

Regional analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2008



Länsstyrelsen
Gävleborg

Regional analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2008

Omslagsbilden visar nybyggnation i kvarteret Färgaren i centrala Hudiksvall, foto: Östen Östman



**Länsstyrelsen
Gävleborg**

Samhällsbyggnadsenheten

Förord

Länsstyrelserna ska, utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten, göra en egen regional analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Analysen har sammanställts i denna rapport, Regional analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2008, vilken också utgör Länsstyrelsen Gävleborgs återrapportering, per den 1 juni 2008, till Boverket samt Finansdepartementet av uppdrag 7 i årets regleringsbrev. Rapporten finns i pdf-format på Länsstyrelsens hemsida: www.x.lst.se

Boverket går i början av varje år ut med en enkät till samtliga kommuner med frågor om bland annat bostadsmarknadsläget och förväntat bostadsbyggande. Enkäten genomförs i samarbete med länsstyrelsernas bostadsenhet. Information om bostadsmarknadsenkäten för hela Sverige finns på Boverkets hemsida www.boverket.se. Länsstyrelsen Gävleborg har sammanställt resultaten från 2008 års enkät och uppgifterna i denna rapport bygger på de svar som kommunerna lämnat.

Målgruppen för rapporten är Boverket, Regeringen, länets kommuner och bostadsbolag samt Region Gävleborg.

Syftet med rapporten är att den ska kunna utgöra ett underlag vid framtida bostadsplanering i länet. Länsstyrelsen Gävleborg avser att fortlöpande utveckla analyserna som utgör underlag till denna rapport och mottar gärna synpunkter på innehållet för att öka nyttan med rapporten.

Rapporten har sammanställts med bidrag från ett flertal enheter vid länsstyrelsen samt från projekt Integration Gävleborg och Region Gävleborg. Ett varmt tack för ert bidrag!



Eva Brännlund
Enhetschef samhällsbyggnadsenheten



Britt Inger Oscarsson
Samhällsbyggnadsenheten, bostad

Innehållsförteckning

Sammanfattning och slutsatser	6
Översiktskarta Gävleborgs län	8
Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?	9
Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?	9
Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?	10
Uthyrningssvårigheter.	11
Prisutveckling på fastigheter.	12
Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder	13
Hinder för bostadsbyggande.	14
Vad händer med allmännyttan?	14
Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?	15
Hur utvecklas befolkningen - och hushållen?	15
Hur ser flyttmönstren ut?	18
Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?	19
Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?	20
Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?	22
Behov av förbättringar av förbindelselänkar och kommunikationer	22
Kollektivtrafik	23
Statliga vägar	23
Enskilda vägar	24
Järnvägar	24
Finns bostäder för alla?	25
Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?	25
Hur möter vi behovet av bostäder för äldre och funktionshindrade?	26
Hur får man fram bostäder för hemlösa?	26
Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?	27
Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågorna?	27
Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna?	28

Sammanfattning och slutsatser

Bostadsmarknaden i länet har under flera år präglats av ett överskott på bostäder i flera kommuner. Detta har successivt minskat och idag går man mot en bättre balans. Fortfarande finns dock ett visst överskott i några kommuner. Samtidigt har det i andra kommuner uppstått en viss bostadsbrist. I flera kommuner har det funnits ett överskott av en viss typ av bostäder samtidigt som det funnits ett underskott av de efterfrågade bostadstyperna. Totalt sett är emellertid balansen bättre idag än vad den var varit under 2000-talets tidiga år.

Det är svårt att göra exakta prognoser över utvecklingen på bostadsmarknaden. En rad komponenter styr efterfrågan i ett komplicerat mönster. Demografiska komponenter går att förutse med relativt hög grad av säkerhet medan ekonomiska förhållanden är mycket svåra att bedöma.

När det gäller demografin har ålderssammansättningen avgörande betydelse. Gävleborg har en befolkning med förhållandevis hög medelålder. Det leder till att det dör flera personer än det föds varje år. Så har situationen sett ut under många år och så kommer det med all sannolikhet att fortsätta under en rad år framöver. Detta leder till en minskad efterfrågan på bostäder samt en viss förändring i vilka bostäder som efterfrågas.

Nedgången i efterfrågan på bostäder kan förstärkas eller motverkas av flyttningsrörelserna till och från länet. De senaste åren har det skett en trendmässig förändring i positiv riktning. Numera har länets kommuner - med något undantag - positivt flyttningsnetto, vilket bidrar till att öka bostadsefterfrågan.

Flyttningsrörelserna påverkas av näringslivets utveckling. Näringslivets utveckling har i sin tur stor betydelse för hushållens ekonomiska utveckling och därmed den övergripande efterfrågan på bostäder. De senaste åren har präglats av mycket goda konjunkturer. För Gävleborg håller den goda konjunkturen i sig fortfarande, vilket leder till att många företag anställer personal och ökar sin sysselsättning. Sammantaget rör det sig om stora tal, långt större än enstaka nyetableringar. Nyetableringar är dessutom sällsynta och svåra att förutse. Omvänt så förekommer nedläggningar (t.ex. Norrsundet). Även om nedläggningar får stor inverkan lokalt så är det för länet som helhet marginellt i förhållande till de allmänna konjunkturtrenderna.

De goda tiderna har lett till ökad efterfrågan på bostäder i länet. Det finns skäl att räkna med en viss dämpning av den faktorn framöver. Man räknar allmänt med en svagare konjunktur under de närmaste åren. Den effekten förstärks av att kostnaderna för nyproduktionen av bostäder har ökat som ett resultat av bra konjunkturer.

Strukturella förändringar i länets geografiska position kommer sannolikt att få positiv betydelse med återverkningar på bostadsmarknaden. Genom förbättrade kommunikationer främst söderut mot Mälardalen märks redan nu ett intresse för att bosätta sig i länet. Det, i kombination med att flera av länets kommuner försöker utveckla attraktiva boenden för att stimulera inflyttning, bör få betydelse. Man kan bo bra i Gävleborg men pendla till omgivande regioner tack vare goda kommunikationer. Attraktiva och välbelägna boendemiljöer stimulerar också nyetablering av arbetsplatser.

Sammantaget blir det relativt små förändringar i befolkningsutvecklingen. Det är troligt att den ekonomiska utveckling som under senare år genererat en successiv ökning av

bostadsefterfrågan i länet kommer att dämpas. Det är därför rimligt att tro att efterfrågan under de närmaste åren kan komma att ligga kvar på en relativt oförändrad nivå.

Den regionförstoring som kan bli aktuell på lång sikt kommer med all sannolikhet att gynna länet. Här kan man räkna med att länets attraktiva boenden och goda kommunikationer ger en befolkningsmässig tillväxt och ökad efterfrågan på bostäder.

Tabell 1. Sammanställning per kommun

	Folk- mängd 2007	Folk- mängd Föränd- ring 2001- 2007	Tomma lägenheter i allmän- nyttan	Bostads- marknads Läget 31/12 2007	Sysselsättnings- utveckling År 1995-2006 i %	Sammanräknad förvärvsinkomst År 1995-2006 16 år och äldre tusental kronor Index 1995=100	
						Män	Kvinnor
Bollnäs	26 217	-238	119	Balans	+0,5	139	149
Gävle	92 681	+1 448	283	Brist	+4,7	139	150
Hofors	10 039	-462	135	Överskott	-9,1	136	149
Hudiksvall	36 927	-361	131	Balans	-1,0	138	149
Ljusdal	9 586	-683	80	Balans	+6,6	142	152
Nordanstig	4 807	-284	53	Överskott	+4,9	143	157
Ockelbo	2 936	-152	25	Brist	+2,9	148	157
Ovanåker	5 825	-538	9	Brist	-3,6	142	153
Sandviken	18 240	-1	170	Balans	+2,6	143	155
Söderhamn	13 030	-1 344	519	Överskott	-17,2	133	145
Länet	275 556	-2 615	1 524		+0,2	140	151
Riket					+11,6	145	154

Källa: Statistiska Centralbyrån, Regionfakta och Bostadsmarknadsenkäten bearbetat av Länsstyrelsen

Översiktskarta Gävleborgs län



© Lantmäteriet, 2006. Ur GSD-Översiktskartan ärende 106-2004/188-X

Hur utvecklas/förändras bostadsbeståndet?

Hur ser läget på bostadsmarknaden ut i olika delar av länet?

År 2000 uppgav alla kommuner att de hade överskott på bostäder. I år är det endast tre kommuner som uppger överskott, två uppger brist och de övriga uppger balans.

Diagram 1. Överskott, balans och brist i länets kommuner 2000 till 2008.

Kommun	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bollnäs	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans
Gävle	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist
Hofors	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Överskott
Hudiksvall	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Ljusdal	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans
Nordanstig	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Ockelbo	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Ovanåker	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist
Sandviken	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans
Söderhamn	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott

Kommunen som helhet

- Överskott
- Balans
- Brist

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008.

Mer än hälften av kommunerna anger att de har brist på lägenheter för stora barnfamiljer, för medelålders och äldre som vill flytta till en mindre lägenhet och för hushåll med höga krav på attraktivt läge. Hälften av kommunerna har brist på bostäder för inflyttande hushåll och hushåll med krav på god tillgänglighet.

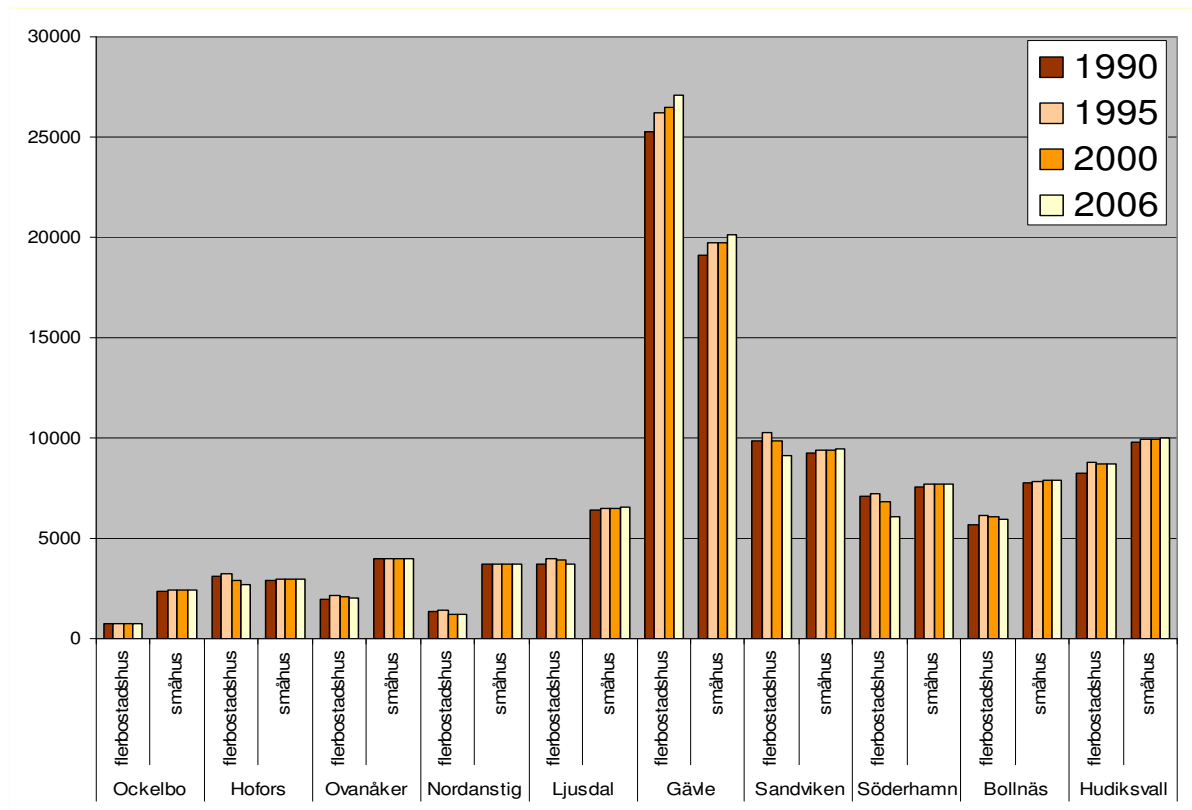


Villor i Ramsjö, Ljusdal, foto: Yasmine Carlsson

Hur ser bostadsutbudet ut i olika delar av länet?

