



ÖSTERSUNDS  
KOMMUN

Dnr: 1089-2016  
Dat: 2016-08-15

# Bostad Östersund 2020 med utblick mot 2025

## Östersunds kommun - riktlinjer för bostadsförsörjningen

---



# Inledning

---

Sverige växer. Flera kommuner i landet upplever bostadsbrist på nivåer som börjar närma sig miljonprogrammets dagar. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder i Sverige. Det nationellt övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö. För bostadspolitiken är målet *en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.*

I Sverige är det kommunerna som ansvarar för att det finns bostäder, samtidigt som det är marknaden som står för själva bostadsbyggandet. Kommunernas roll är därför främst att *ge förutsättningar för bostadsbyggande* och att med givna verktyg *påverka utvecklingen* av bostadsbeståndet i önskad riktning.

Östersund vill växa. Målet är att vi ska vara 65 000 invånare i kommunen år 2020, vilket motsvarar en årlig ökning med omkring 450 personer. För att uppnå det behöver vi omkring 330 nya bostäder om året de närmaste åren. Bostad Östersund 2020 är Östersunds kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det är ett övergripande strategiskt styrdokument som fastslår kommunens mål för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsbeståndet.

Syftet med riktlinjerna är att bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen. Riktlinjerna är en länk mellan översiktsplanen – här ska vi bygga – och Tillväxtplanen – så ska vi växa – genom att svara på *vad* vi ska bygga i den växande kommunen.

Riktlinjerna gäller i hela kommunen, för både kommunal och privatägd mark. Riktlinjerna ska revideras och följas upp under varje mandatperiod.

## Bakgrund

Kommunerna är skyldiga att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen enligt lag. Riktlinjerna ska innehålla kommunens *mål för bostadsbyggandet och för utvecklingen av bostadsbeståndet*. Syftet med riktlinjerna är att bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen, delvis genom att möjliggöra för särskilt utsatta grupper att etablera sig på bostadsmarknaden.

Riktlinjerna ska grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna. I riktlinjerna visar kommunen hur tillgängliga verktyg kan användas för att alla medborgare ska kunna finna en bostad på marknaden. Vidare kan kommunen ta ställning till vilken typ av bostäder som behövs för att kunna locka till sig nya kommuninvånare.

Det finns även nationella eller regionala mål inom andra områden som påverkar kommunens planering för bostadsförsörjningen och som kommunen måste förhålla sig till, till exempel nationella integrationspolitiska mål och ett ansvar på kommunal nivå för integration och bosättning av nyanlända.

# Sammanfattning

---

Östersund växer. I dagsläget upplever kommunen en starkare befolkningstillväxt än på länge; de tre senaste åren har den faktiska befolkningsökningen varit omkring 500 nya invånare per år – en ökning som överstiger Tillväxtplanens mål om en genomsnittlig tillväxt med 450 invånare per år och 65 000 invånare 2020. För perioden 2020 och framöver spås en stabilisering på en lägre nivå, med en genomsnittlig befolkningsökning om 300 personer per år.

Översiktsplan Östersund 2040 ger utrymme för en planberedskap om 5000 bostäder till år 2040. En sammanställning av färdigställda och pågående detaljplaner som med stor sannolikhet kommer att genomföras de närmsta åren, visar att ca 2300 bostäder kommer att byggas till 2020 - det vill säga närmare hälften av den beredskap som Östersund 2040 tagit ställning för. Det starka bostadsbyggandet förväntas hålla i sig den nästkommande femårsperioden 2021-2025.

För att över tid matcha en befolkningsökning på omkring 300 – 450 invånare bör bostadsbyggandet ligga på omkring 200-300 bostäder per år. Byggandet de närmsta åren förväntas överstiga dessa siffror, vilket speglar den nuvarande kraftiga befolkningsökningen, lågt ränteläge samt ett uppdämt behov till följd av tidigare lågt bostadsbyggande.

Liksom i övriga landet är efterfrågan på bostäder allra störst från hushåll som har svårigheter att ta sig in på dagens bostadsmarknad – ungdomar, studenter, nyanlända och människor som av olika skäl står utanför arbetsmarknaden. Nyproducerade lägenheter genererar idag en högre kostnad än hyrorna/kostnaderna i det befintliga beståndet och med dagens låga räntor har dessutom hyresrätten blivit den dyraste boendeformen. Tillsammans med det faktum att det största antalet bostäder även fortsättningsvis finns i det befintliga beståndet, pekar detta på vikten av att behålla, tillgängliggöra och anpassa de bostäder som redan finns.

Den demografiska utvecklingen är en stor utmaning för Östersund. Åldersgruppen 65 år och äldre utgör omkring 20 procent både i riket och i Östersund; den här gruppen kommer att öka kraftigt framöver, vilket påverkar bostadsmarknaden på flera sätt. Nya ändamålsenliga bostäder behöver byggas och befintliga anpassas, samtidigt som omflyttning inom beståndet behöver stimuleras för att bostadsmarknaden ska nyttjas effektivt – den som vill lämna en bostad som blivit för stor eller inte ändamålsenlig, ska kunna hitta ett attraktivt alternativ. Dessutom behöver utvecklingen mötas av åtgärder som stimulerar till att fler yngre stannar kvar eller flyttar (tillbaka) till kommunen eller regionen.

Som centralort i regionen är det viktigt att Östersund är en del av en konkurrenskraftig bostads- och arbetsmarknadsregion. Väl fungerande kommunikationer till och inom länet är en förutsättning för tillväxt genom att göra länet mer tillgängligt för fler besökande och öka utbudet av arbetstillfällen och bostäder för dem som redan bor här och för dem som vill flytta hit. Förtätning i stationsnära lägen längs Jämtlandsstråket stärker underlaget för kollektivtrafik och övrig samhällsservice – och det skapar tillväxt för länet som helhet.

# Riktlinjer för bostadsförsörjningen

---

En växande kommun behöver fler bostäder. Förutom att bygga nytt, kan utbudet på bostadsmarknaden öka genom att fler bostäder blir tillgängliga; bra kommunikationer till och inom länet, kommunen och staden bidrar till en bredare bostadsmarknad genom goda förutsättningar för arbetspendling. De flesta bostäderna är dessutom redan byggda. I det befintliga beståndet finns den stora möjligheten att möta efterfrågan på bostäder till lägre kostnader.

## Fler människor, fler bostäder

Kommunen ska ge förutsättningar för nybyggnation av bostäder för en årlig befolkningstillväxt om 500 personer, vilket motsvarar minst 300 bostäder.

En diversifierad planberedskap med färdiga detaljplaner ska upprätthållas, i en omfattning som klarar även oförutsedda och/eller större behov av nya bostäder.

Kommunen ska äga och förvärva strategiskt intressant mark för att säkerställa utvecklingen av bebyggelsen på lång sikt.

Kommunen ska genom ett kontinuerligt utbud av attraktiva tomter och bostäder liksom god social och teknisk infrastruktur vara ett starkt alternativ till storstaden.

## Bostäder för alla

Bostadsbebyggelsen ska vara funktionellt och socialt blandad, med en bredd av upplåtelseformer, storlekar och boendekostnader i hela kommunen och staden.

Utbudet av bostäder till ekonomiskt svaga hushåll ska öka och attraktiva boendialternativ för äldre ska främjas.

Bostäderna ska hålla god teknisk och arkitektonisk kvalitet och vara ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara i byggnadsskede och drift.

