



# Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2011



**Omslagsbild**

Nytt bostadsområde i en del av Stadsdel Norr, Östersunds kommun.  
Lantlig villa i Ås, Krokoms kommun.

Foto: Länsstyrelsen Jämtlands län/Ellert Nordmark.

**Utgiven av**

Länsstyrelsen Jämtlands län,  
Juni 2011.

**Beställningsadress**

Länsstyrelsen Jämtlands län  
831 86 Östersund  
Telefon 063-14 60 00

**Ansvarig**

Britt-Mari Nordstrand

**Text**

Britt-Mari Nordstrand och Ellert Nordmark.

**Foto**

Länsstyrelsen Jämtlands län

**Tryck**

Länsstyrelsens tryckeri, Östersund 2011

**Löpnummer**

2011:7

**Diarienummer**

405-3402-11

## Förord

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 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. Under varje mandatperiod ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige.

Länsstyrelsen har i sitt arbete med boendefrågor regeringens uppdrag att göra en regional analys av bostadsmarknaden. I denna rapport redovisar Länsstyrelsen 2011 års analys av bostadsmarknaden i Jämtlands län. Ett av huvudsyftena med analysen är att den ska vara ett underlag för kommunerna i deras arbete med bostadsplaneringen. Länsstyrelsen vänder sig med rapporten även till andra aktörer inom bostads- och byggsektorn som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden. Analysen ingår i Länsstyrelsens planeringsunderlag för kommunernas fysiska planering och är dessutom ett verktyg i arbetet med frågor som rör utvecklingen i länet. I enlighet med uppdraget har rapporten lämnats till Boverket och regeringen som underlag för arbetet med bostadsfrågor på nationell nivå.

I rapporten redovisas läget och förväntad utveckling av bostadsmarknaden samt bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder. Befolkningsutveckling, flyttmönster och andra utvecklingstendenser i kommunerna och länet som har betydelse för bostadsplaneringen redovisas särskilt. Det är viktigt att alla kommuner har en strategi för hur boendet och bostadsbeståndet ska utvecklas och att arbetet med bostadsförsörjning kopplas till den kommunala översiktsplaneringen samt att det finns ett samspel med det regionala tillväxtarbetet. I rapporten framgår även hur kommunerna arbetar med boendeförsörjningsplaneringen och på vilket sätt Länsstyrelsen lämnat råd och riktlinjer för denna planering.

Som underlag för analysen har använts bland annat kommunernas uppgifter i årets bostadsmarknadsenkät samt statistik och underlag från Statistiska Centralbyrån (SCB) och Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser.

Rapporten har tagits fram av Länsstyrelsens Samhällsenhet/Samhällsplanering och boende i samverkan med Näringslivsenheten.

Östersund juni 2011

*Britt-Mari Nordstrand*  
Länsarkitekt

## Innehållsförteckning

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Sammanfattning och slutsatser</b>                                                         | <b>4</b>  |
| <b>2 Bostadsbeståndets utveckling och förändring</b>                                           | <b>10</b> |
| 2:1 Bostadsmarknaden i länets olika delar                                                      | 11        |
| 2:2 Bostadsutbudet i länets olika delar                                                        | 14        |
| 2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder                              | 15        |
| 2.4 Vad händer med allmännyttan                                                                | 18        |
| <b>3 Länets befolkning, in- och utflyttning</b>                                                | <b>19</b> |
| 3.1 Befolkningsutveckling och åldersfördelning                                                 | 19        |
| 3.2 Flyttmönster till- och ifrån samt inom länet                                               | 23        |
| <b>4 Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad</b>                      | <b>24</b> |
| 4.1 Arbetsmarknad och näringsliv                                                               | 24        |
| 4.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen av större arbetsplatser inom länet | 25        |
| 4.3 Förbindelser och kommunikationer                                                           | 25        |
| 4.4 Service                                                                                    | 27        |
| <b>5 Bostäder för särskilda hushållsgrupper</b>                                                | <b>29</b> |
| 5.1 Bostäder för flyktingar                                                                    | 29        |
| 5:2 Bostäder för ungdomar och studenter                                                        | 30        |
| 5:3 Bostäder för äldre och funktionshindrade                                                   | 30        |
| 5.4 Utbudet av bostäder med avseende på demografiska förändringar                              | 32        |
| <b>6 Hur arbetar länets kommuner med boendeplanering</b>                                       | <b>33</b> |
| 6.1 Kommunernas verktyg i arbetet med boendefrågorna                                           | 34        |
| 6.2 Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna                 | 38        |

# 1 Sammanfattning och slutsatser

## Befolkningen

Befolkningen i Jämtlands län har de senaste tio åren minskat med ca 2 900 personer. Länet har under de senare åren haft ett negativt födelsenetto, det vill säga att det föds färre barn än personer som dör. Enligt prognoserna kommer invånarantalet i länet vara relativt konstant på lång sikt, men de inomregionala skillnaderna bedöms öka. Trots den neråtgående trenden har befolkningen i länet ändå ökat med 25 personer under 2010. Befolkningsökningen beror i huvudsak på inflyttning från utlandet.



*Villor i lantlig miljö, Dille, Krokom kommun*



*Foto: Länsstyrelsen*

Länet har en spridd befolkningsstruktur med relativt få invånare på en stor yta. Av länsinvånarna bor mer än hälften utanför tätorterna. Befolkningskoncentrationer finns främst i anslutning till länets enda stad - Östersund - samt i anslutning till centralorterna Strömsund och Sveg. De regionala skillnaderna i befolkningsutveckling är stora. I länet har bildats två tillväxtregioner - Östersundsregionen - bestående av delar av Krokom och Östersunds kommuner - samt Årere regionen. Samtidigt har turistnäringens tillväxt bidragit till en positiv utveckling i turistorterna i västra Härjedalen.

## Bostadsmarknaden

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar i olika delar av länet.



*Del av Sånghusvallen, Krokom kommun*

*Foto: Länsstyrelsen*

Inom tillväxtregionerna är det brist på bostäder och svårt för vissa hushållsgrupper och boende med särskilda behov att hitta en lämplig bostad. Denna brist är särskilt märkbar i centralor-



terna. Behovet att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen har ökat hos kommunerna de senare åren.

I Östersunds kommun pågår ett projekt som ska öka barns och ungas inflytande när det gäller bland annat bostadsbyggande som genomförs tillsammans med Trafikverket och Boverket. Här har även ett projekt startats upp för att stärka tryggheten i stads- och tätortsnäramiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv.

En viktig uppgift för kommunerna i sin boendeplanering de närmaste åren är att få bostadsmarknaden i balans. Inom tillväxtregionerna är det en förutsättning att detta sker genom nyproduktion av bostäder. I övriga delar av länet är det nödvändigt att bostadsbeståndet anpassas till befolkningsunderlaget och efterfrågan på bostäder. Som ett led i detta arbete fortsätter idag rivningar, omvandlingar och försäljningar av delar av de kommunala bostadsföretagens bestånd.

## RUS

I den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Jämtlands län, senast reviderad 2009, finns uttalade mål om boende både i landsbygdsområden och i stadsmiljöer. När det gäller boende i landsbygdsområden anger strategin att "Landsbygden i Jämtlands län är attraktiv som boendemiljö för många. Särskilt attraktiva är landsbygdsmiljöer inom rimliga pendlingsavstånd till Östersund eller andra orter med möjlighet till arbeten och grundläggande service.



Strandnära villa, Lugnvik, Östersunds kommun Foto: Länsstyrelsen

Möjligheter till byggande i attraktiva lägen, med hänsyn till viktiga natur- och kulturvärden, ska ytterligare bidra till att öka inflyttningen på landsbygden."

Genom den nya strandskyddslagstiftningen har kommunerna möjlighet att peka ut så kallade "Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen" (LIS-områden) i sina översiktsplaner.

I länets glesbygd finns attraktiva boendemiljöer lämpliga för småhusbebyggelse. Även om efterfrågan på tomtmark kan tillgodoses, innebär de höga produktionskostnaderna och svårigheterna att få lån, att nyproduktion av egna hem är näst intill omöjlig utanför länets tillväxtregioner. Samtidigt finns det ett betydande antal fastigheter i glesbygden som står obebodda och som skulle kunna vara attraktiva som permanentbostäder. För att vända den negativa trenden med befolkningsminskning och indragning av viktiga samhällsfunktioner är det viktigt att förutsättningar skapas för bosättning även i länets mer glest bebyggda områden. Detta är särskilt viktigt i områden som ligger inom pendlingsavstånd till arbetsmarknadscentra samt där kollektivtrafik och annan samhällsservice fortfarande finns kvar.

Det övergripande målet i den regionala utvecklingsstrategin är att ”Jämtlands län år 2020 är en region där många vill bo och verka och dit många vill resa”. En bostadsmarknad i balans är en viktig förutsättning för att detta övergripande mål ska kunna uppnås.

För att målen i strategin ska uppnås krävs en kraftfullare satsning på nyproduktion av bostäder i tillväxtregionerna. Det finns behov av bostäder både för upplåtelse med hyres- och bostadsrätter. Till detta kommer behov av egnahem. I Östersunds kommun friställdes, genom garnisonsnedläggningen, mark i centrala attraktiva lägen för bland annat bostäder centralt i Östersund. Ett exempel på sådant område är ”Stadsdel Norr” där exploateringar för ny bostadsbyggelse pågår. I Krokoms kommun har nya detaljplaner tagits fram som underlag för en nyproduktion av bostäder, främst småhus.



*Del av Stadsdel norr, Östersunds kommun*



*Foto: Länsstyrelsen*

Nyproduktionen av bostäder har under de senaste åren bidragit till att omflyttningen inom kommunen har ökat. Småhuspriserna har ökat markant det senaste året med motsvarande 14 % i Östersunds kommun och 10 % generellt i länet, vilket kan jämföras med 3 % i riket. Priserna på bostadsrätter i länet har, liksom under 2009, fortsatt att öka med motsvarande ca 15 % även under 2010.

### **Bostäder för olika hushållsgrupper**

Med en högre medelålder hos befolkningen har kraven på kommunerna ökat för att kunna tillgodose behovet av bostäder för personer med särskilda behov. Tre av länets kommuner anger att de har brist på bostäder i särskild boendeform för äldre och funktionshindrade. I flera kommuner finns behov av boendeformer som fyller det glapp som idag finns mellan det ordinära boendet och boende i särskilda boendeformer. Bostadsformer som kan tillgodose detta behov är seniorbostäder och trygghetsbostäder. I Ragunda planeras att byggas 60 nya lägenheter för särskilt boende och därmed bedöms behovet kunna täckas inom kommunen för de närmaste två åren. Även i Bräcke och Berg finns det planer att bygga bostäder för särskilt boende. Ordinära bostäder omvandlas även till trygghetsbostäder. Under 2010 beviljades ca 800 bidragsansökningar, motsvarande 2,3 miljoner kronor utbetalt belopp, för anpassning av bostäder.

I sex av länets åtta kommuner gör man bedömningen att det på ett års sikt är lätt eller ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. I Åre kommun bedömer man möjligheterna som ganska svåra och i Östersunds kommun som mycket svåra. I Östersunds kommun har man under ett flertal år haft stora problem med att leva upp till det överenskomna mottagandet av flyktingar på grund av den rådande bostadsbristen. Det här är i förlängningen ett problem för flyktingmottagandet i hela länet eftersom Östersunds kommun på grund av sin storlek har länets mest varierade utbildnings- och arbetsmarknadsutbud och därmed också en

viktig roll i det strategiska arbetet med den framtida flyktingmottagningen i länet. Krokom, Berg och Bräcke anger allmänt att det är brist på både små och stora lägenheter samt brist på lägenheter med rimlig hyra. I Härjedalen, Strömsund och Ragunda ser man däremot inte några sådana brister.

Östersunds kommun har inflyttning av ungdomar från övriga kommuner i länet och från övriga delar av landet. En stor del av ungdomarna i denna grupp är studerande vid Mittuniversitet som är ett viktigt utbildningscentrum i länet. Kommunen har en viktig uppgift att åtgärda den brist på bostäder som idag finns för ungdomar och studenter för att stimulera inflyttningen och för att hindra utflyttning av ungdomar till andra län. Detta är en ännu viktigare uppgift då antalet utbildningsplatser och sökande till universitet ökar för varje år.

### **Befolkningsstruktur**

Invånarantalet i Jämtlands län ökade med 25 personer under 2010. Befolkningsutvecklingen följer de senaste årens mönster med ökning av invånarantalet i en region bestående av delar av kommunerna Krokom, Östersund och Åre. I övriga länet, med undantag för Bräcke, minskar invånarantalet.



*Villa i Ås med fjällutsikt, Krokoms kommun*

*Foto: Länsstyrelsen*

Den största befolkningsökningen har dock skett i Östersunds kommun med 280 personer. Krokom ökade med 75 personer. Även Bräcke hade under året en ökning av befolkningen med 20 personer, i huvudsak beroende på inflyttning av utländska medborgare.

I övriga delar av länet minskar invånarantalet. Samtidigt som utvecklingen skiljer sig åt mellan kommunerna har förändringarna i länets totala invånarantal varit små under de senaste åren. Befolkningstillväxten har skapat brist på bostäder främst centralt i Östersunds kommun. Medan Härjedalen, Krokom, Ragunda och Strömsund har ett betydande bostadsöverskott utanför tätorterna.

Länet hade under år 2010 ett positivt flyttnetto med 87 personer. Under året hade länet ett positivt flyttnetto (+ 536) från utlandet och ett negativt flyttnetto (- 449) till övriga delar av landet. Bräcke, Krokom, Ragunda och Östersund kommun hade ett positivt flyttnetto. Invandringen har spelat en stor roll för det senaste årets positiva befolkningsutveckling. Totalt sett var födelseunderskottet -48 personer i länet under år 2010. Av länets kommuner är det endast Krokom, Åre och Östersund kommun som har haft ett positivt födelsenetto under de senare åren.



## Arbetsmarknaden

Under 2010 minskade den öppna arbetslösheten med 18,6% i länet. Andelen kvinnor som var arbetslösa var 3,6 procent och män 5 procent (3,6 % kvinnor/män för riket). Positiva inslag är bland annat fortsatt stark utveckling inom turistnäringen. Denna utveckling har skapat behov av bostäder i turistorterna i västra Härjedalen. Samtidigt kvarstår behovet av bostäder inom turistområdena i västra Jämtland. En förutsättning för branschens fortsatta utveckling är att bostadsbehovet kan tillgodoses.

