



Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2016



Omslagsbilder

Del av vägg lyfts på plats vid ett husbygge. Foto: mostphotos.se.

Utgiven av

Länsstyrelsen Jämtlands län

Juni 2016

Beställningsadress

Länsstyrelsen Jämtlands län

831 86 Östersund

Telefon 010-225 30 00

Ansvarig

Magnus Lindow

Text

Cecilia Skoog, Mia Krylen, Hans Halvarsson, Peter Adolfsson,

Peter Andrén, Else-Marie Norin, Magnus Agnemo

Foto

mostphotos.com

Tryck

Länsstyrelsens tryckeri, Östersund 2016

Löpnummer

2016:31

Diarienummer

405-4382-16

Publikationen kan laddas ner från Länsstyrelsens hemsida
www.lansstyrelsen.se/jamtland

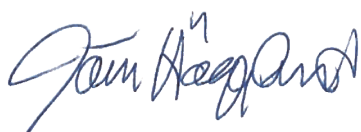
Inledning

Länsstyrelsen har i uppdrag att varje år göra en regional analys av bostadsmarknaden i länet. Uppdraget framgår i förordningen om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, SFS 2011:1160. Bostadsmarknadsanalysen bygger till stor del på de svar som länets kommuner har lämnat i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME) samt på statistik från Statistiska centralbyrån (SCB). Denna rapport syftar till att redovisa läget på bostadsmarknaden från det föregående året samt till att ge kommunerna motivation att arbeta med bostadsfrågor och planering, att utveckla sitt arbete med bostadsförsörjning och till att se kommunen som en del i en större region.

I denna rapport redovisar Länsstyrelsen 2015 års sammanställning och analys av bostadsmarknaden i Jämtlands län. Länsstyrelsen vänder sig med rapporten även till andra aktörer inom bostads- och byggsektorn som har intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden. Analysen ingår vidare i Länsstyrelsens planeringsunderlag för kommunernas fysiska planering och är också ett verktyg i arbetet med frågor som rör utvecklingen i länet. I enlighet med uppdraget lämnas också rapporten till Boverket och regeringen som underlag för arbetet med bostadsfrågor på nationell nivå.

Årets bostadsmarknadsenkät är av jämförelseskäl uppbyggd i stort som föregående år. En ny frågekategori finns dock med, där frågor särskilt ställs om mark tillgänglig för byggande och markanvisningar.

Juni 2016



Jöran Hägglund
Landshövding

Innehållsförteckning

Inledning	3
Sammanfattning och slutsatser	6
1. Läget på bostadsmarknaden	11
1.1 Bostadsbeståndet.....	11
1.2 Utvecklingen på bostadsmarknaden.....	12
1.3 Framtida behovet av nyproduktion av bostäder	14
1.3.1 Planerad och förväntad nyproduktion av bostäder 2016/2017	14
1.3.2 Förväntad nyproduktion av bostäder i flerbostadshus	15
1.3.3 Förväntad nyproduktion av småhus	15
1.4 Prisutvecklingen på bostäder.....	16
1.4.1 Småhus	16
1.4.2 Bostadsrätter.....	17
1.5 Mark för byggnation av nya bostäder	18
2. Bostäder för olika hushållsgrupper	19
2.1 Ungdomar och studenter	19
2.2. Äldre-, senior- och trygghetsboende samt boende för personer med olika typer av funktionsnedsättningar	20
2.3 Hemlöshet och hushåll som inte blir godkända som hyresgäster	20
2.3.1 Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet ..	21
2.4 Nyanlända	23
2.5 Ensamkommande barn	23
2.6 Bostäder för nyanlända	24
2.7 Speciella frågor till kommunerna beträffande bostäder för nyanlända ...	25
3. Allmännyttan	28
3.1 Bostadsutbudet i länets olika delar	30
4. Befolkning.....	31
4.1 Folkmängd	31
4.1.1 Åldersstrukturer och könsfördelning	32
4.2 Flyttmönster	32
4.3 Utrikes födda	34
4.3.1 Flyktingar	35
5 Asyl-, flyktingmottagning, integration	36
5.1 Asylmottagning	36
5.2 Flyktingmottagning	36
5.3 Integration i det regionala tillväxtarbetet	37
5.4 Regional överenskommelse, RÖK	38

6 Arbetsmarknad, kommunikationer och service	40
6.1 Arbetsmarknad och näringsliv.....	40
6.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen	41
6.2.1 Vilka pendlar	41
6.3 Förbindelser och kommunikationer	42
6.4 Service	43
6.4.1 Dagligvarubutik	44
6.5 IT-infrastruktur	45
7. Jämtlandsstråket.....	47
8. Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen	58
8.1 Hur länets kommuner arbetar med boendeplanering.....	58
8.1.1 Kommunernas arbete med bostadsförsörjning	58
8.1.2 Vilken service får de som söker bostad i kommunen.....	59
8.1.3 Förturssystem för bostäder.....	59
8.1.4 Hyresgaranti.....	60
8.2 Faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet.....	60
8.3 Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).....	61
8.4 Kommunernas planering	61
8.4.1 Östersunds kommun	62
8.4.2 Strömsunds kommun	62
8.4.3 Krokoms kommun.....	63
8.4.4 Härjedalens kommun.....	63
8.4.5 Åre kommun	63
8.4.6 Bergs kommun.....	63
8.4.7 Ragunda kommun	64
8.4.8 Bräcke kommun.....	64
8.5 Länsstyrelsens arbete med råd och stöd samt planeringsunderlag	64

Sammanfattning och slutsatser

Bostadsmarknaden

Föregående års bostadsmarknadsenkät och bostadsmarknadsanalys gav svaret att endast Berg och Åre kommuner hade brist på bostäder i kommunen (se tabell 4). Trenden från tidigare år var också att det i flera kommuner varit obalans – överskott på bostäder. Årets enkät visar dock att det under 2015 har skett stora förändringar på bostadsmarknaden. I fem kommuner råder nu obalans – underskott på bostäder, medan det i två kommuner är balans och i en kommun överskott (se tabell 4). En förklaring till denna utveckling är det ökande mottagandet av flyktingar från krishärddar i olika delar av världen.

Denna brist för kommunerna som helhet speglar dock inte situationen i kommunernas glesbefolkade områden. Underskott på bostäder råder främst i kommunernas centralorter medan det i glesbygd finns ett överskott på bostäder. Denna situation har varit ett faktum under ett antal år och det är en stor utmaning för kommunerna att vända denna trend. Brist på bostäder i centralorterna samtidigt som det råder överskott i andra kommundelar leder i förlängningen till att det i glesbygd blir ännu svårare att leva och verka. Avstånden till arbetsplatser, skola och service ökar och möjligheterna till kollektivtrafikresande minskar.

Kommunerna arbetar dock hårt med att motverka bristerna. I många kommuner finns färdiga detaljplaner för bostadsbyggande, samt att många nya planer är under framtagande. Under 2016 kommer cirka 730 nya bostäder att påbörjas, och för 2017 är bedömningen att 1 210 bostäder kommer att påbörjas. Framförallt är dessa lokaliserade i eller i anslutning till centralorterna vilket gör att glesbygden med tiden kan komma att utarmas än mer.

Fram till 2021 bedömer kommunerna att situationen ser liknande ut som i dag. Östersunds kommun som är länets stora aktör på bostadsmarknaden bedömer dock att läget på bostadsmarknaden kommer att vara i balans, medan obalans – underskott kommer att vara ett faktum i Berg, Krokoms och Åre kommuner.

Vad gäller prisutvecklingen för försäljning av småhus i länet så har priserna mellan 2014 och 2015 ökat med hela 24 procent i länet (se tabell 6). Högst ökning ser vi i Berg (+37 procent) och Ragunda (+41 procent) kommuner. En möjlig förklaring till dessa höga ökningarna kan vara att det totalt sett säljs få småhus. Om något av dessa objekt säljs för en hög köpeskilling så ökar också procentsatsen totalt för kommunen. Högst köpeskilling i länet står Östersunds kommun för, där medelvärdet för försålda småhus under 2015 var 2 479 000 kronor. Lägst medelvärde för ett småhus återfinns i Ragunda kommun, där köpeskillingen uppgår till 367 000 kronor.

Köpeskillingen för småhus ligger också högre för Östersund kommun än exempelvis Sundsvall, Falun och Gävle (se tabell 7). Prisutvecklingen för bostadsrätter har ökat med nära 24 procent från 2014 till 2015. Det är en relativt stor ökning som kanske kan förklaras med brist på mindre lägenheter samt att de flesta bostadsrätterna finns i Östersund som har den största bristen på bostäder i länet. Nya siffror för åren 2014–2015 har ej publicerats hos Statistiska Centralbyrån vid publicering av denna rapport. Rapporten kommer att kompletteras när bostadsrättsstatistik har publicerats.

Bostäder för olika hushållsgrupper

Sex av länets åtta kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att det är svårt att hitta bostäder för nyanlända och för ungdomar. Bräcke kommun anger balans medan svar saknas från Åre kommun. Liksom förra året har tre kommuner problem med att tillhandahålla bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Underskott på hyreslägenheter för nyanlända och för ungdomar beror enligt kommunerna på brist av lämpliga lägenheter i centralorterna. Med lämpliga lägenheter avses i första hand mindre lägenheter med låg hyra. I övrigt är det i centralorterna brist på både små och stora lägenheter. Ett problem är också att hyresvärdarna har höga krav på inkomster eller anställning för att hyra ut. För att säkerställa bostäder för nyanlända och flyktingar anger kommunerna att de samarbetar med de allmännyttiga bostadsföretagen och med privata fastighetsägare. För att långsiktigt lösa problemen med brist så krävs att det vid nyproduktion av bostäder också byggs fler små lägenheter i attraktiva lägen. Möjlighet finns också att omvandla befintliga lägenheter eller lokaler till små lägenheter.

Vad gäller hemlöshet anger sex av åtta kommuner i länet att de i andra hand hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler till personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Hälften av länets kommuner har ett fortsatt samarbete med allmännyttan om att hyra bostäder för denna grupp. Störst del av de hemlösa finns i Östersunds kommun där det bedrivs ett medvetet arbete för att förbättra situationen för de berörda.

Länsstyrelserna arbetar sedan 2012 på uppdrag av regeringen med hemlöshetsproblematiken för att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar. Under 2016 fortsätter uppdraget med att stötta kommunerna med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga kvinnor och män och för personer som i övrigt har svårt att varaktigt etablera sig på bostadsmarknaden.

Jämtlands län som helhet är beroende av en ökad inflyttning för att både kunna behålla viktiga servicefunktioner och för att kunna tillgodose arbetsmarknadens behov av arbetskraft i framtiden. En bostadsmarknad i balans med goda möjligheter för alla att hitta bostäder är avgörande för att en ökad inflyttning ska vara möjlig. Den största utmaningen när det gäller att få balans på bostadsmarknaden finns i Jämtlandsstråket (se kap 7) samt i samtliga kommuners centralorter.

Befolkning

Länet har en spridd befolkningsstruktur med relativt få invånare på stor yta. Det finns ett stort antal småorter och byar och ett fåtal tätorter med en befolkning mellan 1 000 och 4 000 invånare. Det finns en stad i länet, Östersund, där cirka 40 procent av länets befolkning bor.

Under år 2015 ökade befolkningen i länet med 611 personer. Sedan år 2000 har länets befolkning minskat med 2 190 personer. Den främsta orsaken till befolkningstillväxten under 2015 beror på positivt flyttningsnetto som till största del kommer av personer som har flyttat in från utlandet. En stor del av de inflyttade från utlandet utgörs av flyktingar.

Befolkningen i länet har en åldersstruktur som delvis avviker från genomsnittet för landet där länet har en medelålder på 43,3 år och riket 41,2 år. Det är en relativt stor variation i medelålder på befolkningen i de olika kommunerna i länet. Lägst medelålder har Åre kommun med 40,9 år medan Härjedalens kommun ligger högst i länet med 47,2 år. I länet som helhet bor det ungefär lika mycket män som kvinnor. Fördelningen i kommunerna är dock annorlunda där Östersunds kommun har fler kvinnor än män och resterande kommuner har fler män än kvinnor.

Arbetsmarknad och service

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 tillverkningsföretag i skogslandet, tjänsteföretag i kommunhuvudorterna och ett antal turistdestinationer huvudsakligen i fjällvärlden.

I länet finns två tillväxtregioner – Östersund- och Årere regionen. Gemensamt för hela regionen är långa avstånd till marknaden för länets företag både inom och utanför länet. I länet finns 25 000 arbetsställen varav de allra flesta inte har någon anställd – många är jord- och skogsbruksfastigheter. Samtidigt finns 176 större arbetsställen/företag med mer än 50 anställda. Antalet arbetslösa i länet följer siffror för riket som helhet, 7,4 procent mot 7,5 procent. Något fler män än kvinnor är utan arbete i länet.

Den spridda befolkningsstrukturen i länet med långa avstånd, svag kollektivtrafik samt att många orter i länet har mist sin närmaste butik har lett till ett ökat bilberoende. Arbetspendlandet inom länet sker främst till Östersunds kommun. Siffran uppgår till 5 400 personer varav drygt hälften av dessa pendlar från Krokoms kommun.

Länet kommer att få ett stort gap mellan de som lämnar arbetsmarknaden fram till 2025 och de som tillträder. Ökad invandring kommer att få stor betydelse för att fylla detta gap men även att bidra till mångfald och förnyelse inom länet. Regionens tillväxtanalys har konstaterat att faktorer som är avgörande för en orts utveckling är god offentlig service, närhet till arbetsmarknader, attraktivt boende och bra kommunikationer. På grund av detta så är det viktigt att kommunerna i sin planering också tänker och verkar över kommungränserna. Samarbete underlättar och stärker kommunikationer och service. Ett exempel på detta är samarbetet kring Jämtlandsstråket.

Länets attraktionskraft kommer att bli avgörande för om länet kan locka till sig framtida kompetens i stark konkurrens med övriga landet och med andra regioner i västvärlden. I detta sammanhang är tillgång till en väl utbyggd och väl fungerande IT-infrastruktur avgörande. Enligt statistik från Post- och telestyrelsen från slutet av 2015 hade 53 procent av hushållen och 42 procent av företagen i Jämtlands län tillgång till bredband om minst 100 Mbit/sekund. Tillgången varierar dock stort mellan kommunerna samt mellan tätort och landsbygd. För att kunna erbjuda företag och invånare i samtliga delar av länet snabbt bredband behövs därför ett fortsatt samhälleligt engagemang med samverkan och samarbete mellan såväl enskilda och organisationer som myndigheter. Det är av stor vikt att tillgång till snabbt och robust bredband finns i alla delar av länet. Det behövs för att göra fler delar av länet attraktiva för både boende, företag, inflyttare och besökare.

Jämtlandsstråket

Arbetet med att undersöka hur bostadsmarknadsanalysen kan tillämpas inom Jämtlandsstråket visar att det finns stora möjligheter att ta fram ett fördjupat analysmaterial som visar på funktionella samband och utgår från geografiska data. Genom att lämna administrativa gränser blir bedömningsmaterialet mer finfördelat och man kan lokalisera intressanta geografiska områden. GIS-baserade analyser bör kunna utvecklas för att ta fram lämplig mark att bygga nya bostäder på. Man bör på ett påtagligt sätt kunna få fram lämplig lokalisering av nya bostäder utifrån nuvarande bebyggelse, var arbetsplatserna finns i närområdet, tillgången till offentlig service i form av skola, barnomsorg, kollektivtrafik och även tillgång till andra värden som naturområden, utsikt med mera.

För framtida klimatanpassning av bostadsbyggande är också planering av bostäder i stationsnära lägen av största intresse. Detta arbetssätt kommer att kräva mer resurser för GIS-baserat arbete och förstärkning av GIS-kompetensen på både lokal och regional nivå. Även på nationell nivå kan behovet av geokodad data behöva utvecklas liksom att nationella myndigheter som Boverket, Tillväxtverket, Tillväxtanalys, Trafikanalys, Lantmäteriet med flera utvecklar metoder och stöd till den regionala och lokala nivån.

Region Jämtland Härjedalen, som har ansvar för såväl regional tillväxtplanering som infrastrukturplanering kommer att tillsammans med Åre, Krokom och Östersunds kommuner fortsätta samverkan inom Jämtlandsstråket. Länsstyrelsen ser mycket positivt på ett sådant samarbete och kommer att delta i detta utifrån frågor som berör kommunal planering och bostadsbyggande.



1. Läget på bostadsmarknaden

1.1 Bostadsbeståndet

Det totala antalet lägenheter i länet år 2015 uppgick enligt uppgifter från SCB till 63 031 stycken. Detta är en ökning för länet med totalt 182 lägenheter jämfört med 2014. År 2013 var antalet lägenheter 62 655 stycken.

TABELL 1. ANTAL OCH ANDEL BOSTADSLÄGENHETER 2014–2015 EFTER HUSTYP
(LGH = LÄGENHETER)

Kommun	Antal lgh i flerbostadshus 2014	Antal lgh i flerbostadshus 2015	Antal lgh i småhus 2014	Antal lgh i småhus 2015	Totalt antal lägenheter 2014	Totalt antal lägenheter 2015	Förändring 2014–2015 i procent
Berg	419	423	2 901	2 870	3 320	3 293	-1
Bräcke	778	792	2 380	2 373	3 158	3 165	-1
Härjedalen	1 204	1 200	4 316	4 327	5 520	5 527	1
Krokom	1 271	1 266	4 859	4 897	6 130	6 163	1
Ragunda	554	560	2 159	2 127	2 713	2 687	-1
Strömsund	1 537	1 535	4 364	4 310	5 901	5 845	-1
Åre	1 832	1 857	3 591	3 636	5 423	5 493	1
Östersund	19 566	19 657	11 118	11 201	30 684	30 858	1
Jämtlands län	27 161	27 290	35 688	35 741	62 849	63 031	1

Källa: Statistiska Centralbyrån 2016-04-19

Tabellen nedan visar att antalet lägenheter i småhus är avsevärt högre än antalen lägenheter i flerbostadshus.

TABELL 2. ANTAL OCH ANDEL BOSTADSLÄGENHETER 2015 EFTER HUSTYP

Kommun	Antal lgh i flerbostadshus	Antal lgh i småhus	Totalt antal lägenheter	Procentandel lgh i flerbostadshus
Berg	423	2 870	3 293	13
Bräcke	792	2 373	3 165	25
Härjedalen	1 200	4 327	5 527	22
Krokom	1 266	4 897	6 163	21
Ragunda	560	2 127	2 687	21
Strömsund	1 535	4 310	5 845	26
Åre	1 857	3 636	5 493	34
Östersund	19 657	11 201	30 858	64
Jämtlands län	27 290	35 741	63 031	43

Källa: SCB 2016-04-19

I sju av länets kommuner utgörs bostadsbeståndet till största del av småhus. Det är enbart Östersunds kommun som har fler bostadslägenheter i flerbostadshus än i småhus. I jämförelse med föregående år finns inga signifikanta skillnader. Ökningen av lägenheter (2014: 62 849, 2015: 63 031) är jämt fördelad över hustyperna.