Bostadsbeståndet i länet bestod 2006 av 47,4 % lägenheter i flerbostadshus och 52,6 % lägenheter i småhus. Endast i Gävle är andelen lägenheter större i flerbostadshus än i småhus.

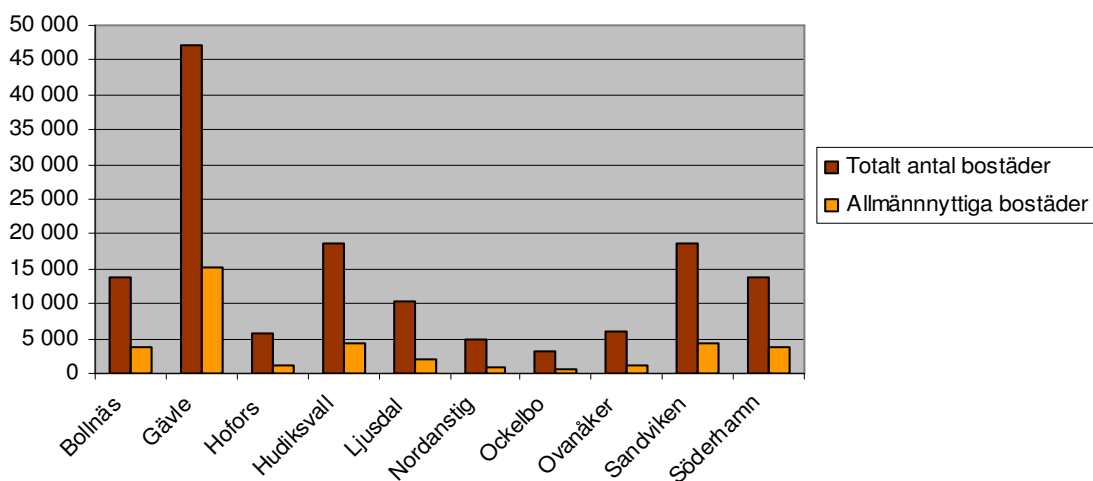
Diagram 2. Lägenheter i det kalkylerade bostadsbeståndet efter kommun, hustyp och tid.



Källa: Statistiska centralbyrån.

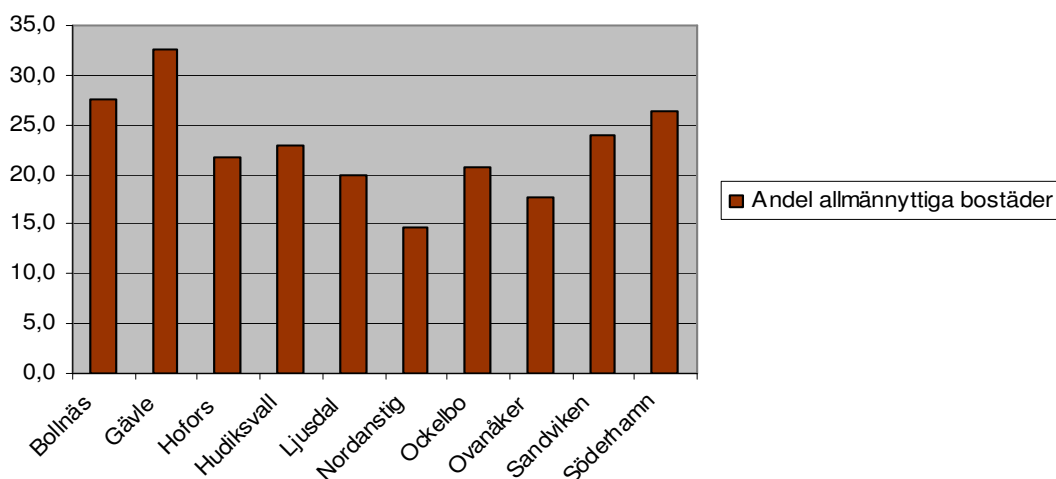
I Gävleborgs län har allmännyttan 26,2 % av det totala bostadsbeståndet. Gävle är den kommun som har störst andel allmännyttiga bostäder och Nordanstig är den kommun som har minst andel.

Diagram 3. Totalt antal bostäder jämfört med allmännyttans antal bostäder.



Källa: Statistiska centralbyrån och regionfakta Gävleborg.

Diagram 4. Allmännyttans andel i procent i de olika kommunerna.

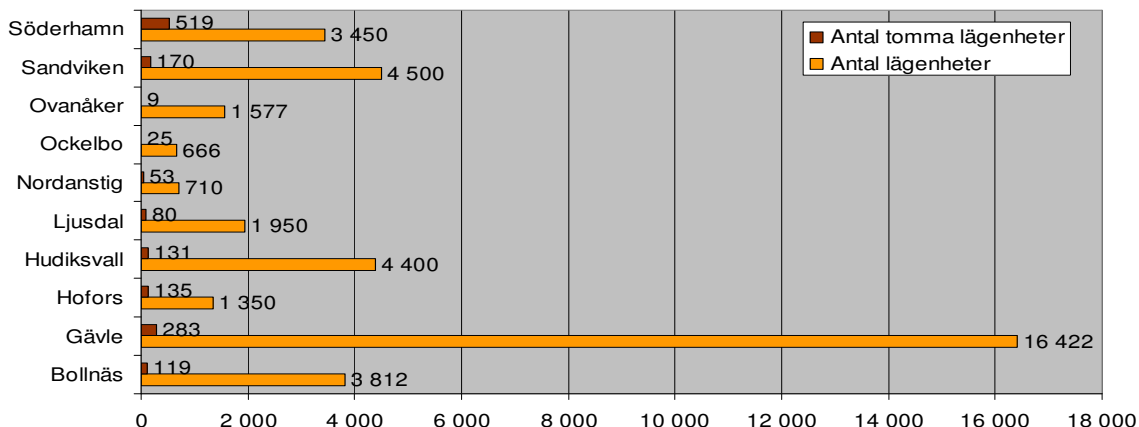


Källa: Statistiska centralbyrån och regionfakta Gävleborg.

Uthyrningssvårigheter.

I länet finns cirka 39 000 lägenheter i de allmännyttiga bostadsföretagen. Enligt bostadsmarknadsenkäten var drygt 1 500 av dessa tomma vid årsskiftet. I fyra av länets kommuner anser företagen att det utgör ett problem. I fem av länets kommuner planeras för rivning under de närmaste två åren (200 lägenheter i Söderhamn, 65 i Hofors, 50 i Ljusdal respektive Sandviken och 30 i Nordanstig).

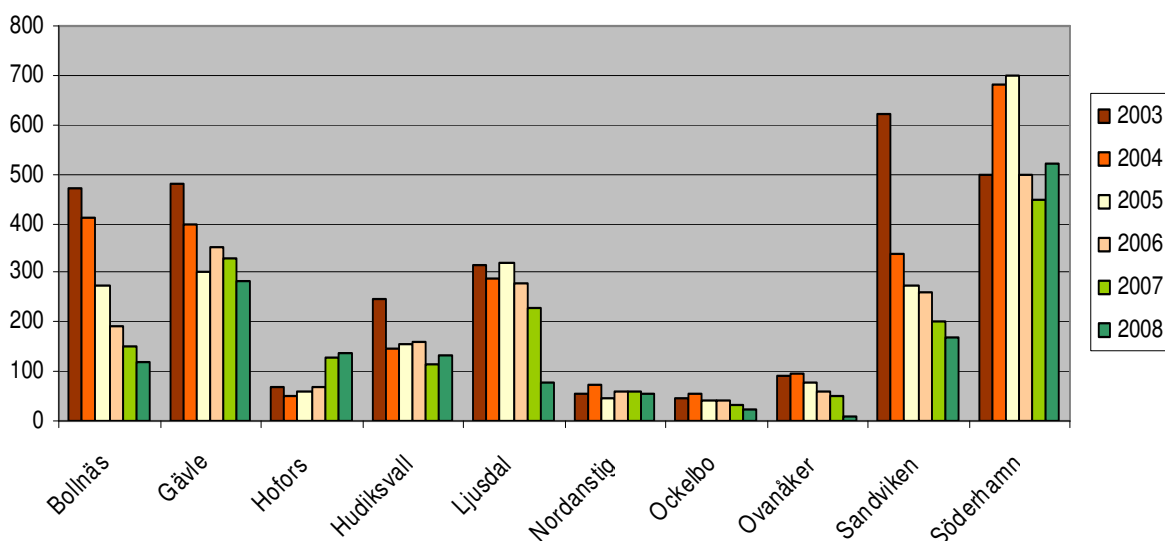
Diagram 5. Totalt antal lägenheter och antal tomma lägenheter vid årsskiftet 2007/2008 i de allmännyttiga bostadsföretagen.



Källa: Regionfakta Gävleborg och Bostadsmarknadsenkäten 2008.

Totalt i länet har de tomma lägenheterna minskat nästan till hälften sedan 2003. Även sett över kommunerna har de flesta minskat. I Nordanstig har det varierat över tiden men det är ungefär samma antal nu som 2003. I Söderhamn har det också varierat och idag är det något högre än 2003. Hofors däremot har nästan dubbelt så många tomma lägenheter idag jämfört med 2003.

Diagram 6. Tomma lägenheter i de allmännyttiga företagen de senaste sex åren.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008.

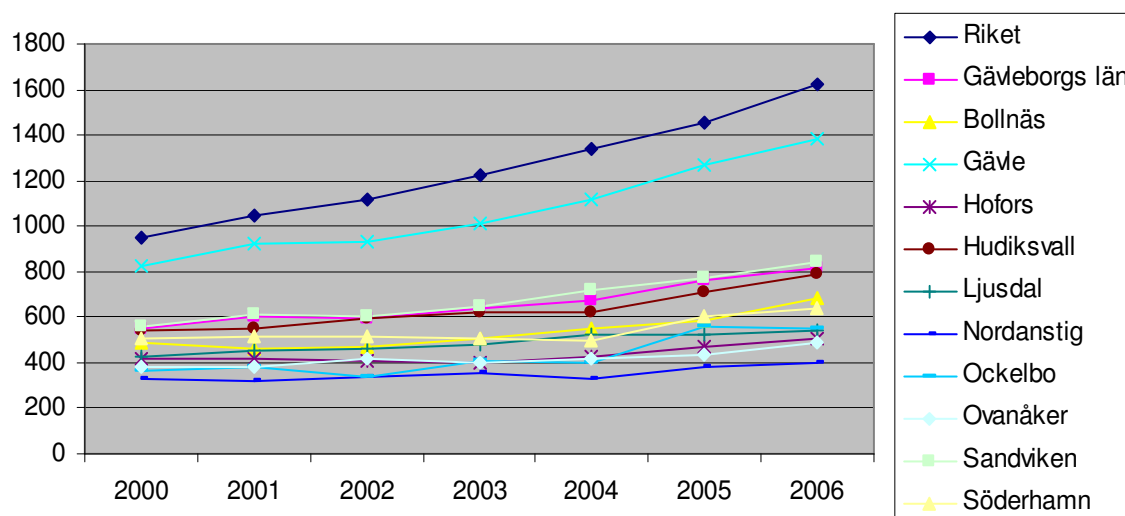
Prisutveckling på fastigheter.