## Öka tillgängligheten

Den bebyggda miljön ska förtätas i närheten av järnvägsstationer och övriga kollektivtrafiknära lägen, liksom i Centrum, stadsdelscentra och serviceorter.

Synsättet ”Design för alla” ska genomsyra nyproduktionen av bostäder liksom ombyggnation och renovering i det befintliga bostadsbeståndet.

# Det regionala perspektivet – regionförstoring och utvecklingen längs Jämtlandsstråket

---

Jämtlands län är som helhet beroende av en ökad inflyttning för att både kunna behålla viktiga servicefunktioner och för att kunna tillgodose arbetsmarknadens behov av arbetskraft i framtiden. Arbetsmarknaden i länet kännetecknas av ett näringsliv med många småföretag inom ett vitt spann av branscher och ett starkt myndighetskluster. Besöksnäringen är stark och sysselsätter en betydande del av länets befolkning; vikten av goda kommunikationer till och inom länet är därför av yttersta vikt.

Som centralort i regionen är det viktigt att Östersund är en del av en konkurrenskraftig arbetsmarknadsregion. Väl fungerande kommunikationer till och inom länet bidrar till tillväxt genom att göra länet mer tillgängligt för fler besökande och öka utbudet av arbetstillfällen och bostäder för de som redan bor här och för dem som vill flytta hit.

En bostadsmarknad i balans med goda möjligheter för alla att hitta bostäder är avgörande för att en ökad inflyttning ska vara möjlig. Den största utmaningen när det gäller att få balans på bostadsmarknaden finns i stråket längs järnvägen/E14 mellan Östersunds och Åre kommun - Jämtlandsstråket - samt i samtliga kommuners centralorter.

## Jämtlandsstråket – satsning på bostadsbyggande i stationsnära lägen

Jämtlandsstråket mellan orterna Brunflo och Duved har goda förutsättningar att fungera som en förstorad arbets- och bostadsmarknadsregion. Genom insatser för att underlätta arbetspendling längs stråket kan både arbetsmarknaden och utbudet av bostäder växa; fler jobb och boendemiljöer att välja mellan, liksom större möjligheter för företag att hitta rätt kompetens. Förutsättningarna för denna typ av regionförstoring är särskilt goda utmed stråk där det finns järnväg.

Genom förtätning längs stråket har kommunerna möjlighet att koncentrera underlaget för kollektivtrafik och annan samhällsservice. Studier visar att en positiv utveckling (tillväxt) längs stråket, även ger positiva effekter för omkringliggande områden och orter. 45 minuter dörr till dörr är en kritisk gräns för arbetsresor, vilket gör att stationsnära lägen är särskilt intressanta för bostadsbyggande.

Kommunfullmäktige har beslutat (dnr 554-2016) att tillsammans med Åre och Krokoms kommun anta gemensamma mål för utvecklingen längs Jämtlandsstråket. De övergripande målen är att stimulera tillväxt och inflyttning genom att förkorta restider och öka turtätheten. Vidare ska satsningar längs stråket suddas ut administrativa kommungränser och underlätta integration. Ett konkret mål är att minst 3000 nya bostäder ska byggas längs stråket till år 2030.

# Befolkningsutveckling och demografi

---

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen bygger vidare på Tillväxtplanens mål om en genomsnittlig ökning med 450 invånare per år och 65 000 invånare 2020. De tre senaste åren har den faktiska befolkningsökningen varit något större än målsättningen - ca 500 nya invånare per år, varav 200 personer är nyanlända. Den största delen av ökningen beror av nettoinflyttning från övriga länet och födelseöverskott.

Östersunds kommun är en stad med förhållandevis stor omgivande landsbygd. Av Östersunds kommuns 61 000 invånare bor cirka 75 % i Östersunds stad inklusive delar av Frösön. Omkring 10 % av kommunens befolkning bor i tätorterna Brunflo, Lit, Häggenås, Fåker, Tandsbyn och Orrviken. Resterande 15 % av befolkningen bor på landsbygden.

Kommunen som helhet har en positiv befolkningsutveckling, delvis på landsbygdens bekostnad. Dock har ca 30 % av kommunens bostadsbyggande varit på landsbygden under de senaste 20 åren. Särskilt attraktiva landsbygdsmiljöer är de som ligger inom rimliga pendlingsavstånd till centrala Östersund.

## Befolkningsutveckling och flyttströmmar inom kommunen

Ur Statistiska centralbyråns (SCB) helårsstatistik för 2015 framgår att kommunens befolkning ökade med 571 personer. Ökningen bestod delvis av ett födelseöverskott (+103), men framförallt av nettoinflyttning från länets övriga kommuner (+379) och från utlandet (+202). Ett flyttningsnetto gick dock åt andra hållet, nämligen från kommunen till övriga landet (-129). Samma mönster i flyttströmmarna kan ses för flera år tillbaka i tiden.

Inom kommunens gränser sker också en omflyttning; över 6000 personer byter adress varje år. Det går inte här att se någon nämnvärd förändring i förhållandet stad och landsbygd, men totalt handlar det om en minskning med ett 30-tal personer på landsbygden de senaste tre åren. Vissa församlingar ökar markant, medan andra minskar sin befolkning. Största minskningen i absoluta tal är i Brunflo församling.

## Befolkningsprognos – mål och verkligt utfall

Enligt kommunens befolkningsprognos (april 2016) kommer Östersund att ha 63 200 invånare år 2020, det vill säga något lägre än tillväxtmålet. Bild 1 visar verkligt utfall kontra prognoser utförda mellan 2006 – 2016. Den senaste befolkningsprognosen för tiden 2016 - 2029 anger en fortsatt stark ökning; dock något nedskrivna jämfört med den tidigare prognosen från 2015. Aktuell prognos innebär en genomsnittlig ökning med ca 300 personer per år och en folkmängd på 65 000 invånare först år 2029.

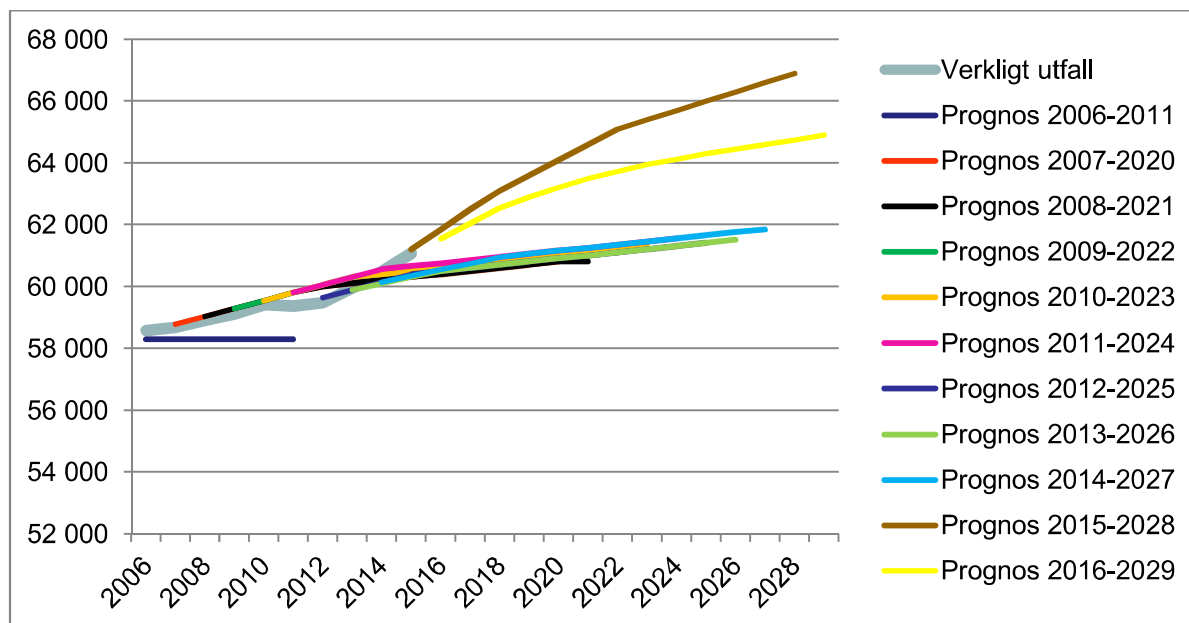


Bild 1 Befolkningsprognoser från åren 2006 och 2016, samt verkligt utfall  
(Kommunens serviceförvaltning)