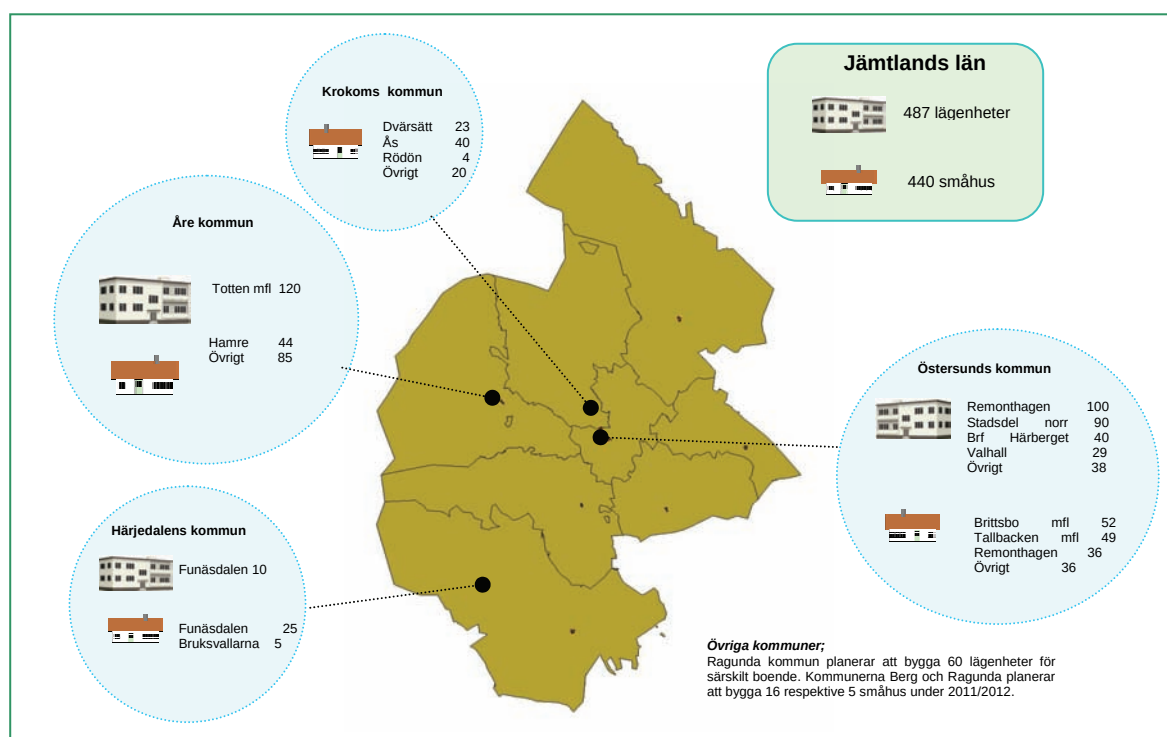
## Nyproduktion av bostäder

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar i olika delar av länet. Under de senaste åren har bostadsbristen ökat för främst studenter, ungdomar och boende med särskilda behov. Bostadsbristen är även ett problem för möjligheterna till flyktingmottagande. Länsstyrelsen bedömer att bostadsbrist kommer att kvarstå under de närmaste åren trots att byggandet har ökat de senaste åren.

Nyproduktion av bostäder inom tillväxtregionerna har, trots en kraftig ökning de senaste åren, inte varit tillräcklig för att tillgodose efterfrågan. Det kvarstår därför fortfarande bostadsbrist i tillväxtregionerna. Under åren 2011/2012 förväntas en nyproduktion av 309 respektive 334 lägenheter i länet. Bostadsbyggandet kommer främst att vara koncentrerat till Krokom, Åre och Östersund kommun.

Det planerade bostadsbyggandet på sammanlagt ca 643 lägenheter under åren 2011/2012 bedöms dock inte vara tillräckligt för att möta efterfrågan på bostäder. Samtidigt har kommunerna, i mer detaljerade projektlister, redovisat vilka nybyggnadsprojekt, fördelat på lägenheter i flerfamiljshus respektive småhus, som kan komma att påbörjas under åren 2011/2012.

## Förväntade byggstarter enligt kommunernas projektlister 2011-2012 för bostäder i flerfamiljshus och småhus



Under tidigare år har nybyggnad av småhus dominerat i länet. De senaste åren fördelas planerad nybyggnation jämnt mellan bostäder i flerfamiljshus respektive småhus.

Enligt projektlisorna kan det under perioden komma att påbörjas 927 lägenheter i länet de närmaste åren. Många av de projekt som redovisas i listorna är emellertid osäkra varför bostadsbyggandet under de närmaste två åren bedöms komma att uppgå till högst ca 650 lägenheter.

Förutsättningar för ökat bostadsbyggande har skapats genom nya detaljplaner som tagits fram. I Åre kommun kan dock bristen på detaljplanlagd mark i attraktiva områden vara ett hinder mot byggandet. Andra faktorer som har hindrat eller försenat planerade projekt är överklagade detaljplaner och det allmänt osäkra läget på finansmarknaden.

I övriga delar av länet förväntas en nyproduktion av bostäder i västra Härjedalens turistområden samt även nyproduktion av äldre bostäder i Ragunda kommun. Östersunds kommun bedömer att behovet kommer att täckas med den planerade nyproduktionen de närmast åren.

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar i olika delar av länet. Under de senaste åren har bostadsbristen ökat för främst studenter, ungdomar, äldre och boende med särskilda behov. Bristen på bostäder utgör även ett problem för möjligheterna till flyktmottagning i länet. Länsstyrelsen bedömer att bostadsbristen, för vissa hushållsgrupper, även kommer att kvarstå även efter de närmaste årens nyproduktion.

Länsstyrelsen bedömer även att det krävs särskilda åtgärder för att bostadsmarknaden ska komma i balans i länet. Särskilda åtgärder i kommunerna är beroende av de regionala förutsättningar och de olika behoven som finns för utveckling. Länsstyrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på bostadsmarknaden i länet och i respektive kommun.

Samråd och granskning av kommunernas detalj- och översiktsplanering är en viktig del av länsstyrelsens tillsynsarbete. Vid de regelbundna kommunsamråden är bostadsförsörjningen en av förutsättningarna för den fysiska planeringen.



*Strandnära bebyggelse i Sandnäset, Krokoms kommun*

*Foto:Länsstyrelsen*

Länsstyrelsen har som ansvar att uppdatera och tillhandahålla det statliga planeringsunderlaget till kommunerna som underlag för samhällsplaneringen. Bostadsmarknadsanalysen är en del i länsstyrelsens planeringsunderlag. [www.lansstyrelsen.se/jamtland](http://www.lansstyrelsen.se/jamtland)

## 2 Bostadsbeståndets utveckling och förändring

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade den 1 januari 2011 ett bostadsbestånd på sammanlagt 9 812 lägenheter. I Östersund har det tillkommit ca 140 nya lägenheter genom nybyggnation. I övriga länet har bostadsbeståndet sjunkit med ca 90 lägenheter. Av det totala bostadsbeståndet var 213 lägenheter outhyrda den 1 januari 2011. Detta innebär att antalet outhyrda lägenheter minskat med ca 150 lägenheter under det senaste året.

| Kommun            | Antal lgh<br>1 jan 2011 | Antal tomma lgh<br>1 jan 2011 | Andel tomma lgh % |
|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Berg              | 484                     | 13                            | 2,7               |
| Bräcke*           | 474                     | 0                             | 0,0               |
| Härjedalen        | 1002                    | 51                            | 5,1               |
| Krokom            | 1119                    | 53                            | 4,7               |
| Ragunda*          | 416                     | 27                            | 6,5               |
| Strömsund         | 932                     | 40                            | 4,3               |
| Åre               | 282                     | 2                             | 0,7               |
| Östersund         | 5103                    | 27                            | 0,5               |
| <b>Hela länet</b> | <b>9 812</b>            | <b>213</b>                    | <b>2,1</b>        |

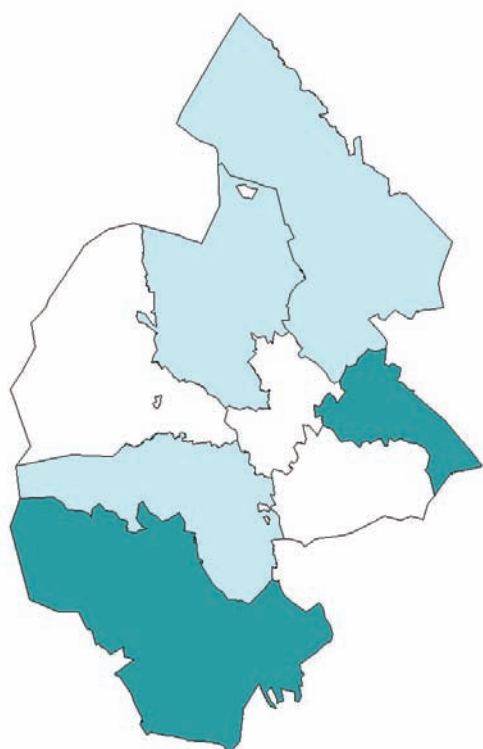
Antal lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget i respektive kommun den 1 jan 2011.

Andelen lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget som var lediga för omedelbar uthyrning har minskat från 4,1 % till 2,1 % det senaste året.

Källa; Bostadsmarknadsenkäten 2011

\*) Bräcke och Ragunda kommun saknar allmännyttigt bostadsföretag. Kommunerna jämförs i detta sammanhang med allmännyttigt bostadsföretag.

Därutöver fanns det 50 lägenheter i Härjedalen, 25 lägenheter i Strömsund samt 12 lägenheter i Berg i "malpåse" hos de allmännyttiga bostadsföretagen den 1 januari 2011.



Andel tomma lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget i respektive kommun den 1 januari 2011.



De allmännyttiga bostadsföretagens bostadsbestånd i länet är av varierande skick och ålder. Totalt sett har andelen tomma lägenheter i de allmännyttiga företagen sjunkit de senaste åren på grund av utförsäljning, rivning och kallställning. Ytterligare tomma lägenheter som är i sämre skick och/eller som ligger i mindre attraktiva lägen kommer att rivas. Ragunda, Strömsund och Härjedalen planerar att riva ytterligare ca 80 lägenheter under de närmaste åren.

## 2.1 Bostadsmarknaden i länets olika delar

### Utvecklingen på bostadsmarknaden

Även om antalet lediga lägenheter har minskat från 4,1 % till 2,1 % har kommunerna Härjedalen, Krokom, Ragunda och Strömsund ett överskott av bostäder i kommunen totalt sett.

I framförallt Berg, Bräcke, Härjedalen, Krokom, Ragunda och i Strömsund kommuner har antalet tomma lägenheter minskat kraftigt under år 2010.

Berg och Bräcke har en bostadsmarknad i balans. Härjedalen och Strömsund har trots sitt bostadsöverskott totalt sett svårt att tillgodose bostadsbehovet inom de större turistorterna respektive brist på bostäder med krav på god tillgänglighet

Åre har brist på bostäder främst i Åre, särskilt för säsongsanställda ungdomar, och i Storlienområdet men har totalt sett balans på bostadsmarknaden.

Östersund anger framförallt brist på bostäder för studenter och ungdomar. Länsstyrelsen bedömer att det även saknas bostäder för flyktingar och äldre.

| Kommun                                                                                              | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Berg                                                                                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Bräcke                                                                                              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Härjedalen                                                                                          |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Krokom                                                                                              |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Ragunda                                                                                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Strömsund                                                                                           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Åre                                                                                                 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Östersund                                                                                           |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <div> <div></div> Överskott           <div></div> Balans           <div></div> Brist         </div> |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Kommunen i sin helhet                                                                               |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Källa: Bostadsmarknadsenkäter 2001 - 2011

Utvecklingen på bostadsmarknaden i respektive kommun

I glesbygdskommunerna har bostadsmarknaden under hela 2000-talet präglats av ett bostadsöverskott och endast under enstaka år under tidsperioden kan kommunerna uppvisa balans på bostadsmarknaden.

Ragunda och Berg planerar försäljning av ca 120 respektive ca 80 lägenheter under 2011/2012. Rivning av ca 80 lägenheter planeras i Ragunda och 8 lägenheter i Härjedalens kommuner de närmsta åren.

I Bräcke och Härjedalen förväntas en ökad efterfrågan på bostäder i förhållande till utbudet de närmsta åren. Däremot anger Ragunda, Strömsund och Östersunds kommun att efterfrågan på bostäder kommer att minska de närmaste åren.



### Prisutvecklingen på bostäder

Under 2010 har priserna på småhus stigit med 3 % på riksnivå att jämföra med Jämtlands län där priserna ökat det senaste året med motsvarande 10 %.



Del av Sånghusvallen, Krokoms kommun

Foto: Länsstyrelsen

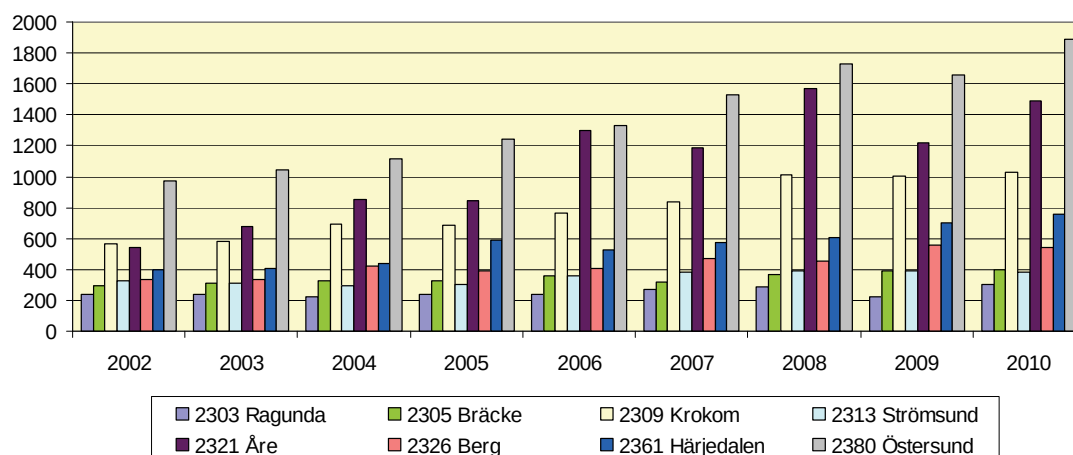
### Tillväxtkommunerna

Inom tillväxtregionerna har det ökade bostadsbyggandet de senaste åren i stort sett täckt behovet på bostadsmarkanden, även om brist kvarstår för särskilda hushållsgrupper. Den förväntade nyproduktionen bedöms under de närmaste två åren kunna täcka behovet i länet i stort, utom i Västra Härjedalen och i Bräcke kommun. I Östersund förväntas en minskad efterfrågan i förhållande till utbudet, på längre sikt.

Bostadsbristen har tidigare begränsat omflyttningen och är en bidragande orsak till att priserna på centralt belägna småhus och bostadsrättslägenheter i tillväxtregionerna ligger på en jämförelsevis hög nivå i jämförelse med landet i övrigt.

Köpeskilling för småhus, medelvärde i tkr efter region, tid.

Fastighetstyp = permanentbostad (ej tomträtt). (medelvärde, tusen kronor).



Källa: SCB

I Östersund har prisnivån på småhus ökat med 14 % under 2010. I Östersund ligger nu småhuspriserna högre än i Luleå, men även som tidigare år, högre i jämförelse med Sundsvall, Falun och Gävle. I Åre har priserna fortsatt att stiga kraftigt på småhus, efter en tillfällig nedgång under 2009, och ökat med 22 % under senaste året. Prisökningen på bostäder i Åre medför en "undanträngande effekt" för de permanentboende på orten. I Krokoms har priserna ökat med 18 %, prisnivån är framförallt hög i de delar av kommunen som gränsar mot Östersund.

