerna. Det finns dessutom ett behov av boende med inriktning på psykiatri.

Boenden för personer som lever i missbruk, psykisk ohälsa och bostadslöshet

Det finns en grupp i kommunen som lever i missbruk eller psykisk ohälsa och som kommun har begränsade möjligheter att ordna boende till. De har svårt att få hyreskontrakt. I dagsläget använder kommunens sig i en del fall av hyresgarantier för att hjälpa den sökande att få en bostad. Med ett utökat utbud av hyreslägenheter skulle även dessa kategorier i större utsträckning än idag kunna beredas bostad.

6. Slutsatser, mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen

För att kommunen ska nå de övergripande nationella, regionala och kommunala målen krävs att kommunen aktivt arbetar med frågor som rör bostadsförsörjningen och befolkningsutvecklingen. Det politiska målet som ligger i förslaget till kommande ÖP är en befolkning på 11 000 personer år 2030. Om detta mål ska nås innebär det en ökning av befolkningen med ca 800 personer jämfört med idag. I varje hushåll bor i genomsnitt 2,0 personer. Teoretiskt skulle detta innebära att 400 nya bostäder behöver komma tillstånd fram till 2030, dvs 33,33 nya bostäder per år.

Av statistiken kan utläsas att människor lever längre och antalet som avlider är fler än antalet som föds, det är också den största anledningen till att befolkningen minskar. Teoretiskt sett innebär detta att det bör finnas bostäder som täcker kommunens behov i dagsläget. I verkligheten stämmer inte detta fullt ut eftersom kommunen är stor och inflyttningen och behoven ser olika ut i olika delar av kommunen. I kommunens kommande beslut om nyproduktion av bostäder och/ eller lokalisering och detaljplaneläggning för ny bostadsbebyggelse har kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning en vägledande roll. Det är därför av stor vikt att riktlinjerna hålls uppdaterade och aktuella.

Kommunen har upprättat riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning med utgångspunkt i de nationella, regionala och kommunala målen. Planberedskap, framförhållning och prioriteringar är viktiga ledord i arbetet med kommunens bostadsförsörjning.

- Kommunens övergripande mål är att befolkningen ska öka.
- Kommunen planerar bostadsförsörjningen så att det skapas förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och attraktiva miljöer där människor, både män och kvinnor, pojkar och flickor vill och kan mötas och känna sig trygga. Kommunens planmonopol och arbete med översiktsplanering och detaljplaner är viktiga verktyg för att tillgodose detta.
- Kommunen strävar efter att skapa förutsättningar för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Genom att kunna erbjuda olika boende alternativ kan rörligheten främjas. Även här är kommunens översiktsplan och detaljplanering viktiga instrument, men det krävs även att kommunen arbetar aktivt för att bostäder faktiskt byggs.
- Kommunen strävar efter en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning. Bostadsbeståndet ska i enlighet med kommunens översiktsplan (under framtagande) utvecklas där befintlig infrastruktur och service finns, vilket innebär en förtätning av tätorterna. Att bygga vid redan befintlig infrastruktur resulterar i att produktionskostnaderna blir lägre eller i alla fall inte ökar. Det bidrar också till att befintlig samhällsservice får ett större befolkningsunderlag.
- Kommunen främjar en blandad och inkluderande bebyggelse. Det innebär styrmedel, till exempel genom avtal till detaljplaner, för permanenta bostäder, i olika upplåtelseformer och storlekar framförallt belägna i tätorterna.

- Alla grupper i samhället ska ha möjlighet att få en god bostad till rimlig kostnad med prioritet till personer tillhörande grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Bostadsförsörjningen ska därmed inriktas på att så långt som möjligt förutse och tillgodose de bostadsbehov som uppstår genom kommunens särskilda ansvar.

7. Handlingsplan

Detta avsnitt innehåller en handlingsplan för att nå uppsatta mål och möta olika målgruppers framtida behov av boenden i kommunen. Kommunens övergripande målsättning är att befolkningen ska öka och där spelar bostadsförsörjningen en viktig roll.

Inom orterna i anslutning till de stora turistdestinationerna i kommunen finns det ett behov av bostadsbyggande. Det gäller framförallt Funäsdalsområdet och Vemdalsområdet. I kommunen finns några mindre väldefinierade grupper vars bostadsbehov inte helt är tillgodosett. Rörligheten på bostadsmarknaden överlag behöver förbättras.

Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål

Kommunen planerar att bygga ett nytt LSS boende samt även ett nytt särskilt boende för äldre i Funäsdalen. Två nya tomtområden (i Bruksvallarna och Funäsdalen) med totalt ca 40 tomter för permanentboende kommer att vara byggklara under 2018. Planprogram för Funäsdalen är påbörjat och i Vemdalen har detaljplanearbete påbörjats i de centrala delarna för att anpassa äldre planer till dagens behov. Förutom dessa ovan nämnda insatser har kommunen definierat ett antal punkter för det vidare arbetet med att nå uppsatta mål.

- Säkerställ att översiktsplanen och hålls uppdaterad. Det är ett styrdokument som sätter ramarna för markanvändning och därmed bostadsförsörjningsplanen.
- Ta fram behovsutredningar för olika grupper på bostadsmarknaden för att skapa kontroll över var, vilka typer av bostäder och många som behövs.
- Säkerställ att ekonomiska medel finns för att arbeta med revideringar av äldre detaljplaner i tätorterna.
- Underlätta en större rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen genom att bygga ett antal boenden för äldre i centralorterna med direkt närhet till service. Detta kan bidra till att befintliga bostäder kan ställas till förfogande för andra på bostadsmarknaden.
- Bygg tillgänglighetsanpassade lägenheter i varierade storlekar och upplåtelseformer med närhet till service, mötesplatser och kommunikation. Nybyggnationer bör vara

anpassade efter olika grupper av behövande så att målgruppen kan variera över tid och inte rikta sig enbart mot en specifik målgrupp. Detta skulle också skapa en flexibilitet på bostadsmarknaden.

- Utarbeta en strategi för hur kommunen kan ta tillvara på de tomma småhus som finns i vissa byar.
- Samarbeta med turistdestinationerna och andra privata finansiärer i syfte att bygga personalbostäder för säsongsarbetare.
- Arbeta för att möjliggöra byggnation av fristående villor, gårdar, hyreslägenheter och radhus för alla som vill bosätta sig permanent i kommunen.

8. Aktualitetsprövning och revidering

Riktlinjerna för bostadsförsörjning 2018 – 2019 fastställs av kommunfullmäktige och uppdateras av kommunstyrelsen. Planen ska aktualitetsprövas minst varje mandatperiod. Om planen bedöms inaktuell, ska den revideras.