## Fler äldre – en demografisk utmaning

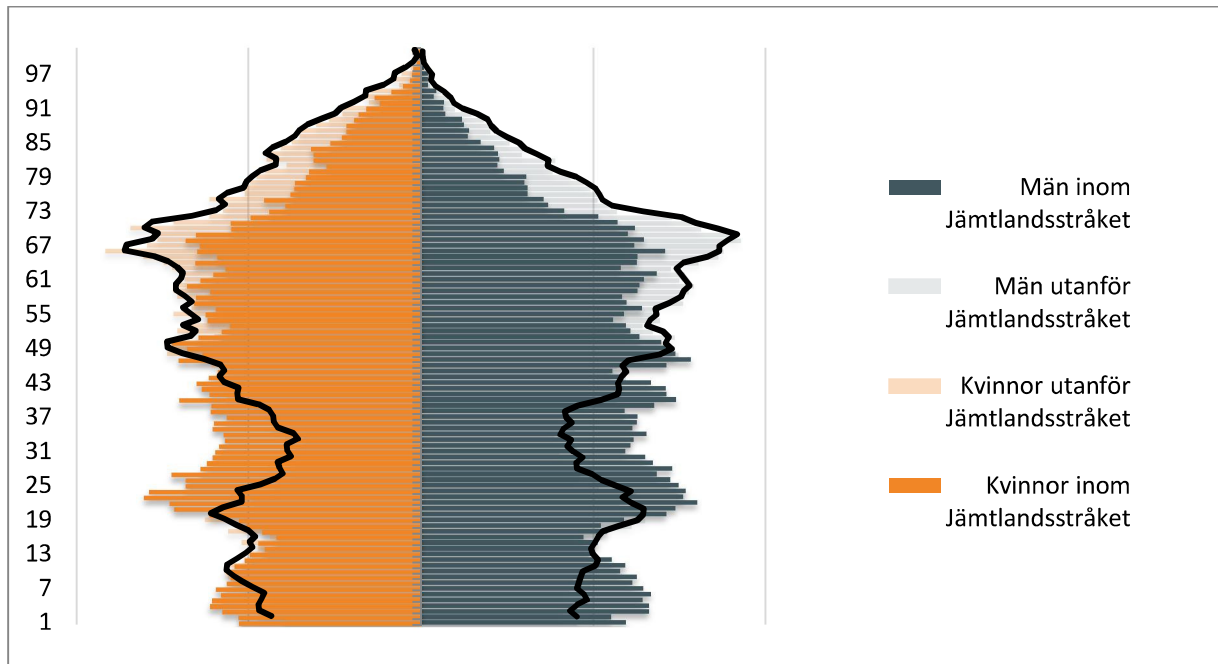
Östersunds kommun har en åldersstruktur som är ungefär densamma som genomsnittet i riket. Jämfört med länet i övrigt har Östersund däremot en något yngre befolkning.

Åldersgruppen 65 år och äldre är 19 procent både i riket och i Östersund. Den här gruppen kommer att öka kraftigt framöver. Enligt SCB kommer gruppen över 85 år att ha en tillväxt på runt 50 procent mellan åren 2020 och 2050. En allt mindre andel yrkesaktiva kommer alltså att försörja en växande skara äldre, vilket kommer att medföra att de offentliga finanserna blir mycket pressade. År 2040 kommer det enbart vara två yrkesaktiva per behövande, i jämförelse mot fem yrkesaktiva år 1985.

Den demografiska utvecklingen är en utmaning för Östersund, där åtgärder som stimulerar till att fler yngre stannar kvar eller flyttar tillbaka till kommunen eller regionen för att bilda familj blir ytterst viktiga för samhällsutvecklingen.

### Yngre befolkning längs Jämtlandsstråket

Befolkningen i Jämtlandsstråket är generellt sett yngre än befolkningen utanför stråket. Skillnaden mellan Jämtlandsstråket och övriga delar av kommunerna är särskilt stor i de familjebildande ålderskategorierna mellan 20 och 40 år samt i de äldre åldrarna. Detta har stor betydelse för förutsättningarna att tillhandahålla kommunal service.



*Bild 2 Ålderssammansättning i befolkningen i Jämtlandsstråket och utanför. Heldragen markering avser befolkningspyramid utanför Jämtlandsstråket. Diagrammet visar att befolkningen i Jämtlandsstråket är yngre än genomsnittet liksom att antalet kvinnor i barnafödande ålder är fler.*



# Bostadsmarknaden – prognos och planberedskap

---

Läget på den svenska bostadsmarknaden är mer ansträngt än på mycket länge. Rekordmånga kommuner anger i Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät att det råder obalans med underskott på bostäder på den lokala bostadsmarknaden. I de tre storstadsregionerna anger nästintill samtliga kommuner att det är ett underskott på bostäder. Situationen bedöms vara särskilt ansträngd för bostadsmarknadens debutanter - unga vuxna och nyanlända - men även för äldre som vill flytta från villan till en mindre bostad.

## Bostadsbrist även i Jämtland

Utvecklingen i riket återfinns även i Jämtland. Trenden från tidigare år var att det i flera kommuner var obalans med överskott på bostäder. Den senaste enkäten (2015) visar att det under året har skett stora förändringar på bostadsmarknaden; i fem kommuner råder nu istället obalans med underskott på bostäder. En förklaring till denna utveckling är det ökande mottagandet av nyanlända.

Bostadsbristen i kommunerna speglar dock inte situationen i kommunen som helhet; underskott på bostäder råder främst i kommunernas centralorter, medan det i glesbygd ofta finns ett överskott på bostäder.

## Bostadsbyggande kontra befolkningsutveckling

I dagsläget upplever vi en starkare befolkningsstillväxt än på länge och ett bostadsbyggande som börjar närma sig nivåerna under miljonprogrammets dagar. Det starka bostadsbyggandet förväntas hålla i sig till 2020.

För att över tid matcha en befolkningsökning på mellan 300 – 450 invånare per år bör bostadsbyggandet nå upp till 200-300 bostäder per år. Byggandet de närmsta åren förväntas överstiga dessa siffror, vilket speglar den nuvarande kraftiga befolkningsökningen, lågt ränteläge samt ett uppdämt behov till följd av tidigare lågt bostadsbyggande. För perioden 2020 och framöver spås en stabilisering på en lägre nivå, med en genomsnittlig befolkningsökning om ca 300 personer per år (med utgångspunkt från kommunens aktuella planeringsprognoser).