Priserna på permanenta småhus i Sverige har stigit under de sista åren. Från 2000 till 2006 har genomsnittspriset sett över hela riket ökat med drygt 70 procent.

I Gävleborgs län har priserna på småhus ökat med 48 procent under tiden mellan år 2000-2006. I Gävle kommun har priserna ökat med 68 procent vilket är i det närmaste samma takt som genomsnittet i riket. Två kommuner till ligger högre än genomsnittet för länet, Ockelbo och Sandviken med 51 procent i båda. I Söderhamn, Nordanstig och Hofors är prisutvecklingen lägst (27/22/21 procent).

Om prisutvecklingen jämfört med andra regioner ligger kvar på samma nivåer borde det tillsammans med goda pendlingsmöjligheter leda till inflyttning i länet.

Diagram 7. Köpeskilling för permanenta småhus i Sverige, Gävleborgs län samt i länets kommuner år 2000 till 2006 (medelvärde)



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Statistiska centralbyrån.

Bostadsbyggande och andra förändringar i utbudet av bostäder

Bostadsbyggandet har legat på en mycket låg nivå sedan mitten på 1990-talet.

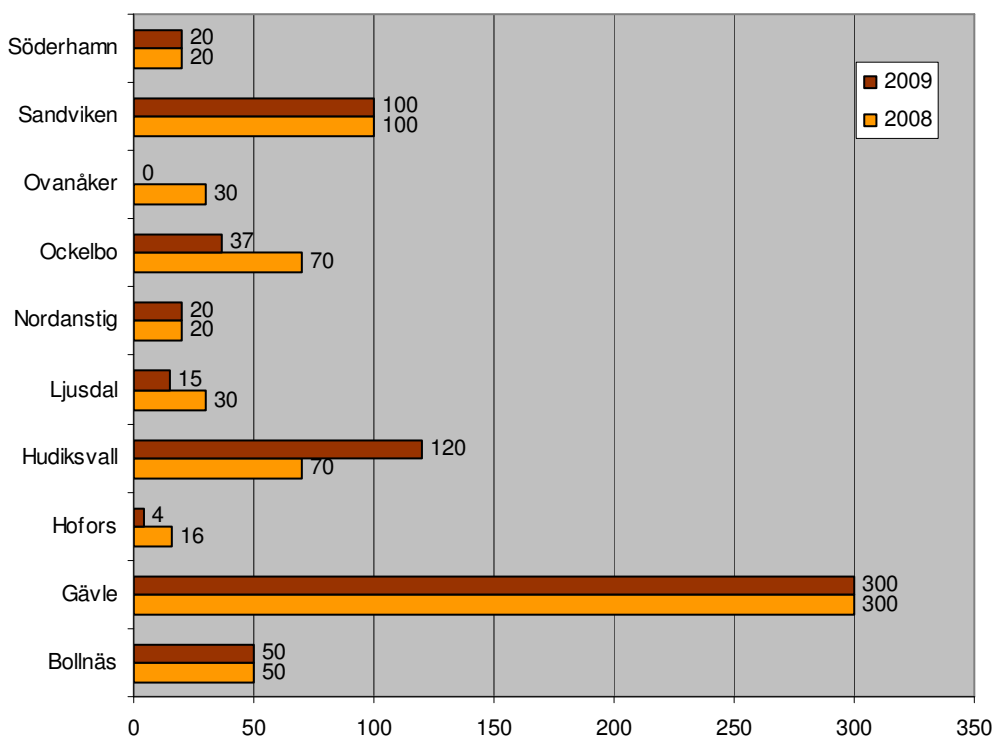
Tabell 2. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus 1998-2007.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bollnäs	4	6	9	3	2	1	12	7	10	16
Gävle	62	236	36	78	105	173	69	109	116	133
Hofors	2	1	1	0	6	0	0	0	1	0
Hudiksvall	6	5	7	14	62	7	6	5	26	59
Ljusdal	18	5	1	3	6	2	12	3	2	5
Nordanstig	4	8	32	1	0	0	0	0	0	0
Ockelbo	0	0	1	0	0	0	0	4	5	3
Ovanåker	8	1	1	3	0	0	0	0	2	1
Sandviken	6	6	3	4	4	7	8	3	16	14
Söderhamn	3	1	1	0	0	0	24	3	2	6
Gävleborgs län	113	269	92	106	185	190	131	134	180	237

Källa: Statistiska centralbyrån.

Under de närmaste åren förväntas bostadsbyggandet öka. Enligt kommunernas uppgifter kommer ca 1 330 lägenheter att påbörjas under den närmaste tvåårsperioden. Av dessa står allmännyttan för cirka 21 procent. Allmännyttan bygger framförallt i de större kommunerna.

Diagram 8. Förväntad nyproduktion av lägenheter/småhus enligt enkäten.

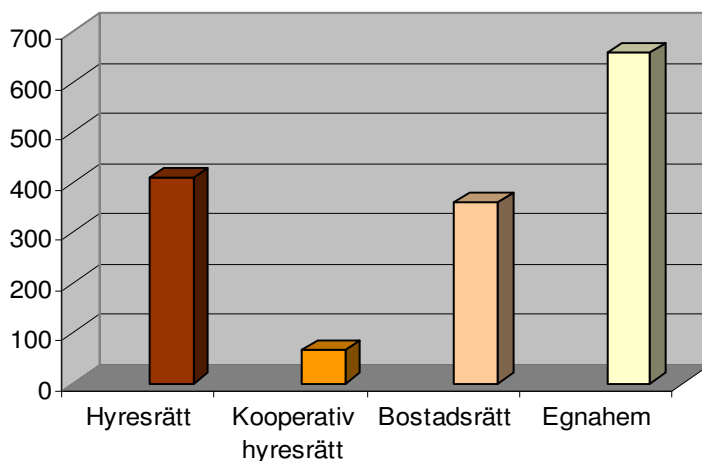


Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008.

Förutom detta förväntas ca 40 lägenheter tillskapas i lokaler eller vindar som byggs om.

I nybyggnationen överväger egnahemmen före hyresrätt och bostadsrätt. Det planeras även ett litet antal kooperativa hyresrätter.

Diagram 9. Fördelning av planerad nybyggnation 2008-2009.



Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2008.

Vid årsskiftet 2007/2008 pågick nybyggnation av cirka 670 lägenheter i länet, varav cirka 450 i flerbostadshus och cirka 220 i småhus. (Källa: SCB)

Hinder för bostadsbyggande.

Fyra kommuner (Hofors, Ljusdal, Ockelbo och Ovanåker) anger att det vore önskvärt med en högre utbyggnadstakt än de svarat i enkäten. De största hindren för bostadsbyggande som kommunerna anger är höga produktionskostnader (alla utom Söderhamn) och brist på mark i attraktiva lägen (Bollnäs, Gävle, Ljusdal, Ockelbo, Ovanåker, Sandviken och Söderhamn). Några anger även konflikter med andra intressen (Ljusdal, Sandviken och Söderhamn), bristande planberedskap (Bollnäs, Ovanåker och Sandviken), vikande befolkningsunderlag (Ljusdal, Nordanstig och Söderhamn), överklaganden av detaljplaner (Bollnäs och Ljusdal) och svag inkomstutveckling för hushållen (Hudiksvall och Ockelbo). Därutöver anger Nordanstig svårigheter att få långivare, Sandviken osäkerhet om framtida subventionsvillkor och Ockelbo indragna statliga stöd.

Vad händer med allmännyttan?

Ljusdal, Sandviken och Söderhamn har planer på att sälja bostäder under 2008 till 2009. Tillsammans planerar de att sälja 90 lägenheter, alla till privat bostadsföretag för fortsatt uthyrning.

Under åren 1999 till 2007 har allmännyttan i länet sålt 2 248 lägenheter. De flesta för fortsatt uthyrning. 70 procent av dessa såldes åren 2004 och 2005. År 2004 såldes 444 lägenheter i Gävle till annat allmännyttigt bostadsföretag (ej kommunalt). 2005 såldes 575 lägenheter i Bollnäs och 450 lägenheter i Sandviken, i båda fallen till privat hyresvärd.

Under de år allmännyttan behövde länsstyrelsens tillstånd för att sälja bostäder såldes endast en fastighet för ombildning till bostadsrätt. Det var en fastighet i Gävle med 27 lägenheter. Det visar sig att försäljning av de allmännyttiga lägenheterna vanligtvis sålts till annan hyresvärd och inte ombildats till bostadsrätter och ökar därmed inte valfriheten på bostadsmarknaden. Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter är förmodligen mer vanligt i storstadsregioner.

Vem bor i länet, vem flyttar in och vem flyttar ut?

Andelen äldre i befolkningen ökar. Sverige har redan haft en kraftig expansion av åldersgruppen 65 år och äldre. Ytterligare en expansion av de stora barnkullarna på 1940-talet och senare 1960-talet ligger framför oss. Den förväntas vara till början 2030-talet.

Ungdomar flyttar både till och från länet. Personer i åldersgruppen 15-24 år är den åldersgrupp som har störst benägenhet att flytta.

Hur utvecklas befolkningen - och hushållen?

Tabell 3. Folkmängd efter region, kön och tid

	2004	2005	2006	2007
Gävleborgs län				
män	137729	137555	137382	137499
kvinnor	138870	138439	138271	138057

Källa: Statistiska centralbyrån.

Gävleborgs län hade vid årsskiftet 2007/2008 en folkmängd på 275 556 personer. Folkmängden i länet har jämfört med årsskiftet 2003/2004 minskat med 1043 personer. Kvinnorna har minskat med 813 personer och männen med 230 personer.