### Prisförändringar på småhus (vägda köpeskillingskoefficienten)

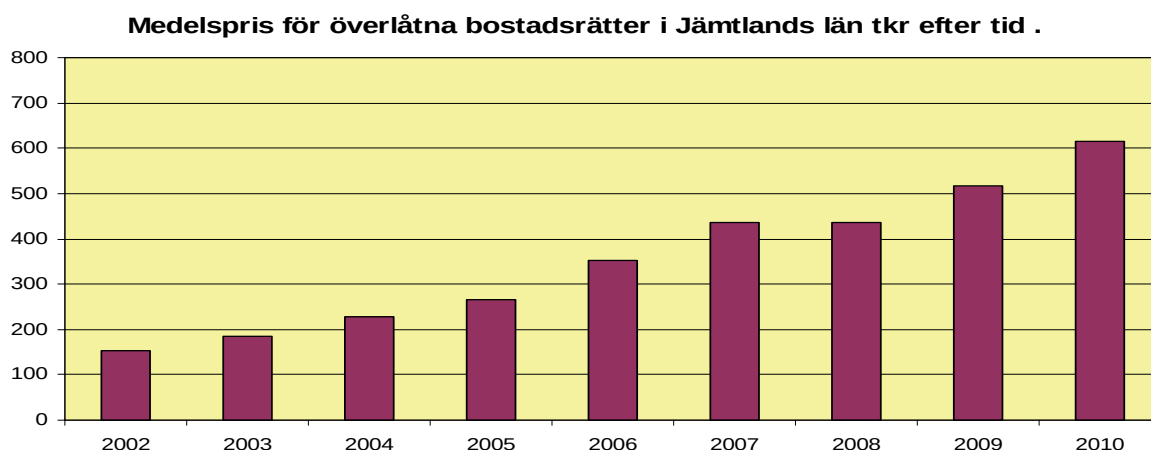
Tabellen nedan visar antal köp och medelpriser på småhus för permanentboende (villor, rad- och kedjehus) per kommun år 2010. Dessa prisförändringar är beräknade på den vägda köpeskillingskoefficienten (kvoten mellan pris och taxeringsvärde).

| Kommun namn | Antal köp | Medelpris i tkr | Prisförändring i % mellan 2009 och 2010 (1 år) | Prisförändring i % mellan 2005 och 2010 (5 år) | Prisförändring i % mellan 2000 och 2010 (10 år) | Prisförändring i % mellan 1990 och 2010 (20 år) |
|-------------|-----------|-----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ragunda     | 37        | 304             | 14                                             | 20                                             | 27                                              | 10                                              |
| Bräcke      | 39        | 398             | -4                                             | 14                                             | 19                                              | 19                                              |
| Krokom      | 84        | 1 029           | 6                                              | 41                                             | 88                                              | 91                                              |
| Strömsund   | 94        | 385             | 3                                              | 25                                             | 38                                              | 27                                              |
| Åre         | 74        | 1 492           | 7                                              | 56                                             | 138                                             | 113                                             |
| Berg        | 55        | 544             | -4                                             | 38                                             | 54                                              | 55                                              |
| Härjedalen  | 90        | 754             | 6                                              | 32                                             | 84                                              | 93                                              |
| Östersund   | 248       | 1 887           | 4                                              | 48                                             | 117                                             | 138                                             |

Källa: SCB

### Bostadsrätter

I länet finns den övervägande delen bostadsrättslägenheter i de centrala delarna av Östersunds kommun.



Källa: SCB.

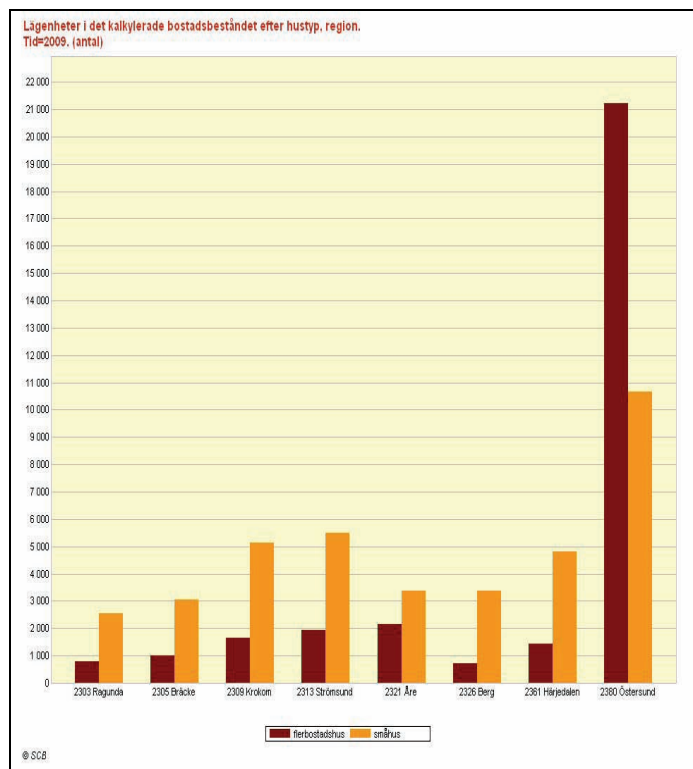
Överlåtelsepriserna på bostadsrättslägenheterna har stigit kraftigt under den senaste 10-årsperioden. Efter en viss stagnation under 2007 - 2008 ökade priserna med drygt 15 procent under 2009. Därefter har priserna på bostadsrätter fortsatt att öka med drygt 15 % i länet även under 2010.

### Övriga kommuner

Inom områden på rimliga pendlingsavstånd och med utbyggd kollektivtrafik till i första hand Östersund men även till andra orter med utbud av arbetstillfällen finns efterfrågan på bostäder. Bland annat efterfrågas egnahem i attraktiva lägen. Utanför tillväxtregionerna ligger småhuspriserna på en förhållandevis låg nivå. Noterbart är att priserna på småhus ökat markant i Ragunda med 35 %. I Härjedalens kommun har ökningen varit 8 %, mest på grund av efterfrågan inom turistorterna i västra kommundelen. I kommunerna Bräcke, Strömsund och Berg har priserna varit i stort sett oförändrad eller minskat något. I Bräcke förväntas en ökad efterfrågan på småhus med anledningen av den ökade inflytningen till kommunen.

## 2.2 Bostadsutbudet i länets olika delar

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade 213 lägenheter lediga för omedelbar uthyrning den 1 januari 2011. Ett av problemen för kommunerna med överskott på lägenheter är att lägenheterna ligger i de delar av kommunen som har ett vikande befolkningsunderlag och en svag efterfrågan på bostäder. Även om det finns en efterfrågan kan lägenheterna vara svåra att hyra ut på grund av mindre attraktiva lägen, storlek, hyresnivå och tillgänglighet som inte motsvarar behoven.



Enligt tabellen från 2009 påvisar att småhusen dominerar i sex av länets kommuner, så kallade glesbygds kommuner.

Andelen lägenheter i Östersunds kommun är dubbelt så många i flerbostadshus än andelen i småhus.

Åre kommun har en förhållandevis stor andel lägenheter i flerbostadshus än i förhållande till småhus. 2/5 av det totala bostadsbeståndet utgör flerbostadshus.

Enligt projektlisorna kan det komma att byggas drygt 900 lägenheter under 2011-2012, ca hälften av dessa lägenheter byggs i flerbostadshus och hälften i små-

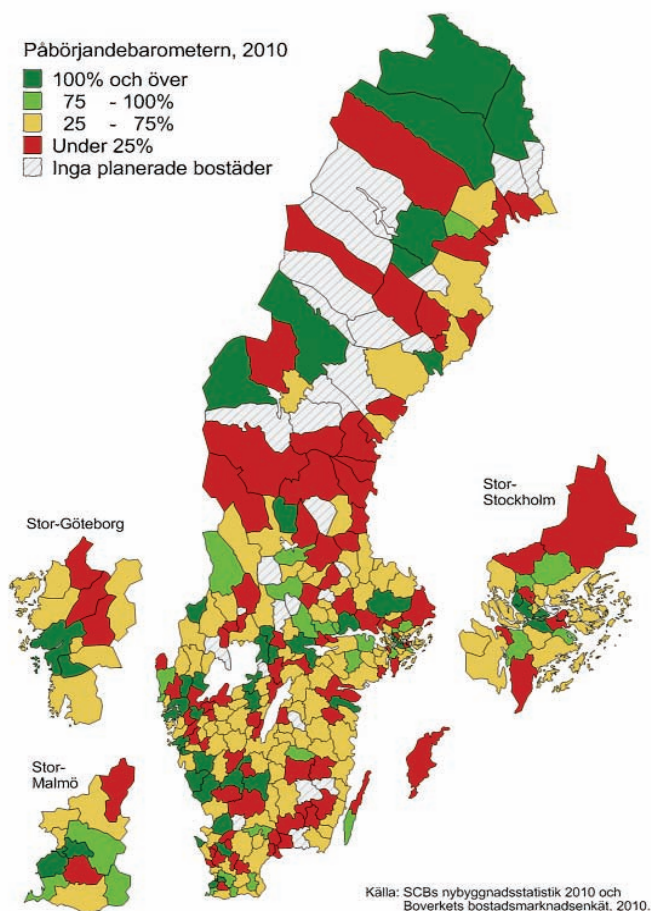
### Brist i utbudet av bostäder för olika hushållsgrupper 2011

| Kommun           | Ungdomar | Studenter | Ekonomiskt svaga hushåll | Medelålders/äldre behov av mindre bostad | Hushåll med krav på god tillgänglighet | Hushåll med höga krav på attraktivt läge | Inflyttande hushåll till kommunen eller centralorten |
|------------------|----------|-----------|--------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Krokoms</b>   |          |           | x                        |                                          |                                        |                                          |                                                      |
| <b>Strömsund</b> |          |           |                          |                                          | x                                      |                                          |                                                      |
| <b>Ragunda</b>   |          |           |                          | x                                        |                                        |                                          |                                                      |
| <b>Åre</b>       | x        | x         |                          |                                          |                                        | x                                        | x                                                    |
| <b>Östersund</b> | x        | x         |                          |                                          |                                        |                                          |                                                      |

Kommunernas egna bedömningar av behoven är av varierande art. I Krokoms är det brist på bostäder för ekonomiskt svaga hushåll. I Ragunda finns det behov av mindre bostäder för medelålders och äldre personer samt i Strömsund är det brist på bostäder med krav på god tillgänglighet. I Åre och Östersund är det främst brist på bostäder för ungdomar och studenter. I Åre är det även brist på bostäder med krav på attraktiva lägen och för inflyttande hushåll. Se vidare kap 5.

## 2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder

### Påbörjade lägenheter under 2010 i förhållande till förväntat bostadsbyggande 2010



Kommunerna har som målsättning för sin boendeplanering att få en balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. I kommuner med överskott på bostäder har de allmännyttiga bostadsföretagen tagit beslut om att sälja ut, lägga i "malpåse" eller riva lägenheter för att minska bostadsöverskottet.

Behovet av bostäder för särskilda behov har ökat. Samtidigt har tillväxtkommunerna en bostadsbrist som kräver insatser i form av såväl fysisk planering som nyproduktion av bostäder.

Totalt sett ökade bostadsbyggandet i länet under 2010. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus ökade kraftigt medan antalet påbörjade lägenheter i småhus nästan halverades jämfört med år 2008.

Under de senaste åren har bostadsbristen ökat för främst studenter, ungdomar, boende med särskilda behov samt för flyktingar. Länsstyrelsen bedömer att bostadsbristen kommer att kvarstå under de närmaste åren trots att byggandet har ökat i jämförelse med tidigare år.



Påbyggnad i Valhall 2010

Foto: Länsstyrelsen

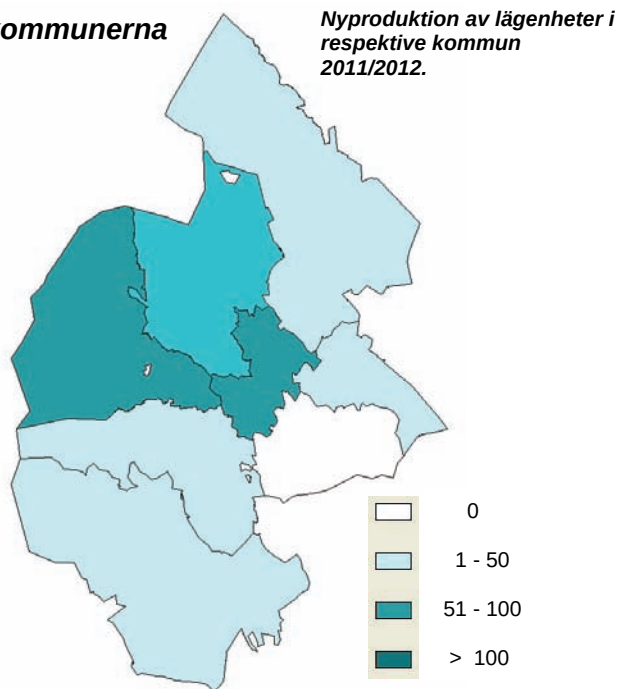


## Förväntad nyproduktion

Det förväntade bostadsbyggandet på sammanlagt ca 643 lägenheter under åren 2011/2012 bedöms dock inte vara tillräckligt för att möta efterfrågan på bostäder. Samtidigt som kommunerna gjort en bedömning av förväntad nyproduktion av bostäder under de närmaste åren har kommunerna i mer detaljerade projektlister redovisat vilka nybyggnadsprojekt som kan komma att påbörjas under åren 2011/2012.

### Förväntad nyproduktion av lägenheter i kommunerna 2011/2012

| Kommun     | Totalt |      |         |
|------------|--------|------|---------|
|            | 2011   | 2012 | 2011/12 |
| Berg       | 6      | 10   | 16      |
| Bräcke     | 0      | 0    | 0       |
| Härjedalen | 20     | 20   | 40      |
| Krokom     | 40     | 50   | 90      |
| Ragunda    | 3      | 2    | 5       |
| Strömsund  | 18     | 2    | 20      |
| Åre        | 50     | 150  | 200     |
| Östersund  | 172    | 100  | 272     |
| Summa      | 309    | 334  | 643     |



## Projektlister

Enligt projektlistorna kan det under perioden komma att påbörjas drygt 900 lägenheter. Många av de projekt som redovisas i listorna är osäkra varför bostadsbyggandet under de närmaste två åren bedöms komma att uppgå till högst ca 650 lägenheter. Fördelningen mellan nyproduktion av lägenheter i flerfamiljshus och småhus har varierat kraftigt de senaste åren. För de närmaste åren är fördelningen av nyproduktion relativt jämt fördelat mellan lägenheter i flerfamiljshus och småhus.

## Hinder för bostadsbyggande

*Faktorer som framförallt hindrar bostadsbyggandet i kommunen idag 2011*

| Hinder för ökat bostadsbyggande                     | Berg | Bräcke | Härjedalen | Krokom | Ragunda | Strömsund | Åre | Östersund |
|-----------------------------------------------------|------|--------|------------|--------|---------|-----------|-----|-----------|
| Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor     | x    | x      |            |        | x       |           |     |           |
| Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen    |      |        |            |        |         |           | x   | x         |
| Överklaganden av detaljplaner                       |      |        |            |        |         |           |     | x         |
| Höga produktionskostnader                           | x    | x      | x          | x      | x       | x         | x   | x         |
| Vikande befolkningsunderlag                         |      |        | x          |        |         | x         |     |           |
| Svag inkomstutveckling för hushållen                |      |        |            |        |         | x         |     |           |
| Bristande planberedskap                             |      |        |            |        |         |           | x   |           |
| Obalans mellan tätorter och efterfrågan på bostäder |      |        |            |        | x       |           |     |           |

De höga produktionskostnaderna, svårigheterna att få lån och brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen anges som främsta faktorer som utgör hinder mot ett ökat byggande.