Byggsektorn är en konjunkturkänslig bransch och volymerna i bostadsbyggandet uppvisar stora fluktuationer över tid. I kommunen har bostadsbyggandet varierat mellan noll och drygt 1000 lägenheter per år. En topp nåddes under miljonprogrammet (1965-75), vilket också sammanföll med en stark befolkningsökning. En betydande del av det befintliga bostadsbeståndet i kommunen är därför från perioden 1965-75.

Från tidigt 1990-tal och fram till mitten av 2000-talet var bostadsbyggandet lågt på grund av flera orsaker: reaktioner efter toppåren i slutet av 1980-talet, högt ränteläge efter krisen 1992, vikande invånarantal med ett stort antal tomma lägenheter till följd. Värt att notera är att invånarantalet hade en topp år 1995, för att sedan inte nå upp till samma nivå igen förrän 2010.

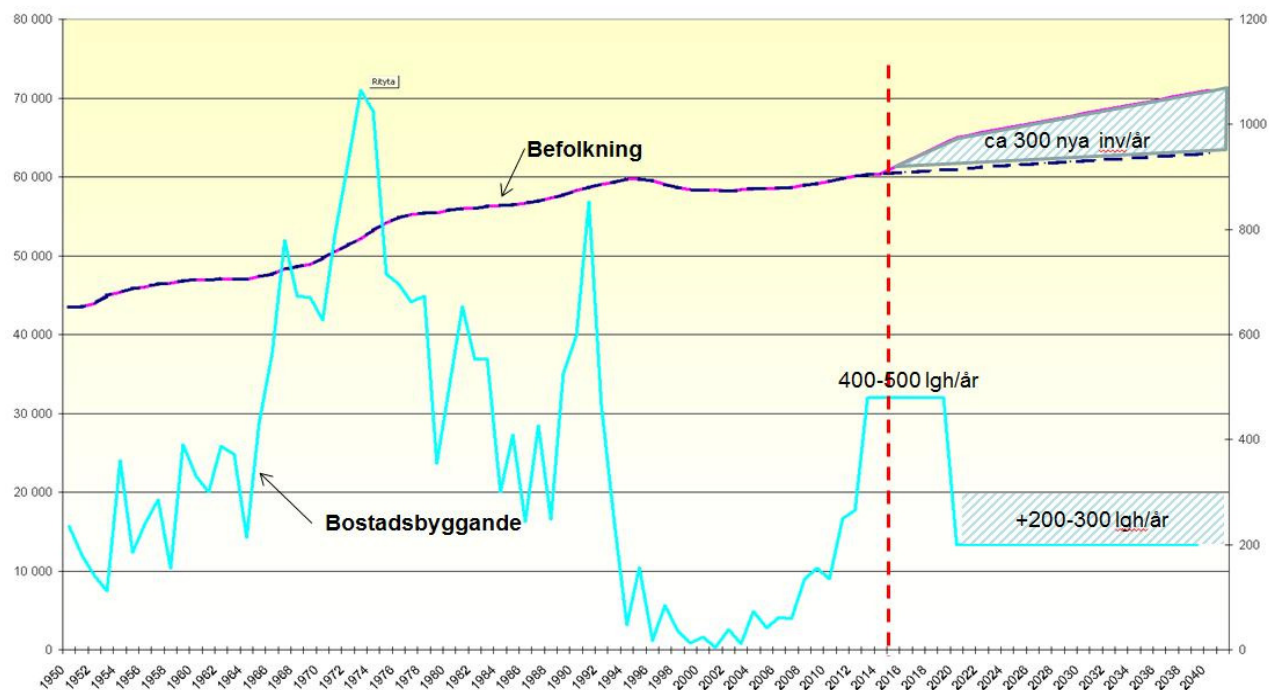


Bild 3 Diagrammet ovan visar bostadsbyggande och befolkningsutveckling inom nuvarande Östersunds kommuns gränser sedan 1950 fram till idag. Vidare anges en tänkbar utveckling mot 2040.

### Befintligt bestånd motsvarar 100 års byggande

I Östersunds kommun finns idag 32 000 bostäder, varav ungefär 10 000 är småhus. Givet ett byggande av omkring 300 bostäder per år, motsvarar det befintliga beståndet 100 års intensivt bostadsproduktion, vilket visar på vikten av att använda de redan byggda bostäderna på ett ändamålsenligt sätt.

Östersundshem äger och förvaltar omkring 3500 hyreslägenheter. Under 2016 sålde det kommunala bostadsbolaget omkring 1700 lägenheter till Rikshem.

### Förväntat bostadsbyggande perioden till och med 2020

Utvecklingen av bostadsbeståndet fram till 2020 är förhållandevis lätt att förutse, eftersom den utgår från konkreta projekt och färdig mark- och planberedskap. En sammanställning av färdiga samt pågående detaljplaner som förväntas bli genomförda till och med 2020 redovisas nedan.

Idag finns färdiga detaljplaner som förväntas bli genomförda under tidsperioden för ca 1700 bostäder. Beredskapen i form av färdiga detaljplaner är betydligt större, men innefattar områden som i dagsläget bedöms ligga i mindre attraktiva områden. Planering i olika skeden pågår för ytterligare ca 600 bostäder, vilket ger förutsättningar för 2300 nya bostäder till år 2020.

Bostadsbyggandet är i hög grad koncentrerat till staden med närmsta omgivningar. Hela 95 % av de förväntade bostäderna ligger inom Östersund-Frösön-Torvalla.

Knappt hälften, 48 % förväntas vara bostadsrätter i lägenheter/radhus, 32 % hyreslägenheter samt 20 % ägda bostäder, huvudsakligen i småhus.

30 % av nyproduktionen uppförs med kommunen eller Östersundshem som byggherre. Östersunds kommuns byggande utgörs endast av de behov som styrs av lagen – särskilda boenden och LSS. 100 lägenheter planeras via vård- och omsorgsförvaltningen i form av särskilt boende samt ytterligare ca 100 lägenheter för LSS-boende.

60 % av nyproduktionen har olika privata företag som byggherrar och 10 % är styckebyggda småhus som byggs av privatpersoner.

Byggandet av villor på landsbygden har varit ganska stabilt under några decennier och utgör ett årligt tillskott av omkring 50 småhus. Merparten är enstaka lokalieringar utanför detaljplan, men även gruppvis bebyggelse förekommer.