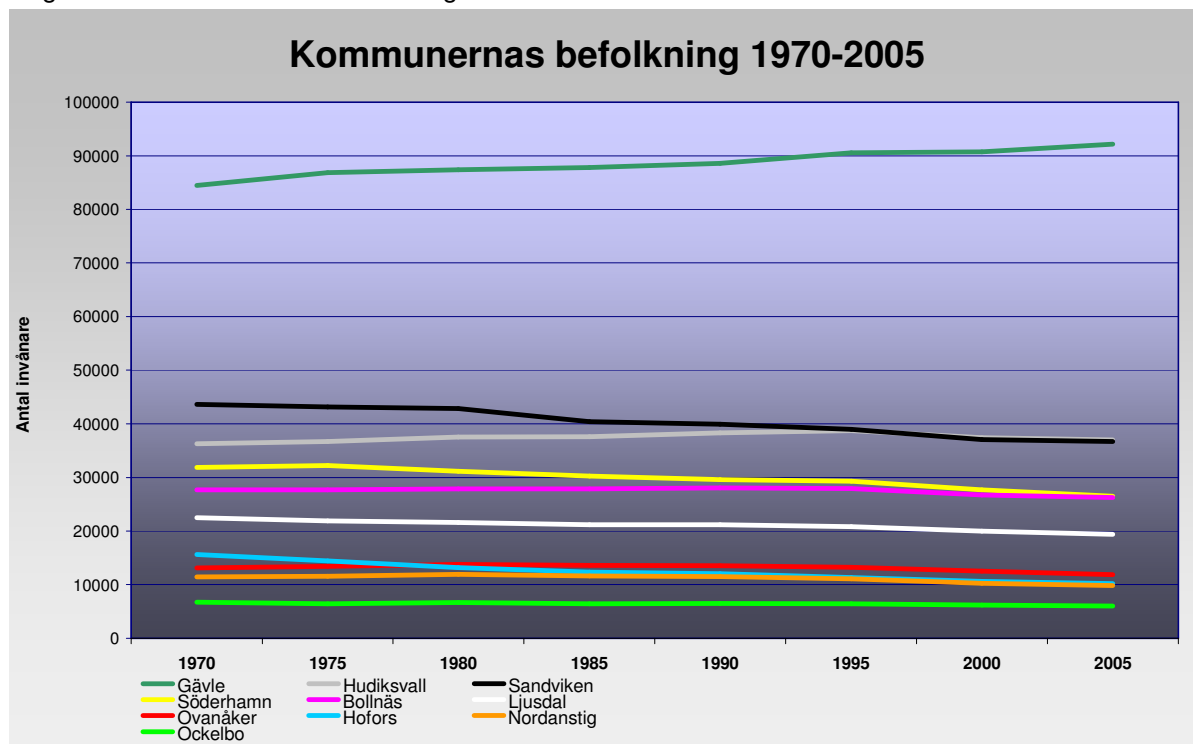
Tabell 4. Folkmängd i Gävleborgs län och kommuner 31 december 2007 och befolkningsförändringar 2007

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Förändring senaste året	Förändring 2001-2007
Bollnäs	26 455	26 210	26 213	26 249	26 237	26 278	26 217	-61	-238
Gävle	91 233	91 276	91 701	92 081	92 205	92 416	92 681	265	1 448
Hofors	10 501	10 372	10 338	10 237	10 197	10 091	10 039	-52	-462
Hudiksvall	37 288	37 048	37 057	36 970	37 004	36 956	36 927	-29	-361
Ljusdal	19 858	19 776	19 771	19 592	19 384	19 243	19 175	-68	-683
Nordanstig	10 097	10 021	9 971	9 872	9 847	9 810	9 813	3	-284
Ockelbo	6 137	6 101	5 991	6 047	6 051	6 038	5 985	-53	-152
Ovanåker	12 333	12 193	12 051	11 985	11 873	11 816	11 795	-21	-538
Sandviken	36 805	36 765	36 817	36 835	36 690	36 748	36 804	56	-1
Söderhamn	27 464	27 250	26 956	26 731	26 506	26 257	26 120	-137	-1 344
Gävleborg	278 171	277 012	276 866	276 599	275 994	275 653	275 556	-97	-2 615

Källa: Bearbetad statistik från Statistiska centralbyrån.

Folkmängden i länet har minskat under perioden 2001 till 2007. Sedan år 2005 har Gävle och Sandvikens kommuner haft en ökning och Nordanstigs kommun har en närmast oförändrad folkmängd jämfört med år 2001. Övriga kommuner har en minskande trend under perioden. Sett ur ett längre tidsperspektiv, mellan åren 1970 till 2005, är trenden densamma för alla kommuner.

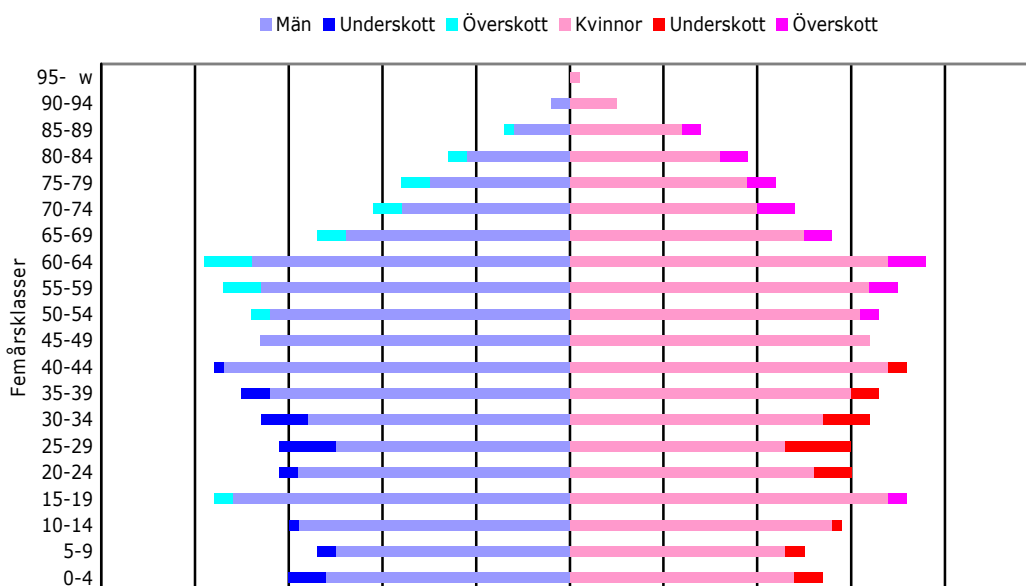
Diagram 10. Kommunernas befolkning 1970-2005.



Källa Region Gävleborg

Det är i åldrarna 0 till 44 år som länet har ett underskott i befolkning, både vad gäller män och kvinnor, jämfört med riket. I länet finns däremot ett överskott på personer över 50 år jämfört med riket. Då befolkningen blir äldre ändras behovet av bostäder. Av länets kommuner är det i dagsläget ingen kommun som anser sig ha brist på bostäder i särskilda boendeformer, särskilt boende- för äldre eller funktionshindrade. I fyra kommuner pågår det byggprojekt där ”seniorbostäder” byggs. Det handlar dels om nyproduktion men även ombyggnad av befintliga bostäder eller lokaler.

Diagram 11. Åldersstrukturen i Gävleborgs län i jämförelse med riket år 2007 (promille)

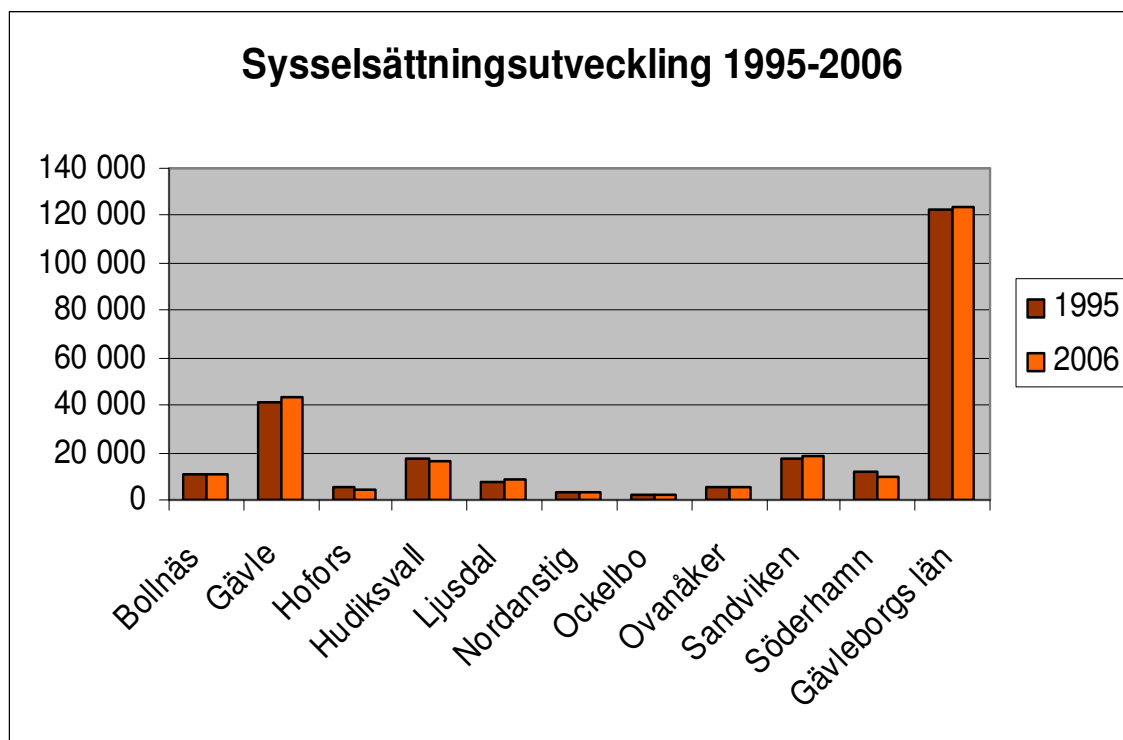


Källa Statistiska centralbyrån.

Då det visar sig att den äldre delen av befolkningen kommer att öka samt till större del bestå av kvinnor borde behovet öka av "seniorbostäder" och/eller mindre lägenheter med nära tillgång till sjukvård samt annan samhällsservice.

Sysselsättningen i länet ligger på en i stort sätt oförändrad nivå jämfört med år 1995. I riket har sysselsättningen ökat med 11,6 % medan länet har haft en ökning på 0,2 %.