Det råder även en obalans mellan tätorter när det gäller efterfrågan på bostäder. Intresset, som finns främst hos barnfamiljer, att uppföra ett egna hem i länets glesbygder kan idag vara svårt att tillgodose på grund av svårigheterna att få lån.



*Vackert belägen och avskild villa i Ås, Krokoms kommun*

*Foto: Länsstyrelsen*

### **Inriktning på bostadsbyggandet**

Särskilt aktuella frågor hos länets kommuner när det gäller inriktning på bostadsbyggandet är anpassning av bostäder för äldre/funktionshindrade, förbättra tillgängligheten och trygghetsskapande åtgärder, erbjuda boende i attraktiva lägen, möjlighet att öka inflyttningen, förbättra situationen för flyktingar/ungdomar/studenter samt segregation/integration av olika grupper i samhället.

### **Byggande på landsbygden**

När det gäller byggandet på landsbygden har möjligheterna förändrats i och med de nya strandskyddsbestämmelser som trädde ikraft den 1 juli 2009 respektive den 1 februari 2010. Förändringarna innebär bland annat att kommunerna kan peka ut så kallade "Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen" (LIS-områden) i sina översiktsplaner där attraktivt boende ska kunna erbjudas.

Östersund, Krokoms och Strömsund kommun ska ta fram nya reviderade kommunomfattande översiktsplaner och där bland annat peka ut lämpliga LIS-områden. Övriga kommuner i länet har tagit beslut om att ta fram tillägg alternativt fördjupningar till översiktsplanerna med tema LIS-områden. Bergs och Härjedalens kommuner har tidigare pekat ut LIS-områden i planförslag till fördjupade översiktsplaner. Länsstyrelsen bevakar denna utveckling i sina bostadsmarknadsanalyser.

## 2.4 Vad händer med allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade den 1 januari 2011 ett bostadsbestånd på sammanlagt 9 812 lägenheter. I Östersund har det tillkommit ca 140 nya lägenheter genom nybyggnation. I övriga länet har antalet bostadsbeståndet sjunkit med ca 90 lägenheter.

Av bostadsbeståndet var 213 lägenheter outhyrda den 1 januari 2011, vilket motsvarar en minskning från 4,1 % till 2,1 % (ca 150 lägenheter) under det senaste året.

**De allmännyttiga bostadsföretagens ställning är föremål för översyn i flera kommuner. Genom försäljningarna, kallställning och rivning av lägenheter kan bostadsföretagen rationalisera och minska omkostnaderna för fastighetsförvaltningen.**

### Försäljning

Åre kommun sålde ca hälften av sitt lägenhetsbestånd (424 lägenheter) i det kommunala bostadsföretaget till ett privat bostadsföretag redan 2007.

I Bräcke och Ragunda har de kommunala bostadsföretagen överförts till respektive kommun.

Under år 2010 sålde de allmännyttiga bostadsföretagen i Berg, Krokom, Härjedalen och Strömsund sammanlagt 92 lägenheter. Lägenheterna såldes i huvudsak till privata köpare för omvandling till fritidsbostäder och till privata bostadsföretag för fortsatt uthyrning.

De närmaste åren planeras ytterligare försäljning av sammanlagt ca 220 lägenheter från de kommunala bostadsföretagen i Ragunda, Berg, Krokom och Härjedalen.

### Kallställning

Därutöver fanns det 87 lägenheter i Härjedalen, Strömsund och Berg i "malpåse" hos de allmännyttiga bostadsföretagen den 1 januari 2011.

### Rivning

#### Antal rivna lägenheter i flerbostadshus 2000-2010

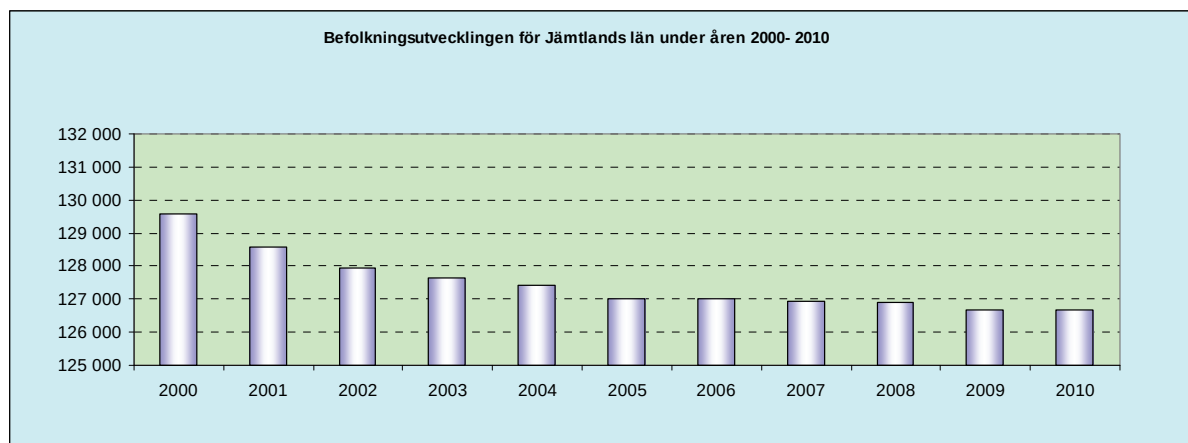
| Kommun/Region                   | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| Berg                            | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Bräcke                          | 0     | 0     | 31    | 25    | 16    | 35    | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Härjedalen                      | 0     | 0     | 0     | 4     | 0     | 0     | 0     | 0    | 2    | 0    | 0    |
| Krokom                          | 49    | 68    | 27    | 4     | 0     | 0     | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Ragunda                         | 0     | 12    | 4     | 0     | 10    | 0     | 0     | 0    | 0    | 6    | 0    |
| Strömsund                       | 0     | 208   | 57    | 25    | 82    | 8     | 4     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Åre                             | 0     | 0     | 0     | 0     | 3     | 0     | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Östersund                       | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Jämtlands län                   | 49    | 288   | 119   | 58    | 111   | 43    | 4     | 0    | 2    | 6    | 0    |
| Riket                           | 4 616 | 3 829 | 2 087 | 1 494 | 1 348 | 1 768 | 1 867 | 952  | 893  | 487  | 495  |
| Källa: Statistiska Centralbyrån |       |       |       |       |       |       |       |      |      |      |      |

Under de senaste tio åren har 680 lägenheter i länet rivits. Rivningarna har i huvudsak skett i Strömsund, Krokom, Bräcke och Ragunda kommun.

I Ragunda, Strömsund och Härjedalen planeras det ytterligare rivning av ca 80 lägenheter under 2011/2012.

### 3 Länets befolkning, in- och utflyttning

Folkmängden i Jämtlands län uppgick den 31 december 2010 till 126 691 personer. Under den senaste tioårsperioden har länets befolkning minskat med 2 875 personer. Länet har under de senare åren haft ett negativt födelsenetto (- 48), det vill säga att det föds färre barn än personer som dör. Enligt prognoserna kommer invånarantalet i länet som helhet vara relativt konstant, men de inomregionala skillnaderna bedöms öka. Befolkningen har ökat med 25 personer i länet under 2010, befolkningsökningen beror i huvudsak på inflyttning från utlandet.



Källa: SCB

Av länets åtta kommuner har Östersund, Åre och Krokoms kommun ökat sitt invånarantal den senaste tioårsperioden. Befolkningsökningen under år 2010 var störst i Östersunds kommun med 280 personer, Krokoms kommun ökade med 75 personer och Bräcke kommun med 20 personer. Samtidigt minskade invånarantalet i Härjedalens kommun med (-) 131 personer följt av Strömsund med (-) 101 personer, Berg (-) 95, Ragunda med (-) 19 och Åre med (-) 4 personer.

Östersund, Krokoms och Åre kommuner har haft en positiv befolkningsutveckling medan invånarantalet i övriga kommuner i länet har minskat. I Åre kommun har dock den positiva befolkningsutvecklingen vänt och invånarantalet sjunkit med några personer under 2010.

De största befolkningsförändringarna sker inom de regioner som har befolkningsminskning på grund av en skev ålderstruktur med få personer i familjebildande åldrar och förhållandevis få kvinnor. För att behålla befolkningsunderlaget är en ökad inflyttning till länet angelägen.

#### 3.1 Befolkningsutveckling och åldersfördelning

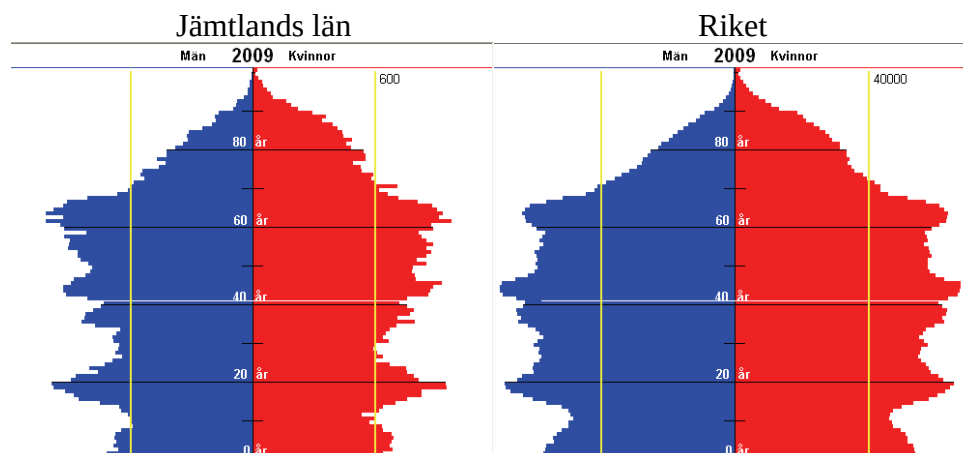
##### Åldrande befolkning, få utrikes födda

Befolkningen i länet har en ålderstruktur som delvis avviker från genomsnittet för landet. Länets befolkning har en medelålder på 43 år, att jämföra med 41 år för hela riket.

Det är stor variation i medelålder på befolkningen i de olika kommunerna. Lägst medelålder har Åre kommun med 40,7 år medan Härjedalen ligger högst i länet med 46,4 år

Av kommunernas befolkningspyramider framgår att antalet personer i arbetsför ålder kan förväntas minska kraftigt i de flesta kommuner. Också det totala invånarantalet kommer att minska kraftigt i många kommuner på grund av den skeva åldersfördelningen.

## Befolkningspyramider riket, länet och kommunerna 2009

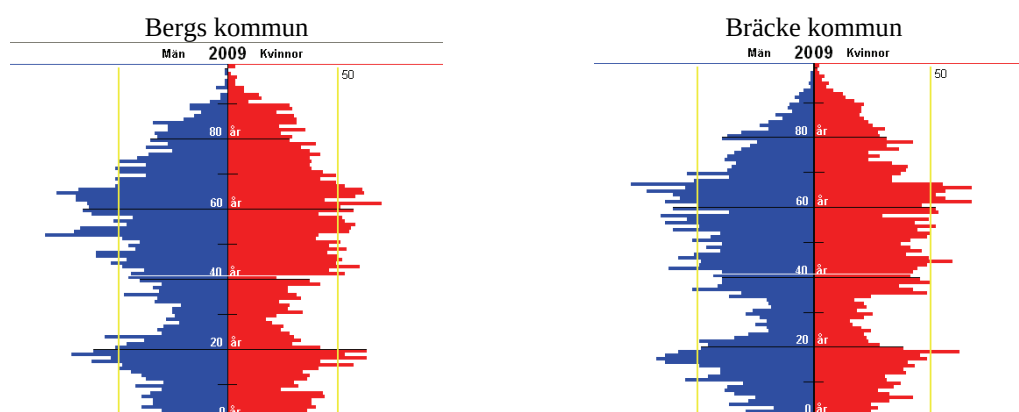


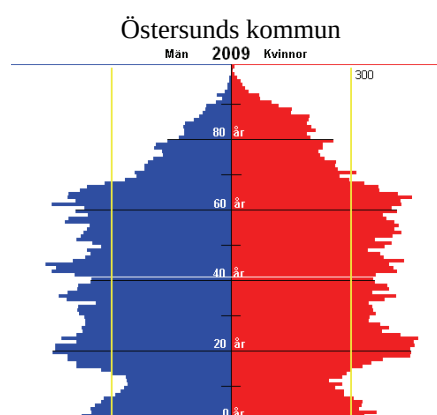
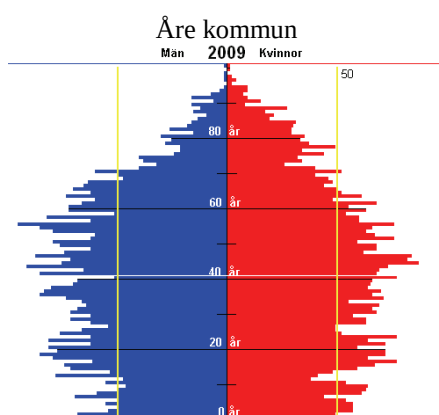
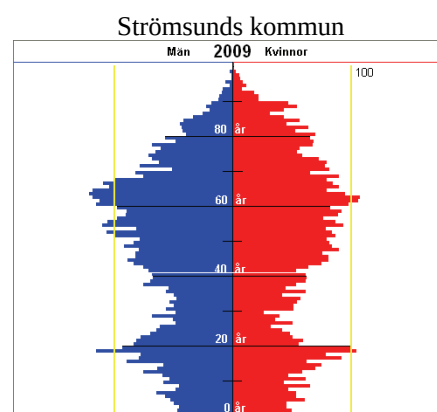
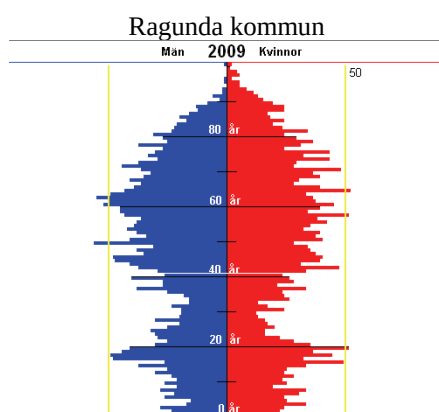
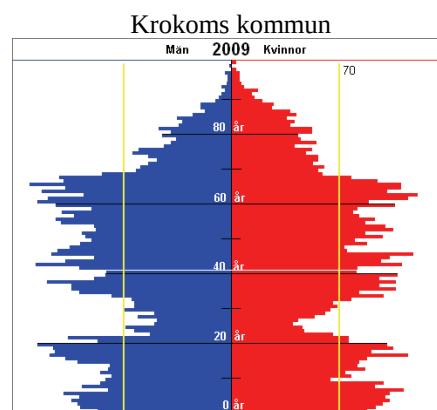
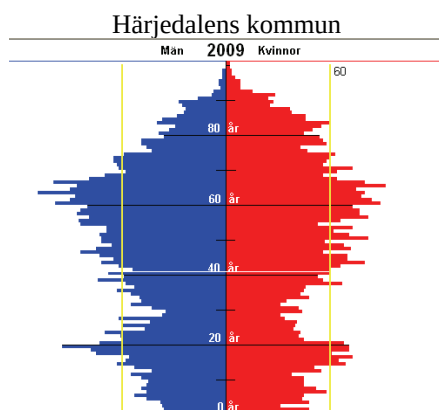
I befolkningspyramiderna ovan avser **blå** staplar män, och **röda** staplar kvinnor. De lodräta **gula strecken** visar skalan i horisontell led. Observera att det handlar om faktiskt antal individer, värdet visas ovanför diagrammet.