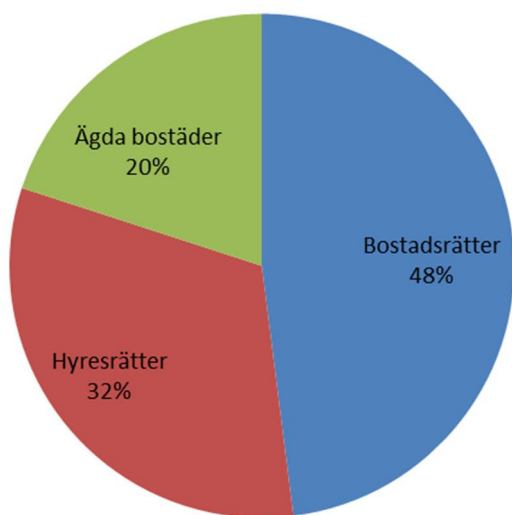


Bild 4 Nyproduktion fördelat per upplåtelseform

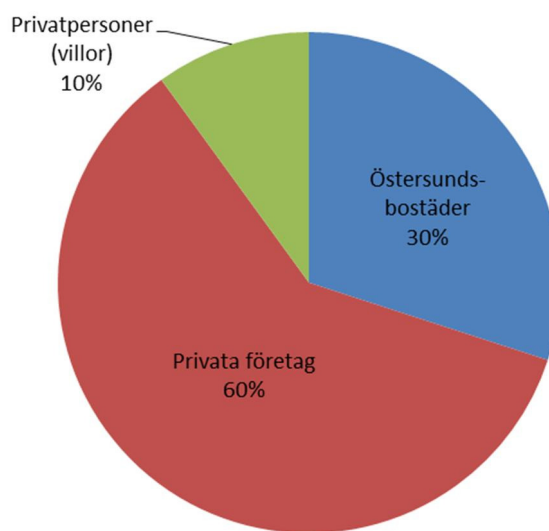


Bild 5 Nyproduktion, byggherrar

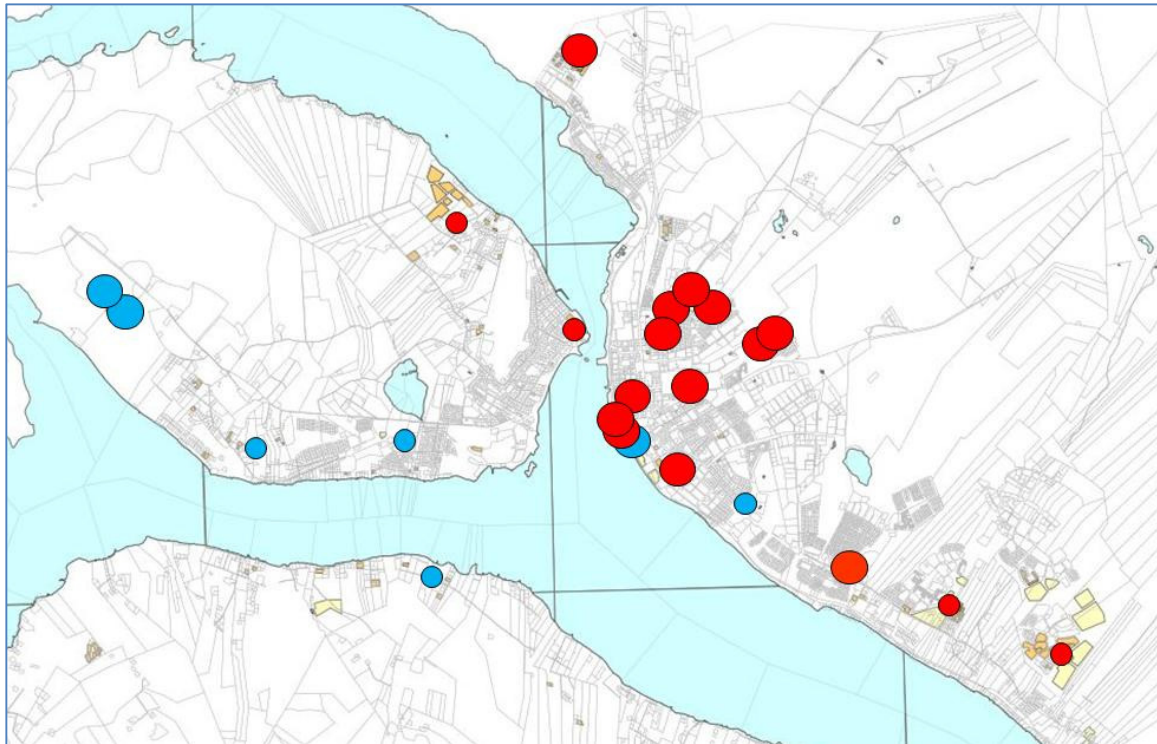
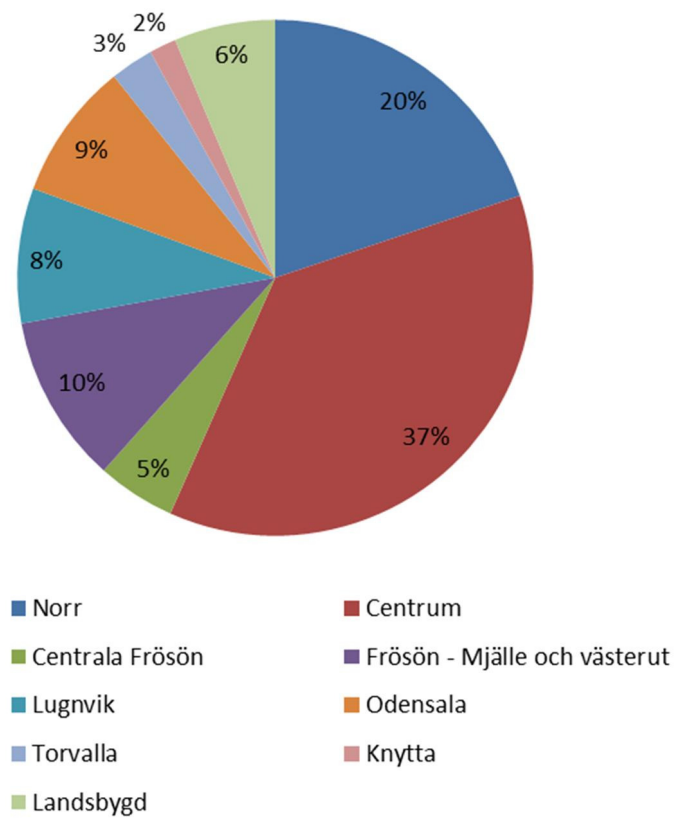


Bild 6 Bostadsbyggande i staden tom år 2020.  
 Stor prick motsvarar ungefär 100 bostäder, liten prick 50.  
 Röd = detaljplan finns, blå = planläggning pågår  
 Gula områden – planlagd mark



## Förväntat bostadsbyggande år 2021-25

Tiden efter 2020 är mer osäker. Bostadsbyggandet antas ändå fortsätta på en relativt hög nivå för perioden 2021-2025, om än något lägre än för perioden fram till 2020.

För att över tid matcha en befolkningsökning på mellan 300 – 450 invånare per år (givet den senaste befolkningsprognosen respektive tillväxplanens något högre målsättning) bör bostadsbyggandet uppnå 200-300 bostäder per år. Att byggandet i närtid, fram till 2020 förväntas bli betydligt större än så speglar den nuvarande kraftiga befolkningsökningen samt ett uppdämt behov.

Ett planeringstal för mark/planberedskap under nästa femårsperiod kan sättas till 1600-1800 bostäder. Några av de projekt som är aktuella under perioden 2021 – 2025 är senare etapper i större projekt, till exempel Storsjö Strand, Tallåsen och Frösö park. Dessutom kan något av områdena Knytta och stråket Torvalla-Odensala börja genomföras. För Knytta finns ett förslag till fördjupad översiktsplan klar för samråd, vilken omfattar ca 1500 bostäder. För stråket Torvalla-Odensala kommer motsvarande planering att ske de närmsta åren.

Önskvärt är också fler bostäder i de övriga tätorterna och då särskilt i de med bra serviceutbud och pendlingsmöjligheter till staden, till exempel Brunflo och Lit. Prisnivåerna på befintliga fastigheter har i dessa orter stigit på senare tid och kan göra det mer intressant för marknadsaktörerna att satsa.