Diagram 12. Sysselsättningsutveckling 1995-2006



Källa: Regionfakta

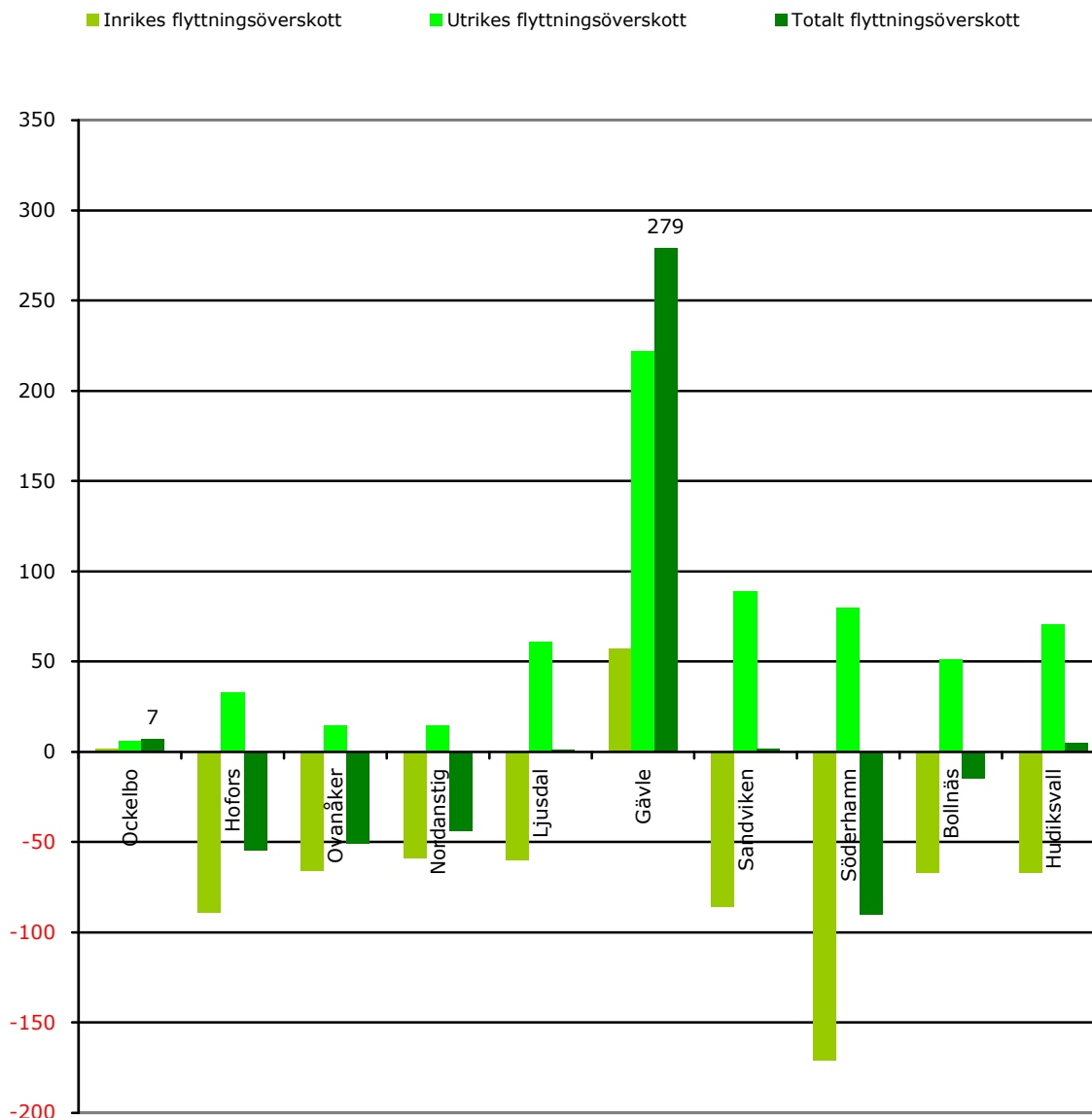
Den sammanräknade förvärvsinkomsten för länets befolkning över 16 år har sedan år 1995 ökat för män med 40 % och för kvinnor med 51 % till år 2006. Det kan jämföras med riket där ökningen för män varit 45 % och för kvinnor 54 % under samma period. Ockelbo är den kommun där ökningen varit högst för både kvinnor och män. Där ligger ökningen över riksnivån med 48 % för män och 57 % för kvinnor. Minst har ökningen varit i Söderhamns kommun för både män och kvinnor, en ökning med 33 % för män och 45 % för kvinnor vilket är lägre än riksnivån. Den sammanräknade förvärvsinkomsten bygger på uppgifter som redovisas i självdeklarationen. Det betyder att inkomster och förmögenheter som inte tas upp i deklARATIONEN inte heller syns i statistiken.

Med en för länet oförändrad sysselsättning, befolkningsminskning samt en lägre sammanräknad förvärvsinkomst än riket i övrigt kan ett högt bostadsbyggande inte förväntas. De kommuner som har en positiv befolkningsutveckling har dessutom en positiv sysselsättningstrend. I dessa kommuner kan ett ökat behov av bostäder uppstå. Man kan dessutom se att de kommuner som har en negativ trend i sysselsättning och befolkning även har en låg ökning av den sammanräknade förvärvsinkomsten. Det kan komma att påverka behovet av bostäder negativt i dessa kommuner i framtiden. Dessutom kan det finnas "rätt" antal bostäder men de kanske inte motsvarar behovet i kommunen.

Hur ser flyttmönstren ut?

Under en tioårsperiod har endast Gävle kommun haft ett totalt flyttningsöverskott. I övriga kommuner har det funnits ett underskott av inrikes flyttningar och ett överskott av utrikes flyttningar.

Diagram 13. Flyttningar i Gävleborgs kommuner i medeltal för perioden 1998-2007



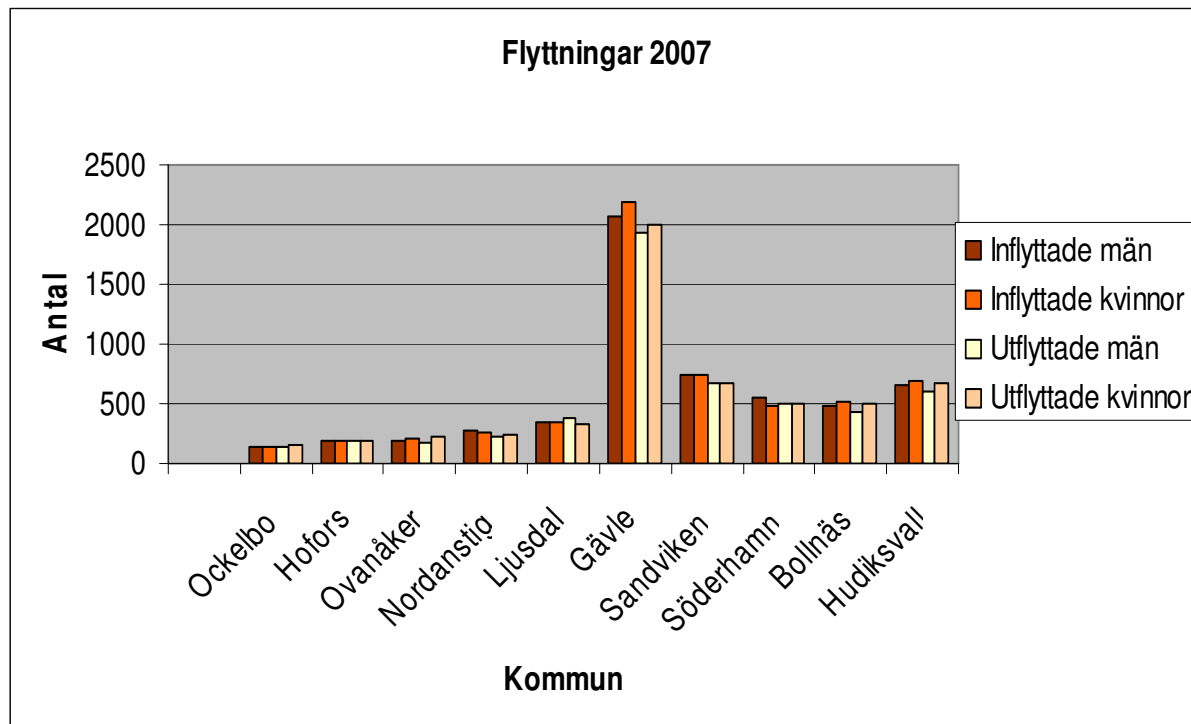
Källa: Statistiska centralbyrån.

Den åldersgrupp som är mest benägen att flytta är gruppen mellan 15-24 år. Därefter kommer gruppen 25-34 år. I dessa åldrar antas flyttning bero på utbildning och därefter arbete som kan vara på annan ort än hem- eller utbildningsorten.

I åldersgruppen 15-24 år har alla kommuner utom Gävle större utflyttning än inflyttning. Högskolan i Gävle kan antas vara en anledning till detta. I gruppen 25-34 år har Gävle kommun tillsammans med Ljusdal och Ovanåker större utflyttning än inflyttning. Här kan

man anta att arbetstillfällena motsvarande genomförd utbildning på Högskolan i Gävle inte finns i tillräcklig omfattning inom regionen och det leder vidare till en utflyttning från kommunen. Hälften av kommunerna har högre inflyttning än utflyttning i åldersgruppen 55-64 år. Det kan antas bero på en flytt tillbaka till uppväxtkommunen och bidrar till ett ökat behov av mindre lägenheter med närhet till samhällsservice.

Diagram 14. Flyttningar 2007 Gävleborgs Län



Källa: Statistiska centralbyrån.

Sett ur ett genusperspektiv visar det sig att flyttningar inte varierar nämnvärt mellan könen. Det finns små skillnader i form av ett något högre antal inflyttade kvinnor i alla kommuner utom Söderhamn, Nordanstig och Hofors. Andelen utflyttade kvinnor är dessutom något mindre från Söderhamn, Ljusdal och Hofors.

Hur ser sambandet ut mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknaden?

Ett attraktivt boende och attraktiva stadsmiljöer är en viktig del vid planering av bostadsförsörjning i en kommun/region. Färre personer flyttar numera till ett arbete utan prioriterar ett attraktivt boende och är beredda att pendla kortare eller längre sträckor till ett arbete.

Regionen har omfattande pendling både till och från länet. Ett bra geografiskt läge med närhet till Arlanda, Uppsala och Stockholm gör länet till ett attraktivt område för boende. Infrastrukturen är god där huvudvägnät och järnvägsnät håller hög standard. Den största pendlingen in i länet kommer från Uppsala län där Älvkarleby kommun står för 66 % av inpendlingen.

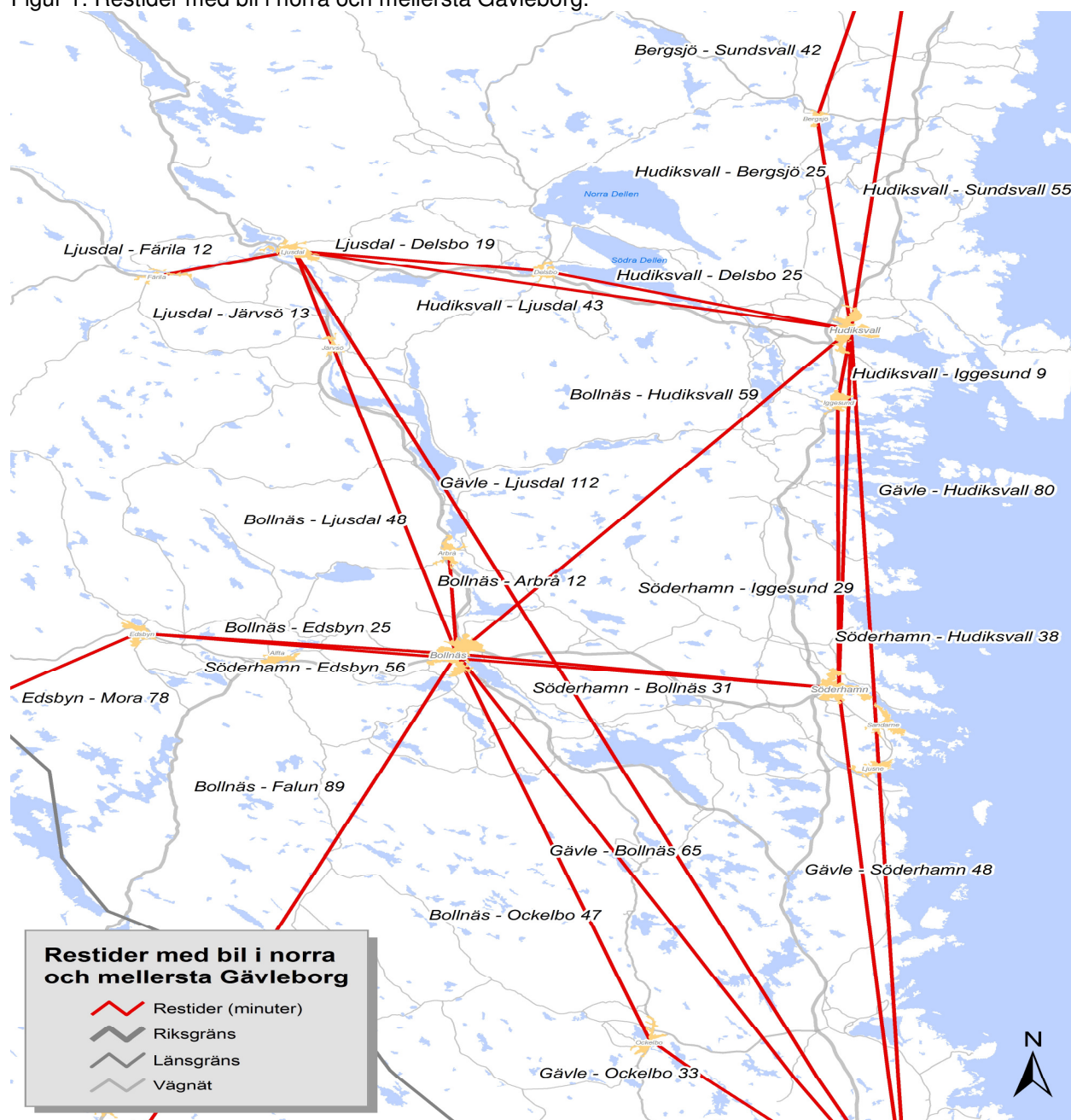
I länets tillväxtprogram poängteras att en förbättring av kollektivtrafiken är viktig. Möjlighet till arbetspendling ska finnas och vara god inom länet.