Som framgår av befolkningspyramiderna är det ingen större skillnad i befolkningsstruktur mellan länet och riket som helhet. Dock är andelen äldre något större i länet medan både andelen i arbetsför ålder liksom andelen barn är något lägre än i riket som helhet.

### Stora inomregionala skillnader

De regionala skillnaderna är dock mycket stora i länet. Enligt befolkningspyramiderna finns det kommuner där både andelen och antalet personer i arbetsför ålder kommer att minska kraftigt framöver. Även antalet barn och ungdomar kommer att minska kraftigt.





Källa: SCB

De stora regionala skillnaderna framgår av befolkningspyramiderna ovan. Detta innebär stora utmaningar för glesbygdskommunerna i länet.



Vy över Storsjön, Ås, Krokoms kommun

Foto: Länsstyrelsen



## Kommunala jämförelsetal 2010

| Län                                       | Folkmängd        |             |             |             |             |             | därav andel (%) |            |                             |                  |                              | Medel-      |
|-------------------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|------------|-----------------------------|------------------|------------------------------|-------------|
| Kommun<br>Kommungrupper<br>Spridningsmått |                  | kvinnor     | män         | 0-17<br>år  | 18-64<br>år | 65-<br>år   | gifta           | skilda     | med<br>utländsk<br>bakgrund | utrikes<br>födda | utländska<br>med-<br>borgare | ålder       |
| <b>Hela riket</b>                         | <b>9 415 570</b> | <b>50,2</b> | <b>49,8</b> | <b>20,4</b> | <b>61,2</b> | <b>18,5</b> | <b>34,0</b>     | <b>9,5</b> | <b>19,1</b>                 | <b>14,7</b>      | <b>6,7</b>                   | <b>41,1</b> |
| <b>Jämtlands län</b>                      | <b>126 691</b>   | <b>50,0</b> | <b>50,0</b> | <b>19,2</b> | <b>59,6</b> | <b>21,2</b> | <b>29,0</b>     | <b>9,0</b> | <b>7,2</b>                  | <b>6,3</b>       | <b>3,9</b>                   | <b>43,1</b> |
| Berg                                      | 7 352            | 48,7        | 51,3        | 18,5        | 55,7        | 25,8        | 30,4            | 8,6        | 5,6                         | 5,1              | 3,9                          | 45,9        |
| Bräcke                                    | 6 885            | 47,7        | 52,3        | 19,0        | 55,9        | 25,1        | 31,0            | 10,2       | 9,1                         | 8,0              | 5,7                          | 45,6        |
| Härjedalen                                | 10 454           | 48,9        | 51,1        | 16,5        | 57,0        | 26,5        | 30,2            | 9,0        | 7,4                         | 6,7              | 4,3                          | 46,7        |
| Krokom                                    | 14 535           | 48,9        | 51,1        | 23,5        | 57,7        | 18,8        | 31,5            | 7,7        | 5,9                         | 5,3              | 3,0                          | 41,2        |
| Ragunda                                   | 5 590            | 49,5        | 50,5        | 17,7        | 55,0        | 27,4        | 30,9            | 9,6        | 7,3                         | 6,5              | 3,6                          | 46,8        |
| Strömsund                                 | 12 185           | 48,6        | 51,4        | 17,1        | 56,8        | 26,1        | 31,6            | 9,3        | 8,4                         | 7,6              | 6,0                          | 46,6        |
| Åre                                       | 10 274           | 48,9        | 51,1        | 20,2        | 62,6        | 17,2        | 28,6            | 7,5        | 7,4                         | 6,5              | 4,2                          | 40,7        |
| Östersund                                 | 59 416           | 51,4        | 48,6        | 19,1        | 62,0        | 18,9        | 27,1            | 9,3        | 7,1                         | 6,1              | 3,3                          | 41,6        |

Tabell kommunala jämförelsetal 2010 Källa: SCB

Tre kommuner hade positiva födelsenetton 2010, Östersund med 185, Åre med 28 och Krokom med 21 barn. Tre kommuner Bräcke, Krokom och Östersund ökade sin befolkning medan övriga kommuner tappade. Som helhet ökade befolkningen i länet med 25 personer.

### Utrikes födda

Andelen utrikes födda i länet var under 2010 6,3 % vilket var en ökning i jämförelsen med föregående år då andelen var 5,9 %. I riket som helhet är andelen 14,7 %. Störst andel utrikes födda i länet har Bräcke kommun med 8 %, minst andel har Bergs kommun med 5,1 %.

### Utrikes födda kvinnor och män 2010-12-31

|                      | Utrikes födda |              |              | Folkmängd     |               |                | Andel utrikesfödda |             |
|----------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------------|--------------------|-------------|
|                      | män           | kvinnor      | M/K          | män           | kvinnor       | M/K            | Män                |             |
| 2303 Ragunda         | 165           | 197          | 362          | 2 821         | 2 769         | 5 590          | 5,8%               | 3,5%        |
| 2305 Bräcke          | 275           | 279          | 554          | 3 598         | 3 287         | 6 885          | 7,6%               | 8,5%        |
| 2309 Krokom          | 355           | 411          | 766          | 7 422         | 7 113         | 14 535         | 4,8%               | 5,8%        |
| 2313 Strömsund       | 402           | 526          | 928          | 6 259         | 5 926         | 12 185         | 6,4%               | 8,9%        |
| 2321 Åre             | 306           | 362          | 668          | 5 253         | 5 021         | 10 274         | 5,8%               | 7,2%        |
| 2326 Berg            | 164           | 209          | 373          | 3 769         | 3 583         | 7 352          | 4,3%               | 5,8%        |
| 2361 Härjedalen      | 328           | 373          | 701          | 5 338         | 5 116         | 10 454         | 5,9%               | 7,3%        |
| 2380 Östersund       | 1720          | 1925         | 3645         | 28 893        | 30 523        | 59 416         | 5,6%               | 6,3%        |
| <b>Jämtlands län</b> | <b>3 715</b>  | <b>4 282</b> | <b>7 997</b> | <b>63 353</b> | <b>63 338</b> | <b>126 691</b> | <b>5,8%</b>        | <b>6,7%</b> |

Källa: SCB

Antalet personer som kommer att vara i behov av introduktionsplatser beräknas på nationell nivå först öka och därefter sjunka något de kommande åren. År 2011 räknar man med att ca 18 800 platser kommer att behövas och för år 2012 ca 20 500.

Samtliga kommuner har från 2011 löpande överenskommelser med länsstyrelsen som sammanlagt omfattar ett årligt mottagande på mellan 320 - 350 platser.

### 3.2 Flyttmönster till- och ifrån samt inom länet

Under år 2010 flyttade 4 229 personer ut medan 4 316 flyttade in i länet, vilket innebär ett positivt flyttnetto på 87 personer. Från länet är utflyttningen av personer i familjebildande ålder störst. De största flyttströmmarna går mellan länet och Stockholms län.

Positiva flyttnetton hade Östersund med 106, Bräcke med 57, Krokom med 54 och Ragunda med 20 personer.

Som framgår av diagrammet nedan har invandringen (+ 911) spelat en viktig roll för befolkningsutvecklingen i länet under senare år. Utan invandringen skulle länets befolkning ha minskat ytterligare.

| Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december 2010 och befolkningsförändringar 2010 |                  |                 |                  |               |                       |               |               |                   |               |               |               |                   |               |               |               |                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|
| Län<br>Kommun                                                                         | Folkmängd        | Folk-<br>ökning | Levande<br>födda | Döda          | Födelse-<br>överskott | Inflyttade    |               |                   | Utflyttade    |               |               | Flyttningsnetto   |               |               |               |                   |               |
|                                                                                       |                  |                 |                  |               |                       | Totalt        | Därav från    |                   |               | Totalt        | Därav till    |                   |               | Totalt        | Därav mot     |                   |               |
|                                                                                       |                  |                 |                  |               |                       |               | Egna<br>länet | Övriga<br>Sverige | Ut-<br>landet |               | Egna<br>länet | Övriga<br>Sverige | Ut-<br>landet |               | Egna<br>länet | Övriga<br>Sverige | Ut-<br>landet |
| <b>Riket</b>                                                                          | <b>9 415 570</b> | <b>74 888</b>   | <b>115 641</b>   | <b>90 487</b> | <b>25 154</b>         | <b>98 801</b> | .             | .                 | <b>98 801</b> | <b>48 853</b> | .             | .                 | <b>48 853</b> | <b>49 948</b> | .             | .                 | <b>49 948</b> |
| <b>Jämtland</b>                                                                       | <b>126 691</b>   | <b>25</b>       | <b>1 430</b>     | <b>1 478</b>  | <b>-48</b>            | <b>4 316</b>  | .             | <b>3 405</b>      | <b>911</b>    | <b>4 229</b>  | .             | <b>3 854</b>      | <b>375</b>    | <b>87</b>     | .             | <b>-449</b>       | <b>536</b>    |
| Berg                                                                                  | 7 352            | -95             | 56               | 112           | -56                   | 319           | 143           | 110               | 66            | 358           | 200           | 149               | 9             | -39           | -57           | -39               | 57            |
| Bräcke                                                                                | 6 885            | 20              | 57               | 95            | -38                   | 404           | 139           | 175               | 90            | 347           | 175           | 157               | 15            | 57            | -36           | 18                | 75            |
| Härjedalen                                                                            | 10 454           | -131            | 78               | 156           | -78                   | 454           | 70            | 302               | 82            | 507           | 101           | 377               | 29            | -53           | -31           | -75               | 53            |
| Krokom                                                                                | 14 535           | 75              | 181              | 160           | 21                    | 814           | 493           | 224               | 97            | 760           | 438           | 291               | 31            | 54            | 55            | -67               | 66            |
| Ragunda                                                                               | 5 590            | -19             | 60               | 98            | -38                   | 273           | 99            | 119               | 55            | 253           | 109           | 134               | 10            | 20            | -10           | -15               | 45            |
| Strömsund                                                                             | 12 185           | -101            | 105              | 177           | -72                   | 470           | 143           | 230               | 97            | 501           | 158           | 321               | 22            | -31           | -15           | -91               | 75            |
| Åre                                                                                   | 10 274           | -4              | 132              | 104           | 28                    | 771           | 159           | 531               | 81            | 798           | 222           | 494               | 82            | -27           | -63           | 37                | -1            |
| Östersund                                                                             | 59 416           | 280             | 761              | 576           | 185                   | 3 161         | 1 104         | 1 714             | 343           | 3 055         | 947           | 1 931             | 177           | 106           | 157           | -217              | 166           |

Källa: SCB

Enligt Länsstyrelsens bedömning kommer det inte att ske några större förändringar i flyttmönstren under de närmaste åren. Inflyttningen till Östersundsregionen från andra kommuner i länet kommer att bidra till en fortsatt ökning av invånarantalet i regionen. Bristen på bostäder i Östersunds kommun kan dock bli en begränsande faktor för inflyttningen.

I Krokom och Östersunds kommun pågår exploateringar av nya småhusområden som skapar förutsättningar för nettoinflyttning och fortsatt befolkningstillväxt under de närmaste åren.

I Åre kommun är befolkningsökningen huvudsakligen koncentrerad till Åredalen med Åre som centralort. Under den senaste tioårsperioden har invånarantalet i denna del av Åre kommun ökat med närmare 3 000 personer. Befolkningsutvecklingen i denna region är svårbedömd med tecken idag på en viss avmattning, med en befolkningsminskning motsvarande 4 personer under 2010.

Av flyttmönstren mellan länet och övriga delar av landet framgår bland annat att Östersunds kommun hade en nettoutflyttning till andra län med 449 personer.

## 4 Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

### 4.1 Arbetsmarknad och näringsliv

Länets näringsliv präglas av många små till medelstora företag och en offentlig sektor som står för en stor del av sysselsättningen. Näringslivet i länet är av olika karaktär med tillverkande företag i skogslandet, tjänsteföretag i kommunhuvudorterna och ett antal starka turistdestinationer i fjällvärlden. Långa avstånd till marknaden samt långa avstånd inom länet är också gemensamt för länets företag. Gemensamt för de flesta av vinterdestinationerna är att de vid högsäsong har ett avsevärt ökat tryck på olika servicefunktioner och har ekonomiska flöden vilka mer kan liknas vid förhållandena i en mindre stad. Detta ställer stora krav på att den lokala servicen är planerad och fungerar vid högsäsong. Det är främst hälso- och sjukvården som skapar den största sysselsättningen i Jämtlands län, betydande är också handel och transport.

Arbetsmarknaden i länet är starkt könsuppdelad i de flesta branscher. Det finns påvisade samband mellan var kvinnor väljer att leva och graden av uppnådd jämställdhet. Dessutom finns ett samband mellan yrkesfrekvens och ökade födelsetal och att ökade födelsetal minskar flyttbenägenheten.