Fler bostäder i Östersunds stadskärna är också önskvärt och troligt. Intresset för att bo centralt är mycket stort och nya bostadsprojekt kan underlättas bland annat till följd av de nya parkeringstal som gäller, med reducerade krav på antal platser i utbyte mot effektiva mobilitetslösningar.

# Bostäder för alla - riktade insatser

---

Kommunen har en skyldighet att tillse att alla medborgare ska kunna finna en ändamålsenlig bostad på marknaden. På en balanserad bostadsmarknad ska det finnas bostäder för livets olika skeden liksom för samtliga socioekonomiska grupper.

Kommunen har ett utvidgat ansvar att stödja personer som av olika skäl har svårigheter att ordna en bostad på den öppna marknaden eller den som behöver någon form av anpassat boende på grund av funktionsnedsättning. Kommunen utför även anpassning av bostäder för att underlätta kvarboende i den egna bostaden.

## Äldre

Antalet äldre personer kommer att öka kraftigt under de kommande åren, vilket även påverkar bostadsmarknaden. För friska äldre handlar det om att bostadsmarknaden ska kunna erbjuda alternativ till en befintlig större lägenhet eller villa, för att frigöra bostäder i det befintliga beståndet – det vill säga att stimulera flyttkedjor. För friska äldre med behov av visst stöd finns idag så kallade trygghetsboenden eller seniorboenden, vilka idag byggs av privata aktörer. Efterfrågan på dessa bostäder är i dagsläget hög.

För äldre med vårdbehov är hemtjänst det första alternativet, följt av vård på särskilt boende om behovet av vård är större. Genomsnittskostnaden är ungefär dubbelt så hög för särskilt boende jämfört med hemtjänst i den egna bostaden.

Från år 2020 och framåt visar prognoserna på en stor ökning av personer äldre än 80 år, med åtföljande kraftigt ökad efterfrågan på platser i särskilt boende och resurser för bostadsanpassning. Det väntade behovet av särskilda boenden är mellan 150-200 nya lägenheter fram till 2025. Siffran utgår från den åldrande befolkningen, men även utifrån att vissa boenden behöver ersättas då de inte längre uppfyller kraven.

## Funktionshindrade - LSS

När det gäller personer inom LSS anger Vård- och omsorgsförvaltningens boendeplan (remissupplaga) ett behov av ungefär 50 lägenheter per år fram till 2025.

Behovet kan enligt boendeplanen minska något med ett främjande, förebyggande och stödjande synsätt; utan detta synsätt skulle behovet av särskilda boenden kunna uppgå till det dubbla antalet. Boendeplanen är därför inte endast en angelägenhet för vård- och omsorgsförvaltningen, utan för samhällsplaneringen i stort.

## Ekonomiskt svaga hushåll och särskilt utsatta personer

Hos socialtjänsten ansöker personer som inte själva kan ordna en bostad om stöd. Det handlar framför allt om personer som av olika anledningar står utanför arbetsmarknaden, nyanlända och akut bostadslösa personer. Antalet bostäder för Socialförvaltningens behov är extremt svåra förutse – det varierar med arbetsmarknadsläget, demografin och folkhälsan.

Socialförvaltningen signalerar att läget på bostadsmarknaden är kritiskt även lokalt; en ny grupp som tidigare har löst sin bostadssituation på egen hand återfinns nu bland de akut bostadslösa – ekonomiskt svaga hushåll, till exempel ensamstående föräldrar.

Sverige sticker idag ut bland övriga Europeiska länder genom att inte ha något offentligt finansierat byggande av bostäder riktade till ekonomiskt svaga hushåll. Boverket har under 2016 öppnat upp för att frågan om offentligt subventionerade bostäder omprövas; alternativet till billigare bostäder är att de offentliga utgifterna för finansiellt stöd genom till exempel bostadsbidrag ökar i takt med att fler hushåll har svårt att lösa sitt boende.

### Förvärv av bostadsrätter

Kommunen förvärvar även bostadsrätter för vidare uthyrning till Socialförvaltningens målgrupper. Ett normalår handlar det om ca 3-5 bostadsrätter; under 2015 förvärvade kommunen 12 bostadsrätter till följd av det stora behovet av bostäder till nyanlända personer.

## Nyanlända

För 2016 åligger det kommunen att ordna boende för 107 nyanlända med uppehållstillstånd, enligt den nya lagen (2016:38). Mot bakgrund av hur mottagandet sett ut under senare år (2,2 boende i snitt per lägenhet) skulle detta generera ett behov av minst ett 50-tal lägenheter. Under 2017 och framåt väntas kommuntalet bli något högre än för 2016. Under förutsättning att planerat byggande färdigställs i förväntad takt skulle det i sådana fall innebära att kommunen har kapacitet att ta emot drygt 200 nyanlända som anvisas till kommunen. Genom Östersundshem tillses att ca 10 % av det lediga beståndet ska kunna tilldelas nyanlända personer som söker bostad genom Socialförvaltningen; i praktiken innebär det i dagsläget ca 1-2 lägenheter per månad (12 lägenheter/år).

Oavsett vilket kommunaltal som blir aktuellt för Östersunds del har kommunen - med utgångspunkt i tillväxtplanen – lagt en egen ambitionsnivå om beredskap för ett mottagande som från 2017 och framåt är minst 300 nyanlända årligen, varav drygt 200 avser anvisningsbara platser. Detta ger ett behov av cirka ett 100-tal lägenheter per år för anvisade och ca 50 för övriga, totalt 150 lägenheter per år.

Det kommer att ta tid för en betydande del av de nyanlända personerna att etablera sig på arbetsmarknaden, varför efterfrågan på alla typer av lägenheter men till lägre kostnader troligen kommer att öka.

# Nationella mål, lagstiftning, verktyg och styrdokument

---

Kommunen bygger i allmänhet inte bostäder i egen regi; kommunernas agerande på bostadsmarknaden sträcker sig generellt till *att skapa förutsättningar för bostadsbyggande*. Den största delen av bostadsproduktionen tillkommer idag genom privata investeringar.

Nedan följer en genomgång av den lagstiftning, de nationella, regionala och kommunala mål/styrdokument som kommunen har att ta hänsyn till, liksom de verktyg kommunerna har till sitt förfogande för att påverka förutsättningarna för bostadsförsörjningen.

## Nationellt mål för bostadspolitiken

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

Delmålet för bostadspolitiken är *en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven*.

## Lagstiftning

### Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Det är kommunerna som ansvarar för att alla människor ska kunna bo i ändamålsenliga bostäder. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastslår att varje kommun ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Riktlinjerna ska minst innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet, liksom kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. Riktlinjerna ska även innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, vid behov, samråda med andra berörda kommuner. Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.



## Plan- och bygglagen (2010:900)

Bostadsförsörjning är en fråga med stark koppling till planläggning och beslut om markanvändning. I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt om byggande.

I lagens portalparagraf står att syftet med bestämmelserna är att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse i PBL och kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande för bland annat översiktsplaneringen.

## Socialtjänstlagen (2001:453)

I socialtjänstlagen (SoL) ges socialnämnden ett särskilt ansvar för att medverka i samhällsplaneringen och för att vara med och påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen utifrån sina sociala erfarenheter.

I vissa fall har kommunen ett utvidgat ansvar. Av socialtjänstlagen framgår exempelvis att en person som inte själv kan tillgodose sina behov eller få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt till försörjningsstöd som bland annat ska täcka skäliga kostnader för boende.