Vilka pendlingsmöjligheter finns inom regionen?

Pendlingsströmmarna inom länet är stora. Det största utbytet är mellan Gävle och Sandviken. Hofors är den kommun som har minst pendling ut ur kommunen med 633 personer år 2006. Nordanstig är den kommun som har minst inpendling med 376 personer år 2006. Män pendlar i högre utsträckning än kvinnor.

Då länet har stort behov av ökad sysselsättning och utbildningsnivån bland invånarna är lägre än riksgenomsnittet är pendlingsmöjligheterna viktiga.

Figur 1. Restider med bil i norra och mellersta Gävleborg.

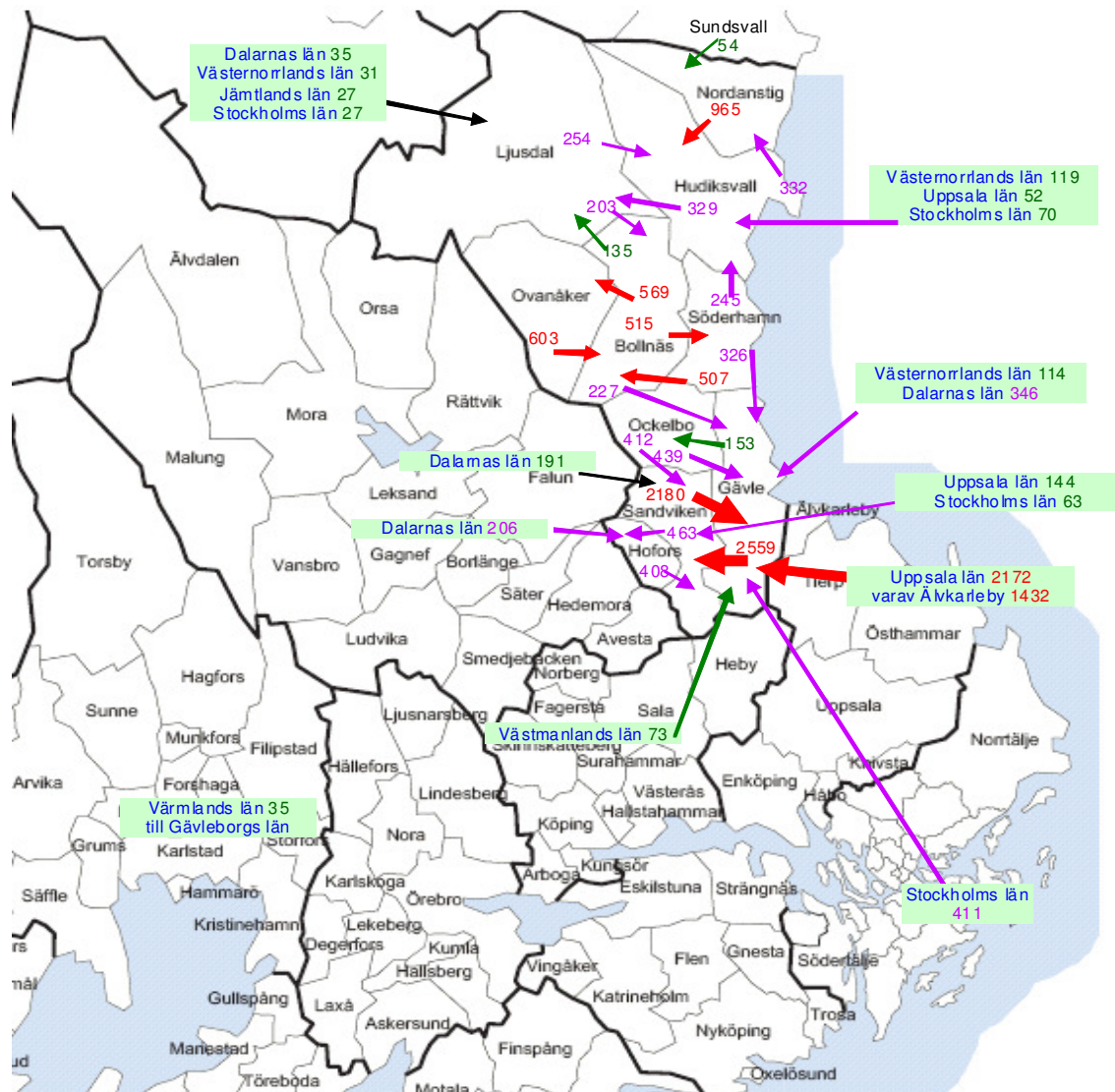


Källa Region Gävleborg

För att pendling ska vara ett attraktivt alternativ får tidsåtgången för resan helst inte överstiga 45 minuter. Pendling med bil klarar tidsgränsen mellan många orter i regionen. Ovan visas restider med bil i norra och mellersta Gävleborg.

Figur 2

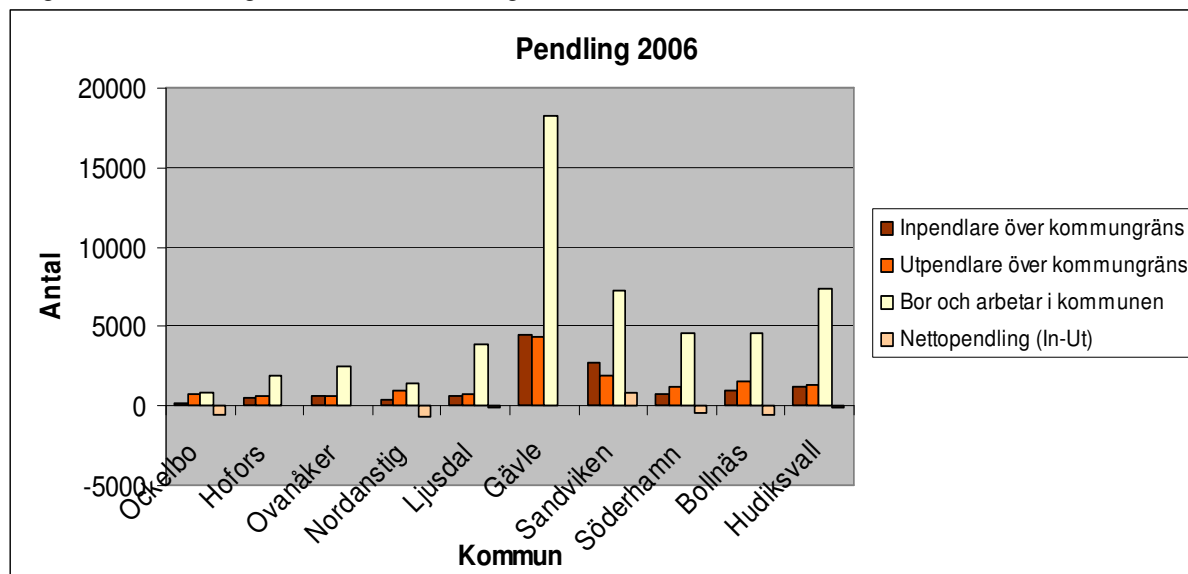
Riktad inpendling över kommungräns, förvärvsarbetande 2005



Källa: Länsstyrelsens bearbetning av statistik från Nutek/SCB (rAps)

Det visar sig att pendlingsströmmarna går både över kommun- och länsgräns. Det är då viktigt med ett gott samarbete mellan kommuner, både inom länet men även med kommuner i angränsande län.

Diagram 15. Pendling 2006 inom Gävleborgs Län



Källa: Statistiska centralbyrån.

Finns det exempel på nedläggning eller etablering av större arbetsplatser som påverkar bostadsmarknaden i området?

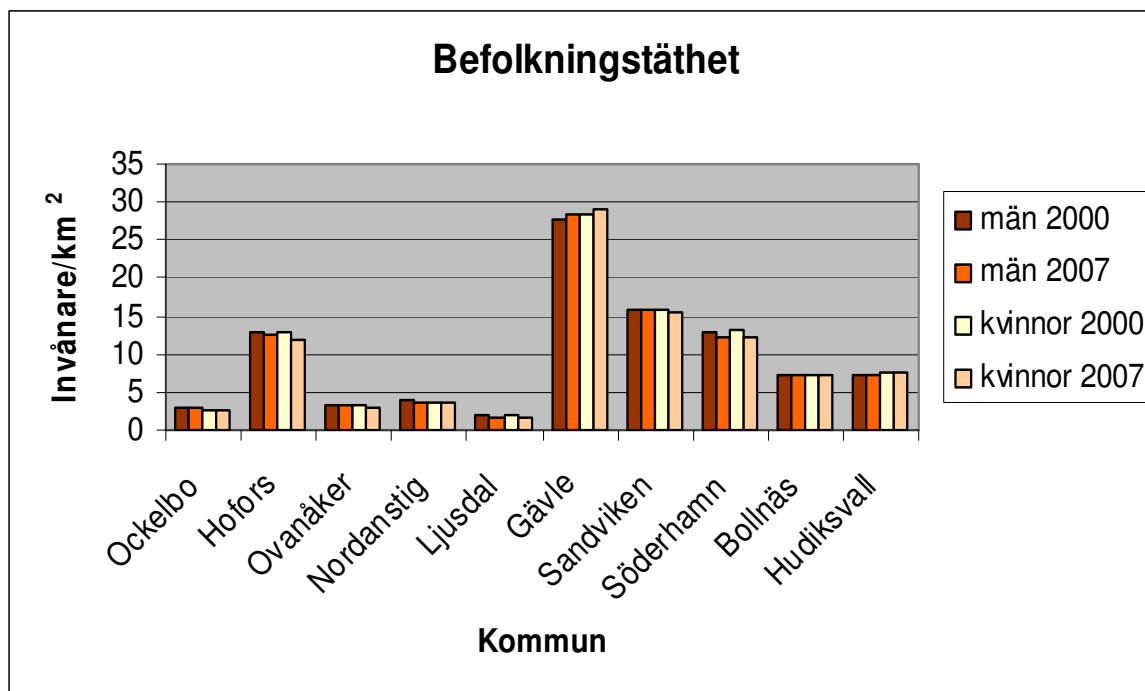
Bostadsmarknaden följer konjunkturen och har en långsam förändrings takt. Ett exempel på nedläggning i länet är Stora Ensos nedläggning av pappersmassafabriken i Norrsundet. Det är cirka 300 anställda som direkt berörs av nedläggningen. Dessutom påverkas underleverantörer, familjemedlemmar till de uppsagda samt servicenäringsen på orten. Hur det påverkar bostadssituationen på orten är svårt att säga. Med goda pendlingsmöjligheter finns möjlighet att behålla sitt boende och arbeta i Gävle, Söderhamn, Stockholm eller andra på orter i närheten. Om flertalet väljer att bo kvar kommer den lokala servicen i form av skola, sjukvård samt affärsverksamhet inte att påverkas i någon större omfattning.