#### Folkmängd i Jämtlands län samt andel sysselsatta kvinnor och män av totala folkmängden

| Ålder  | Antal     |        |         |             |        |                |        | Andel (%)   |      |                |      |
|--------|-----------|--------|---------|-------------|--------|----------------|--------|-------------|------|----------------|------|
|        | Folkmängd |        |         | Sysselsatta |        | Ej sysselsatta |        | Sysselsatta |      | Ej sysselsatta |      |
|        | Kvinnor   | Män    | Totalt  | Kvinnor     | Män    | Kvinnor        | Män    | Kvinnor     | Män  | Kvinnor        | Män  |
| 0-4    | 3 334     | 3 407  | 6 741   |             |        | 3 334          | 3 407  | 0,0         | 0,0  | 2,6            | 2,7  |
| 5-9    | 3 196     | 3 180  | 6 376   |             |        | 3 196          | 3 180  | 0,0         | 0,0  | 2,5            | 2,5  |
| 10-14  | 3 080     | 3 263  | 6 343   |             |        | 3 080          | 3 263  | 0,0         | 0,0  | 2,4            | 2,6  |
| 15-19  | 4 297     | 4 611  | 8 908   | 706         | 566    | 3 591          | 4 045  | 0,6         | 0,4  | 2,8            | 3,2  |
| 20-24  | 3 765     | 4 043  | 7 808   | 2 182       | 2 393  | 1 583          | 1 650  | 1,7         | 1,9  | 1,2            | 1,3  |
| 25-29  | 3 022     | 3 312  | 6 334   | 2 100       | 2 402  | 922            | 910    | 1,7         | 1,9  | 0,7            | 0,7  |
| 30-34  | 3 315     | 3 457  | 6 772   | 2 653       | 2 894  | 662            | 563    | 2,1         | 2,3  | 0,5            | 0,4  |
| 35-39  | 3 807     | 4 011  | 7 818   | 3 191       | 3 469  | 616            | 542    | 2,5         | 2,7  | 0,5            | 0,4  |
| 40-44  | 4 076     | 4 313  | 8 389   | 3 425       | 3 784  | 651            | 529    | 2,7         | 3,0  | 0,5            | 0,4  |
| 45-49  | 4 066     | 4 171  | 8 237   | 3 402       | 3 552  | 664            | 619    | 2,7         | 2,8  | 0,5            | 0,5  |
| 50-54  | 4 219     | 4 272  | 8 491   | 3 518       | 3 597  | 701            | 675    | 2,8         | 2,8  | 0,6            | 0,5  |
| 55-59  | 4 244     | 4 460  | 8 704   | 3 339       | 3 564  | 905            | 896    | 2,6         | 2,8  | 0,7            | 0,7  |
| 60-64  | 4 582     | 4 874  | 9 456   | 2 845       | 3 251  | 1 737          | 1 623  | 2,2         | 2,6  | 1,4            | 1,3  |
| 65-69  | 3 669     | 3 924  | 7 593   | 597         | 863    | 3 072          | 3 061  | 0,5         | 0,7  | 2,4            | 2,4  |
| 70-74  | 2 995     | 2 796  | 5 791   | 84          | 154    | 2 911          | 2 642  | 0,1         | 0,1  | 2,3            | 2,1  |
| 75-79  | 2 652     | 2 203  | 4 855   | 19          | 73     | 2 633          | 2 130  | 0,0         | 0,1  | 2,1            | 1,7  |
| 80-84  | 2 290     | 1 673  | 3 963   |             |        | 2 290          | 1 673  | 0,0         | 0,0  | 1,8            | 1,3  |
| 85-89  | 1 780     | 980    | 2 760   |             |        | 1 780          | 980    | 0,0         | 0,0  | 1,4            | 0,8  |
| 90-94  | 742       | 317    | 1 059   |             |        | 742            | 317    | 0,0         | 0,0  | 0,6            | 0,3  |
| 95-99  | 185       | 60     | 245     |             |        | 185            | 60     | 0,0         | 0,0  | 0,1            | 0,0  |
| 100-   | 21        | 2      | 23      |             |        | 21             | 2      | 0,0         | 0,0  | 0,0            | 0,0  |
| Totalt | 63 337    | 63 329 | 126 666 | 28 061      | 30 562 | 35 276         | 32 767 | 22,2        | 24,1 | 27,8           | 25,9 |

Källa: Statistiska Centralbyrån, [www.scb.se](http://www.scb.se)

Senast uppdaterad 2010-12-20

Ett typiskt företag beläget på landsbygden är ett mikroföretag med max tio anställda. Många är också soloföretag. De mikro- och soloföretag som finns verksamma i Jämtlands län är utspridda i hela länet. Många av soloföretagen är också en kombination av företag och anställning.

## 4.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen

I länet är arbetspendlingen mellan kommunerna omfattande. Till länets ca 58 000 arbetstillfällen arbetspendlar ca 7 900 personer motsvarande 14 procent av de förvärvsarbetande. Till sex av länets åtta kommuner förekommer inpendling till 10 procent eller mer beräknat på antalet arbetstillfällen.

Länet har en befolkningskoncentration i anslutning till centralorten Östersund som intar en dominerande ställning när det gäller utbudet av arbetstillfällen inom såväl privat som offentlig sektor. En omfattande arbetspendling sker därför till Östersundsområdet. Antalet kollektivresor (med buss) i länet uppgick till 5 421 under 2008. Antalet kollektivresor i länet har minskat med ca 500 resor mellan 2005 och 2008 men ökat något under de senaste åren. Tillgänglig pendlingsstatistik beskriver bara pendling över kommungränser. Då kommunerna i Jämtlands län är stora till ytan fångas därför inte hela den verkliga pendlingen upp i statistiken. Det kan ändå konstateras att till Östersunds kommun arbetspendlar ca 5 200 personer från övriga kommuner. Inpendlingen från Krokoms kommun svarar för drygt hälften av denna siffra, men även från övriga kommuner förekommer en betydande arbetspendling.

### Vilka är det som pendlar?

Generellt sett pendlar män oftare längre sträckor än kvinnor och högutbildade pendlar oftare längre än lågutbildade. Kvinnor utnyttjar kollektivtrafik för sin arbetspendling i högre utsträckning än män. Det finns inget som talar emot att dessa generella mönster också gäller i Jämtlands län.

### Arbetspendling 2010

#### Kvinnor och män

| Bostads-kommun | Arbetsställekommun |        |            |        |         |           |       |           |
|----------------|--------------------|--------|------------|--------|---------|-----------|-------|-----------|
|                | Berg               | Bräcke | Härjedalen | Krokom | Ragunda | Strömsund | Åre   | Östersund |
| Berg           | 2 357              | 8      | 59         | 22     | 2       | 1         | 27    | 681       |
| Bräcke         | 17                 | 1 888  | 6          | 17     | 137     | 5         | 4     | 558       |
| Härjedalen     | 41                 | 2      | 4 291      | 2      |         | 3         | 3     | 104       |
| Krokom         | 15                 | 17     | 4          | 3 520  | 4       | 62        | 142   | 2 706     |
| Ragunda        | 1                  | 37     |            | 10     | 1 844   | 13        | 6     | 235       |
| Strömsund      | 1                  | 3      | 2          | 43     | 6       | 4 439     | 10    | 323       |
| Åre            | 49                 |        | 4          | 177    |         | 5         | 3 989 | 463       |
| Östersund      | 275                | 190    | 58         | 814    | 101     | 133       | 208   | 25 018    |

Källa: Statistiska Centralbyrån

## 4.3 Förbindelser och kommunikationer

Den spridda bebyggelsestrukturen i länet kombinerat med långa avstånd gör att underlaget för kollektivtrafik är mycket svagt på de flesta håll. Det finns dock vissa områden och vissa stråk med större befolkningskoncentrationer, relativt sett, med bättre underlag för kollektivtrafik.

De flesta busslinjer på landsbygden är uppbyggda efter elevernas behov av resor till och från skolor. I takt med att elevantalet minskar på många håll i länet minskar underlaget för dessa busslinjer. Då underlag inte längre finns för linjetrafik för skolelever försvinner samtidigt möjligheterna för övriga resenärer att nyttja busstrafiken då dessa ensamma inte utgör tillräckligt underlag för att upprätthålla trafiken.

Stråket utmed väg E14 och Mittbanan har relativt sett stora befolkningskoncentrationer med potential för en större andel kollektivresande. Ett stort antal av de boende efter stråket pendlar

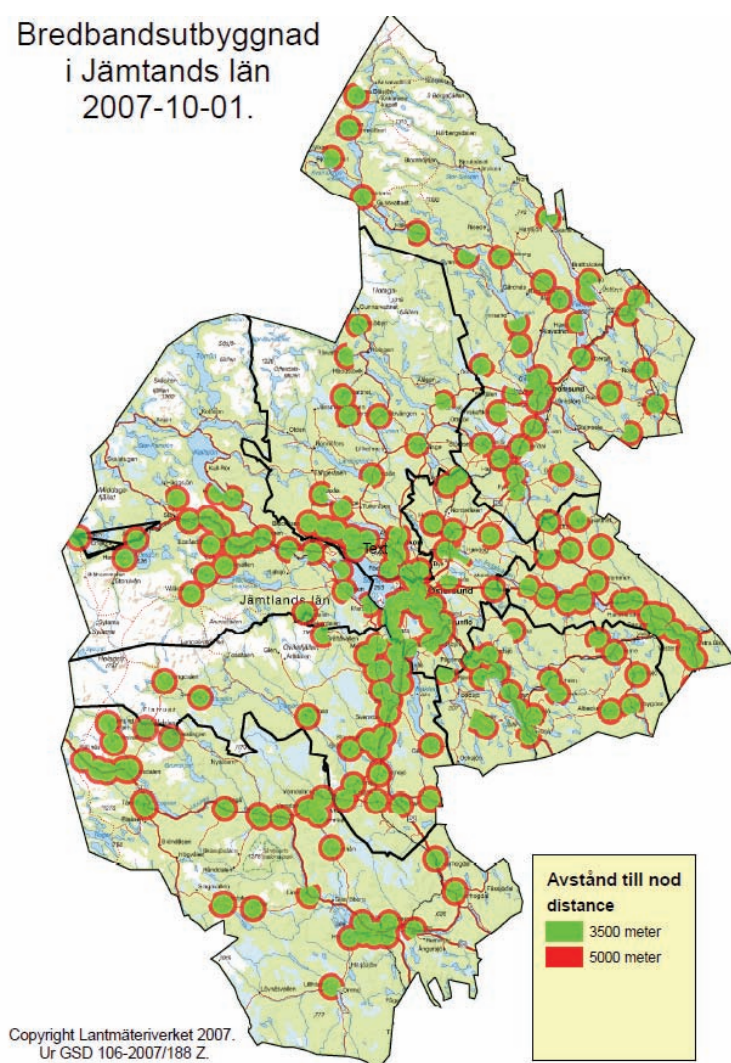


in mot Östersund, men pendling i den motsatta riktningen förekommer också. Inte minst har pendlingen in mot Åre ökat under senare år. Efter detta stråk har planering påbörjats för överföring av vägtrafik till järnvägstrafik ska kunna ske, med positiva effekter för både miljö och trafiksäkerhet. Begränsning för ökad pendling med tåg efter Mittbanan är de relativt sett långa restiderna med tåg idag. För att tåget ska kunna konkurrera med vägtrafiken är det nödvändigt att restiderna med tåg blir tydligt kortare än med bil eller buss.

### IT-infrastruktur

Utanför länets tätortsområden bedöms ca 85 procent, drygt 62 000 innevånare, ha tillgång till bredband. fortfarande finns emellertid vissa "vita fläckar" eller områden som helt saknar tillgång till bredband. För att kunna erbjuda företag och innevånare i samtliga delar av länet bredband behövs därför ett fortsatt samhälleligt engagemang. Det är därför viktigt att tillgång till bredband finns i alla delar av länet. Det är också viktigt för att göra fler delar av länet attraktivt för både boende, företag, inflyttare samt för besökande.

Bredbandsutbyggnad  
i Jämtands län  
2007-10-01.



Tillgång till IT-infrastruktur med bredbandskapacitet medför generellt sett nya eller bättre möjligheter att utveckla och införa resurs- och energisnåla lösningar, tillskapa en ökad effektivitet och möjligheter till ändrade livsmönster.

Bland annat kan transporter effektiviseras och resor och rörlighet bytas mot tillgänglighet med bibehållen kvalitet samtidigt som byggande och boende kan utformas mer energieffektivt med stöd av så kallade intelligenta lösningar baserade på kommunikation och IT-produkter.

Med den befintliga IT-infrastruktur uppbyggnaden kan ett aktivt och miljöanpassat förändringsarbete

Arbetskraftsfrågan kommer att vara en viktig fråga för länet under de närmast kommande åren. De stora pensionsavgångarna som började kring 2008 blir viktiga och utmanande frågor för länet att arbeta med.



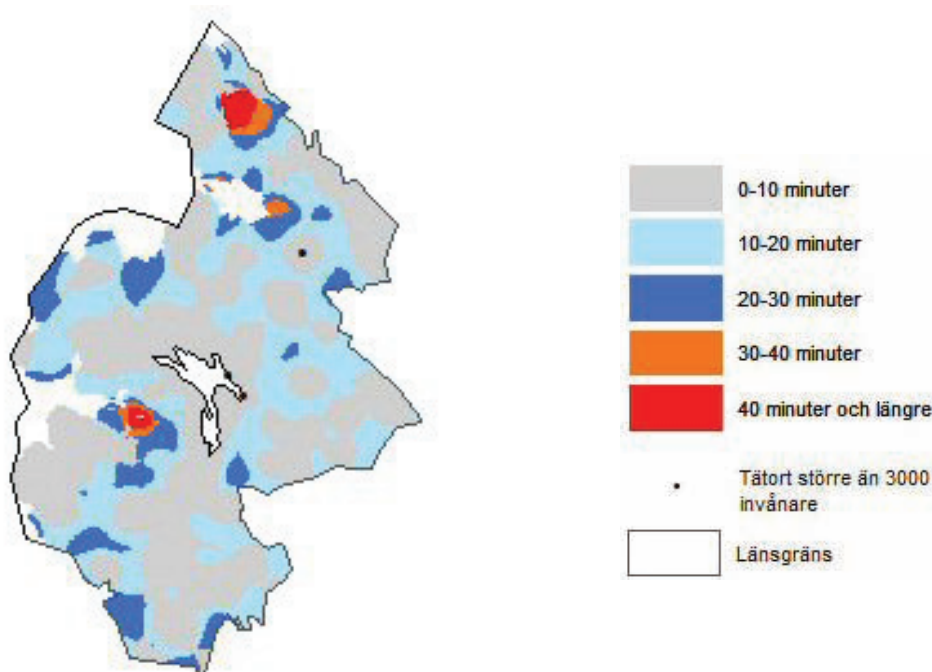
Den nu etablerade IT-infrastrukturen kommer bland annat för rekryteringsarbetet framöver att vara en "måste finnas" komponent tillsammans med länets övriga tillgångar som en god livsmiljö med attraktivt boende, vilket sammantaget innebär att en bosättning i Jämtlands län kan upplevas som ett attraktivt val gentemot andra delar av landet.

## 4.4 Service

### *En god service ska kunna erbjudas alla invånare*

I de flesta gles- och landsbygder har underlaget för butikerna minskat i takt med en minskande befolkning. Detta är främsta orsaken till att antalet butiker minskat under en längre tid. Annat som påverkat utvecklingen är etableringar av stormarknader samt en ökad arbetspendling. När antalet dagligvarubutiker minskar ökar avstånden till service både i tid och kilometer, främst för de som bor i gles- och landsbygder.

*Kartan nedan visar avstånd i kilometer till närmaste livsmedelsbutik i länets olika kommuner år 2010.*



*Källa: Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser*



Landsbygdsbutiken Handlaren i byn Röt Viken som ligger i Krokoms kommun till vänster i bild tillhandahåller ortsborna med livsmedel, drivmedel, svenska spel och är samtidigt ombud för systembolaget.

*Foto: Länsstyrelsen*

Bilden till höger föreställer landsbygdsbutiken i Laxsjö by i Föllinge kommun.

Butiken är givetvis en stor tillgång för de boende i närområdet då den serverar med både det ena och det andra såsom, Svenska spel, Post med in- och utlämning av paket och är även ombud för systembolaget.

Foto: Länsstyrelsen



ICA-butiken i Trångsviken till vänster i bild är en högst levande livsmedelsaffär i glesbygd med allt i allo sortiment som är en fin service för de närboende, har egen charktillverkning med bland annat korv och syltor.

Foto: Länsstyrelsen

År 2002 var det drygt 860 personer som hade mer än 20 minuters restid till en butik.