### *Ensamkommande asylsökande barn*

Med ensamkommande asylsökande barn avses en person som är under 18 år och som vid ankomsten till Sverige är skild från båda sina föräldrar eller från någon annan vuxen person som får anses ha trätt i föräldrarnas ställe eller som efter ankomsten står utan sådan ställföreträdare. Kommunen ansvarar för sådana barns mottagande, omsorg och boende. Ansvaret gäller både asylsökande barn och barn som har fått uppehållstillstånd i Sverige.

### *Personer med funktionsnedsättning*

I socialtjänstlagen finns bestämmelser om kommunens ansvar för boendesituationen när det gäller personer med funktionsnedsättning. Av lagen framgår att socialnämnden ska medverka till att den enskilda får en meningsfull sysselsättning och får bo på ett sätt som är anpassat efter hans eller hennes behov av särskilt stöd.

Kommunen ska också inrätta bostäder med särskild service för de personer med funktionsnedsättning som behöver ett sådant boende.

### *Äldres boende*

Enligt socialtjänstlagen ska socialnämnden dels verka för att äldre människor får goda bostäder, dels ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet. Kommunen har också ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.

## Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade

I lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) finns bestämmelser om

särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning. LSS är en rättighetslag som ska garantera goda levnadsvillkor för personer med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar, vilket innebär att de får den hjälp de behöver i det dagliga livet och att de kan påverka vilket stöd och vilken service de får.

### Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Kommunen agerar bara i begränsad omfattning som byggherre eller fastighetsägare när det gäller bostäder; genom allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag kan kommunen dock bedriva viss verksamhet. Sådana bolag ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflytande.

### Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning

Den 1 mars 2016 började denna lag som ska kunna tvinga en kommun att ta emot nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd att gälla.

Kommunernas bosättningsansvar innebär att en kommun efter anvisning är skyldig att ta emot en nyanländ person för bosättning. Syftet är att nyanlända ska få förutsättningar att etablera sig i samhället. Kommunanvisning av nyanlända sker under 2016 genom antingen Arbetsförmedlingen eller Migrationsverket. Därefter är endast Migrationsverket anvisande myndighet.

Lagen innebär att en kommun ska kunna anvisas att ta emot ett visst antal personer. Hur många nyanlända personer en kommun kan anvisas att ta emot beror på kommunens storlek och arbetsmarknadsläge, liksom hur många nyanlända och asylsökande som redan bor där.

## 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 detaljplaneläggning 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 och markanvisningar

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 för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, grundläggande villkor för markanvisningar och principer för prissättning på mark.

Östersunds kommun har antagit riktlinjer för kommunala markanvisningar.

## Kommunala bostadsföretag - ägardirektiv

Ett kommunalt bostadsföretag är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att styra utbudet av bostäder. Syftet med kommunala bostadsföretag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen genom att till exempel tillgodose bostadsbehov för olika grupper samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika slags hyresgäster.

En kommun kan ge sitt kommunala bostadsföretag direktiv att det ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod. Det här är ett sätt att öka antalet hyresrätter i kommunens bostadsbestånd.

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska enligt lag (2010:879) bedriva sin verksamhet enligt affärsmässiga principer. Värdeöverföring från ett allmännyttigt bostadsaktiebolag till kommunen får dock ske av ett överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår - om det används för åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller tillgodoser bostadsbehovet för personer som kommunen har ett särskilt ansvar för.

## 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.

Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Detta kan ske tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid.

## 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.

## Regionala styrdokument

### 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.

# Kommunala styrdokument

## Översiktsplan - Östersund 2040

I översiktsplanen anger kommunen inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I Östersund 2040 är huvudstrategierna för utvecklingen *en klimatneutral kommun, näringsliv som växer, utveckla infrastrukturen och ett attraktivt Östersund genom valfrihet* (av boendemiljöer och bostadstyper).

Översiktsplanen visar även kommunens ställningstaganden vad gäller olika allmänna intressen, däribland *bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet*.

## Tillväxtplan - Mer Östersund 2014-2020

Tillväxtplanen utgår från att vi behöver bli fler invånare för att kunna skapa den tillväxt som Östersund behöver, inom ramen för vad som är ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart. De tre huvudmålen är Mer människor, Mer jobb och Mer bostäder.

För att uppnå planens mål prioriteras bland annat satsningar på hållbara, ändamålsenliga och snabba kommunikationer inom Östersunds närregion samt till och från vår omvärld. Därtill prioriteras insatser för att skapa förutsättningar för attraktiva boendemiljöer i de lägen som är utmärkande för Östersund samt ytterligare förutsättningar för förtätning, nybyggnation och omformning av befintliga fastigheter till bostäder som efterfrågas i livets olika skeden - både i stadsmiljö och på landsbygd, med särskilt fokus på ungdomar, studenter och nyanlända.

Tillväxtplanens mål är Östersund ska ha 65 000 invånare år 2020; en målsättning som innebär en ökning av ca 450 personer och 330 bostäder per år.

## Landsbygdsstrategi 2014-2020

Östersunds kommuns landsbygdsstrategi är en förlängning av Östersunds kommuns översiktsplan samt tillväxtplan, med fokus på landsbygdens utveckling. Målet för boende på landsbygden är att skapa goda och lokalt anpassade boendemiljöer som möjliggör för alla åldrar att bo kvar på landsbygden, samt att stimulera till inflyttning och nybyggande.

För delmålet *bostadsbyggande på landsbygden*, fastslås bland annat att en inventering av behovet av alla typer av boenden på landsbygden ska genomföras samt att kommunens befintliga tomter på landsbygden ska marknadsföras aktivt.

## Ett Östersund för alla - Design för alla

Östersunds kommun har i samverkan med Destination Östersund tagit fram en tillgänglighetsstrategi. Strategin heter *Ett Östersund för Alla* och har till syfte att förverkliga de intentioner och målsättningar som kommunen ställer upp i *Tillväxtplanen Mer Östersund* och översiktplanen *Östersund 2040*. Dessa styrdokument fastslår att synsättet *Design för alla* ska vara metoden för att skapa ett mer inkluderande samhälle.

## Östersundshem – ägardirektiv

Östersundshem är kommunens kommunala bostadsbolag. I ägardirektivet står att bolaget ska vara en aktiv aktör på bostadsmarknaden [...] och att ungdomars situation på bostadsmarknaden särskilt ska uppmärksammas. Östersundshem ska aktivt verka för att få till fler seniorbostäder samt förbättra tillgängligheten i bostadsbeståndet för att möjliggöra för bland annat äldre och funktionshindrade att bo kvar. Kommunens mål vad gäller ökad tillgänglighet ska vara styrande vid nyproduktion.

Bolaget ska se till att det finns bostäder för studenter vid mittuniversitetet, i syfte att uppfylla kommunens bostadsgaranti.

Bolaget ska medverka till att det finns bostäder till flyktingar i enlighet med kommunstyrelsens årliga beslut om mottagning. I direktiven står idag ingenting om nyanlända personers bostadsbehov.

## Riktlinjer för markanvisningar

Kommunen har antagit riktlinjer för anvisning av kommunal mark. Utöver grundläggande lagkrav innehåller riktlinjerna endast krav gällande hållbarhet och tillgänglighet genom hänvisning till översiktsplan, tillväxtplan, mål om fossilbränslefri kommun 2030 och tillgänglighetsstrategin.