TABELL 3. ANTAL LÄGENHETER I FLERBOSTADSHUS EFTER UPPLÅTELSEFORM 2015

Kommun	Totalt antal lgh i flerbostadshus	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätter
Berg	423	423	0	0
Bräcke	792	677	115	0
Härjedalen	1 200	966	234	0
Krokom	1 266	1146	120	0
Ragunda	560	560	0	0
Strömsund	1 535	1 147	388	0
Åre	1 857	1 109	739	9
Östersund	19 657	10 741	8 916	0
Jämtlands län	27 290	16 769	10 512	9

Källa: SCB 2016-04-19

Av lägenheterna i flerbostadshus består drygt 61 procent av hyresrätter. Östersunds kommun har den största andelen bostadsrätter i länet med cirka 85 procent av det totala antalet. Bergs samt Ragunda kommuner har inga bostadsrätter. Det är enbart Åre kommun som har ägarlägenheter i länet. Jämfört med föregående år finns inga signifikanta skillnader.

1.2 Utvecklingen på bostadsmarknaden

Av länets kommuner anger Ragunda och Strömsund att de har balans på bostadsmarknaden som helhet (svar lämnade under våren 2016). Bräcke anger att de har obalans – överskott medan övriga fem kommuner anger att de har obalans – underskott. Jämfört med föregående år har situationen i viss mån förändrats. Situationen är oförändrad för Berg, Bräcke, Ragunda, Strömsund och Åre kommuner. För Härjedalen har läget vänt från obalans – överskott till obalans – underskott. För Krokom och Östersund har läget vänt från balans till obalans – underskott.

I ett något längre perspektiv kan ses att trenden är tydlig. Kommuner som tidigare hade balans har nu brist, kommuner som tidigare haft överskott har nu balans, undantaget Bräcke kommun. Fortsätter utvecklingen på liknande sätt kommande år så kommer det att krävas omfattande nybyggnationer för att möta efterfrågan och undvika en situation där brist råder i ett flertal av länets kommuner. I Östersunds kommun, där den största delen av nybyggnation sker, har trenden gått från brist till balans till brist under hela 2000-talet. Trots att det byggs relativt många nya bostäder är det alltså svårt att med nuvarande byggnadstakt möta efterfrågan.

TABELL 4. BOSTADSMARKNADEN UNDER 2000-TALET OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING FRAM TILL 2021 FÖR KOMMUNERNA SOM HELHET

Kommun	2002	2004	2006	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Förväntad Utveckling
	2002	2004	2006	2008	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2021
Berg	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Brist	Brist	Brist	Brist	Obalans-underskott
Bräcke	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Obalans-överskott
Härjedalen	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Brist	Balans
Krokom	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Obalans-underskott
Ragunda	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Strömsund	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans
Åre	Överskott	Balans	Brist	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Brist	Obalans-underskott
Östersund	Balans	Brist	Balans	Brist	Brist	Brist	Balans	Brist	Brist	Balans	Balans	Balans

■ Överskott ■ Balans ■ Brist

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

För kommunernas centralorter anger Bräcke att de har balans på bostadsmarknaden. Samtliga övriga kommuner anger brist – underskott i centralorten. För kommunernas bostadsmarknad i övriga kommundelar anger sex kommuner att de har balans på bostadsmarknaden. Obalans – underskott anges av Bergs kommun, medan Obalans – överskott anges av Bräcke kommun. Jämfört med förra året gällande övriga kommundelar är den enda förändringen att Krokom angav obalans – överskott, men att läget nu är i balans.

I utvecklande texter anger kommunerna kortfattat enligt följande:

- » Berg – Stort akut underskott på bostäder.
- » Bräcke – Överskott på bostäder i delar av kommunen. Ökad flyktingmottagning har minskat vakansgraden i centralorternas hyresbestånd. Balans i centralorten.
- » Härjedalen – Underskott på bostäder i tätorterna. Flyktingmottagningen har påverkat balansen kraftigt, från obalans – överskott till obalans – underskott.
- » Krokom – Obalans råder i kommunen som helhet samt i centralorten. I kommunens övriga delar råder balans.
- » Ragunda – cirka 100 personer står i bostadskö. Enbostadshus till försäljning ute i byarna.
- » Strömsund – Underskott och bostadskö i centralorten samt i en av tätorterna. Vakanser på övriga tätorter låga.
- » Östersund – Planer finns för att bygga cirka 2 000 lägenheter under perioden 2016–2020, de allra flesta i centralorten.
- » Åre – Behov av bostäder för permanentboende i centralorten. Behov av att tillskapa etableringsboende för ungdomar och nyanlända.

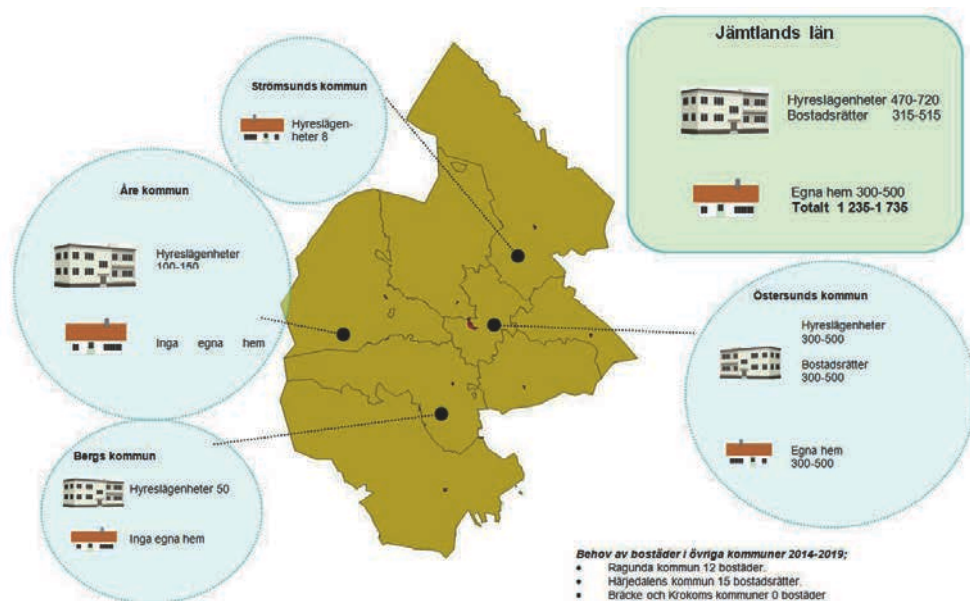
1.3 Framtida behovet av nyproduktion av bostäder

För framskrivning av prognos fem år (kommunerna som helhet) har Åre, Berg och Krokom angett en trolig obalans – underskott. Bräcke bedömer att obalans – överskott kommer att råda. Övriga kommuner bedömer att bostadsmarknaden kommer att vara i balans.

För centralorterna bedömer Berg, Krokom, Ragunda, Strömsund och Åre att de kommer att ha obalans – underskott på bostäder. Balans kommer att råda i övriga tre kommuners centralorter.

Sju av länets kommuner, undantaget Bräcke kommun, bedömer att det kommer att behövas fler bostäder, än vad som finns i dagens bestånd, under de kommande fem åren. Kommunerna bedömer att det finns behov av lägenheter i alla storlekar.

Kommunerna bedömer att det främst är lägenheter som efterfrågas, både hyres- och bostadsrättslägenheter. Största behovet är av två rum och kök, men behov finns också för både större och mindre lägenheter. För vissa grupper, till exempel ungdomar och studenter, finns stor brist på mindre lägenheter med lägre hyra.



Figur 1. Bedömning av behov av bostäder under 2014–2019 i flerfamiljshus och småhus

Statistiken i figuren ovan är hämtad från bostadsmarknadsenkäten 2014. Dessa uppgifter finns inte med i enkäten för 2015 men kan ändå ge en antydning om hur många bostäder som kan tänkas behövas för att nå balans på bostadsmarknaden.

1.3.1 Planerad och förväntad nyproduktion av bostäder 2016/2017

Kommunerna har sammantaget planerat att under 2016 påbörja nyproduktion av cirka 730 bostäder. Prognosen för 2016 i förra årets bostadsmarknadsanalys var att 506 nya bostäder skulle påbörjas. Antalet planerade nyproducerade bostäder bedöms öka ytterligare under 2017 till cirka 1 210 stycken (uppgifter från Åre kommun saknas).

Begränsande faktorer för bostadsbyggandet i länets kommuner anges vara svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor, höga produktionskostnader, att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande, svag andrahandsmarknad för bostäder, vikande befolkningsunderlag, svår inkomstutveckling för hushållen, byggherrars brist på intresse att bygga, svårighet för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor samt höga produktionskostnader.

1.3.2 Förväntad nyproduktion av bostäder i flerbostadshus

Östersunds kommun anger för 2016 nyproduktion av totalt 125 nya bostäder i flerbostadshus av vilka bostadsrätter utgör 55 stycken och hyresrätter 60 stycken. Ytterligare 10 bostäder utgör nettotillskott genom ändring av byggnad. Bergs kommun uppger påbörjande av 21 hyresrätter och Härjedalens kommun 25 stycken. I Strömsund påbörjas byggande av 6 hyresrätter. I Bräcke, Krokomb och Ragunda påbörjas under 2016 inga nybyggnationer. Uppgifter saknas från Åre kommun.

Totalt beräknas 125 bostäder i flerbostadshus att påbörjas under 2016.

Byggnation 2017: Östersunds kommun uppger planerat påbörjande av 350 bostäder i flerbostadshus varav 180 är hyresrätter, 160 bostadsrätter samt 10 stycken genom ombyggnation. Bergs kommun kommer att påbörja 3 stycken bostäder genom ändring av byggnad. Härjedalens kommun kommer att påbörja produktionen av 20 bostäder inom allmännyttan och Krokomb 30 stycken. Strömsund har angett totalt 4 bostäder inom de olika bostadstyperna. Uppgifter från Åre kommun saknas.

Totalt beräknas 407 bostäder i flerbostadshus påbörjas under 2017.

TABELL 5. FÖRVÄNTAD NYPRODUKTION AV LÄGENHETER I FLERBOSTADSHUS RESPEKTIVE SMÅHUS.

Kommun	2015		2016		2017	
	Flerbostadshus	Småhus	Flerbostadshus	Småhus	Flerbostadshus	Småhus
Berg	6	30	21	25	3	25
Bräcke	0	0	0	2	0	1
Härjedalen	25	10	25	10	20	5
Krokomb	0	40	0	10	30	25
Ragunda	4	1	0	1	0	1
Strömsund	6	3	6	6	4	6
Åre	0	0	-	-	-	-
Östersund	256	109	125	115	350	70
Summa	297	193	177	169	407	133

1.3.3 Förväntad nyproduktion av småhus

Östersunds kommun kommer under 2016 att påbörja byggnationen av 115 småhus. Antalet i Bergs kommun är 25, Bräcke 2, Härjedalen 10, Krokomb 10, Ragunda 1, Strömsund 6. Från Åre kommun saknas uppgifter. Totalt beräknas 169 småhus att påbörjas i länet under 2016 (Åre ej inräknat). Prognosen från föregående års analys var 124 småhus.

Byggnation 2017: Östersunds kommun räknar med att påbörja byggnationen av 70 småhus, Bergs kommun 25, Bräcke 1, Härjedalen 5, Krokom 25, Ragunda 1, Strömsund 3. Totalt beräknas 130 småhus påbörjas 2017.

1.4 Prisutvecklingen på bostäder

Inom tillväxtkommunerna Östersund samt delar av Krokom och Åre så har bostadsbyggandet under 2000-talet varit för lågt för att avhjälpa den rådande bostadsbristen. Denna bostadsbrist begränsar den omflyttning som normalt sker på bostadsmarknaden och är en bidragande orsak till att priserna på centralt belägna småhus och bostadsrättslägenheter på dessa ställen ligger på en jämförelsevis hög nivå.

1.4.1 Småhus

Under 2014–2015 steg priset på småhus med 8 procent i riket och hela 24 procent i länet enligt statistik från SCB. Prisökningen i länet 2013–2014 var 2 procent och i riket 6 procent. En förklaring till prisutvecklingen kan vara att de flesta kommuner upplever att det är brist på bostäder i framförallt kommunernas centralorter. Högre konkurrens om bostäderna gör också att budgivningen når högre nivåer.

Det finns dock stor variation på prisutvecklingen inom länets kommuner. Ragunda kommun ökar hela 41 procent jämfört med förra året och Bergs kommun ökar med 37 procent. I små kommuner kan en förklaring vara att relativt få hus säljs, och om något av dessa säljs för en hög köpeskilling så får det också stor påverkan på medelvärdet. Priserna har dock ökat i samtliga kommuner förutom Härjedalen.

TABELL 6. KÖPESKILLING SMÅHUS FÖR PERMANENTBOENDE, MEDELVÄRDEN I TKR

Kommun	2012	2013	2014	2015	Förändring i procent (cirka) 2014–2015
Berg	718	619	584	798	37 %
Bräcke	410	430	457	497	9 %
Härjedalen	634	666	752	747	- 1 %
Krokom	1 241	1 391	1 310	1 491	13 %
Ragunda	331	385	260	367	41 %
Strömsund	429	451	428	439	2 %
Åre	1 277	1 564	1 582	1 706	8 %
Östersund	1 829	1 965	2 125	2 479	16 %
Jämtlands län	1 118	1 266	1 291	1 609	24 %
Riket	2 102	2 235	2 364	2 567	8 %

Källa: SCB, statistikuppgifter 2016-05-31

Priset för småhus ligger högre för Östersunds kommun än för exempelvis Sundsvall, Falun och Gävle, se tabell nedan.

TABELL 7. KÖPESKILLING SMÅHUS FÖR PERMANENTBOENDE, MEDELVÄRDEN I TKR

Kommuner	2012	2013	Förändring 2012–2013	2014	Förändring 2013–2014	2015	Förändring 2014–2015
Sundsvall	1 557	1 682	8 %	1 694	9 %	1 838	9 %
Falun	1 647	1 681	2 %	1 984	10 %	2 236	13 %
Gävle	1 756	1 774	– 1 %	2 021	6 %	2 270	12 %
Östersund	1 829	2 045	12 %	2 124	3 %	2 479	16 %

Källa: SCB, statistikuppgifter 2016-05-31.

1.4.2 Bostadsrätter

I länet finns den övervägande delen bostadsrättslägenheter i de centrala delarna av Östersunds kommun. Överlåtelsepriserna på bostadsrättslägenheterna har stigit kraftigt mellan 2014 och 2015, med inte mindre än 23,7 procent.

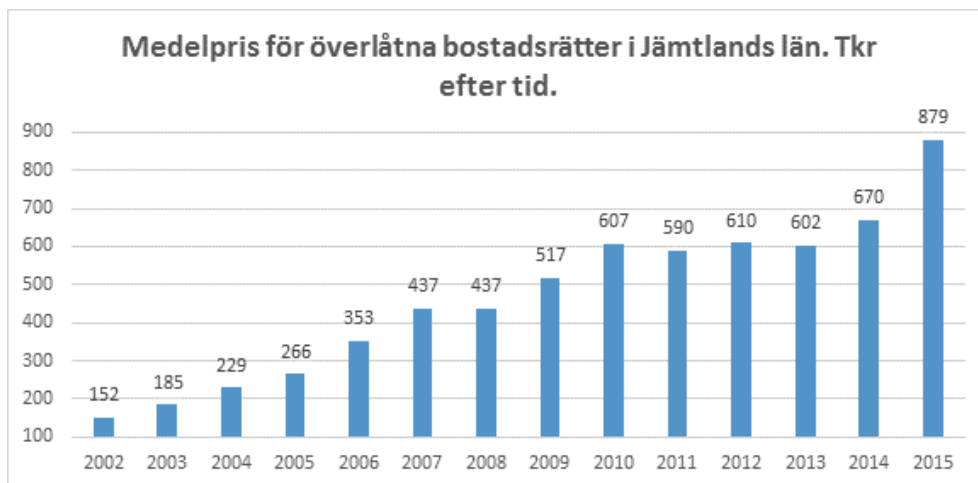


Diagram 1 – Medelpris för överlåtna bostadsrätter. Källa: SCB 2016-06-30.

Överlåtelsepriserna på bostadsrättslägenheterna har stigit kraftigt under den senaste 10-årsperioden. Efter en viss stagnation under år 2008 ökade priserna med drygt 15 procent fram till år 2010. Därefter stagnerade priserna under år 2011 för att åter öka igen med 4 procent under 2012. Under år 2013 har priserna stabiliserat med en liten stagnation på cirka 1,3 procent, 610 tkr 2012 till 602 tkr 2013. Från 2013 till 2014 har priset åter ökat med drygt 11 procent.

Statistik för 2015 har ej publicerats.

1.5 Mark för byggnation av nya bostäder

Samtliga svarande kommuner anger att kommunen äger mark som är lämplig för bostadsbyggande. Tre kommuner anger också att de planerar att investera i mark som är lämplig för bostadsbyggande. Värderingen av mark sker främst av oberoende extern värderare alternativt av kommunal personal och värderingen görs baserad på tidigare års försäljningar/praxis eller känt marknadspris.

Två kommuner, Bräcke och Östersund, har antagna riktlinjer för markanvisning enligt lag (2014:899). En av de kommuner som inte har antagna riktlinjer (Krokom) kommenterar detta med att avsikten är att anta riktlinjer under 2016. I dessa riktlinjer framgår kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för byggande, handläggningsrutiner, grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning. I Bräcke kommun har ingen markanvisning skett de senaste två åren.

I tre av de svarande kommunerna (Härjedalen, Krokom och Östersund) anges att det finns tomtköer (januari 2016). I Härjedalen var 65 ansökningar placerade i tomtkö, i Krokom 35 och i Östersund 177.



2. Bostäder för olika hushållsgrupper

Sex av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att det finns svårigheter för ungdomar och nyanlända att få en passande bostad. Situationen för studenter och äldre ser något bättre ut medan det för personer med särskilda behov på grund av funktionsnedsättningar är något svårare. Jämfört med föregående år finns inga signifikanta skillnader.