### Avstånd till närmaste livsmedelsbutik 2010

| Kommun/region | Befolkning* | Andel (%) per avståndsklass |          |           |           |               |
|---------------|-------------|-----------------------------|----------|-----------|-----------|---------------|
|               |             | mindre än 5 min             | 5-10 min | 10-20 min | 20-30 min | mer än 30 min |
| Berg          | 7 447       | 72,7                        | 19,6     | 5,3       | 1,9       | 0,5           |
| Bräcke        | 6 865       | 54,7                        | 24,8     | 19,1      | 1,4       | 0,0           |
| Härjedalen    | 10 585      | 82,0                        | 9,4      | 7,6       | 1,0       | 0,0           |
| Krokom        | 14 460      | 67,7                        | 27,0     | 4,2       | 1,0       | 0,1           |
| Ragunda       | 5 609       | 62,5                        | 22,7     | 14,0      | 0,9       | 0,0           |
| Strömsund     | 12 286      | 72,4                        | 13,1     | 11,3      | 2,6       | 0,5           |
| Åre           | 10 278      | 73,1                        | 16,1     | 9,6       | 1,1       | 0,1           |
| Östersund     | 59 009      | 90,0                        | 7,6      | 2,4       | 0,1       | 0,0           |
| Jämtlands län | 126 539     | 79,5                        | 13,5     | 6,1       | 0,8       | 0,1           |
| Riket         | 9 309 106   | 90,3                        | 8,0      | 1,6       | 0,1       | 0,0           |

\*) i tabellen ingår inte befolkning på öar utan fast landförbindelse  
Källa: Tillväxtanalys

Detta jämfört med år 2010 då ca 1 270 personer hade mer än 20 minuters restid till en dagligvarubutik i länet.

## 5 Bostäder för särskilda hushållsgrupper

### Brist i utbudet av lägenheter för olika hushållsgrupper 2010

| Kommun            | % outhyrda lgh Sep 10 | Tillgång totalt | Central-orten | Övriga delar | Förväntad förändring efterfrågan 2011/12 | Lediga lgh Sep 10 | Behöver byggas hyres rätter | 1 års sikt   | 3 års sikt   | Brist på lgh med                   |
|-------------------|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------|--------------|------------------------------------|
| <b>Berg</b>       | <b>2,7</b>            | Balans          | Balans        | Brist        | Inga                                     | 13                | Inga                        | Lätt         | Lätt         | Rimlig hyra                        |
| <b>Bräcke</b>     | <b>0,0</b>            | Balans          | Balans        | Balans       | Ökad                                     | 0                 | Inga                        | Ganska lätt  | Ganska svårt | Stora                              |
| <b>Härjedalen</b> | <b>5,1</b>            | Överskott       | Överskott     | Överskott    | Ökad                                     | 51                | 1-19                        | Lätt         | Ganska lätt  | -                                  |
| <b>Krokom</b>     | <b>4,7</b>            | Överskott       | Balans        | Överskott    | Inga                                     | 53                | Inga                        | Ganska lätt  | Ganska lätt  | Små                                |
| <b>Ragunda</b>    | <b>6,5</b>            | Överskott       | Balans        | Balans       | Minskad                                  | 27                | Inga                        | Ganska lätt  | Ganska lätt  | -                                  |
| <b>Strömsund</b>  | <b>4,3</b>            | Överskott       | Balans        | Överskott    | Minskad                                  | 40                | Inga                        | Lätt         | Lätt         | -                                  |
| <b>Åre</b>        | <b>0,7</b>            | Balans          | Brist         | Balans       | Inga                                     | 2                 | <b>20-49</b>                | Ganska svårt | Ganska svårt | Stora, små, hyres, rimlig hyra, mm |
| <b>Östersund</b>  | <b>0,5</b>            | Brist           | Brist         | Balans       | Minskad                                  | 27                | <b>&gt;100</b>              | Mycket svårt | Mycket svårt | Stora, små, hyres, rimlig hyra, mm |

**Totalt i länet 2,1**

**213**

### 5.1 Bostäder för flyktingar

#### Nuvarande mottagande

Kommunerna i Jämtlands län hade under 2010 överenskommelser med Migrationsverket om att ställa ca 300 platser per år till förfogande för kommunplacering av flyktingar. Det faktiska mottagandet har under tidigare år legat under det överenskomna antalet, men under 2010 översteg mottagandet det överenskomna antalet platser med ca 40 personer.

#### Behovet av bostäder till mottagna flyktingar och eventuella problem med att tillgodose behovet i kommunerna

I sex av åtta kommuner gör man bedömningen att det på ett års sikt är lätt eller ganska lätt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. I Åre kommun bedömer man möjligheterna som ganska svåra och i Östersunds kommun som mycket svåra. Tre av kommunerna anger att det är brist på både små och stora lägenheter samt på lägenheter med rimlig hyra. I Härjedalen, Strömsund och Ragunda ser man däremot inte några sådana brister.

I Östersunds kommun har man under ett flertal år haft stora problem med att leva upp till det överenskomna mottagandet på grund av den rådande bostadsbristen. Det här är i förlängningen ett problem för flyktingmottagandet i hela länet eftersom Östersunds kommun på grund av sin storlek har länets mest varierade utbildnings- och arbetsmarknadsutbud och därmed också en viktig roll i det strategiska arbetet med den framtida flyktingmottagningen i länet.

#### Prognos för 2011

Migrationsverket anger att det i dagsläget är mycket svårt att ge en tydlig prognos för antalet asylsökande 2011. Det beror bland annat på hur situationen kommer att utvecklas i Nordafrika och Mellanöstern.

Planeringsunderlaget för kommande år utgår nu från ett intervall mellan 26 000 - 32 000 personer med ett huvudscenario på ungefär 29 000 asylsökande per år. Antalet personer som kommer att vara i behov av introduktionsplatser beräknas på nationell nivå först öka och där-

efter sjunka något de kommande åren. År 2011 räknar man med att ca 18 800 platser kommer att behövas och för år 2012 ca 20 500.

I Jämtlands län omförhandlades samtliga överenskommelser om flyktingmottagning under 2010. Det innebär att samtliga kommuner från 2011 har löpande överenskommelser med länsstyrelsen som sammanlagt omfattar ett årligt mottagande på mellan 320 - 350 platser. I dagsläget är det svårt att avgöra om det prognostiserade ökande behovet av platser kommer att innebära ett behov av ytterligare placeringar i länet.

När det gäller behovet av bostäder för flyktingar på tre års sikt bedömer kommunerna att möjligheten att tillgodose behovet är likvärdig som på ett års sikt med skillnaden att man i Bräcke kommun bedömer att det kommer att bli ganska svårt i förhållande till nuläget.

Länsstyrelsen bedömer att det är nödvändigt att göra en särskild analys och utredning för att belysa problematiken att kunna tillgodose behovet av bostäder för flyktingar främst i Östersund och Åre. Problemet är att få till stånd förändringar och åtgärda situationen för att kunna leva upp till överenskommelsen med Migrationsverket.

## **5.2 Bostäder för ungdomar och studenter**

### **Utbudet av särskilda bostäder för ungdomar i kommunen**

Strömsund, Åre och Östersunds kommun har brist på bostäder för ungdomar. I Strömsunds kommun är de lediga bostäderna för stora för de flesta ungdomshushåll. I Östersunds kommun är den allmänna bostadsbristen och de höga hyror de främsta orsakerna till bristen på ungdomsbostäder. I Åre kommun är de lediga bostäderna för dyra samtidigt som de oftast ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

### **Utbudet av särskilda bostäder för studenter i kommuner där det finns universitet eller högskola**

Under 2010 har det tillkommit ca 60 studentlägenheter genom nyproduktion/omvandling av befintliga bostäder och Östersunds kommun har idag ca 900 särskilda studentbostäder. Antalet antagna studenter vid Mittuniversitetets höstintag 2010 var rekordstor och kommunen fick problem med att leva upp till bostadsgarantin för nyinflyttade studenter, det vill säga att erbjuda bostad till studenterna inom en viss tid.

## **5.3 Bostäder för äldre och funktionshindrade**

*Enligt socialtjänstlagen (2001:453, SoL) ska kommunen bland annat inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd.*

### **Bostäder i särskilda boendeformer för äldre**

Behovet av bostäder i särskilda boendeformer för äldre är täckt i Bräcke, Härjedalen, Krokom och Åre kommun. I Ragunda kommun har beslutats att bygga ett nytt äldreboende med 60 nya lägenheter för att täcka behovet.

I övriga bedömer kommunerna att det förväntade behovet av äldreboostäder bli täckt med den utbyggnad som planeras under de närmaste två åren med undantaget för Bergs kommun där bristen på bostäder för äldre bedöms komma att kvarstå även de närmaste åren.

| Kommun            | Särskilt boende <sup>1</sup>                                                            | Särskild service <sup>2</sup>                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Berg</b>       | <i>Brist även efter planerad utbyggnad de närmaste två åren</i>                         | <i>Brist även efter planerad utbyggnad de närmaste två åren</i>                         |
| <b>Bräcke</b>     | <i>Behovet täckt</i>                                                                    | <i>Behovet täckt</i>                                                                    |
| <b>Härjedalen</b> | <i>Behovet täckt</i>                                                                    | <i>Behovet täckt</i>                                                                    |
| <b>Krokom</b>     | <i>Behovet täckt</i>                                                                    | <i>Räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren</i> |
| <b>Ragunda</b>    | <i>Behovet täckt med 60 nya lägenheter</i>                                              | <i>Behovet täckt</i>                                                                    |
| <b>Strömsund</b>  | <i>Räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren</i> | <i>Behovet täckt</i>                                                                    |
| <b>Åre</b>        | <i>Behovet täckt</i>                                                                    | <i>Behovet täckt</i>                                                                    |
| <b>Östersund</b>  | <i>Räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren</i> | <i>Brist även efter planerad utbyggnad de närmaste två åren</i>                         |

\* Kommunernas bedömning av hur behovet av särskilt boende för äldre enligt SoL (*Socialtjänstlagen*) är tillgodosett (Se tabell ovan<sup>1</sup>).

\* Kommunernas bedömning av hur behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt SoL eller LSS (*Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade*) är tillgodosett (Se tabell ovan<sup>2</sup>).

### Bostäder med särskild service för personer med funktionshinder

*Enligt lagen (1993:387, LSS) om stöd och service till vissa funktionshindrade ska kommunen inrätta bostad med särskild service för funktionshindrad som är i behov av sådan bostad.*

Behovet av bostäder för funktionshindrade är täckt i samtliga kommuner med undantag för Berg, Krokom och Östersunds kommun. I Krokoms kommun bedöms behovet bli täckt med den utbyggnad som planeras de närmaste åren. Däremot bedöms behovet av bostäder för funktionshindrade kvarstå i Bergs och Östersunds kommuner även efter planerad utbyggnad.

### Seniorbostäder

*Med seniorbostäder avses bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, men som inte kommer att förutsätta ett biståndsbeslut enligt SoL.*

I Östersunds kommun planeras omvandling av ca 100 lägenheter till seniorbostäder hos det allmännyttiga bostadsföretaget.

| Kommun           | Nybyggnad | Omvandling | Byggherre                             |
|------------------|-----------|------------|---------------------------------------|
| <b>Östersund</b> |           | <b>100</b> | <i>Allmännyttiga bostadsföretaget</i> |

I övriga kommuner i länet bedöms behovet av seniorbostäder vara täckt.

### Trygghetsbostäder

*Trygghetsbostäder riktar sig till personer fyllda 70 år. I Äldreboendedelegationens slutbetänkande SOU 2006:03 lämnades förslag på att införa en särskild lag som ger kommunen befogenhet att inrätta så kallade trygghetsboenden (mellanboenden). Speciellt i glesbygd blir trygghetsbostäder viktiga, där många bor ensligt och har långt till service.*

I Ragunda, Bräcke och Strömsunds kommuner har ordinära bostäder omvandlats till trygghetsbostäder. Även i Bergs kommun finns planer på att bygga om bostäder till trygghetsbostäder. Även de övriga kommunerna i länet planerar för framtida bostäder för äldre och personer med funktionsnedsättningar med närhet till service.



## 5.4 Utbudet av bostäder med avseende på demografiska förändringar

Länet har störst andel innevånare i åldersgrupperna 60-64 år och 15-19 år. Av kommunerna avviker Östersunds kommun från denna åldersfördelning med en större andel ungdomar i åldersgruppen 20-24 år. Även Åre kommun har en avvikande åldersfördelning med största andelen av befolkningen i åldersgruppen 40-44 år.

De största skillnaderna i kommunernas flyttnetton finns inom åldersgrupperna 15-19 år och 20-24 år där Östersund kommun har ett positivt flyttnetto och övriga kommuner negativa flyttnetton. Länet som helhet har ett stort negativt flyttnetto inom de två åldersgrupperna.

Det negativa flyttnettot i länet följer med upp i högre åldersgrupper och för ungdomar i familjebildande ålder uppvisar såväl Östersunds kommun som länet totalt ett negativt flyttnetto. I Åre och Krokoms kommun ser situationen gynnsammare ut med positiva flyttnetton inom åldersgruppen 25-29 år.

En av förutsättningarna för minskad utflyttning av ungdomar från länet är att bostadsbehovet för denna hushållsgrupp kan tillgodoses. Det är särskilt viktigt att detta bostadsbehov kan tillgodoses i Östersunds kommun där man idag har inflyttning av ungdomar i yngre åldersgrupper men lika stor utflyttning av ungdomar i äldre åldersgrupper.



Äldreboendet i Gällö

Foto: Länsstyrelsen

Kommunerna bedömer själva att behovet av bostäder för äldre är eller kommer att i huvudsak bli tillgodosett de närmaste åren. En efterfrågan finns på bostäder som fyller kraven på tillgänglighet. I de kommuner i länet som har överskott på bostäder finns förutsättningar att omvandla ordinära bostäder till seniorbostäder eller trygghetsbostäder.



Interiörbilder från äldreboendet i Gällö, Bräcke kommun



Foto:Länsstyrelsen

## 6 Hur arbetar länets kommuner med boendeplanering

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 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. Under varje mandatperiod ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige. Länsstyrelsen har enligt lagen i uppgift att lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Kommunernas planering för bostadsförsörjningen sker med olika utgångspunkt beroende på förändringarna i befolkningsunderlag och åldersstruktur. Tillväxtkommunerna har höjt sin planberedskap och skapat förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. I Östersunds kommun friställdes genom garnisonsnedläggningen mark i centrala attraktiva lägen för användning till annat ändamål. Ett exempel på sådant område är ”Stadsdel Norr” där exploateringar för ny bostadsbebyggelse pågår. I Krokoms kommun har nya detaljplaner tagits fram som underlag för en nyproduktion av bostäder, främst småhus. Utbyggnaderna sker inom den tillväxtregion som omfattar delar av Krokoms och Östersunds kommun.

Fem av länets åtta kommuner har en negativ befolkningsutveckling och fyra av dessa kommuner har även en hög andel tomma lägenheter. Bostadsbehovet kan normalt tillgodoses men med avseende på befolkningens åldersstruktur kan det istället vara svårigheter i kommunerna när det gäller tillgången på bostäder för personer med särskilda behov, ungdomar, studenter och flyktingar. I länet uppfyller ingen kommun kravet på att ha riktlinjer som antagits under tidigare mandatperiod. I Åre har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjning 2005, i Härjedalen 2004 och i Ragunda kommun är riktlinjerna så gamla som från 1998. Övriga kommuner har inte antagit några särskilda riktlinjer.