Behov av förbättringar av förbindelselänkar och kommunikationer

Gävleborgs län är ett skogslän och fungerar som ett genomfartslän för tunga transporter. Länet är glesbefolkat med ett stort behov av goda möjligheter till arbets- och utbildningspendling vilket är viktigt med en sådan befolkningsstruktur. I länet finns en plan för regional transportinfrastruktur. Den sträcker sig över en tidsperiod från 2004 till 2015. Planen belyser behovet av förbättringar av infrastrukturen samt effekterna av dessa förändringar ur ett säkerhets- ekonomiskt- miljömässigt- samt jämställdhetsperspektiv.

Ur ett hållbarhetsperspektiv bör tillgängligheten på järnvägen prioriteras. Det är angeläget med tanke på alla tunga transporter samt att öka möjligheten till arbetspendling med tåg.

Diagram 16. Befolkningstäthet (invånare/km²) i länets kommuner



Källa: Statistiska centralbyrån.

Kollektivtrafik

Planen belyser kollektivtrafikens behov av förändringar och därmed förbättringar. Satsningar skall göras i hela länet för att förbättra kollektivtrafiken både på regional och lokal nivå. Genom förbättringar av kollektivtrafiken fås positiva förbättringar av miljö och trafiksäkerhet. Dessutom ökar möjligheten till pendling vilket är positivt för regionens utveckling. Ett boende kan behållas trots att arbetsplatserna kan variera. En annan effekt av förbättrad kollektivtrafik är ökad jämställdhet då barn och ungdomar lättare och säkrare kan förflytta sig utan assistans av vuxna, vilket oftast sker med hjälp av kvinnor.

Inom länet finns goda möjligheter till arbetspendling med både tåg och buss. Buss går både kortare och längre sträckor. X-tåget trafikerar sträckan Gävle – Ljusdal samt sträckan Gävle – Sundsvall. Tåg i Bergslagen gör det möjligt att pendla i riktning mot Dalarna från Gävle. Ytterligare alternativ är Upptåget som gör det möjligt att pendla mot Uppsala och vidare till Arlanda.

Länets kommuner ansvarar för den lokala kollektivtrafiken inom den egna kommunen. Landstinget ansvarar för den regionala kollektivtrafiken och har en övergripande roll att vara regionalt utjämnande i länet.

Statliga vägar

Behovet av åtgärder på de statliga vägarna är stort. Det är en hög belastning på länets vägar. I stort sett all tung godstrafik till och från Norrland passerar länet. Den egna industrin och skogsnäringen bidrar till stora mängder av transporter. Åtgärder som förbättrar säkerheten och gynnar näringslivets transporter krävs för regionens utveckling. Exempel på viktiga stråk är väg 80 och väg 68 som länkar Gästrikland mot Dalarna. I Hälsingland kan nämnas väg 50 mellan Söderhamn och Bollnäs som en viktig länk mellan kusten och inlandet.

Enskilda vägar

I Gävleborgs län finns ett omfattande nät av enskilda vägar. Detta nät är mycket högt trafikerat jämfört med likvärdiga vägar i övriga landet. Av de enskilda vägarna är en stor del skogsbilvägar. Dessa är mycket viktiga för näringslivet. Vägförbättringsåtgärder är nödvändiga för vägnätets överlevnad, främst i form av åtgärder av broar med nedsatt bärighet. Att regionen har ett väl utbyggt och fungerande vägnät av enskilda vägar ökar möjligheten för människor att bo och verka i glesbygden. Även näringslivet och turismen gynnas av ett väl fungerande vägnät.

Järnvägar

I länet pågår flera projekt. Ostkustbanan kommer att få ökad trafikbelastning då Botniabanan och Ådalsbanan tas i bruk. Järnvägen är i huvudsak enkelspårig med tät trafik och har stor betydelse för person- och godstrafik längs kusten. För att förbättra kapaciteten på banan byggs nu nya mötesstationer. Dessutom moderniseras signal- och telesystemet. Vid några av de nya mötesstationerna kommer nuvarande vägkorsningar att stängas och ersättas med planskilda förbindelser.

För att förbättra för persontrafiken längs Ostkustbanan ska godstrafiken ledas via länsbanan Söderhamn - Kilafors till Norra Stambanan och vidare söderut. Länsbanan kommer att få ny mötesstation samt eventuellt dubbelspår.

För att underlätta arbetspendling utreds möjligheter till en ny hållplats för regionaltåg nära Gävle sjukhus.

Befintliga järnvägsförbindelser visas på bilden. Pågående projekt är rödmarkerade.

Figur 3. Järnvägens sträckning i länet



Källa Banverket

Då det visar sig att pendlingen är påtaglig och viktig för länet bör möjligheter till ökad pendling främjas. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att satsa på kollektivtrafiken. Buss för lokala, kortare resvägar och tåg för regionala och lite längre resvägar. Det är viktigt både för dem som valt länet som bostadsort och för dem som har sin arbetsplats här men bor på annan ort.

Finns bostäder för alla?

Hur tar vi emot nyanlända invandrare i vårt län?

Det kommunala flyktingmottagandet har ökat i Gävleborg de senaste åren. I slutet av 2007 tecknade Ockelbo Kommun en överenskommelse med Migrationsverket om mottagande och därmed tas flyktingar emot i samtliga kommuner i länet. Alla kommuner har överenskommelser för perioden 2007-2009.

Under 2007 togs 867 flyktingar emot i Gävleborg och det finns en beredskap att ta emot något fler under 2008, då det totala antalet i kommunernas överenskommelser för 2008 är 965 personer.

Tabell 5

Kommun	Mottagna 2007	Överenskommelse 2008
Bollnäs	88	115
Gävle	265	300
Hofors	33	45
Hudiksvall	67	80
Ljusdal	49	60
Nordanstig	50	34
Ockelbo	>5	30
Ovanåker	42	42
Sandviken	151	130
Söderhamn	121	129

Källa: Migrationsverket

En stor del av de flyktingar som tas emot i länet är ensamstående, samtidigt som det också kommer familjer med många barn. I de flesta kommuner svarar inte tillgången på lediga lägenheter upp mot de behov som de nyanlända har, då det generellt råder en brist på små och stora lägenheter i länet, men genom en samverkan mellan kommunernas flyktingmottagningar och bostadsföretagen kan de nyanlända erbjudas bostad i samband med mottagandet.

Vilken kategori flyktingar som flyttar till länets kommuner varierar. I Gävle har man tagit emot en förhållandevis stor andel personer som redan bott i kommunen under asyltiden, i s.k. ”eget boende”, vilket innebär att man bott hemma hos vänner eller släktingar under väntetiden och automatiskt skrivs ut till kommunen en månad efter det att uppehållstillstånd beviljats. Till Gävle har det också kommit ett flertal personer som sökt sig dit på egen hand efter det att man beviljats uppehållstillstånd, utan att flytten föregåtts av kontakter mellan Migrationsverket och den mottagande kommunen, vilket är det normala förfarandet. Detta har medfört att Gävle Kommun inte i förväg kunnat planera mottagande och därmed haft vissa svårigheter att tillhandahålla lägenheter direkt vid folkbokföring. Särskilt besvärlig har situationen blivit då efterfrågan i första hand gällt små lägenheter och det råder en brist på

sådana i kommunen. Trots dessa svårigheter har alla, efter en viss väntetid i sitt tidigare boende, kunnat erbjudas ett boende i egna lägenheter.

I andra kommuner i länet har situationen varit en annan, då få flyktingar valt att flytta dit. I dessa kommuner har man istället tagit emot en stor andel kvotflyktingar, som kommer direkt till kommunen från något flyktingläger i världen. Av dem som togs emot i Ljusdals kommun under 2007 var hela 96 % kvotflyktingar. Mottagandet av kvotflyktingar ställer ofta högre krav på kommunen när det gäller informations- och introduktionsinsatser.

Migrationsverkets prognos pekar på ett minskat flyktingmottagande och därmed ett minskat behov av introduktionsplatser i kommunerna. Då det finns en beredskap i länet att ta emot det antal som finns angivet i de olika kommunernas överenskommelser har ett samarbete inletts med Stockholm och några kranskommuner, i syfte att ta emot nyanlända som finns i Stockholmsområdet men som inte kan lösa sitt boende på ett tillfredsställande sätt där. Länsstyrelsen, Arbetsförmedlingen, Migrationsverket, kommunerna i Gävleborg och kommunerna Botkyrka, Huddinge och Stockholm har också ansökt om medel till ett gemensamt projekt, där man ska samordna och matcha flyktingmottagandet mot arbete och bostad i någon av kommunerna i Gävleborg.

Hur möter vi behovet av bostäder för äldre och funktionshindrade?

Sedan den första juli 2006 har landets kommuner en rapporteringsskyldighet till Länsstyrelsen, kommunens revisorer och kommunfullmäktige för beslut enligt 4 kap 1 § Socialtjänstlagen som ej är verkställda och är äldre än tre månader. Under 2007 har Gävle kommun rapporterat ett ej verkställt beslut med avseende på äldreomsorgen som är äldre än tre månader. Sandvikens kommun har under samma tidsperiod rapporterat 132 ej verkställda beslut som gäller äldreomsorg. Det gör att Sandvikens kommun har det högsta antalet ej verkställda beslut inom äldreomsorgen i länet under 2007. Övriga kommuner har mellan 0 och 69 ej verkställda beslut.

De flesta kommuner, sju stycken av tio, anser att behovet är täckt med avseende på särskilt boende för äldre. Det kan tyckas anmärkningsvärt då fem kommuner av tio har 30 eller fler ej verkställda beslut äldre än tre månader under år 2007. Kommuner med ett stort antal inrapporteringar av ej verkställda beslut uppger att behovet av särskilt boende för äldre är täckt. Det kan bero på att det är olika ansvariga inom kommunen som svarar på frågeställningen i olika forum.

Antalet ej verkställda beslut med avseende på insatser till personer med funktionsnedsättning är betydligt lägre. För samtliga kommuner år 2007 är antalet 25 individrapporter som ej är verkställda inom tre månader. Sju av tio kommuner uppger att behoven är täckta genom planerad utbyggnad under de närmaste två åren.

Hur får man fram bostäder för hemlösa?

I samband med att Länsstyrelsens Samhällsbyggnadsenhet följer upp Bostadsmarknadsenkäten har Sociala enheten medverkat i fyra Gästrikedkommuner med fördjupade tillsynsfrågor om kommunernas medverkan i samhällsplaneringen, 3 kap. 2 § Socialtjänstlagen.

Socialstyrelsen definition av begreppet hemlöshet beskriver inte en person utan den situation som en person befinner sig i under kortare eller längre tid. I dagligt tal används begreppet för

att beskriva en person som sover ute eller är hänvisad till akutboende eller härbärge. Socialstyrelsen använder sig av en bredare definition som även inkluderar individer som för tillfället har någonstans där de vistas, men på olika sätt har en osäker boendesituation. Alla kommuner använder inte Socialstyrelsens definition av hemlös person vid sina inventeringar, utan gör egna definitioner.