TABELL 8. SVÅRIGHETER FÖR VISSA GRUPPER ATT FÅ BOSTAD

Kommun	Ungdomar	Studenter	Nyanlända	Äldre/särskilt boende	Funktionsnedsättning/särskilt boende
Berg	Obalans – Brist	Obalans – Brist	Obalans – Brist	Obalans – Överskott	Balans
Bräcke	Balans	Balans	Balans	Balans	Obalans – Överskott
Härjedalen	Obalans – Brist	Balans	Obalans – Brist	Balans	Obalans – Brist
Krokom	Obalans – Brist	Uppgift saknas	Obalans – Brist	Obalans – Brist	Obalans – Brist
Ragunda	Obalans – Brist	Balans	Obalans – Brist	Balans	Balans
Strömsund	Obalans – Brist	Balans	Obalans – Brist	Balans	Balans
Åre	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas	Uppgift saknas
Östersund	Obalans – Brist	Balans	Obalans – Brist	Balans	Obalans – Brist

■ Obalans – Brist
 ■ Balans
 ■ Obalans – Överskott
 ■ Uppgift saknas

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2015

2.1 Ungdomar och studenter

Ungdomsbostäder: Sex av länets åtta kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten att det råder underskott på bostäder för ungdomar. Bräcke kommun har balans, medan uppgift saknas från Åre kommun. Bristen beror på att det finns för få lägenheter för uthyrning, att det råder underskott i tätorterna, att det är brist på boende för flyktingungdomar. Den balans som råder i Bräcke kommun kan härledas till ökat flyktingmottagande. Där lediga lägenheter finns anges att dessa ofta är för stora och därmed för dyra för ungdomar. Det finns alltså framför allt för få små lediga lägenheter. I tre av de svarande kommunerna, Berg, Härjedalen och Krokom, anges att det i kommunen pågår insatser som syftar till att underlätta för ungdomar att skaffa egen bostad. Ingen av länets kommuner har dock särskilt avsatta lägenheter för ungdomar.

Studentbostäder: Fem av länets kommuner anger att bostadssituationen för studenter är i balans. Uppgifter saknas från Åre och Krokoms kommuner. I Bergs kommun råder brist på studentbostäder. Kommentarer i enkäten anger att orsakerna till bristen i stor del är liknande orsakerna till brist på ungdomsbostäder, dvs brist på små lägenheter med låg hyra. Särskilda studentbostäder saknas i samtliga kommuner, undantaget Östersund. Av de 604 studentbostäder som finns i Östersund är vakansgraden låg.

2.2. Äldre-, senior- och trygghetsboende samt boende för personer med olika typer av funktionsnedsättningar

Obalans – underskott på särskilt boende för äldre anges i svar från Krokoms kommun. Bergs kommun anger överskott. I övriga kommuner råder balans. Uppgift från Åre kommun saknas. Jämfört med föregående års enkät har Bräcke kommun vänt från brist till balans. Krokoms kommun angav balans och har nu brist. Underskottet i Krokoms är främst i centralorten medan det i ytterområden finns ett överskott.

På frågan om behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om fem år svarar samtliga kommuner ja. Tre av de svarande kommunerna anger att de har seniorbostäder i kommunen (svar saknas från Åre kommun). Med seniorbostäder avses bostäder som riktar sig till medelålders och äldre, men som inte förutsätter ett biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen. I föregående års enkät angav fem kommuner att de har seniorbostäder.

Trygghetsbostäder finns i tre av de svarande kommunerna – Bräcke (33 bostäder), Härjedalen (7) och Strömsund (89). Ett litet antal av dessa är vakanta. Med trygghetsbostäder avses bostäder som innehåller utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider.

Vad gäller bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende anger Berg, Ragunda och Strömsunds kommuner balans, Härjedalen, Krokoms och Östersund anger underskott och en Bräcke anger överskott. Uppgifter från Åre kommun saknas. På frågan om behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättningar kommer att vara täckt om två år svarar Krokoms kommun nej medan övriga svarar ja. Svar från Åre kommun saknas.

På fråga om flerbostadshusbeståndet har tillgänglighetsinventerats svarar Bergs kommun ja. Bräcke, Östersund och Härjedalens kommuner har delvis inventerat beståndet. Inventeringar görs främst för att kunna planera inför framtiden med en ökande andel äldre kommuninvånare. Inventering har skett av entréer, trappuppgångar, förekomst av hissar.

2.3 Hemlöshet och hushåll som inte blir godkända som hyresgäster

Sex av åtta kommuner i länet anger att de i andra hand hyr ut lägenheter med tillsyn och särskilda villkor eller regler till personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Fyra kommuner har liksom föregående år redovisat att det finns överenskommelser med allmännyttan. Det är fortfarande två av länets kommuner som har egna fastigheter som de hyr ut lägenheter i. En kommun anger att de tillämpar sociala kontrakt där socialen hyr lägenheter som sedan hyrs ut i andra hand till de som annars inte godkänns som hyresgäster. Härjedalens kommun är även i år den enda kommunen som har hyresgaranti för hyresgäster som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

2.3.1 Kommunernas arbete för att motverka eller avhjälpa hemlöshet

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen med målet att skapa förutsättningar för alla i kommunen att kunna leva i goda bostäder. Kommunens uppdrag handlar om insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan och att grupper inte utestängs från bostadsmarknaden. Kommunerna behöver dock utforma mer riktade insatser och olika former av individuellt stöd för att motverka hemlöshet och vräkningar.

Länsstyrelserna fick i regleringsbrev under åren 2012–2015 i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka hemlöshet och vräkning. Inför 2015 gav regeringen länsstyrelserna i uppdrag att särskilt föra fram behovet att kommunerna i ägardirektiven till sina bostadsföretag betonar deras allmännyttiga och sociala roll.

Länsstyrelsen har därför kartlagt kommunernas ägardirektiv till sina kommunala bostadsaktiebolag. Resultatet från denna kartläggning redovisas i rapporten *Ägardirektiv till allmän nytta* som även utgjorde en del av länsstyrelsernas redovisning till regeringen.

Länsstyrelsernas förhoppning är att rapporten inspirerar till en aktiv dialog om allmännyttans roll och utformningen av ägardirektiven så att de bidrar till att kommunerna lever upp till lagstiftningens intentioner om att alla ska få leva i goda bostäder. Ägardirektiven kan då fungera som ett strategiskt verktyg i kommunernas arbete för de mänskliga rättigheterna. Detta är viktigt, inte minst för att värna barnens rättighet att få växa upp i en god bostad och trygg boendemiljö.

Inför 2016 har Länsstyrelsens uppdrag utvecklats till att även omfatta frågor om inträdet på bostadsmarknaden. Utvecklingen med en tilltagande befolkningstillväxt och stor efterfrågan på bostäder till rimliga hyror är en utmaning för många kommuner. Länsstyrelserna har därför fått i uppdrag att fortsätta stödja och informera kommuner och andra relevanta aktörer i arbetet med att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för resurssvaga hushåll och hushåll som i övrigt har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden samt i arbetet med att motverka hemlöshet och förebygga avhysningar.

I nedanstående tabell redovisas respektive kommuns arbetssätt med att motverka och avhjälpa hemlöshet. Till skillnad från förra året har Åre och Strömsunds kommuner inte redovisat att de vidtar några åtgärder för att förhindra hemlöshet. De flesta kommunerna i länet har dock fortfarande överenskommelser och/eller samarbete med allmännyttan.

Merparten av de hemlösa finns i Östersunds kommun. Där bedrivs ett medvetet arbete med en bra struktur för att förbättra situationen för de berörda. En särskild bostadsstödsenhet finns inrättad som, ofta efter initiativ från socialtjänsten, ansöker om bostad hos Östersundshem (allmännyttan) som tar fram och erbjuder lägenhet. Socialtjänsten gör samtidigt en plan för uppföljning och samarbetsavtal som har upprättats efter en modell från Västerås. Kommunen har infört nolltolerans mot vräkning av barnfamiljer. Trots detta visar en sammanställning från Kronofogdemyndigheten på tre ärenden där barnfamiljer blivit vräkta under 2015.

**TABELL 9. HUR ARBETAR KOMMUNERNA FÖR ATT MOTVERKA ELLER AVHJÄLPA
HEMLÖSHET**

Kommun	Lägenheter för de som inte godkänns	Hyresgarantier	Uppsökande verksamhet	Överenskommelser	Annat sätt
Berg	X		X		Förvaltar sitt egna bostadsbestånd. Godkänner försörjningsstöd som inkomst
Bräcke	X			Allmännyttan	
Härjedalen	X	X		Allmännyttan	Allmännyttan godkänner försörjningsstöd som inkomst
Krokom	X		X		
Ragunda	X		X	Allmännyttan	Sociala kontrakt
Strömsund					
Åre					
Östersund	X			Allmännyttan	Egna fastigheter

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016.

2.4 Nyanlända

I kapitel 4 i denna rapport beskrivs invandringens betydelse för befolkningsutvecklingen liksom flyktingmottagandet i länet. I bostadsmarknadsenkäten finns både frågor om bostadsmarknaden i stort och om bostäder för flyktingar. Även några kompletterande frågor skickades ut från Länsstyrelsen Jämtlands län.

En av frågorna lyder: "Hur bedömer ni läget för nyanlända på bostadsmarknaden?"

Sju av länets åtta kommuner anger att de har underskott på bostäder för nyanlända. Endast Bräcke kommun anger att man har balans. Detta är en ytterligare försämring mot tidigare år.

TABELL 10. KOMMUNERNAS UPPFATTNING OM MÖJLIGHETERNA ATT TILLGODOSE BOSTADSBEHOV FÖR NYANLÄNDA

Kommun	Underskott	Balans	Överskott
Berg	X		
Bräcke		X	
Härjedalen	X		
Krokom	X		
Ragunda	X		
Strömsund	X		
Åre	X		
Östersund	X		
Totalt för länet	7	1	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Motiven för bedömningarna är underskott på hyreslägenheter, både på små och stora lägenheter, fördelat lite olika för kommunerna med tonvikt i brist på små lägenheter. Berg och Östersund anger underskott på hyreslägenheter med rimlig hyresnivå, Berg anger också att hyresvärdarna har stora krav på inkomster eller anställning för att hyra ut och Strömsund anger att det totalt sett är underskott på hyreslägenheter i centralorten samt en av de övriga fem tätorterna. Möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för nyanlända blir allt mindre i länets större tätorter.

2.5 Ensamkommande barn

De ensamkommande barnen (barn och ungdomar upp till 18 år som kommer utan vårdnadshavare) får oftast sitt boende ordnat av kommunerna i form av så kallade HVB-hem (Hem för Vård och Boende) eller i familjehem. Från den 1 januari 2016 finns också en ny placeringsform, stödboende, för barn och unga i åldern 16-20 år. Syftet med den nya placeringsformen är att, under trygga former, träna och förbereda barnet eller den unge för ett självständigt boende och vuxenliv.

Ett mål med mottagning av ensamkommande barn är att de väljer att stanna i kommunen eller i länet när det blivit vuxna. Även denna grupp är således i behov av egna bostäder. I de flesta fall finns också behov av någon form av utslussningslägenheter i övergången till eget boende.

2.6 Bostäder för nyanlända

En av frågorna i bostadsmarknadsenkäten lyder: *"Hur arbetar ni för att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända personer?"*

En sammanställning av kommunernas svar visas i tabell 10. Nästan alla, 7 av 8 kommuner, samarbetar regelbundet med det allmännyttiga bostadsföretaget, varav en kommun själv förvaltar allmännyttans bostäder. Tre fjärdedelar av kommunerna samarbetar regelbundet med de privata fastighetsägarna och detta har ökat sedan föregående undersökning. Tre kommuner anger att de tar kontakt med privata hyresvärdar vid behov. Tre kommuner blockhyr lägenheter. Tre kommuner anger "annat sätt" och detta innebär att dialog sker inom kommunens avdelningar då bostadsbolaget/bostadsförvaltningen är samma juridiska person som kommunen. En kommun har anställt en boendesamordnare med prioritering att kontakta privata hyresvärdar.

Årets undersökning visar på ett ökat kontaktnät med privata fastighetsägare, både regelbundet och vid behov. Förklaringen är sannolikt svårigheten att hitta bostäder till nyanlända där nästan alla kommunerna anger underskott. Generellt ser det ut som att kommunerna arbetar ännu mer aktivt med bostäder för anvisade nyanlända personer.

Svårigheterna att tillgodose behovet av bostäder i Östersunds kommun är särskilt allvarligt då Östersundsområdet har det största och mest varierade utbudet av såväl arbeten som utbildningsplatser. Under 2015 har Region Jämtland Härjedalen tillsammans med Länsstyrelsen, Åre, Krokom och Östersunds kommuner fortsatt med projektet för att närmare hitta kopplingar mellan samhällsplanering och tillväxtplanering i det man kallar "Jämtlandsstråket" – ett band mellan Duved och Brunflo där 60 procent av länets befolkning bor och där det finns bra pendlingsmöjligheter. Inom detta stråk är tillväxtpöjligheterna bra i länet med god tillgång till service. Se avsnitt längre fram i denna rapport för fördjupad analys inom detta område.

Även om utbildnings- och arbetsutbudet är störst i Östersundsområdet och i "Jämtlandsstråket" är den demografiska utmaningen störst i länets glesbygdskommuner. I en rapport från Arbetsförmedlingen redovisas bland annat tillträdande ungdomar och åldersavgångar på arbetsmarknaden kommunvis 1995–2025.

Av rapporten framgår att det för närvarande råder nära nog balans mellan tillträdande ungdomar och åldersavgångar på arbetsmarknaden i Östersunds kommun. Ett visst underskott ser ut att uppträda under de närmaste tio åren för att slutet i av perioden åter nå balans. Också i Åre kommun ser det ut att råda nära nog balans mellan tillträdande och avgående på arbetsmarknaden i nuläget. Även där prognostiseras ett underskott på arbetskraft framöver.

I samtliga övriga kommuner finns redan nu ett stort glapp mellan tillträdande ungdomar och åldersavgångar på arbetsmarknaden, ett underskott på arbetskraft som ser ut att bestå under hela prognosperioden.

TABELL 11. HUR KOMMUNERNA FÅR FRAM BOSTÄDER TILL FLYKTINGAR

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan (el motsvarande)	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsägare	Kommunen blockhyr fastigheter	Annat sätt
Berg	X	X	X	X	X	
Bräcke	X				X	X
Härjedalen	X	X		X		
Krokom	X	X				X
Ragunda		X				X
Strömsund	X			X		
Åre	X	X				
Östersund	X	X			X	

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

2.7 Speciella frågor till kommunerna beträffande bostäder för nyanlända

Länsstyrelsen ställde i årets enkät två särskilda frågor till kommunerna utifrån det allt mer pressade läget att hitta bostäder till nyanlända och kraven i den nya bostättningslagen i kombination med att Migrationsverket hyr allt fler platser för asylsökande i länet. Följande frågor lyftes:

1. Hur har kommunen planerat för det ökade behovet av bostäder för nyanlända 2016 samt 2017–2020?
2. Vilket stöd för sin planering av boende för nyanlända önskar kommunen av Länsstyrelsen?

På första frågan anger kommunerna ganska olika svar för dels år 2016, dels åren 2017–2020. Vi återger alla svaren från kommunerna för varje period.

1A. 2016

- » Möjliggöra nybyggnation, via revideringar av detaljplaner och förtätningar i tätorterna.
- » Tillfälliga etableringar av HVB-boenden.
- » Hyresmoduler för HVB-hem.
- » Vi avser att bygga cirka 16 stycken mindre lägenheter. Inget planerat, förutom platser för ensamkommande barn.
- » Några särskilda bostäder för nyanlända planeras inte för närvarande, utöver de HVB-hem som kommunen ska ordna bland annat i form av modulhus i Lit och Brunflo, totalt cirka 50 platser. Fler hem kan komma att behövas.

Östersundshem ska placera ut ett hundratal Attefallshus för asylsökande och nyanlända och det blir ett substantiellt tillskott.

1B. 2017–2020

- » Möjliggöra, via revideringar av detaljplaner, förtätningar i tätorterna.
- » Fastighetsutveckling inom befintligt bestånd av bostäder samt, om finansiellt möjligt, nybyggnation.
- » Ombyggnation av befintliga egenägda fastigheter. Planerad nybyggnation av lägenheter fördelas genom det kommunala bostadsbolaget – inget bestämt än.
- » Vi för diskussion med Migrationsverket om långa kontrakt för nybyggnation för asylsökande.
- » Dialog pågår mellan politik, förvaltningar och bostadsbolag kring vad som kan vara möjligt vad gäller fler bostäder. Behovet av bostäder ska generellt täckas i det "vanliga" bostadsbyggandet. Detta är inte så enkelt då kostnaderna för en ny bostad, med eller utan investeringsstöd, inte matchar betalningsförmågan hos många av de bostadssökande särskilt väl. Kommunens roll är ju främst att få fram mark och planer, medan bostäderna förverkligas av andra aktörer på en marknad där någon ska vilja betala, annars blir inget byggt.

En bättre omsättning på bostadsmarknaden skulle vara den närmsta lösningen för att i någon mån överbrygga glappet. Men tvärtom ser vi i dag istället en ganska statisk marknad, där pensionärer i stora och billiga 1970-talsvillor är en typisk bild. Här skulle ändrade skatteregler etcetera vara bra för att stimulera rörligheten. En ökad rörlighet ger naturligtvis samtidigt stora vinster i att använda bostadsbeståndet effektivare och minska behovet av nybyggnation.

2. STÖD FRÅN LÄNSSTYRELSEN

På frågan om vilket stöd kommunerna önskar av länsstyrelsen anger Bergs kommun att man önskar hjälp med prognoser på 1,5 år och 10 år för antal asylsökande och kvotflyktingar och att länsstyrelsen verkar för investeringsbidrag till nybyggnation. Övriga kommuner har inte angivit något specifikt.

Länsstyrelsen konstaterar att bostadsfrågan för nyanlända beaktas allt mer i länets kommuner och att man successivt löser boendefrågorna för ensamkommande barn. Kommunerna pekar dock på svårigheten att bygga nytt utifrån marknadens villkor och flera pekar på behovet av speciella stöd för att nybyggnad över huvud taget ska komma till stånd.



3. Allmännyttan

Allmännyttiga bostadsföretag finns i fem av de svarande kommunerna (svar saknas från Åre kommun). I Bräcke kommun förvaltas "allmännyttans" bostäder direkt av kommunstyrelsen, dvs det saknas aktiebolag eller förvaltning i stiftelseform. I fyra av dessa kommuner har förändringar i allmännyttans bestånd skett under 2015 genom nybyggnad, ändring av byggnad, inköp, försäljning eller rivning. Av dessa är den största förändringen i Östersunds kommun som anger antalet nyproducerade bostäder till 100 stycken (färdigställs sommaren 2016).