## Vård- och omsorgsnämndens program för boendeplanering 2016 - 2025

Vård- och omsorgsförvaltningen håller på att ta fram en Boendeplan för åren 2016-25, med utblick mot 2040, som i dagsläget finns i en remissversion och alltså inte antagen. Syftet är att visa på behovet av bostäder för yngre och äldre med särskilda behov, utifrån Lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt Socialtjänstlagen (SoL).

# Slutsatser

---

## Det byggs för fullt

Det byggs för fullt i Östersund, både i befintliga och nya stadsdelar. Till år 2020 beräknas omkring 2300 bostäder vara färdigställda – det är närmare hälften av de 5000 bostäder som översiktsplanen ger utrymme för till år 2040.

Det intensiva bostadsbyggandet ser ut att hålla i sig in i 20-talet, även om prognoserna naturligtvis blir mer osäkra för perioden 2020-2025. Det förväntade bostadsbyggande överträffar Tillväxtplanens målsättning och håller jämn takt med befolkningstillväxten, både vad gäller målbaserat och faktiskt utfall.

## ...men inte för alla

Liksom i övriga landet är efterfrågan på bostäder allra störst från ekonomiskt svaga hushåll – ungdomar, studenter, nyanlända och människor som av olika skäl står utanför arbetsmarknaden; detta innebär att det framför allt är bostäder till lägre kostnader som efterfrågas. Nyproducerade lägenheter genererar idag en högre kostnad än hyrorna/kostnaderna i det befintliga beståndet. Med dagens låga räntor har dessutom hyresrätten blivit den dyraste boendeformen.

För att möta glappet mellan efterfrågan på och kostnader för nyproduktionen, brukar flyttkedjor framföras; nyproducerade bostäder ska genom omflyttning frigöra äldre lägenheter eller hus till lägre kostnader. Med dagens låga ränteläge samt stora efterfrågan på bostäder till lägre kostnad verkar flyttkedjorna dock vara otillräckliga som lösning på bostadsbristen. Att marknaden inte möter denna efterfrågan innebär en ökande klyfta mellan dem som är etablerade på bostadsmarknaden och dem som står utanför den.

Kommunen kan genom ägardirektiv till Östersundshem styra inriktningen på bostadsproduktionen. Dessutom kan värdeöverskott överföras från bolaget till projekt som främjar social sammanhållning och integration, eller som avser bostadsförsörjning åt ekonomiskt svaga hushåll, särskilt utsatta personer eller LSS.

## De flesta bostäderna är redan byggda

Nyproduktionen utgör endast en liten del av det totala beståndet. Det största antalet bostäder kommer fortsätta att vara de som redan är byggda - med dagens byggnadstakt motsvarar nyproduktionen ca 100 års intensivt byggande! Förutom att bygga nytt, är det därför angeläget att behålla, tillgängliggöra och anpassa de bostäder som redan finns i beståndet.

I det befintliga beståndet finns dessutom den stora möjligheten att möta ungas, nyanländas och äldres behov av bostäder till lägre kostnader. En strategi för utvecklingen av

bostadsmarknaden bör således omfatta såväl nyproduktion som befintligt bestånd, med ett särskilt fokus på ekonomiskt svaga hushåll.

En betydande del av det befintliga beståndet byggdes under miljonprogrammet (1965-1974). Samtidigt som det befintliga bostadsbeståndet är en viktig resurs, innebär det att ett stort antal bostäder står inför omfattande renoveringsbehov.

## Teknisk och social infrastruktur måste prioriteras

En stad är mer än sina bostäder och byggnader. För att den nya bebyggelsen ska kunna färdigställas och fungera, behöver den tekniska och sociala infrastrukturen hänga med i utvecklingen – vägar, vatten och avlopp, förskolor och skolor får inte glömmas bort i planeringen. Det är av största vikt att kommunen är framsynt i planeringen och samordningen av allt som behövs runt omkring den nya bebyggelsen för att den ska fungera – annars riskerar kommunen själv att bli en fördröjande faktor senare i processen.

## Agera långsiktigt och hållbart

Bostadsbyggandet håller högre takt än på länge. Det är av största vikt att resultatet blir långsiktigt hållbart och effektivt, eftersom bostadsbyggande med tillhörande infrastruktur får fysiskt bestående konsekvenser över tid.

## Rusta för en äldre befolkning

Befolkningen lever allt längre, vilket kräver fler bostäder och anpassning av de bostäder som redan finns. Genom att bygga bostäder som är tillgängliga för äldre och funktionshindrade redan från början, minskar behovet av bostadsanpassning senare. Dessutom behövs attraktiva alternativ till en för stor eller krävande bostad, för att bostadsbeståndet ska nyttjas effektivt, liksom insatser för att locka hit eller hem invånare i arbetsför ålder.

## Östersund som storstadsalternativ

Bostadsbristen i storstadsregionerna skulle kunna vara till fördel för Östersund och regionen; att erbjuda ett varierat utbud av bostäder och boendemiljöer tillsammans med möjligheterna till en aktiv livsstil i fjällmiljö är en strategi för att locka till sig nya inflyttare och hemvändare som kan bli mer framgångsrik i takt med att bostadsbristen och kapacitetsproblemen i storstäderna ökar.

Ett kontinuerligt utbud av attraktiva bostäder och tomter för egnahem behövs för att möta en jämn efterfrågan och som strategi för att locka till sig nya invånare. Egnahemsbebyggelse är relativt ytkrävande och ofta svår att passa in i en önskad stadsstruktur. I dagsläget är



tillgången på tomter i stort sett uttömd. Utmaningen här är att ta fram lägen som fungerar i den fysiska planeringen och som överensstämmer med de hållbarhetsmål som anges i Östersund 2040 och andra styrande dokument.

## Stärk utvecklingen längs Jämtlandsstråket

Östersund och Jämtlandsstråket har goda förutsättningar att fungera som en förstora arbets- och bostadsmarknadsregion. Genom möjligheter till arbetspendling till övriga landet och inom länet, stärks Östersund både som bostads- och arbetsort. Längs stråket erbjuds dessutom ett varierat utbud av boendemiljöer i kollektivtrafikhärlägen, vilket breddar bostadsmarknaden. Förtätning i de befintliga orterna längs stråket är en strategi för att öka och koncentrera underlaget för kollektivtrafik och annan samhällsservice.

## Mark – och planberedskap för att möta en osäker framtid

Händelser i omvärlden som skapar osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen kan mycket snabbt hämma investeringsviljan och reducera bostadsbyggandet drastiskt, eventuellt i kombination med minskande befolkning. Det har hänt tidigare och en sådan nedgång kommer sannolikt att inträffa förr eller senare. Erfarenheten är att det som byggts finns kvar som en viktig resurs framöver, även om det under en övergångstid finns risk för ett överskott med ett stort antal tomma lägenheter.

Det kommunen kan och bör göra inför en öppen och osäker framtid är att hålla en väl tilltagen mark- och planberedskap, liksom en beredskap för att den tekniska och sociala infrastrukturen ska kunna hålla jämna steg med bostadsbyggandet.

## Medverkande tjänstemän

Projektgrupp: Krister Frykberg, Karin Söderberg

Referensgrupp: Patrik Larsson (Vård- & omsorgsförvaltningen), Helén Eurenus (Socialförvaltningen), Jenny Jernström (Samhällsbyggnadsförvaltningen)