Sandvikens kommun uppger att ett gott samarbete finns med regelbundna träffar mellan Sandviken hus AB och representanter för Socialnämnden. Ett avtal är upprättat för att förebygga avhysningar. Barnperspektivet beaktas och utgångspunkten är att inga barnfamiljer skall vråkas. Det finns för närvarande 58 lägenheter uthyrda i andra hand med särskilda villkor. Tanken är att de flesta av dessa hyresgäster ska ta över hyreskontrakten och bo kvar utan tillsyn. Under 2007 tog tolv hyresgäster över sina hyreskontrakt.

Allmännyttan i Gävle kommun har en stor andel hyreslägenheter av det totala bostadsbeståndet. I kommunen finns 330 lägenheter som socialtjänsten hyr ut i andra hand med särskilda villkor till personer som behöver hjälp med att få en lägenhet. Av dessa är cirka 300 så kallade övningslägenheter där socialtjänsten hyr ut en månad i taget och 30 lägenheter är träningslägenheter med särskild tillsyn. Under 2007 var det 14 hyresgäster som övertog hyreskontrakten. Siffrorna ställer vissa frågor om hur hyresmarknaden ser ut i Gävle till diskussion. Personer i Gävle kommun som helt saknar någonstans att bo har enligt uppgift minskat från cirka 50 personer år 2006 till cirka 14 personer år 2008. Samarbete pågår mellan socialtjänstens bostadsgrupp och Gavlegårdarna för personer som kommer efter med hyran. Dessa personer erbjuds hjälp vid personliga hembesök. Besöken erbjuds endast hushåll som för första gången är sen med hyresinbetalningen. För att utvidga målgruppen och intensiviera arbetet med att förhindra att personer avhyses från sina lägenheter har Gävle kommun ansökt om utvecklingsmedel från Socialstyrelsen.

Hemlöshet uppges inte vara något problem i Hofors och Ockelbo kommuner.

Sammantaget kan det noteras att samverkan mellan olika förvaltningar inom en kommun både kan och behöver förbättras. Det varierar i arbetssätt mellan kommunerna. Små och stora kommuner har olika förutsättningar. De små kommunerna har få framtagna styrdokument eller nedskrivna planer. De större kommunerna däremot har sådana dokument i större utsträckning.

Hur arbetar kommunerna med boendeplanering?

Vilka verktyg använder kommunerna i det strategiska arbetet med boendefrågor?

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2000:1383, med tillägg SFS 2002:104, ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunfullmäktige ska under varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Det finns dock inga direkta regleringar kring hur kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering eller vad den ska innehålla. Kommunernas förutsättningar varierar kraftigt och därför måste bostadsförsörjningsplaneringen anpassas efter den enskilda kommunens situation.

Bra bostäder och goda boendemiljöer påverkar både ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt samt invånarnas trivsel i en kommun. Planeringen för att utveckla boendet är därför en viktig del av kommunernas strategiska planering. Det handlar om att bedöma behovet av att förändra bostadsbeståndet till följd av utvecklingen av befolkningens krav och önskemål. Detta gäller både omfattning och inriktning av nyproduktion samt anpassningar av det befintliga beståndet. Med ett bostadsförsörjningsprogram kan kommunen tydliggöra sina ambitioner och strategier när det gäller att utveckla boendevillkoren för sina invånare under deras olika skeden i livet, med olika särskilda behov och önskemål när det gäller boendeform, bostadstyp, läge etcetera. En välförankrad bostadspolitisk strategi krävs för att man ska kunna fatta snabba beslut när det behövs.

De flesta av länets kommuner har riktlinjer för bostadsförsörjning. Tre av länets tio kommuner har bostadsförsörjningsprogram eller liknande, fyra kommuner redovisar riktlinjer för bostadsförsörjning i den kommunomfattande översiktsplanen eller i fördjupningar av översiktsplanen. Tre kommuner redovisar uppgifterna i annan strategisk plan eller på annat vis. Endast en kommun har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjning.

Antalet detaljplaneärenden har ökat i vissa delar av länet under senare år. Detta visar att det finns en optimistisk syn på den framtida utvecklingen i dessa delar av länet. En del av de nya bostäderna tillkommer genom förtätningar av den befintliga bebyggelsen, vilket innebär att det måste tas hänsyn till många intressenter, vilket i sin tur leder till att planeringsprocessen blir mer komplex. Nya bostäder tillkommer också genom omvandling av mark som använts för andra ändamål. Det planeras även för bostäder på tidigare oexploaterad mark i framför allt lantliga och ofta vattennära läge. I vissa delar av länet råder ett överskott av oattraktiva lägenheter med rivningar som följd. I samma kommuner sker ofta planering av andra typer av boenden som man ser att det finns en efterfrågan på.

Vid majoriteten av detaljplaneläggningen bedömer kommunerna att det råder relativt enkla förhållanden och hänvisar till översiktsplanen. Man använder sig då av enkelt planförfarande och utesluter därmed programskedet. I mer komplexa projekt utarbetas antingen planprogram eller fördjupningar av översiktsplanen. Detta ger möjligheter till en bredare förankring och helhetssyn på områdenas framtida utveckling.

Hur arbetar länsstyrelserna med råd, stöd och underlag till kommunerna?

Länsstyrelsen ska lämna kommuner råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen. Vad gäller underlag för planering har en sammanställning av regionalt planeringsunderlag utarbetats av länsstyrelsen. Syftet med sammanställningen, som uppdateras en till två gånger per år, är att den ska underlätta planeringsarbete inför samråd. Dokumentet finns tillgängligt på länsstyrelsens webbplats.

Länsstyrelsen kartlägger bostadsförsörjningen i länet genom Boverkets årliga Bostadsmarknadsenkät. Under 2008 har träffar mellan länsstyrelsen (bostadsfunktion, integrationsfunktionen och sociala enheten) och kommunerna i Gästrikland (berörd personal från olika förvaltningar) skett för att diskutera kring innehållet i bostadsmarknadsenkäten och verka för att kommunerna gör egna lokala bostadsmarknadsanalyser och tar fram riktlinjer för bostadsförsörjningen. Motsvarande träffar med kommunerna i Hälsingland skedde under 2007 och kommer att ske under 2009.

Länsstyrelsen har för avsikt att ordna en Samhällsplanerardag för kommunerna. Dessa dagar syftar till att informera kommunerna om aktuella frågor i samhällsplaneringen.

Länsstyrelsen samarbetar med kommunerna kring detaljplaneläggning och programarbete. Samarbetet sker dels genom övergripande samråd och dels genom skriftliga yttrande vid samrådsskedet och utställningsskedet. De övergripande samråden sker både på kommunernas initiativ och på länsstyrelsens initiativ, mötesfrekvensen styrs till stor del av exploateringsstrycket i de olika kommunerna. Målsättningen med samarbetet är att länsstyrelsens synpunkter ska framhållas tidigt i planprocessen. Därför är tidiga samrådsmöten mellan kommuner och länsstyrelsen eller länsstyrelsens tidiga granskningsyttrande viktiga redskap. Vid samrådsmöten och skriftliga yttranden har länsstyrelsen också möjlighet att ge råd i övergripande samhällsplaneringsfrågor som är aktuella i det specifika ärendet.

Länsstyrelsen lämnar alltid yttrande över kommunernas översiktplaner. I dessa yttrande ges synpunkter på bland annat bostadsförsörjningen, framför allt vad gäller planering av äldre och funktionshindrade personers boende. Länsstyrelsen ger kommunerna rådet att analysera hur tillgängligheten ser ut i bostadsbeståndet, det vill säga om äldre och funktionshindrade personer har möjlighet att hitta lämpliga bostäder där de vill bo samt hur bostäderna motsvarar framtida krav på tillgänglighet. Länsstyrelsen ger också rådet att översiktplanerna ska innehålla en beskrivning av förväntad befolkningsutveckling, fördelat på ålderskategorier. En sådan beskrivning är ofta en förutsättning för att en analys av förväntade behov av bostäder för olika grupper ska kunna göras.

Det finns vissa tydligt återkommande frågor i samhällsplaneringen där Länsstyrelsen i stor utsträckning samarbetar med och ger råd åt kommunerna. Dels gäller det strandskyddsfrågor. Strandskyddet är i vissa fall delegerat till kommunerna men länsstyrelsen har det övergripande ansvaret att strandskyddets syften tillvaratas i planeringen. Därför är det viktigt med ett aktivt samarbete och dialog mellan kommunal och regional nivå avseende exploateringar i strandnära lägen. En annan fråga som ofta aktualiseras är den omvandling av fritidshus till permanentboenden som sker. Processen innebär att det uppkommer diskussioner kring övergripande planeringsfrågor som vatten- och avloppslösningar samt service som t.ex. skola och barnomsorg. Även här tas ett regionalt ansvar att bistå med råd i hur samhällsutvecklingen ska styras långsiktigt.

Länsstyrelsen har varit delaktiga i Bygga Bo dialogen genom arbetet med Hofors översiktsplan. Miljödepartementet har ansvarat för projektet i vilket Hofors kommun, tillsammans med några andra utvalda kommuner samt privata aktörer, ingick. Syftet var att arbeta för ett gott samarbetsklimat och att använda sig av metoden ”Det goda samtalet”. Resultatet upplevs positivt från länsstyrelsen och projektet har medfört en närmare kontakt och ett närmare samarbete mellan Hofors kommun och länsstyrelsen. Samtidigt har arbetssättet varit relativt resurskrävande.

Under åren 2004 till 2007 arbetade Länsstyrelsen med projektet ”Socialt synsätt i samhällsplaneringen”. Projektets syfte var att lyfta den sociala dimensionen i den fysiska planeringen och därmed skapa goda förutsättningar för attraktiva boendemiljöer i länet. Arbetet fokuserades på de fyra perspektiven tillgänglighet, integration, barn och jämställdhet i den fysiska planeringen. En konkret åtgärd inom projektet var två utbildningsdagar som hölls under 2006 för representanter från kommunal fysisk planering, kommunal socialtjänst och omvårdnad, Länsstyrelsen Gävleborg, andra statliga myndigheter samt konsulter. Syftet med

dagen var att ge deltagarna mer kunskap om de fyra perspektiven som nämns ovan samt dess betydelse i den fysiska planeringen. En sammanställning av arbetet finns i Länsstyrelsen Gävleborgs rapport 2007:9, ”Socialt synsätt i samhällsplaneringen – Här kan alla leva hela livet”. Förhoppningen är att projektet ska fungera som inspiration för vidare arbete med dessa frågor på kommunal och regional nivå.

Länsstyrelsens rapporter 2008

- 2008:1 En brandhistorisk analys av Rossenområdet i västra Hälsingland
- 2008:2 Artkartering av fladdermöss i Gävleborgs län 2007
- 2008:3 Inventering av strandmiljöer vid Österfärnebo och Hedesunda på jakt efter strandsandjägare, *Cicindela maritima*, år 2007
- 2008:4 Inventering av skyddsvärda träd i kulturlandskapet i Gävleborgs län
- 2008:5 Rapport om ansvarsfull alkoholservering
- 2008:6 När vi de regionala miljömålen? - Uppföljning i Gävleborgs län
- 2008:7 Förorenade områden i Gävleborgs län- inventering av branschen, gruva och upplag
- 2008:8 Regional analys av bostadsmarknaden i Gävleborgs län 2008

Länsstyrelsen Gävleborg
Tryck: Arkitektkopia i Gävle
Rapportnr: 2008:8
ISSN: 0284-5954
Upplaga: 100 ex



Länsstyrelsen
Gävleborg