Strömsunds kommun har nyproducerat tre bostäder samt genomfört ändring av byggnad vilket gett tillskott på en bostad. Härjedalen har förvärvat tio bostäder. Bergs kommun är den enda kommun som under 2015 angett rivning av bostäder, tolv stycken. Krokoms kommun har förlorat åtta lägenheter i en omfattande brand.

Ingen kommun anger att det finns beslut om försäljning av delar av det allmännyttiga bostadsföretagets bestånd 2016. Inte heller finns planer om eller behov av att riva bostäder inom de närmsta åren.

Antalet outhyrda lägenheter i det allmännyttiga bostadsbeståndet varierar mellan kommunerna. Härjedalens kommun har högsta antalet – 50 stycken. Lägst antal av de svarande kommunerna har Krokoms kommun med endast fyra lediga bostäder. Uppgifter saknas från Ragunda och Åre kommuner.

En kommun anger att ett antal av de outhyrda bostäderna är vakanta på grund av omsättning och/eller pågående reoveringar, och att dessa bedöms kunna hyras ut så snart reoveringarna genomförts. En annan anledning till att bostäder står outhyrda är att det på orten är brist på arbetstillfällen.

De allmännyttiga bostadsföretagen i länet har enligt SCB ett bostadsbestånd på sammanlagt 10 626 lägenheter. Av dessa var 111 lägenheter lediga för omedelbar uthyrning 1 januari 2016, vilket motsvarar cirka 1,7 procent av länets totala bostadsbestånd inom allmännyttan. Vid samma tid 2014 fanns 264 outhyrda lägenheter och 2015 fanns 202 stycken. Vakansgraden har alltså minskat trots ett visst tillskott av bostäder inom allmännyttan.

TABELL 12. ANTAL BOSTADSLÄGENHETER I ALLMÄNNYTAN

Kommun	Bestånd	Lediga	Procent
Berg	571	10	1,7
Bräcke *	614	Ingen uppgift	-
Härjedalen	1 148	50	4,3
Krokom	1 297	4	0,3
Ragunda **	-	-	-
Strömsund	901	15	1,5
Åre	494	Ingen uppgift	-
Östersund	5 601	32	0,5
Jämtlands län	10 626	111	1,7

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016 samt SCB 2016-04-19

* I Bräcke kommun förvaltas "allmännyttans" bostäder direkt av kommunstyrelsen.

** Ragunda kommun har ingen allmännytta.

TABELL 13. ANTAL BOSTADSLÄGENHETER OCH DÄRUTÖVER OUTHYRDA I KOMMUNALA BOSTADSFÖRETAG. 2005 OCH 2015.

Kommun	2005			2015		
	Bestånd	Lediga	Procent	Bestånd	Lediga	Procent
Berg	518	18	3,5	571	10	1,7
Bräcke	648	37	5,7	614	Ingen uppgift	-
Härjedalen	1 051	126	12	1 148	50	4,3
Krokom	1 137	64	5,6	1 297	4	0,3
Ragunda	578	56	9,6	-	-	-
Strömsund	958	75	7,8	901	15	1,5
Åre	703	43	6,1	-	Ingen uppgift	-
Östersund	3 902	94	2,4	5 601	32	0,5
Jämtlands län	9 495	513	5,4	10 626	111	1,7

Källa: regionfakta.com 2013-12-18 samt bostadsmarknadsenkäten 2016

De kommunala bostadsföretagen i länet hade enligt SCB ett bostadsbestånd om sammanlagt 9 495 lägenheter år 2005.

2015 var denna siffra 10 626 lägenheter vilket innebär en ökning av 1 131 lägenheter på tio år. Vakansgraden har under perioden minskat från 5,4 procent till 1,7 procent.

3.1 Bostadsutbudet i länets olika delar

Ett av problemen för flera av kommunerna med överskott på lägenheter är att de vakanta bostäderna ligger utanför centralorten och i de delar av kommunen som har ett vikande befolkningsunderlag och en svag efterfrågan på bostäder. Inom samma kommun kan det därför finnas både ett överskott och en brist på lägenheter.

Högst andel lediga lägenheter i allmännyttan, enligt bostadsmarknadsenkäten, finns i Härjedalens kommun (4,3 procent). Siffran från föregående års enkät var dock 11,7 procent vilket visar att antalet vakanser har minskat avsevärt. Till stor del beror ökad uthyrningsgrad på inflyttning av nyanlända. Lägst andel lediga lägenheter finns i Krokoms och Östersunds kommuner.

A photograph showing a white rectangular sign with the text "Till salu!" (For sale!) in a large, black, serif font. The sign is mounted on a wooden post. In the background, there is a brick house with a window and some greenery. The image is slightly out of focus, emphasizing the sign.

Till salu!

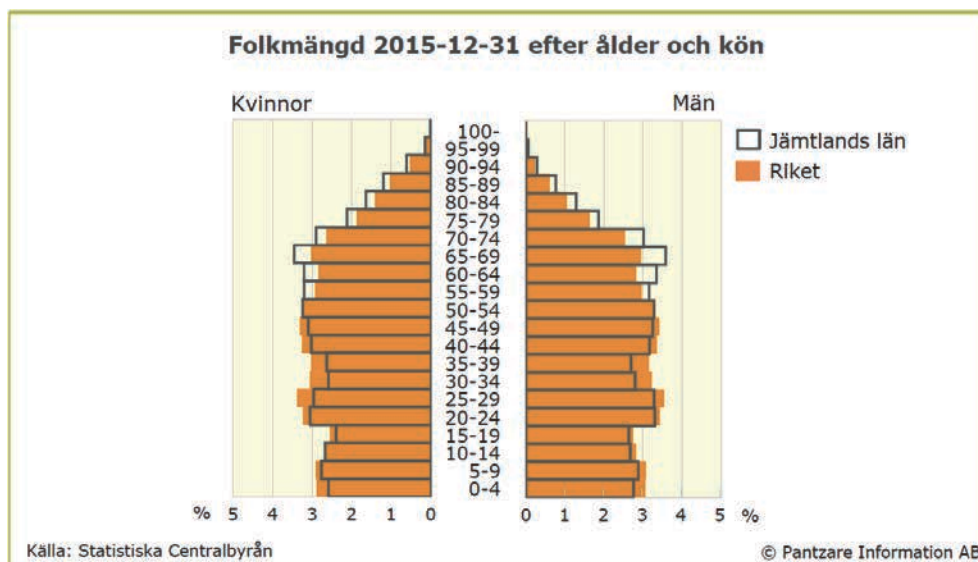
4. Befolkning

4.1 Folkmängd

Folkmängden i Jämtlands län uppgick den 31 december 2015 till 127 376 personer. Sedan år 2000 har dock länets befolkning minskat med 2 190 personer. Under år 2015 ökade befolkningen i länet med 611 personer. Fyra av länets åtta kommuner ökade sin befolkning. Östersunds kommun ökade sitt invånarantal med + 571, Åre med + 122, Krokoms kommun + 137 samt Härjedalen med + 138 personer. Fyra av länets kommuner minskade således sitt invånarantal, Strömsunds kommun med - 161, Bräcke kommun med - 8, Bergs kommun - 35 samt Ragunda kommun med - 53 personer.

Den främsta orsaken till befolkningstillväxten under 2015 beror på ett positivt flyttningsnetto, som innebär att fler personer har flyttat in än ut ur länet (+688 personer). Flyttningsnettot är negativt med -428 personer till övriga Sverige men positivt från utlandet med +1 116 personer.

Jämtlands län hade under 2015 ett födelseunderskott -112 personer, vilket innebär att det avled fler personer än det föddes. Födelseöverskott noteras dock i tre av länets åtta kommuner; Östersund +103, Krokoms +42 samt Åre kommun med +10 personer. Födelseunderskott hade Strömsund -61, Härjedalen -74, Ragunda -39, Bräcke -56 samt Bergs kommun med -37 personer.



Figur 2. Folkmängd efter ålder och kön 2015-12-31. Källa: regionfakta.com

Den största orsaken till befolkningsminskningarna är den skeva åldersstrukturen med, relativt sett, få personer i familjebildande åldrar och förhållandevis få kvinnor. För undvika en fortsatt befolkningsminskning i länet behövs en ökad inflyttning till länet. Befolkningsstrukturen gör att antalet personer i arbetsför ålder kan förväntas minska kraftigt i de flesta kommuner om inte länet får en ytterligare ökad inflyttning.

4.1.1 Åldersstrukturer och könsfördelning

Befolkningen i länet har en åldersstruktur som delvis avviker från genomsnittet för landet. Länetets befolkning har en medelålder på 43,3 år, att jämföra med 41,2 år för hela riket.

Det är relativt stor variation i medelålder på befolkningen i de olika kommunerna. Lägst medelålder har Åre kommun med 40,9 år medan Härjedalens kommun ligger högst i länet med 47,1 år.

TABELL 14. KOMMUNALA JÄMFÖRELSETAL 31 DECEMBER 2015

	Folkmängd	Därav andel (procent)										Medel- ålder
		Kvinnor	Män	0-17 år	18-64 år	65- år	Gifta	Skilda	Med utländsk bakgrund	Utrikesfödda	Utländska medborgare	
Hela riket	9 851 017	49,9	50,1	20,6	59,7	19,8	33,4	9,7	22,2	17,0	7,9	41,2
Jämtlands län	127 376	49,6	50,4	19,3	57,6	23,1	28,5	9,2	9,7	8,6	5,7	43,3
Berg	7 032	48,1	51,9	18,2	53,4	28,5	30,5	8,3	8,4	7,5	6,2	46,5
Bräcke	6 455	47,4	52,6	17,5	54,7	27,8	31,8	10,3	12,8	11,5	8,5	46,8
Härjedalen	10 262	47,8	52,2	16,0	55,4	28,5	29,2	9,2	10,5	9,5	6,6	47,1
Krokom	14 785	48,5	51,5	23,9	55,2	20,8	30,7	7,7	7,9	7,2	5,0	41,4
Ragunda	5 387	48,5	51,5	17,4	53,4	29,3	30,8	9,5	11,4	10,3	7,1	47,2
Strömsund	11 712	48,1	51,9	16,9	54,1	28,9	30,6	10,1	11,3	10,2	7,7	47,0
Åre	10 677	48,3	51,7	19,9	61,9	18,2	28,8	7,9	11,1	10,1	7,5	40,9
Östersund	61 066	51,2	48,8	19,7	59,6	20,7	26,6	9,6	9,2	7,8	4,5	41,7

Källa: SCB

I riket som helhet så bor det i stort sett lika många män som kvinnor. För Jämtlands län så finns en liten skillnad där männen utgör 50,4 procent och kvinnorna 49,6 procent. Fördelningen i kommunerna i länet är dock lite annorlunda. Sju av åtta kommuner har fler män än kvinnor och enbart Östersunds kommun har fler kvinnor än män med 51,2 procent kvinnor och 48,8 procent män.

4.2 Flyttmönster

Under år 2015 flyttade 4 725 personer ut medan 5 413 flyttade in i länet, vilket innebar ett positivt flyttnetto på 688 personer. Invandringen har spelat en viktig roll för befolkningsutvecklingen i länet under senare år. Inflyttning från övriga Sverige har ökat något, 139 personer fler år 2015 än år 2014. Invandringen från utlandet har stor betydelse för länet och här är antalet inflyttade är 98 personer fler 2015 än under 2014.

TABELL 15. FOLKMÄNGD I LÄN OCH KOMMUNER 2015-12-31 OCH BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGAR

Län/kommun	Inflyttade						Utflyttade				Flyttningsnetto						
	Folkmängd	Folkökning	Levande födda	Döda	Födelse-över-	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utländet	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utländet	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Utländet
Riket	9 851 017	103 662	114 870	90 907	23 963	134 240			134 240	55 830			55 830	78 410			78 410
Jämtland	127 376	611	1 388	1 500	-112	5 413		3 854	1 559	4 725		4 282	443	688		-428	1 116
Berg	7 032	-35	72	109	-37	436	158	152	126	440	241	191	8	-4	-83	-39	118
Bräcke	6 455	-8	47	103	-56	457	177	169	111	410	220	172	18	47	-43	-3	93
Härjedalen	10 262	38	77	151	-74	617	66	361	190	511	108	366	37	106	-42	-5	153
Krokom	14 785	137	177	135	42	995	500	265	230	903	552	319	32	92	-52	-54	198
Ragunda	5 387	-53	49	88	-39	324	84	159	81	343	132	193	18	-19	-48	-34	63
Strömsund	11 712	-161	115	176	-61	569	113	232	224	668	201	424	43	-99	-88	-192	181
Åre	10 677	122	110	100	10	978	218	592	168	865	241	564	60	113	-23	28	108
Östersund	61 066	571	741	638	103	3 638	1 285	1 924	429	3 186	906	2 053	227	452	379	-129	202

Källa: SCB

Utan ett positivt flyttnetto mot utlandet hade alla kommuner i länet, förutom Östersund och Åre kommuner, haft en minskande befolkning under 2015. En studie av flyttmönster mellan kommunerna inom länet visar att det enbart är Östersunds kommun har ett positivt flyttningsnetto. Detta innebär att Östersunds kommuns tillväxt delvis sker på grund av inflyttning från de övriga kommunerna i länet.

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. Bristen på bostäder i Östersunds kommun kan dock bli en begränsande faktor för inflyttningen men i och med framtida planering och byggande av nya bostäder kan nog detta bli avhjälpt. Krokoms kommun kan också få en del av Östersunds växande befolkning då det går att pendla mellan kommunerna.

Åre kommun ökade också sin befolkning under 2015 och detta beror till största del på inflyttning från utlandet men även inflyttning från övriga delar av landet. Åre är den kommunen i länet som har procentuellt störst inflyttning från övriga delar av landet. Detta beror troligen på turismnäringen. Även här kan bristen på bostäder bli en begränsande faktor på tillväxten.

4.3 Utrikes födda

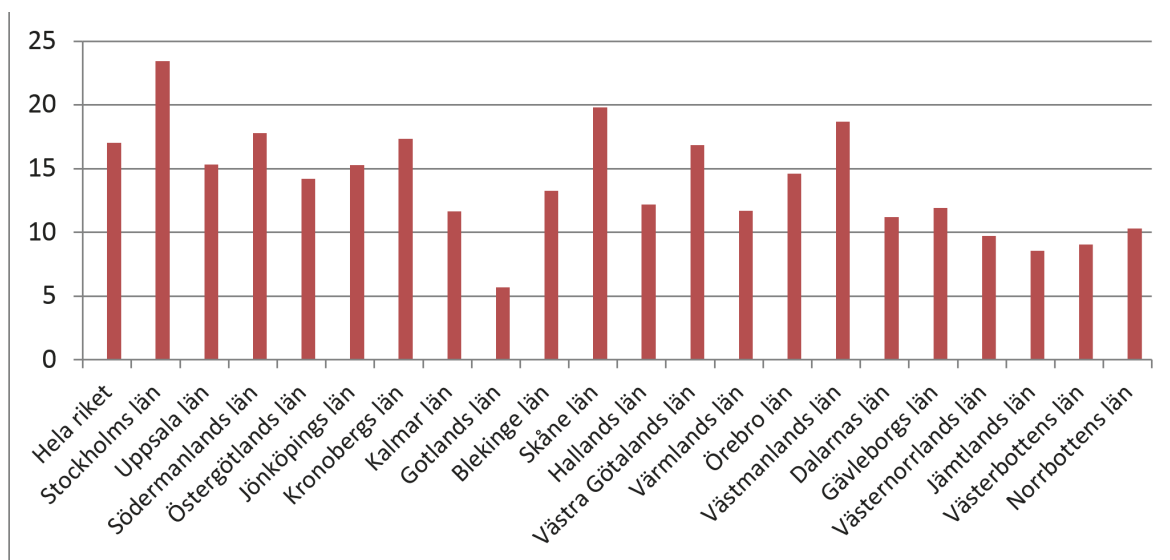
Jämtland är fortfarande det län som har näst lägst andel utrikes födda i landet, endast Gotlands län har lägre andel, trots att vi har haft en hög nettoinflyttning mot utlandet under de senaste åren. Under 2015 ökade andelen utrikesfödda från 8,1 procent till 8,6 procent i länet.

Andelen utrikes födda varierar inom länet, störst är andelen utrikes födda i Bräcke kommun som ligger på 11,5 procent. Lägst andel utrikes födda finns i Krokoms kommun där andelen uppgår till 7,2 procent.

I samtliga kommuner har dock andelen utrikes födda ökat under hela 2000-talet. Studerar man fördelningen i olika åldersintervall och uppdelat på kön så har Bräcke, Strömsund, Berg och Härjedalens kommuner mellan 17,4–21,6 procent utrikes födda kvinnor i åldersintervallet 25–34 år. Även andel utrikesfödda män i detta åldersintervall har ökat mellan 2013 och 2015 och uppgår till 22,5 procent i Bräcke och ligger runt 16–18 procent i alla övriga kommuner utom Östersund.

Dessa andelar är i nivå med eller högre än riksgenomsnittet och är av stor betydelse för dessa kommuners framtida demografiska utveckling.

DIAGRAM 2. ANDEL UTRIKES FÖDDA DECEMBER 2015



Källa: SCB

4.3.1 Flyktingar

En stor del av inflyttarna från utlandet utgörs av flyktingar. År 2015 fick 1 001 flyktingar kommunplacering i vårt län. Av dessa kom 139 personer (14 procent) som "kvotflyktingar" vilket innebär att de fick uppehållstillstånd redan innan inresa till Sverige. De övriga har blivit kommunplacerade efter att de antingen bott på någon form av anläggningsboende i väntan på asyl eller så har de ordnat boende under eller efter asyلتiden på egen hand.

Under år 2015 kom de allra flesta flyktingarna i länet från Eritrea, Syrien och Afghanistan. Sammanlagt 809 av de 1 001 personerna som kommunplacerades i länet kom från något av dessa tre länder. Övriga 192 personer fördelades på 22 andra nationaliteter.

5 Asyl-, flyktingmottagning, integration

5.1 Asylmottagning

Mottagande av asylsökande är en relativt ny verksamhet i länet. Efter dialog med länets kommuner etablerade Migrationsverket verksamhet i länet under 2012. För närvarande finns det cirka 3 700 platser för asylsökande i länet fördelat på cirka 2 300 tillfälliga platser på olika anläggningar och cirka 1 400 permanenta platser i lägenheter. Antalet platser för asylsökande ökade kraftigt under 2015 framför allt under det senare halvåret då platsantalet mer än fördubblades.