Av länets kommuner är det endast Bergs och Bräcke som idag inte har riktlinjer för bostadsförsörjningen redovisade i någon särskild plan. I övriga sex kommuner, varav tre kommuner antagit riktlinjer i kommunfullmäktige, arbetar man med riktlinjerna i samband med den fysiska översiktsplaneringen eller i annan strategisk plan.



*Småhusbebyggelse, Stadsdel Norr, Östersunds kommun*

*Foto: Länsstyrelsen*

Strömsund, Östersund och Krokoms kommun har påbörjat arbetet med att ta fram nya kommunövergripande översiktsplaner. Enligt ”Nya Plan- och bygglagen” som träder i kraft 2 maj 2011 ställs krav på att översiktsplanerna ska bli mer strategiska och att samspelet med det regionala tillväxtarbetet blir tydligare. Länsstyrelsen anser att det är nödvändigt att arbetet med bostadsförsörjning blir en mer långsiktig och en strategiskt viktig fråga för hela regionen, inte minst vad gäller att lösa behovet av bostäder för särskilda hushållsgrupper.

## 6.1 Kommunernas verktyg i arbetet med boendefrågorna

Under varje mandatperiod ska riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

I länet har Härjedalen och Ragunda kommun antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen i den kommunomfattande översiktsplanen. Åre kommun har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen i den fördjupade översiktsplanen för Åre samhälle. I Härjedalen, Krokom och Ragunda kommun finns riktlinjer även i fördjupningar av översiktsplanen. Länets övriga kommuner som inte har antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen behandlar frågorna i annan strategisk plan.

### Kommuner där fullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjning och i vilka sammanhang

I Härjedalen, Ragunda och Åre kommun har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. I Berg och Bräcke har arbetet påbörjats och ambitionen är att ta fram riktlinjer under mandatperioden.

(Se tabell nedan)

| Kommun     | Kommunomfattad översiktsplan | I fördjupningar av översiktsplanen | I annan strategisk plan | Annat sätt                                                           |
|------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Berg       |                              |                                    |                         | <i>Påbörjat men inte färdigställt</i>                                |
| Bräcke     |                              |                                    | x                       | <i>Påbörjat men inte färdigställt<br/>Tidigare i utvecklingsplan</i> |
| Härjedalen | x                            | x                                  |                         |                                                                      |
| Krokom     |                              | x                                  |                         |                                                                      |
| Ragunda    | x                            | x                                  | x                       | Avtal SBO* och översiktsplanen                                       |
| Strömsund  |                              |                                    | x                       | Boendeplan enl. LSS 2010                                             |
| Åre        |                              | x                                  | x                       | I exploateringsavtal                                                 |
| Östersund  |                              |                                    | x                       | Tillväxtprogrammet                                                   |

\* SBO = Statens Bostadsomvandling AB

*I övriga kommuner hanteras bostadsförsörjningsfrågorna i andra strategiska program, planer eller genom särskilda avtal.*

I Härjedalens kommun: finns riktlinjerna i den kommunomfattande översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige år 2004. Riktlinjer för bostadsförsörjningen finns även i de fördjupade översiktsplaner som kommunfullmäktige antagit.

I Ragunda kommun: finns riktlinjer för bostadsförsörjningen i den kommunomfattande översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige år 1998 och i fördjupningar av översiktsplanen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen finns även i det avtal kommunen har med Statens Bostadsomvandling AB (SBO).

I Åre kommun: har riktlinjer för bostadsförsörjningen antagits av kommunfullmäktige i den fördjupade översiktsplanen för Åre samhälle antagen år 2005.

Den fördjupade översiktsplanen har avgränsats till Åre samhälle och har koncentrerats till frågor som är viktiga för Åres utveckling både som turist- och bostadsort.

I planen redovisas en vision för 2011 i form av ett befolkningstillskott med 740 innevånare i Åre församling. Sambandet mellan önskad befolkningsutveckling och tillgången på bostäder behandlas särskilt i planen. Det möjliga bostadsbyggandet finns redovisat i form av kartor och tabeller.

I Krokoms kommun; behandlas bostadsfrågorna i fördjupningar av översiktsplanen. Efterfrågan på bostäder i kommunen har under flera decennier varit koncentrerad till området mellan Östersund och Krokoms, i första hand Ås. Mellankommunala utredningar har pekat ut området som lämpligt för exploatering ur ett regionalt perspektiv och attraktivt för boende.

Ås ingår som en del i en av länets tillväxtregioner och kommunens arbete med bostadsförsörjningen har under senare år fokuserats på detta område. En fördjupad översiktsplan för södra Ås har antagits av kommunen år 2006. Det främsta målet för planeringen med planen är en större utbyggnad med bostäder, handel och industri. Med stöd av översiktsplanen har nya detaljplaner antagits som underlag för de exploateringar av småhusområden som pågår i området. Krokoms kommun har haft samråd med Östersunds kommun om planeringen vid kommungränsen.

Östersunds kommun; den befolkningsmässigt största kommunen i länet med 59 416 innevånare, är en av de kommuner som inte har några antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunens arbete med bostadsfrågor sker istället inom ramen för kommunens tillväxtprogram som antagits av kommunfullmäktige 2009-06-18.

Ett av målen i tillväxtprogrammet är att folkmängden i kommunen skall öka till 65 000 invånare år 2020. Andra viktiga mål i programmet är en ökning av antalet arbetstillfällen till 33 000 samt en ökning av antalet företag till 7 000 år 2013.

Bostadsbristen i främst kommunens centrala delar har under flera år varit ett hinder för den befolkningsmässiga utvecklingen. Enligt tillväxtprogrammet är en förutsättning för att Östersund ska kunna växa att fler bostäder byggs. En utveckling av nya bostadsområden pågår därför genom byggande av "Stadsdel Norr", "Remonthagen" och en exploatering i "Brittsbo" vid Östersunds kommungräns mot Krokoms kommun. Samtidigt pågår planeringen för att utveckla Storsjöstrand.

Bergs kommun; Kommunfullmäktige har inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Arbetet med detta har påbörjats. Kommunen har samrått med Östersunds kommun när det gäller bostäder för flyktingar

Strömsunds kommun; Kommunfullmäktige har inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. I kommunen sker arbetet med bostadsförsörjningen i en boendeplan.

Bräcke kommun; Kommunfullmäktige har ambitionen att ta fram riktlinjer under mandatperioden. Frågorna om bostadsförsörjningen har tidigare behandlas i en utvecklingsplan.

I de flesta kommuner sker ett samarbete mellan olika förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen. Förvaltningar/nämnder som normalt deltar i planeringen är förutom kommunledning stadsbyggnadskontor, fastighetskontor och äldreomsorg.

Kommunerna ska om det behövs för att främja bostadsförsörjningen anordna bostadsförmedling. Förmedlingen av bostäder sker normalt genom det kommunala bostadsföretagen.

### **Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen**

Bergs kommun har haft samråd med Östersunds kommun ifråga om bostäder för flyktingar.

Krokoms kommun har haft samråd med Östersunds kommun om planeringen kring kommungränsen vid Sånghusvallen - Brittsbo.

## Samarbete inom kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjning

(Se tabell nedan)

Bostadsförsörjningsfrågor hanteras oftast i kommunerna med berörda förvaltningschefer och förtroendevalda i berörda nämnder.

| Kommun     | Arbetsgrupp handläggare/tjänstemän | Grupp med berörda förvaltningschefer | Grupp med förtroendevalda i berörda nämnder | Inget regelbundet samarbete mellan förvaltningar | På annat sätt |
|------------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
| Berg       |                                    |                                      | x                                           |                                                  |               |
| Bräcke     |                                    | x                                    | x                                           |                                                  |               |
| Härjedalen |                                    |                                      |                                             | x                                                |               |
| Krokom     | x                                  |                                      | x                                           |                                                  |               |
| Ragunda    |                                    |                                      |                                             |                                                  | x             |
| Strömsund  |                                    | x                                    |                                             |                                                  |               |
| Åre        |                                    |                                      |                                             |                                                  | x *           |
| Östersund  |                                    | x                                    |                                             |                                                  |               |

\* Kommunstyrelsen genomför presidieberedningar för planfrågor ca sex gånger per år.

Bostadsförsörjningsfrågorna hanteras i kommunledningen/kommunstyrelsen i alla länets kommuner.

## Förvaltningar/nämnder som ingår i gruppen/grupperna

(Se tabell nedan)

| Kommun                                       | Berg | Bräcke | Krokom | Ragunda | Strömsund | Åre  | Östersund |
|----------------------------------------------|------|--------|--------|---------|-----------|------|-----------|
| Kommunledning /Kommunstyrelse                | x    | x      | x      | x       | x         |      | x         |
| Stadsbyggnadskontoret/<br>Byggnadsnämnden    | x    |        | x      | x       |           |      | x         |
| Fastighetskontoret /Fastighetsnämnden        |      |        | x      | x       | x         |      | x         |
| Socialförvaltning/Socialnämnden              |      | x      | x      |         | x         |      | x         |
| Skolkontoret/ Skolnämnden                    |      | x      | x      |         | x         |      | x         |
| Barnomsorgen / Barnomsorgsnämnden            |      |        | x      |         | x         |      |           |
| Äldreomsorgen /Äldreomsorgsnämnden           |      | x      | x      | x       | x         |      |           |
| Eventuella andra förvaltningar eller nämnder | x *  |        |        |         | x ***     | x ** | x ***     |

\* Bergsbostäder

\*\* Kommunstyrelsen genomför presidieberedningar för planfrågor ca 6 gånger per år

\*\*\* Kultur och fritid deltar vid behov



### Kommuner som antagit någon form av markpolicy/strategi under innevarande mandatperiod då det gäller prissättning och fördelning av mark

Kommunerna i Berg, Härjedalen, Krokom, Åre och Östersund har antagit någon form av markpolicy/strategi under innevarande mandatperiod. Övriga kommuner har inte för avsikt att anta någon form av markpolicy under 2011.

### Frågor som är särskilt aktuella i kommunen för närvarande

(Se tabell nedan)

| Aktuell fråga                                             | Berg | Bräcke | Härjedalen | Krokom | Ragunda | Strömsund | Åre | Östersund |
|-----------------------------------------------------------|------|--------|------------|--------|---------|-----------|-----|-----------|
| <i>Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden</i>       |      | x      |            |        | x       |           |     |           |
| <i>Tillgänglighet i offentlig miljö</i>                   | x    | x      |            | x      |         |           | x   |           |
| <i>Bostadsförsörjning för äldre och funktionshindrade</i> | x    | x      |            |        | x       | x         |     | x         |
| <i>Bostadsförsörjning för ungdomar och studenter</i>      |      |        |            |        |         |           |     | x         |
| <i>Trygghetsskapande åtgärder</i>                         |      |        |            |        |         | x         |     | x         |
| <i>Boendesituation för flyktingar</i>                     |      |        |            |        |         |           |     |           |
| <i>Öka inflyttningen</i>                                  |      |        | x          |        |         | x         | x   |           |
| <i>Bygga hyresrätter med rimliga hyror</i>                |      |        |            |        |         |           | x   | x         |
| <i>Erbjuda bostäder i attraktiva lägen</i>                | x    |        |            | x      |         |           | x   | x         |
| <i>Segregation/integration av olika grupper i boendet</i> |      |        |            |        |         | x         |     |           |

Arbetet med tillgänglighet i bostäder och bostadsområden samt i offentliga miljöer pågår kontinuerligt i kommunernas hantering av bygglov och vid planläggning.

Andra frågor som är särskilt aktuella i flertalet av kommunerna är bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättningar. I Östersund stod 500 äldre personer i kö för särskilt anpassat boende under 2010.

Antalet antagna studenter vid Mittuniversitetets höstintag 2010 var rekordstor och kommunen fick problem med att leva upp till bostadsgarantin för nyinflyttade studenter, det vill säga att kunna erbjuda bostad till studenter inom en viss tid. Trots ett tillskott på ca 60 studentlägenheter kvarstår behovet av ytterligare studentlägenheter i Östersunds kommun.

För ungdomar är de lediga bostäderna antingen för stora, har för höga hyra eller ligger i områden som inte är attraktiva för ungdomar.

Östersunds kommun har under 2010 deltagit i en vidareutveckling inom ramen för programmet "Att stärka trygghet i stadsmiljöer". Under året har även folkhälsoplaneraren på kommunen kopplats in i projektet och en detaljplan har tagits fram där jämställdhetsaspekten är väl integrerad.

Behovet av att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen, bland annat för att öka inflyttningen, har ökat hos kommunerna. I Östersunds kommun friställdes genom garnisonsnedläggningen mark i centrala attraktiva lägen för bostäder. Den nya strandskyddslagstiftningen möjliggör även för kommunerna att peka ut så kallade "Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen" (LIS-områden) i sina översiktsplaner

När det gäller bostadssituationen för flyktingar bedömer Åre kommun möjligheterna som ganska svåra och i Östersunds kommun som mycket svåra att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. Länsstyrelsen konstaterar att trots detta har ingen av länets kommuner prioriterat frågor om bostadssituationen för flyktingar under 2011.

Ingen av länets kommuner har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning under den tidigare mandatperioden och uppfyller därmed inte kraven enligt kommunernas försörjningsansvar. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen hanteras antingen i den kommunomfattande översiktsplanen, i fördjupningar av översiktsplanen eller i annan strategisk plan.



*Lantligt läge i Ås, Krokoms kommun.*

*Foto: Länsstyrelsen*

## **6.2 Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna**

Länsstyrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på bostadsmarknaden i länet och i respektive kommun. Samråd och granskning av kommunernas detalj- och översiktsplanering är en viktig del av länsstyrelsens tillsynsarbete. Vid de regelbundna kommunsamråden är bostadsförsörjningen en viktig del av förutsättningarna i den fysiska planeringen.

Länsstyrelsen har som ansvar att uppdatera och tillhandahålla det statliga planeringsunderlaget till kommunerna som underlag för samhällsplaneringen. Bostadsmarknadsanalysen är en del i länsstyrelsens planeringsunderlag.

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar i olika delar av länet.

Under de senaste åren har bostadsbristen ökat för främst studenter, ungdomar, boende med särskilda behov samt för flyktingar. Länsstyrelsen bedömer att bostadsbrist kommer att kvarstå under de närmaste åren trots att byggandet har ökat de senaste åren och att det är en utmaning för kommunerna att lösa behovet av bostäder för hushållsgrupperna med särskilda behov. Det är därför viktigt att kommunerna prioriterar arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen under innevarande mandatperiod.

Länsstyrelsen anser att det är nödvändigt att arbetet med bostadsförsörjning även blir en mer långsiktigt och en strategiskt viktig fråga för att kommunerna och regionen ska kunna leva upp till sitt bostadsförsörjningsansvar och att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.





## Länsstyrelsen Jämtlands län

Postadress: 831 86 Östersund

Besöksadress: Residensgränd 7

Telefon: 063-14 60 00

[jamtland@lansstyrelsen.se](mailto:jamtland@lansstyrelsen.se)

[www.lansstyrelsen.se/jamtland](http://www.lansstyrelsen.se/jamtland)