Det finns i dag platser för asylsökande i samtliga kommuner i länet, många gånger belägna i byar och anläggningar utanför centralorten. Förhandlingar om ytterligare platser pågår mellan kommunerna och Migrationsverket. Sju av länets åtta kommuner deltar i en dialog om att teckna en avsiktsförklaring där kommunen planerar att bygga bostäder där Migrationsverket kommer att teckna långsiktiga hyreskontrakt om sex år. Syftet är att Migrationsverket på så sätt får tillgång till lägenheter och kan sänka sina kostnader för tillfälliga boendeplatser samtidigt som kommunerna får stöd i sina investeringar för bostadsbyggande och på så sätt också får mera kontroll över asylboenden i kommunen.

5.2 Flyktingmottagning

Under 2015 hade samtliga kommuner i Jämtlands län överenskommelser med Länsstyrelsen om flyktingmottagning. Överenskommelserna omfattade sammanlagt 672 anvisningsbara platser vilket inte helt svarade upp mot det länstal Arbetsförmedlingen beslutat om, vilket då uppgick till 964 anvisningsbara platser.

Den 1 mars 2016 infördes en ny lag om bosättning av nyanlända som innebär att det blir tvingande för samtliga kommuner i landet att ordna boende för personer som fått uppehållstillstånd. Detta innebär att de tidigare överenskommelserna mellan kommunerna och Länsstyrelsen upphörde att gälla. Lagen påverkade fördelningen av antalet anvisningsbara platser i landets kommuner och län och för Jämtlands län innebär det en kraftig minskning av antalet platser som ska tillhandahållas av kommunerna vilket för 2016 uppgår till 237 platser.

Med tanke på det omfattande mottagandet av asylsökande i landet under hösten 2015 får man räkna med att antalet anvisningsbara platser som ska tillhandahållas av kommunerna kommer att öka under kommande år. Hur stor omfattningen blir beror till stor utsträckning på hur långa handläggningstider Migrationsverket kommer att ha för att pröva ansökningarna om asyl. Det kan också påverkas av utfallet av regeringens förslag om tillfälliga uppehållstillstånd och i samband med det på längre sikt förändringarna i möjligheten till familjeåterförening i Sverige.

Den 1 januari 2014 trädde en ny lagstiftning i kraft som ger Migrationsverket rätt att anvisa ensamkommande asylsökande barn till kommuner oavsett om man har överenskommelser om mottagande eller inte. Överenskommelser om mottagande av ensamkommande barn finns i samtliga av länets kommuner.

Totalt omfattar överenskommelserna (den 1 april 2016) 678 platser varav 554 platser är för asylsökande barn. Under hösten 2015 ökade antalet mottagna asylsökande ensamkommande barn kraftigt. Då fanns överenskommelser om 90 platser i länet men sammanlagt togs det emot 620 barn vilket satte stor press på mottagningssystemet. Detta har bland annat inneburit att regeringen fattat beslut om att det ska införas en ny modell för anvisning av ensamkommande barn till kommunerna.

Den nya modellen trädde i kraft den 1 april 2016 och innebär att varje kommun ska ta emot en fastställd promilleandel av antalet ensamkommande barn som kommer till landet. Planeringen för mottagandet kommer då att utgå från de prognoser som Migrationsverket lämnar fyra gånger per år. För Jämtlands läns del innebär det utifrån Migrationsverkets februariprognos 2016 ett förväntat mottagande på mellan 187–420 barn.

Totalt sett har flyktingmottagandet i länet under 2015 ökat i förhållande till 2014. Ökningen av mottagandet från 826 till 1 001 personer innebär att länets kommuner under 2015 tagit emot fler än något år tidigare.

TABELL 16. FLYKTINGAR MED UPPEHÅLLSTILLSTÅND TILL RESPEKTIVE KOMMUN 2015

Kommun	Kvot-flykting	Från anläggnings-boende	Från eget boende	Anknytningar	Övriga	Totalt	Platser i överenskommelser
Berg	5	11	17	7		40	65
Bräcke		23	32	35	1	91	45
Härjedalen	20	48	20	12		100	146
Krokom	5	41	56	14	2	118	120
Ragunda	3	22	29	2	2	58	25
Strömsund	25	40	21	23	1	110	100
Åre	48	23	31	14		116	140
Östersund	33	126	137	69	3	368	550
Länet totalt	139	334	343	176	9	1 001	1 191

5.3 Integration i det regionala tillväxtarbetet

Länsstyrelsen har även under 2015 i olika sammanhang fortsatt att belysa frågan om invandringens betydelse för den demografiska utvecklingen och för det regionala tillväxtarbetet i länet. Det kunskapsunderlag som Länsstyrelsen tog fram under 2012 kring invandring och integration har uppdaterats i olika presentationsunderlag och använts vid länsstyrelsens möten med kommuner och andra organisationer och i länsstyrelsens förhandlingar om nya överenskommelser för flyktingmottagning.

De nya strukturfondsprogrammen för åren 2014–2020 är nu operativa och omfattar integrationsperspektiv kring nyanländas etablering i länet. I Region Jämtland Härjedalens regionala utvecklingsstrategi, "Jämtland/Härjedalen 2030,

Innovativt och attraktivt” redovisas länets demografiska utmaningar och man pekar bland annat på att en ökad invandring berikar länet. Målet är att länet ska ha samma andel utomnordiskt födda 2030 som riket. En regional strategi för ökad inflyttning och förbättrad integration 2015–2020 är antagen av Region Jämtland Härjedalen i början av 2015.

Region Jämtland Härjedalen driver med stöd av europeiska Socialfonden, ESF, ett projekt för att stärka nyanländas inträde på arbetsmarknaden. Detta sker i samarbete med länets kommuner och i samråd med Arbetsförmedlingen. En viktig utgångspunkt är hur utbildningsinsatser bättre kan kopplas mot arbetsmarknadens behov och hur de framtida avgångarna från arbetsmarknaden kan överbryggas. Länet har ett stort gap mellan de som lämnar arbetsmarknaden fram till 2025 och de som tillträder. Ökad invandring kommer att få stor betydelse för att fylla detta gap men även att bidra till mångfald och förnyelse inom tillväxtområdet.

Länets attraktionskraft kommer att bli avgörande för om länet kan locka till sig framtida kompetens i stark konkurrens med övriga landet och med andra regioner i västvärlden. Region Jämtland Härjedalen utvecklar också den så kallade Kompetensplattformen som successivt kommer att förstärkas med statistik kring invandring och integration.

5.4 Regional överenskommelse, RÖK

Mottagning, etablering, integration – Jämtland Härjedalen

Länet har haft en överenskommelse om mottagning och etablering av nyanlända från 2011/2012. (RÖK) Denna överenskommelse syftade till att det nationella målet för integrationspolitiken ska få genomslag i länet, att skapa samsyn om ansvar och ge stöd till regionala och lokala aktörer samt att tillvarata samhällets etniska och kulturella mångfald.

Under 2015 har denna RÖK reviderats utifrån att Region Jämtland Härjedalen bildats från den 1 januari 2015. Revideringsdiskussionerna har också lett fram till att parterna format en "vassare" överenskommelse som tydligt pekar ut de utvecklingsinsatser som parterna gemensamt ska prioritera det kommande året med en starkare strategisk koppling till den politiska nivån.

Aktörer i den reviderade överenskommelsen "Mottagning, etablering, integration – Jämtland Härjedalen" är, förutom Länsstyrelsen, Region Jämtland Härjedalen, Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan samt Migrationsverket.

Skatteverket och kommunerna deltar som adjungerade. Överenskommelsen är kopplad till länets "RUS" (regionala utvecklingsstrategi) samt den nyligen antagna "Integrationsstrategin". I överenskommelsen identifieras ett antal utvecklingsområden och till dessa kopplas handlingsplaner årsvis. Insatser för olika utvecklingsområden fastställs, ansvariga för genomförande utses och arbetet leds av en operativ grupp bestående av representanter från ingående aktörer.

Handlingsplan för 2015 är genomförd och en ny handlingsplan för 2016 finns upprättad. Mer information om den regionala överenskommelsen finns att läsa på länsstyrelsens hemsida <http://www.lansstyrelsen.se/jamtland>

Länsstyrelsen bedömer fortsatt att behovet av samverkan kring insatser inom ramen för integrationsarbetet är stort och att kopplingen till länets regionala utveckling är stor. Bostadsfrågan är central för kommunernas kapacitet att ta emot nyanlända och således viktig både när det gäller flyktingmottagandet i framtiden och när det gäller att locka andra inflyttare till länet.



6 Arbetsmarknad, kommunikationer och service

6.1 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 turistdestinationer huvudsakligen i fjällvärlden.

Det är främst hälso- och sjukvården samt socialt arbete som skapar den största sysselsättningen i Jämtlands län, betydande är också handel och turist/besöksnäringen samt jord- och skogsbruk. Gemensamt för hela regionen är långa avstånd till marknaden för länets företag både inom och utanför länet. Även de platsbundna primärproduktionerna finns över hela länet. Gemensamt för de flesta av turistföretagen är att det är vintertid som man har sin högsäsong. Viktiga satsningar görs dock för att skapa året-runt-turism i länet som gör att destinationsorterna blir mer ekonomiskt hållbara.

Besöksnäringen har stor betydelse för att upprätthålla servicen i länet då den innebär ökat tryck på olika servicefunktioner och ställer stora krav på såväl transportinfrastrukturen som den lokala servicen.

TABELL 17. ANTAL ARBETSSTÄLLEN 2015 EFTER STORLEKSKLASS.

Region	Antal				
	Storlek antal anställda				
	0	1-9	10-49	50-	Totalt
Jämtlands län	19 189	4 815	983	176	25 163
Riket	865 641	310 830	66 422	14 862	1 257 755

Region	Andel i procent				
	Storlek antal anställda				
	0	1-9	10-49	50-	Totalt
Jämtlands län	76,3	19,1	3,9	0,7	100
Riket	68,8	24,7	5,3	1,2	100

Källa: Statistiska centralbyrån, Företagsregistret. Uppdaterad: 2015-12-08

Den största andelen av företag som finns i länet har ingen anställd. Ett typiskt företag beläget på landsbygden är ett mikroföretag med 1-9 personer anställda. De mindre företagen är utspridda i hela länet. Det är vanligare att ett företag på landsbygden är ett nystartat företag jämfört med i tätorten.

Arbetsmarknaden i länet är starkt könsuppdelad i de flesta branscher. Det finns samband mellan var kvinnor väljer att leva och graden av uppnådd jämställdhet.

Inskrivna öppet arbetslösa av den registerbaserade arbetskraften var i maj 2016 i Jämtlands län 7,4 procent och för riket var det 7,5 procent fördelat på 6,0 procent respektive 6,9 procent för kvinnor och 8,7 procent respektive 8,1 procent för män. Av de arbetslösa så var 3,4 procent i länet och 3,8 procent i riket öppet arbetslösa och övriga deltog i olika arbetsförberedande program.

6.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen

Jämtlands län har en spridd bebyggelsestruktur med ett stort antal småorter och byar över större delen av länets yta och ett fåtal tätorter med en befolkning mellan 1 000 och 4 000 invånare. Länet har en stad, Östersund, där 45 procent av länets befolkning bor. Detta innebär att arbetspendlingen i länet är omfattande och då speciellt till centralorten Östersund som har en dominerande ställning när det gäller utbudet av arbetstillfällen inom både privat som inom offentlig sektor.

Till Östersunds kommun arbetspendlar drygt 5 400 personer från övriga kommuner. Inpendlingen från Krokoms kommun svarar för drygt hälften av denna siffra, men även från övriga kommuner förekommer en betydande arbetspendling.

6.2.1 Vilka 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. Störst är pendlingen till och inom Östersunds kommun.

TABELL 18. ARBETSPENDLING 2014 FÖR KVINNOR OCH MÄN

Bostads-kommun	Arbetsställe kommun							
	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokom	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
Berg	2 472	6	70	21	3	4	21	695
Bräcke	8	2 000	8	22	142	9	7	517
Härjedalen	49	3	4 400	4	0	2	5	117
Krokom	20	18	6	3 745	10	78	159	2 906
Ragunda	1	44	1	9	1 920	15	7	265
Strömsund	4	5	2	31	11	4 715	6	369
Åre	44	2	5	129	2	5	4 267	546
Östersund	277	207	62	1 005	105	162	268	26 407

Källa: Statistiska centralbyrån Senast uppdaterad: 2016-01-27

Man kan också notera att en relativt omfattande pendling sker över länsgränsen. Störst var utpendlingen till Stockholms län med 1 108 personer 2014 (varav 414 kvinnor och 694 män) och till Västernorrlands län med 886 personer (varav 260 kvinnor och 626 män).

TABELL 19. ARBETSPENDLING FRÅN JÄMTLANDS LÄN TILL ÖVRIGA LÄN I RIKET 2014.

Från Jämtlands län till	Kvinnor	Män	Totalt
Stockholms län	414	694	1 108
Västernorrlands län	260	626	886
Västerbottens län	107	157	264
Västra Götalands län	78	162	240
Gävleborgs län	48	153	201
Dalarnas län	51	111	162
Norrbottnens län	42	119	161
Skåne län	48	79	127
Uppsala län	36	78	114
Västmanlands län	18	47	65
Östergötlands län	23	26	49
Örebro län	19	23	42
Hallands län	14	25	39
Södermanlands län	10	27	37
Jönköpings län	16	21	37
Värmlands län	9	26	35
Kalmar län	8	16	24
Gotlands län	8	16	24
Blekinge län	8	8	16
Kronobergs län	5	10	15
Okänd	20	27	47
Totalt	1 242	2 451	3 693

Källa: Statistiska centralbyrån uppdaterad: 2016-01-27

6.3 Förbindelser och kommunikationer

Den spridda befolkningsstrukturen 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 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.

Ett nytt inslag att beakta vid planering av kollektivtrafik är asylboende och flyktingmottagning på många orter ute i länet. Asylsökande och flyktingar saknar oftast bil och giltigt körkort och är därför starkt beroende av att kommunikationer fungerar för att kunna etablera sig, delta i olika aktiviteter såsom svenska för invandrare, samhällsorientering, arbetsmarknadsinsatser, yrkespraktik med mera och för att i slutändan kunna leva ett bra liv i vårt län.

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 planeras åtgärder för överföring av vägtrafik till järnvägstrafik, med positiva effekter för både miljö och trafiksäkerhet. En begränsning för ökad pendling med tåg efter Mittbanan är de relativt sett långa restiderna med tåg i dag.

För att tåget ska kunna konkurrera med vägtrafiken är det nödvändigt att restiderna med tåg blir tydligt kortare än med bil eller buss. Åre, Krokoms och Östersunds kommuner har tillsammans med Tillväxtverket, Region Jämtland/Härjedalen och Länsstyrelsen deltagit i ett projekt "Samhällsplanering för hållbar utveckling i Åre – Krokoms – Östersunds" (som också kallas "Jämtlandsstråket") i syfte att stärka den gemensamma arbetsmarknadsregionen genom att underlätta pendling, gemensam bostadsförsörjning, samverka med service/tjänster samt skapa samsyn kring näringslivsutveckling utmed stråket. (se vidare kap. 7)

Befolkningsstrukturen kombinerat med långa avstånd gör också länet mycket beroende av väl fungerande transportinfrastruktur. Det är viktigt att det finns bra vägar på landsbygden som är framkomliga både vinter- och sommartid. Två nationella vägstråk korsar länet, E14 i öst-västlig riktning från Sundsvall till Trondheim och E45 nord-sydlig riktning från Göteborg till Karesuando.

I Jämtlands län finns två flygplatser med reguljär flygtrafik, Åre-Östersund och Sveg. Åre-Östersunds flygplats har en viss flygtrafik utomlands till några turistorter. Dessutom har Trondheim, Vaernes en internationell flygplats. Dessa flygplatser är av stor betydelse för länets besöksnäring.

6.4 Service

Jämtlands läns demografiska utveckling ställer höga krav på att hitta funktionella lösningar för att säkerställa medborgarnas tillgång till kommersiell och viss offentlig service. Tillväxtanalys har konstaterat att faktorer som är avgörande för en Orts utveckling är bra infrastruktur, god tillgång till kommersiell och offentlig service, närhet till arbetsmarknader, attraktivt boende och goda sociala strukturer. Både boende och företag behöver en god service för att vardagen ska fungera.

I Jämtlands län pågår ett servicefrämjande arbete inom det Regionala serviceprogrammet 2014–2018, som Region Jämtland Härjedalen ansvarar för. Programmets syfte är att styra insatser för att främja tillgång till kommersiell service. Flertalet av länets kommuner arbetar i dag med serviceplanering där olika insatser och prioriteringar analyseras och bedöms.

6.4.1 Dagligvarubutik

Genom den strukturomvandling som skett inom handeln och det faktum att fler i högre grad väljer att bo stadsnära resulterar i att antalet dagligvarubutiker minskat. Under 1950-talet fanns uppskattningsvis 350–400 dagligvarubutiker i länet.

2014 fanns det totalt 135 dagligvarubutiker i Jämtland varav 32 stycken i tillgänglighetsklass mycket låg tillgänglighet enligt Tillväxtanalys. Antalet dagligvarubutiker var ungefärligen detsamma under 2013 i Jämtland. Det är vanligt att orter i länet enbart har en butik, vilket ökar sårbarheten på orten.

Trender pekar tydligt på att köpströmmarna förändrats så att inköp sker i stadsnära områden, vanligen på stormarknader, där många passerar till och från sina arbeten. Detta leder i sin tur till ett ökat bilberoende då kollektivtrafiken många gånger anses otillräcklig i förhållande till arbetstider och övriga livsvillkor.

Störst andel av befolkningen som har långa restider, mer än 10 minuter, till sin närmaste butik finns i Bräcke, Härjedalen, Ragunda och Strömsunds kommuner. Bräcke, Krokoms, Ragunda, Strömsund och Åre är de kommuner där det finns ett antal personer vilka har mycket långa avstånd till butik (mer än 30 minuter).

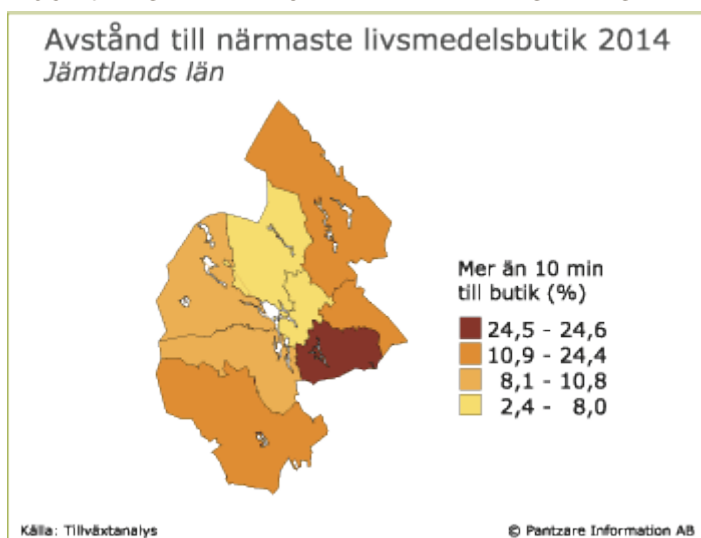
I jämförelse mellan 2013 och 2014 har en ökning av tiden skett, färre har mindre än tio minuter till livsmedelsbutik. Ökningen är främst i 5–10-minutersklassen.

TABELL 20. AVSTÅND TILL NÄRMASTE LIVSMEDELSBUTIK 2014

Kommun/ Region	Befolkning	Andel (procent) per avståndsklass			
		mindre än 5 min	5–10 min	10–30 min	mer än 30 min
Berg	7 067	62	29,8	7,6	0,6
Bräcke	6 463	54,5	20,9	24,5	0
Härjedalen	10 224	80,2	8,8	10,8	0,1
Krokoms	14 648	71,2	23	5,6	0,2
Ragunda	5 440	65	21,5	13,5	0
Strömsund	11 873	73,4	11,4	13,4	1,8
Åre	10 555	77,8	13,9	8,2	0,1
Östersund	60 495	90,7	6,9	2,5	0
Jämtlands län	126 765	80,3	12,5	6,9	0,2
Riket	9 747 355	84,6	12,5	2,8	0

Källa: www.regionfakta.com, Tillväxtanalys. Senast uppdaterad: 2015-06-10

FIGUR 3. AVSTÅND I KILOMETER TILL NÄRMASTE LIVSMEDELSBUTIK I LÄNET



Källa: Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser

På några orter finns olika lokala alternativ för att trygga tillgången till service. Byn går samman i en ekonomisk förening för att exempelvis tillhandahålla lokal för livsmedelsbutik eller för att driva butiken i egen regi. Hemsändning är ett sätt för butikerna att stärka sin kundkrets och möjliggöra leveranser av varor till sina kunder i gles- och landsbygd.

6.5 IT-infrastruktur

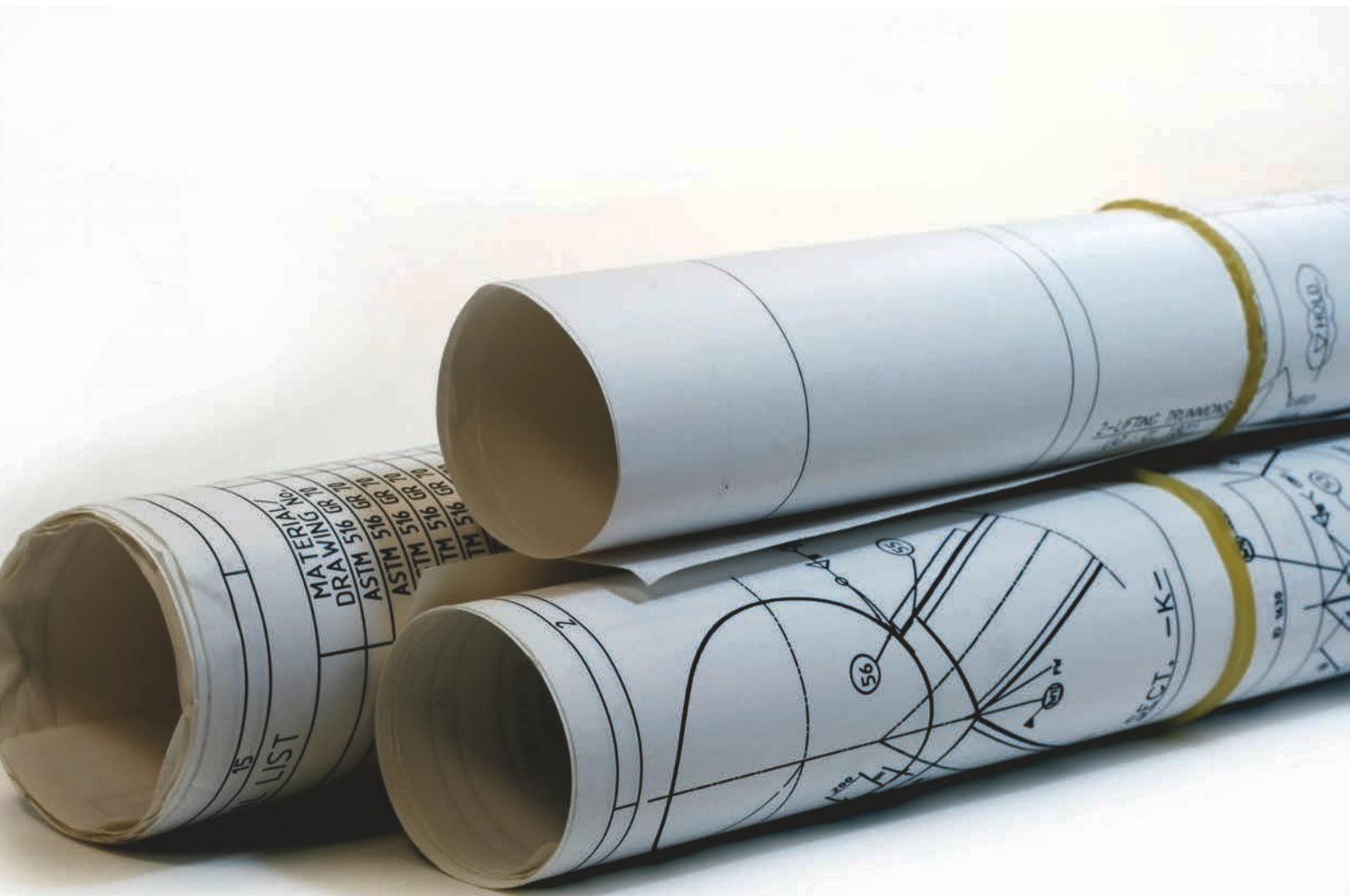
I regeringens bredbandsstrategi för Sverige samt i länets bredbandsstrategi anges att 90 procent av hushållen och företagen år 2020 ska ha tillgång till bredband om minst 100 Mbit/s. Enligt PTS:s bredbandsstatistik hade 53 procent av hushållen och 42 procent av företagen i Jämtlands län tillgång till bredband med den kapaciteten i slutet av 2015. Tillgången varierar dock stort mellan kommunerna samt mellan tätort och landsbygd.

Allt fler tjänster i vår vardag förutsätter tillgång till Internet och utvecklingen av både befintliga och nya tjänster ställer krav på allt högre överföringshastigheter. Bredbandsutbyggnaden i länet är således avgörande för en positiv utveckling av hela vårt län. Att ge så många som möjligt i länet, både hushållen och företagen, tillgång till fast bredband med hög kapacitet är därför en av de viktigaste frågorna för länets fortsatta utveckling. Det krävs därför ett fortsatt samhälleligt engagemang med samverkan, samarbete och engagemang från såväl enskilda, organisationer, företag som myndigheter i dessa frågor. Det är viktigt att det finns tillgång till snabbt och robust bredband för att göra fler delar av länet attraktiva för både boende, företag, inflyttare samt för besökande.

Det mobila bredbandet, som byggts ut kraftigt i länet sista året, är i första hand inte gjort för att fungera inomhus och bör därför anses vara ett komplement till fast bredband för hushållen. Dock kan mobilt bredband, av olika anledningar, vara den bästa lösningen för en del av hushållen i länet.

Allt fler tjänster i vår vardag förutsätter tillgång till Internet och utvecklingen av både befintliga och nya tjänster ställer krav på allt högre överföringshastigheter. Bredbandsutbyggnaden i länet är således avgörande för en positiv utveckling av hela vårt län.

Det mobila bredbandet, som byggts ut kraftigt i länet sista året, är i första hand inte gjort för att fungera inomhus och bör därför anses vara ett komplement till fast bredband för hushållen. Dock kan mobilt bredband vara bästa lösning för en del hushåll i länet.



7. Jämtlandsstråket

Region Jämtland Härjedalen, Åre, Krokoms och Östersunds kommuner samt Länsstyrelsen har sedan hösten 2013 i projektform undersökt hur man genom att studera ett funktionellt stråk i länet kan hitta kopplingar mellan fysisk planering och regional tillväxt. Detta har format ett arbete kring Jämtlandsstråket, Åre, Krokoms, Östersund – se bild över stråket längre ner i texten. I slutarbetena i detta projekt undersöktes också huruvida bostadsmarknadsanalysen skulle kunna speciellt studeras i detta stråk som spänner över delar av tre kommuner och där kilometerrutestatistik används i analysen.

I planeringssammanhang har det i många år (riksdagen uttalade redan 1972 Östersund – Krokoms som ett primärt centrum som ett alternativ till de växande storstäderna) talats om potentialen inom stråket utmed väg E14 och Mittbanan (genom Åre – Krokoms – Östersunds kommuner). Östersund som residensstad, Åres expansion, med besöksnäringen som motor, samt stora möjligheter till så kallat livsstilsboende gör stråket Brunflo – Duved intressant. Här finns en relativt stor dagpendling och befolkningstalet är stabilt eller ökande.

Genom ett fördjupat samarbete mellan kommunal nivå från två olika förvaltningar i de tre kommunerna samt den regionala nivån via region och länsstyrelse har projektet verkat för att finna former för ett förenklat och fördjupat samarbete till nytta för samhällsplaneringen och för näringslivets tillväxtpotentialer. Projektet har fokuserat på de tillväxtstarka delarna av de tre kommunerna men har även studerat hur arbete inom stråket gagnar såväl övriga delar – de glesare – av de ingående kommunerna samt även övriga kommuner i länet. Inledningsvis har samhällsplanering/tillväxt med fokus på infrastruktur studerats men i förlängningen kan detta inkludera frågor som bostadsförsörjning, vattenplanering med mera.

Mål med samarbetet är att:

- » underlätta en effektiv och hållbar arbetspendling mellan orterna
- » utveckla former för en gemensam bostadsförsörjning
- » utveckla former för samverkan mellan kommunerna kring service och tjänster för boende i Jämtlandsstråket
- » skapa samsyn kring näringslivsutveckling
- » en positiv utveckling i och kring Jämtlandsstråket ska ge positiva effekter också utanför Jämtlandsstråket
- » de metoder som utvecklas ska också kunna användas i andra delar av länet och landet.

Ett mycket konstruktivt samarbete har utvecklats mellan tjänstemän inom kompetensområdena fysisk planering, infrastruktur och näringslivsutveckling i de tre kommunerna, Region Jämtland Härjedalen och Länsstyrelsen. Projektet har varit framgångsrikt när det gäller att ta fram relevant underlag kring förutsättningarna för utveckling av Jämtlandsstråket.

Projektet har tagit fram ett omfattande analysunderlag för detta stråk som kommer till användning i kommunernas planarbete och några data kan lyftas fram:

Befolkningsutvecklingen i Jämtlandsstråket har varit positiv under lång tid och nära 60 procent av länets befolkning bor efter Jämtlandsstråket.

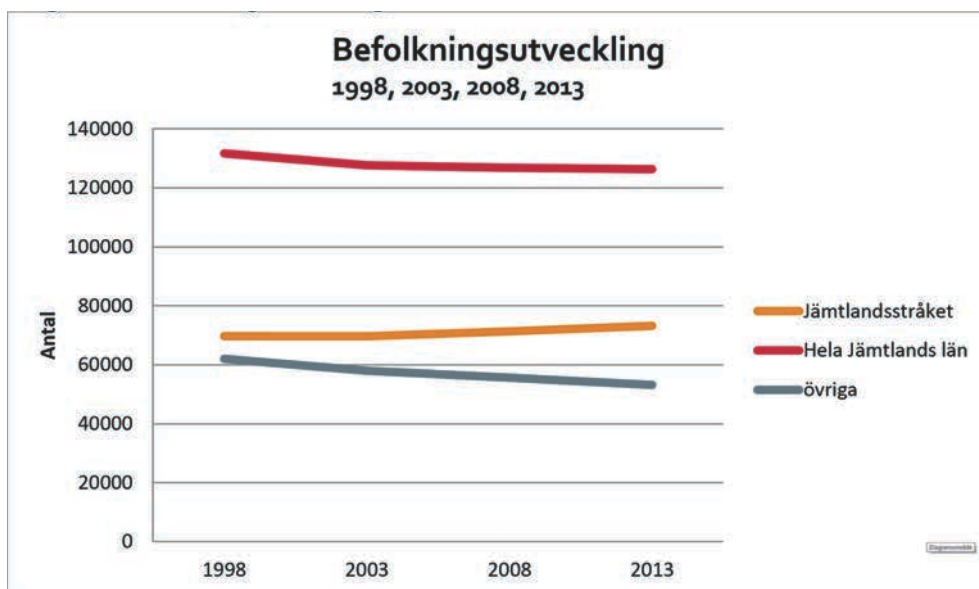


Diagram 3: Befolkningsutveckling i Jämtlandsstråket.

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

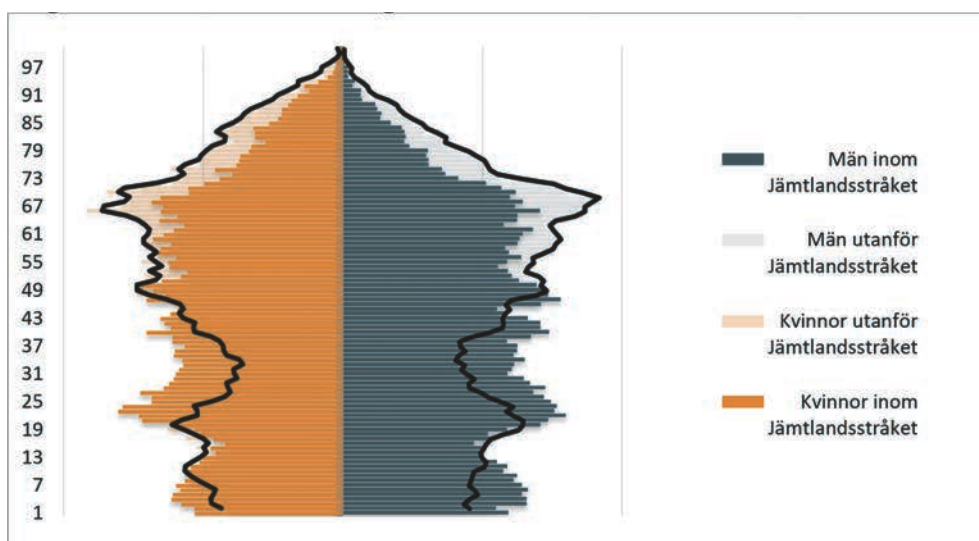
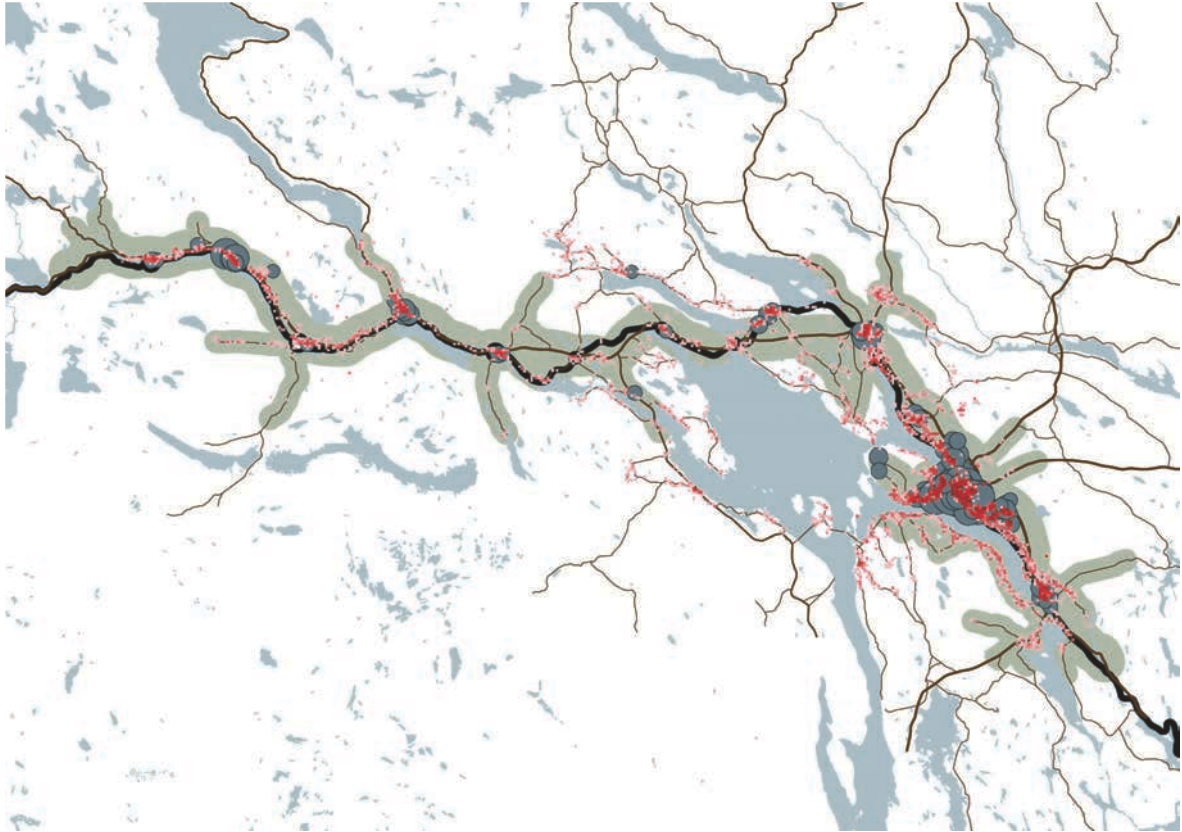


Diagram 4: Ålderssammansättning i befolkningen i Jämtlandsstråket och utanför. Heldragen markering avser befolkningspyramid utanför Jämtlandsstråket.

Nedanstående kartbild visar stråkets utbredning som ett funktionellt område och hur det har definierats mitt genom centrala Jämtlands län. Kartan visar var människor bor, arbetar och hur tillgängligheten inom stråket ser ut. Majoriteten av befolkningen är koncentrerad till de större vägarna i området. Merparten av områdets större arbetsställen ligger i anslutning till Jämtlandsstråkets stationsorter.



Figur 4. Tillgänglighet inom Jämtlandsstråket
Boende = rött, Arbetsställen med minst 50 anställda = grönt

Analysen visar olika områdets tillgänglighet till E14 och stationsorter efter Mittbanan. God tillgänglighet har i det här fallet definierats som två kilometer kring E14, en mil ut från E14 på större anslutande vägar samt en kilometer kring dessa vägar.

God tillgänglighet är en av flera faktorer som avgör om en ort anses som attraktiv – vilket analysen också visar. En annan viktig attraktivitetsfaktor är goda livsmiljöer. Det kan handla om till exempel utsikt, närhet till fritidsintressen eller stadspuls. Sökandet efter den perfekta boendemiljön väger i många fall tyngre i dag än vad det gjorde för tidigare generationer. Det material och de analyser liksom de metoder som tagits fram inom ramen för projektet kommer att göras tillgängligt och enkelt sökbart på internet.

Projektet har kommit fram till att ett framtagande av en regional översiktsplan inte är aktuellt i nuläget. Dock konstateras att Bostadplaneringskommittén

nyligen lämnat förslag om fysisk regional planering och att det är den aktör som har det regionala utvecklingsansvaret som bör ges ansvaret för detta. Projektet Jämtlandsstråket visar tydligt att de kommande regionala fysiska planerna bör ha fokus på områden som har tydliga funktionella samband. Jämtlandsstråket mellan Brunflo och Duved är utan tvekan ett sådant.

Även om ingen regional översiktsplan kommer att tas fram i närtid så är behovet av ett nära samarbete mellan de tre kommunerna av största vikt. Det handlar inte minst om olika former av kommunal service som invånarna efter stråket behöver. Som invånare ska man inte behöva känna av de administrativa gränser som ibland skär mitt igenom ett bostadsområde så som fallet är vid Brittsbo/Sånghusvallen mellan Lugnvik och Ås.

Ett långsiktigt mål är således att det finns former för tillitsfull samverkan mellan kommunerna som ingår i nuvarande projekt. En långsiktig effekt av projektet är också att Jämtlandsstråket är väl känt och lockar till sig inflyttare. Projektet har också speciellt tittat på ett antal planindikatorer i stationsnära lägen som har stor betydelse för planering av bostadsbyggande, kollektivtrafik, arbetsplatsers lokalisering samt samhällsservice.

FIGUR 5. PLANINDIKATORER

A. Tätortsstrukturer



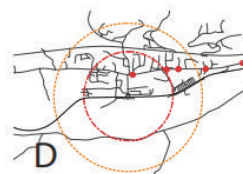
B. Faktiska avstånd



C. Marktyper



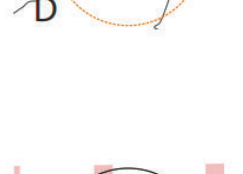
D. Hållplatser



E. Målpunkter



F. Täthet



G. Taxeringsvärden

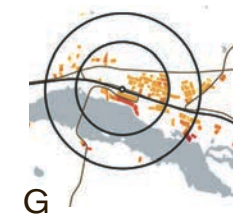


Bild: Planindikatorer studerade i Jämtlandsstråket

Bostadsmarknadsanalys i Jämtlandsstråket

Frågan om en gemensam utveckling av bostadsmarknaden lyftes in sent i projektet. Länsstyrelsen har valt att undersöka hur bostadsmarknadsanalysen kan kopplas till Jämtlandsstråket. En metodutveckling inom detta område skulle kunna ge möjligheter att beskriva bostadsmarknaden i länet på ett betydligt bättre sätt utifrån funktionella samband och kunna ge bostadsmarknadsanalyserna en mer aktiv roll i kommunernas bostadsplanering. Att i denna analys lämna de administrativa kommungränserna kräver både tillgång till geografiskt finfördelat data och möjligheter att bearbeta dessa. För att få ett fördjupat underlag har också ett antal frågor ställts till berörda kommuner utöver den bostadsmarknadsenkät som är ett av underlagen till bostadsmarknadsanalysen.

Utifrån de tabeller/figurer som finns i Bostadsmarknad i Jämtlands län 2015 formades följande frågor till berörda kommuner:

- » Antal lägenheter i flerbostadshus i förhållande till småhus längs stråket. Även procentandel lägenheter som finns i flerbostadshus i förhållande till total antal lägenheter.
- » Avstånd till service till livsmedelsbutik. Intressant att se även avstånd till skolor. Möjligheten att genom en kartbild bättre visualisera avstånd till service längst stråket som komplement till tabellen.
- » Förväntad nyproduktion av lägenheter respektive småhus inom stråket – tas fram via speciell fråga till kommunerna.
- » Bostadsmarknaden (balans/obalans) och förväntad utveckling fram till 2020 inom stråket – även detta tas fram via speciell fråga till kommunerna.
- » Att ta fram en karta över bostadsbeståndet inom Jämtlandsstråket.

Dessutom ställdes följande speciella frågor inom ramen för projektet Jämtlandsstråket till kommunerna. En del uppgifter har tagits fram utifrån tillgänglig statistik och data, men för en del uppgifter behövs bedömningar från respektive kommun och de kontaktpersoner man angivit för bostadsmarknadsanalysen.

- » Hur bedömer kommunen utvecklingen på bostadsmarknaden inom projektområdet "Jämtlandsstråket" Balans–Obalans (Underskott/överskott)? Det vore intressant att få en bild av läget 2015 och förväntad utveckling 2020. Komplettera gärna med motivering/beskrivande text som lyfter eventuella skillnader mot övriga delar av kommunen.

Som referens hänvisas till tabell nr 4 i bostadsmarknadsanalysen som dock berör hela kommunen. Vi vill få en liknande bild som berör endast Jämtlandsstråket.

- » Vilket framtida behov av nyproduktion av bostäder ser kommunen inom Jämtlandsstråket? Vilken typ av bostäder och varför? Förväntad nyproduktion av lägenheter respektive småhus längst stråket?

Som referens hänvisas kommunernas svar i bostadsmarknadsanalysen som också berör hela kommunen. Vi vill få en liknande bild som berör endast projektområdet.

SVAR FRÅN KOMMUNERNA

Åre kommun anger att de kommer gå mot en brist på bostäder utefter stråket. Kommunen ser redan en utveckling av att folk bosätter sig i Undersåker och Duved. Åre församling ökar inte som det har gjort tidigare. Denna utveckling späs akut på av behovet av bostäder för flyktingar med tillgång till bra kommunikationer då det finns en stor längtan för "unga vuxna" att kunna ta sig till Östersund.

Åre kommun ser också en utveckling av behov av en blandning av flerbostadshus (även radhuskaraktär) och småhus/egna hem i stråknära områden framåt.

Krokoms kommuns planer på bostadsbyggande är till allra största delen belägna inom området för Jämtlandsstråket. I dag råder brist på bostäder. Den bristen kommer att bestå i ett eller ett par år till. I Ås-bygden, som nu har en fördjupad översiktsplan på samråd, föreslås utökade byggrätter med högre hushöjder i centrala Ås, vilket kan ge ett tillskott på cirka 50 lägenheter i flerbostadshus fram till 2020, samt ytterligare 50 lägenheter fram till 2025.

Småhusbyggandet fortsätter i södra Ås, Sånghusvallen, i enlighet med Översiktsplanen från 2006. Före år 2019 bedöms 35 bostäder uppföras inom etapp 4, år senare kan ytterligare 35 bostäder byggas inom etapp 5.

Två detaljplaner på Rödön ger byggrätter för en komplettering med cirka 20 småhus under 2016–2019.

Det finns även planer på att bebygga ett område vid Storsjöns strand med cirka 40 lägenheter i flerbostadshus. På längre sikt kan det bli aktuellt att uppföra bostäder vid Ås Båthamn.

I centralorten Krokoms, som är en stationsort, finns ett planlagt område med utrymme för tomter upp till cirka 40 småhus samt utrymme för flerbostadshus. Frågan har under senare tid väckts om detta område ska exploateras, då efterfrågan förväntas öka de närmaste åren.

Östersunds kommun svarar att man i stort kan sätta ett likhetstecken mellan kommunen och Jämtlandsstråket, vad beträffar bostadsbyggandet. Kommunen står inför ett ordentligt accelererat bostadsbyggande. Enligt en sammanställning av aktuella och planerade projekt till och med 2020 så väntas cirka 2 000 av totalt 2 100 bostäder byggas inom Jämtlandsstråket, i stort sett allt dessutom främst i området Östersund–Frösön–Torvalla, och nästan inget i Brunflo. Övervägande är det lägenheter som planeras, cirka 80 procent. Resterande 20 procent utgörs av villor och gruppbbyggda småhus.

Östersunds kommun bedömer att kommunens befolkning är fördelad så att cirka 50 000 bor inom Jämtlandsstråket och cirka 10 000 utanför. Det är alltså en större andel av bostadsbyggandet som placeras i stråket och framförallt i Östersunds stad än utanför jämfört med andelen invånare. Utanför Jämtlandsstråket kan det handla om ett antal HVB-platser i Lit och Brunflo och det vanliga enstaka villabyggandet på den mer perifera landsbygden. Anledningen till denna fördelning är att bostadsbyggandet sker på marknadsmässiga villkor, vilket för övrigt ligger i linje med projektet Jämtlandsstråkets slutsatser. Befolkningstillväxten är för

närvarande cirka 500 personer per år – främst inom Jämtlandsstråket. Det faktiska utfallet av hittills planerat bostadsbyggande ser ut att stämma med denna bedömning – förra året gavs bygglov för totalt 431 bostäder.

Östersunds kommun bedömer att man i dag har en brist på bostäder i Jämtlandsstråket, men att det väntade byggandet kommer att ge balans till 2020.

Kommunen anger också att man själv inte är en nämnvärd bostadsproducent och har ingen direkt möjlighet att påverka bostadsbyggandet. Indirekt påverkan sker genom att kommunen tar fram bra lägen åt marknaden, och till denna marknad kan man förstås även räkna Östersundshem – det kommunala bostadsbolaget. Genomförandet hänger sedan på att det finns köpare och hyresgäster till det som ska nyproduceras, annars blir det inte så mycket gjort. Nyproduktion och balans på bostadsmarknaden är också beroende av eventuella statliga stimulanser och om man lyckas med att öka den så kallade rörligheten, vilket i så fall kan minska behovet av nyproduktion.

Östersunds kommun flaggar också för att risken för händelser i vår omvärld, till exempel nya finanskriser, på nolltid kan påverka alla våra bedömningar tillsammans med både framtidstro och byggande mycket negativt, men just nu syns det inga tydliga tecken på det.

Resultat av GIS-kartläggning av byggnadsbestånd inom stråket

Nedanstående tabell visar bostadsbyggnadsbeståndet inom Jämtlandsstråket i relation till motsvarande bestånd som helhet i respektive kommun. Tabellen innehåller flera olika klassificeringar av de olika typerna av fastigheterna och vi väljer att redovisa alla kategorierna i tabellen men renodla till jordbruksfastigheter, småhus och hyreshus i texten framöver.

TABELL 21. BOSTADSBYGGNADSBESTÅND I KOMMUNERNA OCH I JÄMTLANDSSTRÅKET

	Lantbruks- enhet, bebyggd	Småhus- enhet, helårs- bostad	Småhus- enhet, fritids- bostad	Småhus- enhet, tre eller fler bostads- byggnader	Småhus- enhet, med lokaler	Hyreshus- enhet, huvud- sakligen bostäder	Hyreshus- enhet, bostäder och lokaler
Typkod	120	220	221	222	223	320	321
Åre	1 163	2 330	3 765	147	13	1 706	193
Krokom	1 973	3 524	1 287	191	12	1 159	176
Östersund	1 852	8 046	1 016	1 115	22	17 773	2 545
Summa kommun	4 988	13 900	6 068	1 453	47	20 638	2 914
Duved-Mörsil	383	1 589	1 391	72	4	1 612	185
Mattmar- Näliden	244	406	93	18	1	98	176
Krokom- Östersund	1 102	8 272	581	1 117	11	18 229	2 492
Jämtlands- stråket	1 729	10 267	2 065	1 207	16	19 939	2 853

Kartbild över fastighetsbeståndet

Nedanstående bild visar fastighetsbeståndets placering längs Jämtlandsstråket. Bostadsytor visas som storleksberoende punkter, grönt avser jordbruksfastigheter, rött är småhus och blått är hyreshus/flerbostadshus. Vi ser att flerbostadshusen återfinns i centralorter, småhus mer jämt fördelat och jordbruksfastigheter till större del utanför Jämtlandsstråket.

Mest intressant blir att kombinera bostadsytor med befolkningsytor för att sedan med GIS-analys kunna planera nybyggnad av bostäder, serviceanläggningar, hållplatser för kollektivtrafik, etablering av arbetsställen etc.

FIGUR 6. BOSTADSBESTÅNDET LÄNGS JÄMTLANDSSTRÅKET

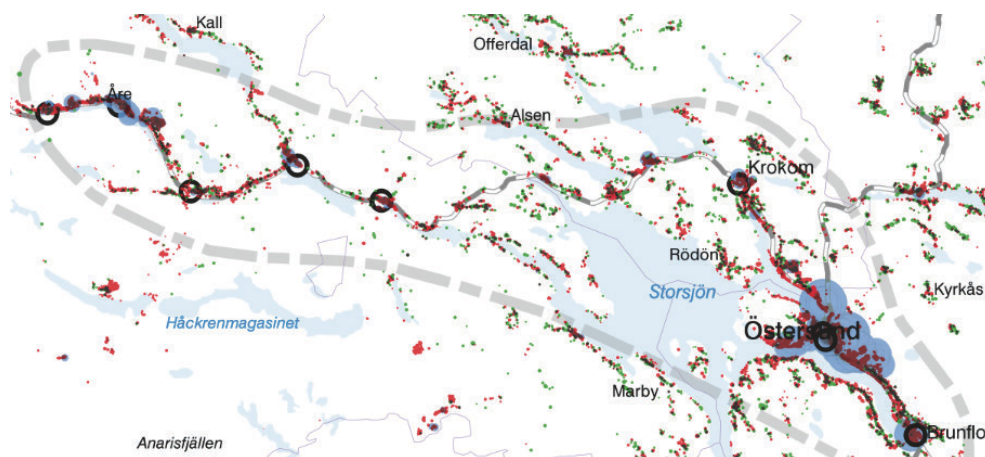


Bild: Bostadsbeståndet längs Jämtlandsstråket. Grön markering – jordbruksfastigheter. Röd markering – småhus inklusive fritidshus. Blå markering – hyreshus.

Stort utrymme finns i att utveckla ytterligare underlag för så kallade GIS-kartor vilket också finns framtaget i många sammanhang exempelvis planlagd icke bebyggd mark, bredbandstäckning, serviceställen i form av livsmedelsbutiker och tankställen, skolor, hållplatser för kollektivtrafik med mera. Genom att ta fram GIS-skikt som komplement till de planindikatorer som redan finns framtagna får man underlag för analyser av till exempel lämpliga markområden för byggande, bästa placering av nya bostäder i förhållande till kollektivtrafik, service och arbetsställen.

Optimeringar för minskade restider till och från arbete, lämning och hämtning på dagis, dagligvaruhandling med mera bör kunna göras som också kommer att bidra till minskad miljöbelastning.

Lediga lägenheter

Nedanstående tabeller är utvecklade för jämförelse av totalen i de tre kommunerna och Jämtlandsstråket.

TABELL 22. ANTAL OCH ANDEL BOSTADSLÄGENHETER 2015 EFTER HUSTYP

Kommun	Antal lägenheter i flerbostadshus	Antal lägenheter i småhus	Totalt antal lägenheter	Procentandel lägenheter i flerbostadshus
Krokom	1 266	4 897	6 163	21
Åre	1 857	3 636	5 493	34
Östersund	19 657	11 201	30 858	64
Summa kommunerna (3)	22 780	19 734	42 514	54
Jämtlandsstråket	22 020	15 353	37 373	59
Andel i Jämtlandsstråket	97 procent	78 procent	88 procent	

Källa: SCB 2016-04-19

Antal lägenheter i flerbostadshus inom Jämtlandsstråket inkluderar hyreshusenheter med bostäder och lokaler vilket gör att det inte finns samstämmighet mellan siffrorna. Siffran 22 020 är justerad utifrån andel lokaler i underlagen. Nästan alla lägenheter i flerbostadshus finns i Jämtlandsstråket och mer än tre fjärdedelar av småhusbeståndet finns inom stråket. Totalt finns 88 procent av antalet lägenheter inom Jämtlandsstråket i förhållande till antalet lägenheter i de tre kommunerna. Till detta kommer boende på jordbruksfastigheter och hela fritidshusbeståndet som framgår av tabellen ovan.

TABELL 23. BOSTADSMARKNADEN UNDER 2015 OCH FÖRVÄNTAD UTVECKLING FRAM TILL 2020 I DE TRE KOMMUNERNA SOM HELHET OCH BEDÖMNING FÖR JÄMTLANDSSTRÅKET.

Kommun	2015	2020
Krokom	Brist	Obalans-underskott
Åre	Brist	Obalans-underskott
Östersund	Brist	Balans
Jämtlandsstråket	Brist	Balans

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Av kommunernas svar ovan kan vi utläsa att man bedömer brist på bostäder 2015 men att man med den ganska omfattande nybyggnation som pågår framför allt i Östersund, kan komma i balans till 2020. Vidare kan vi från kommunernas svar dra slutsatsen att den huvudsakliga nyproduktionen av såväl småhus som flerbostadshus i de tre kommunerna görs inom Jämtlandsstråket.



Analys Jämtlandsstråket – möjlig metodutveckling

Arbetet med att undersöka hur bostadsmarknadsanalysen kan tillämpas inom Jämtlandsstråket visar att det finns stora möjligheter att ta fram ett fördjupat analysmaterial som visar på funktionella samband och utgår från geografiska data. Genom att lämna administrativa gränser blir bedömningsmaterialet mer finfördelat och man kan lokalisera intressanta geografiska områden. Detta kräver tillgång till geokodad data. Det kräver också samverkan mellan kommuner, eftersom dessa områden ofta spänner över kommungränser, dels för att ta fram underlag men också för analys.

GIS-baserade analyser bör kunna utvecklas för att ta fram lämplig mark att bygga nya bostäder på. Man bör på ett påtagligt sätt kunna få fram lämplig lokalisering av nya bostäder utifrån nuvarande bebyggelse, var arbetsplatserna finns i närområdet, tillgången till offentlig service i form av skola, barnomsorg, kollektivtrafik och även tillgång till andra värden som naturområden, utsikt med mera.

För framtida klimatanpassning av bostadsbyggande är också planering av bostäder i stationsnära lägen av största intresse. Detta arbetssätt kommer att kräva mer resurser för GIS-baserat arbete och förstärkning av GIS-kompetensen på både lokal och regional nivå. Även på nationell nivå kan behovet av geokodad data behöva utvecklas liksom att nationella myndigheter som Boverket, Tillväxtverket, Tillväxtanalys, Trafikanalys, Lantmäteriet med flera utvecklar metoder och stöd till den regionala och lokala nivån.

Region Jämtland Härjedalen, som har ansvar för såväl regional tillväxtplanering som infrastrukturplanering kommer att tillsammans med Åre, Krokom och Östersunds kommuner fortsätta samverkan inom Jämtlandsstråket efter att projektet har upphört. Länsstyrelsen ser mycket positivt på ett sådant samarbete och kommer att delta i detta utifrån frågor som berör kommunal planering och bostadsbyggande. Samarbetet inom detta funktionella stråk kan också bli mönster för hur man kan jobba i andra områden/stråk i länet där man vill göra förfinade analyser.

Slutsatsen blir att ett funktionellt arbetssätt där geokodad information används har stor potential att utveckla arbetet med bostadsmarknadsanalyser. Det studerade området, Jämtlandsstråket, visar också att det går att lokalisera områden som är intressanta i ett tillväxt- och utvecklingsperspektiv utifrån kunskap som finns hos kommuner och länsorganisationer. Med systematiskt arbete kan man då utveckla generella metoder användbara inom många delar av länet.

8. Kommunens verktyg för bostadsförsörjningen

8.1 Hur länets kommuner arbetar med boendeplanering

Varje kommun ska genom antagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjning. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjning förbereds och genomförs. Kommunens bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunerna måste se till att olika gruppers behov tillgodoses. Detta regleras i lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar SFS 2000:1383, senast ändrad 1 januari 2014 (prop:2012/13:178).

Den förändring som gjordes innebar att kommunerna vid planering av bostadsförsörjning ska samråda med berörda grannkommuner och ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och regionala organ tillfälle att yttra sig. Kommunerna ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska antagas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Riktlinjerna ska innehålla följande uppgifter

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

Riktlinjerna skall grundas på den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Även Länsstyrelsens roll har preciserats i denna lag. Enligt detta så skall Länsstyrelsen ge länets kommuner råd, information och underlag för planering av bostadsförsörjning. Länsstyrelsen ska också uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor och verka för att sådan samordning sker.

8.1.1 Kommunernas arbete med bostadsförsörjning

Liksom föregående år så har två av länets kommuner sedan tidigare antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen, Ragunda, Bräcke (1993). Härjedalens och Östersunds kommuner angav i föregående års enkät att arbete med riktlinjer för bostadsförsörjningen skulle påbörjas. Dessa har alltså inte antagits under föregående år. De kommuner som inte ännu har antagit riktlinjer anger inte heller några uppgifter om huruvida riktlinjer kommer att tas fram och antas inom de närmsta åren.

Samtliga svarande kommuner anger att flera förvaltningar samverkar i planeringen för bostadsförsörjningen. Arbetet utförs både av grupper av handläggare från olika förvaltningar och av grupper av förvaltningschefer. Bergs kommun anger att de samverkar med andra kommuner i planeringen för bostadsförsörjningen.

TABELL 24. RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

Kommun	Riktlinjer för bostadsförsörjning antagen i KF	I kommun-omfattande ÖP/FÖP	Samverkan sker mellan kommunerna	Hur sker planeringen för bostadsförsörjningen?
Berg	–	–	Ja, informationsutbyte	I arbetsgrupp med handläggare från olika förvaltningar. I arbetsgrupp med förvaltningschefer.
Bräcke	X		–	I arbetsgrupp med handläggare från olika förvaltningar.
Härjedalen	–	–	–	Ej bestämt ännu
Krokom	–		Ja, inom ramen för projekt Jämtlandsstråket	I arbetsgrupp med handläggare från olika förvaltningar
Ragunda	X	X		Vid behov samverkan över flera förvaltningar
Strömsund			–	I arbetsgrupp med flera förvaltningschefer
Åre				Uppgift saknas
Östersund			–	I arbetsgrupp med förvaltningschefer och handläggare från olika förvaltningar

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

8.1.2 Vilken service får de som söker bostad i kommunen

Berg, Bräcke, Härjedalen, Krokom, Strömsund och Östersund anger att kommunens allmännyttiga bostadsbolag har bostadsköer för förmedling av bostäder. Som tidigare nämnts har Bergs kommun inget allmännyttigt bolag.

Härjedalen, Strömsund och Östersund har även en lista med kommunens hyresvärdar på sin hemsida. Ragunda som inte har något allmännyttigt bostadsföretag meddelar att de kommunala lägenheterna finns under tekniska förvaltningen där de har en egen bostadsuthyrning. Bräcke kommun hänvisar via telefon och e-post även till privata hyresvärdar.

8.1.3 Förturssystem för bostäder

Sex av de svarande kommunerna anger att de har någon form av förturssystem för att få bostad inom kommunerna. Sådant system saknas i Krokom medan svar på frågan ej inkommit från Åre kommun.

För att få tillgång till förtur anges:

- » Fått arbete i kommunen (bor utom pendlingsavstånd)
- » Lättare funktionsnedsättning som behöver få bättre tillgänglighet
- » Nyanlända
- » Sociala skäl, socialtjänsten begär förtur

- » Trygghetsboende
- » LSS boende
- » Trogen kundförtur
- » Studerande
- » Förtur grundad på medicinska skäl

8.1.4 Hyresgaranti

Endast Östersunds kommun anger att de använder sig av kommunala hyresgarantier. I föregående års analys/enkät var det endast Härjedalens kommun som svarade ja på denna fråga. Enbart Östersund anger att de avser använda sig av kommunala hyresgarantier i framtiden. Bräcke kommun kommenterar frågan enligt följande: Då allmännyttan tidigare haft en relativt hög vakansgrad har kommunala hyresgarantier inte varit av nödvändighet. Detta kan dock förändras framöver beroende på migrationsinflödet.

8.2 Faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet

I bostadsmarknadsenkäten finns frågor om:

"Faktorer som för närvarande begränsar bostadsbyggandet i kommunen"

TABELL 25. FAKTORER SOM BEGRÄNSAR BOSTADSBYGGANDE I KOMMUNERNA

	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokom	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
Svårigheter för privatpersoner att få lån, hårda lånevillkor.	X	X		X	X	X	Uppgift saknas	
Svårighet för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor						X	Uppgift saknas	
Byggherrars brist på intresse att bygga			X				Uppgift saknas	
Vikande befolkningsunderlag		X		X			Uppgift saknas	
Kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande	X						Uppgift saknas	
Svag infrastruktur/osäkerhet kring framtida infrastruktursatsningar							Uppgift saknas	X
Svag andrahandsmarknad för bostäder		X			X	X	Uppgift saknas	
Svag inkomstutveckling			X				Uppgift saknas	
Konflikter med andra allmänna intressen enligt PBL							Uppgift saknas	X
Höga produktionskostnader	X		X	X	X		Uppgift saknas	X

Källa: Bostadsmarknadsenkäten 2016

Höga produktionskostnader samt svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor är de faktorer som de flesta kommuner ser som begränsande. Men även en svag andrahandsmarknad och ett vikande befolkningsunderlag anses av mer än en kommun vara begränsande.

Fritextsvar utvecklar problemet med höga produktionskostnader och svårigheterna att få lån: "*– Det är lika dyrt att bygga på landsbygden (material, arbetskostnad) men marknadsvärdet gör att det blir en förlustaffär.*"

En kommun kommenterar också detaljpaneläget: "*– När det gäller detaljplaner finns de men de kan vara omoderna och kan behöva ändras för att kunna bygga enligt nuvarande tankar.*"

8.3 Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)

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) i sina översiktsplaner där attraktivt boende ska kunna erbjudas.

Bräcke, Ragunda, Härjedalen och Bergs kommuner har antagit särskilda tematiska tillägg till kommuntäckande översiktsplan med fokus på LIS. I Östersund, Strömsund och Krokoms kommuner ingår LIS som en del av den kommuntäckande översiktsplanen. Åre kommun har antagit en LIS-policy i avvaktan på färdigställande av kommunövergripande översiktsplanen.

Länsstyrelsen för statistik över alla strandskyddsdispenser som har beviljats av kommunerna. Under 2015 beviljades 23 nybyggnationer av fritidshus eller enbostadshus med hänvisning till LIS. Inget av dessa hus skulle ha kunnat tillkomma utan LIS-verktyget. Bedömningen är att antalet dispenser med LIS som skäl kommer att öka i takt med att kännedomen om möjligheten sprids bland allmänheten.

8.4 Kommunernas planering

Kommunernas planering för bostadsförsörjningen sker med olika utgångspunkt beroende på gällande förutsättningar. Kommuner med vikande befolkningsunderlag har med hjälp av främst flyktingmottagande kunnat vända eller minska den negativa trenden. Detta ställer dock stora krav på verksamheter omkring mottagandet. Också tillväxtkommunerna är aktiva med att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande. Utbyggnaderna sker framförallt i anslutning till Jämtlandsstråket samt i turistorterna i västra Härjedalen.

Fem av länets åtta kommuner hade under år 2014 en negativ befolkningsutveckling. År 2015 var resultatet det motsatta, med fem kommuner med positivt flyttningsnetto. Detta kan till stor del förklaras med ökat mottagande av flyktingar. Utan ett positivt flyttnetto mot utlandet hade alla kommuner i länet, utom Östersunds och Åre kommuner, haft minskande befolkning under 2015. Ett problem för de kommuner som har negativt flyttningsnetto är att det ofta saknas lediga bostäder i centralorterna. Detta innebär en utmaning för kommunerna att

kunna få fram lämpliga bostäder i attraktiva lägen och för rimliga kostnader för att kunna ta emot nya invånare. En annan utmaning är att tillgodose bostadsbehoven för nyanlända, olika åldersgrupper och personer med särskilda behov.

Kommunerna hanterar bostadsförsörjningsfrågorna på olika sätt men samtliga arbetar inom någon slags arbetsgrupp som samverkar över flera förvaltningar. Några kommuner har även samverkan med andra kommuner.

8.4.1 Östersunds kommun

Under 2015 så har 15 detaljplaner antagits i Östersunds kommun. Av dessa är det en plan som ej har vunnit laga kraft på grund av överklagande. Fyra av de antagna planerna gäller bostadsändamål. Kommunen har också ett stort antal detaljplaner på gång. Under 2016 kommer kommunen att arbeta med tolv detaljplaner med bostadsändamål. Förutom dessa så finns sedan tidigare cirka 30 detaljplaner som är lagakraftvunna men där bostadsbyggande ej har påbörjats.

Kommunen antog ny översiktsplan "Östersund 2040" under våren 2014 och har som mål att kommunen ska ha vuxit till 65 000 innevånare år 2040. "Östersund 2040" innehåller två etappmål för byggande av nya bostäder;

- » 4 000 nya bostäder genom förtätning fram till 2020
- » 8 000 ytterligare nya bostäder, med förslag på ny stadsdel, fram till 2040

8.4.2 Strömsunds kommun

2015 antogs i kommunen fyra detaljplaner, varav två gällde tillägg/ändring av gällande plan. Tre av planerna avsåg bostadsbebyggelse. Samtliga är lagakraftvunna. Kommunen har sex detaljplaner för bostäder på gång. Ny kommunövergripande översiktsplan antogs 2014. Enligt översiktsplanen och visionen för 2030 så skall kommunen ha ett positivt flyttningsnetto. Befolkningen ska öka med en procent per år för att år 2030 vara nästa 15 000. Kommunen har också ambitionen att i framtiden ska bebyggelsen regleras i detaljplaner och inaktuella planer ska revideras.

Följande har lyfts fram i Vision 2030:

- » Öka attraktionskraften för unga (framför allt kvinnor) att utbilda sig och bo kvar på orten samt öka inflyttningen av nordiska och icke nordiska medborgare
- » Upprätthålla en god vård, skola och omsorg samt tillgänglighet
- » Ökade möjligheter och utveckling av besöksnäringen till exempel genom sammankoppling med Dorotea kommun

8.4.3 Krokoms kommun

2015 antogs i Krokoms kommun sex detaljplaner varav samtliga är lagakraftvunna. Av dessa planer avsåg två stycken bostadsbyggande. Under 2016 pågår arbete med tre nya detaljplaner för bostäder.

En ny kommunövergripande översiktsplan antogs våren 2015. Enligt denna så har kommunens som mål att:

- » Befolkningen ska fortsätta att växa och visa hur näringarna, boendet och miljön kan stärkas till exempel genom att möjliggöra bra boende i attraktiva och strandnära lägen
- » Erbjuda bostäder med olika upplåtelseformer och varierande behov i hela kommunen

Under våren 2016 har kommunen också samråd om fördjupad översiktsplan för Åsbygden på remiss.

8.4.4 Härjedalens kommun

Under 2015 så har nio detaljplaner antagits varav sju har vunnit laga kraft och två har överklagats. Samtliga dessa planer gällde bostadsbebyggelse. Under 2016 kommer kommunen att arbeta med mellan 15–20 detaljplaner för bostäder av olika slag. Under 2015 antogs också tematiskt tillägg till översiktsplan – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

8.4.5 Åre kommun

Under 2015 antogs två detaljplaner. Ingen av dessa gällde bostadsbyggande. Under 2016 kommer arbete med cirka 15 detaljplaner för bostadsbyggande att pågå i kommunen.

Åre kommun hade under våren 2015 samrådsförslag till kommunövergripande översiktsplan på remiss. Enligt denna är de kommunala målen:

- » Minskad miljöbelastning (kommungemensamt inriktningsmål)
- » Antalet invånare ska öka med i genomsnitt 50 personer/år utslaget på en treårsperiod (kommungemensamt effektmål för inriktningsmålet "Medborgaren i centrum")
- » Attraktiva och långsiktigt hållbara samhällsstrukturer (kommunstyrelsens inriktningsmål för samhällsplanering)
- » Ökat resande i fungerande kollektivtrafik (kommunstyrelsens inriktningsmål för kommunikationer/kollektivtrafik)
- » Kommunalteknisk infrastruktur för ett samhälle i utveckling (kommunstyrelsens inriktningsmål för kommunalteknisk verksamhet)
- » Översiktsplanens koppling mot utvecklingsplanen är central för planens genomförande och interna förankring.

8.4.6 Bergs kommun

Under 2015 antogs i Bergs kommun sex detaljplaner. Av dessa avsåg tre fritidshusbebyggelse och en detaljplan avsåg 55 lägenheter i flerbostadshus. Samtliga planer har vunnit laga kraft. De övriga två gällde justering av en byggrätt samt en tillbyggnad av ett hotell. Under 2016 kommer kommunen att arbeta med

Nio nya detaljplaner samt att översyn ska göras i fyra redan planlagda områden, där planerna är gamla och i behov av justering. I kommunen finns sedan tidigare Tio detaljplaner för bostadsbebyggelse som vunnit laga kraft men som ännu ej har blivit bebyggda. Ytterligare två har blivit delvis bebyggda. Orsaken till att detaljplanerna inte har bebyggts ännu är bland annat att exploatörer arbetar parallellt med att bygga upp kapital. Andra planer är nyligen antagna och bebyggande kommer att påbörjas under barmarksäsongen. Ytterligare ett skäl till att planer ej har påbörjats är att lantmäteriet ej ännu hunnit avstycka fastigheter inom planområdet.

Under 2015 inleddes också arbete med att ta fram dels en ny kommuntäckande översiktsplan, dels ett antal fördjupade översiktsplaner. Arbetet med dessa fortsätter under 2016.

8.4.7 Ragunda kommun

Ragunda kommun lämnade under 2015 planbesked för två detaljplaner. Ingen av dessa antogs/vann laga kraft under året. Ingen av planerna avsåg bostadsbebyggelse. Under 2016 har ännu inget planbesked lämnats men ett område för bostadsbyggande är under utredning. Detta gäller ett område i Stugun och kommer eventuellt att hanteras genom ändring av detaljplan. Arbetet med revidering av kommuntäckande översiktsplan pågår. I övrigt finns sedan tidigare en antagen detaljplan för bostäder där byggande ej har påbörjats samt ytterligare en detaljplan som är delvis bebyggd.

8.4.8 Bräcke kommun

Bräcke kommun har haft en detaljplan under samråd under 2015. Planen har ej antagits under året men kommer med sannolikhet att antas under 2017.

8.5 Länsstyrelsens arbete med råd och stöd samt planeringsunderlag

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 tillsyns- och tillsynsvägledningsarbete. Vid de regelbundna kommunsamråden och tillsynsbesöken är bostadsförsörjningen en återkommande diskussionspunkt och ligger till grund för den långsiktiga fysiska planeringen.

Länsstyrelsen ansvarar för att ta fram "Sammanfattande redogörelser" inför kommunernas aktualiseringsförklaring av översiktsplanen genom att uppdatera och tillhandahålla det statliga planeringsunderlaget, minst en gång under varje mandatperiod eller, om kommunen begär det. Den årliga bostadsmarknadsanalysen är en del i Länsstyrelsens planeringsunderlag. Länsstyrelsen arbetar under 2016 med att ta fram sammanfattande redogörelser för samtliga kommuner i länet.

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar skilda förutsättningar i olika delar av länet. Under de senaste åren har bostadsbristen för främst ungdomar, boende med särskilda behov och nyanlända varit påtaglig i flera kommuner. Det är en utmaning för kommunerna att lösa behovet av bostäder för dessa olika grupper och deras särskilda behov av tillgängligt och attraktivt boende.

Det är viktigt att kommunerna arbetar med att ta fram riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Endast två av länets åtta kommuner har riktlinjer som är antagen av kommunfullmäktige. Riktlinjer för bostadsförsörjning är en av de grundläggande förutsättningarna för den fysiska planeringen både i översikt- och detaljplaneringen och annan kommunal strategisk planering samt koppling till RUS, regional utveckling och samverkan.

RUS är länsstyrelsegemensamma uppgifter och samordning mellan olika berörda parter, regionala, nationella och kommuner, i miljömålssystemet.





Länsstyrelsen Jämtlands län

Postadress: 831 86 Östersund
Besöksadress: Residensgränd 7
Telefon: 010-225 30 00
jamtland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/jamtland