

Rapport

Diarienummer
405-2490-10



Bostadsmarknaden i Jämtlands län 2010



Länsstyrelsen
Jämtlands län

Omslagsbild

Nytt bostadsområde, Sånghusvallen i Krokoms kommun.

Foto: Länsstyrelsen Jämtlands län/Ellert Nordmark.

Utgiven av

Länsstyrelsen Jämtlands län,
Juni 2010.

Beställningsadress

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

Ansvarig

Bo Wallskog

Text

Britt-Mari Nordstrand, Bo Hamberg och Ellert Nordmark.

Foto

Länsstyrelsen Jämtlands län

Tryck

Länsstyrelsens tryckeri, Östersund 2010

Diarienummer

405-2490-10

Förord

Länsstyrelsen har i sitt arbete med boendefrågor regeringens uppdrag att göra en regional analys av bostadsmarknaden. I denna rapport redovisar Länsstyrelsen 2010 års analys av bostadsmarknaden i Jämtlands län. Ett av huvudsyftena med analysen är att den skall vara ett underlag för kommunerna i deras arbete med bostadsplaneringen. Länsstyrelsen vänder sig med rapporten även till andra aktörer inom bostads- och byggsektorn som har ett intresse av att följa utvecklingen på bostadsmarknaden. Analysen ingår i planeringsunderlaget för kommunernas fysiska planering och är dessutom ett verktyg för Länsstyrelsen i arbetet med frågor som rör utvecklingen i länet. I enlighet med uppdraget har rapporten lämnats till Boverket och regeringen som underlag för deras arbete med bostadsfrågor på nationell nivå.

I rapporten redovisas läget och förväntad utveckling av bostadsmarknaden samt bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder. Befolkningsutveckling, flyttmönster och andra utvecklingstendenser i kommunerna som kan ha betydelse för bostadsplaneringen redovisas särskilt. I rapporten redovisas även hur kommunerna arbetar med boendeförsörjningsplaneringen och på vilket sätt Länsstyrelsen lämnat råd och riktlinjer för denna planering.

Som underlag för analysen har använts bland annat kommunernas uppgifter i årets bostadsmarknadsenkät samt befolkningsstatistik och prognoser över befolkningsutvecklingen från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Rapporten har tagits fram i samarbete mellan Länsstyrelsens förvaltningsavdelning och avdelningen för hållbar tillväxt. Ansvariga för sammanställningen av rapporten har varit Britt-Mari Nordstrand och Ellert Nordmark.

Östersund juni 2010

Bo Wallskog

Avdelningschef

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning och slutsatser	4
2 Bostadsbeståndets utveckling och förändring	8
2:1 Bostadsmarknaden i länets olika delar	9
2:2 Bostadsutbudet i länets olika delar	11
2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder	12
2.4 Vad händer med allmännyttan	13
3 Länets befolkning, in- och utflyttning	14
3.1 Befolkningsutveckling och åldersfördelning	15
3.2 Flyttmönster till- och ifrån samt inom länet	18
4 Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad	19
4.1 Arbetsmarknad och näringsliv	19
4.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen av större arbetsplatser inom länet	19
4.3 Förbindelser och kommunikationer	20
4.4 Service	22
5 Bostäder för särskilda hushållsgrupper	22
5.1 Bostäder för flyktingar	22
5:2 Bostäder för ungdomar och studenter	24
5:3 Bostäder för äldre och funktionshindrade	24
5.4 Utbudet av bostäder med avseende på demografiska förändringar	25
6 Hur arbetar länets kommuner med boendeplanering	26
6.1 Kommunernas verktyg i arbetet med boendefrågorna	27
6.2 Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna	30

1 Sammanfattning och slutsatser

De senaste tio åren har befolkningen i länet minskat med ca 4 000 personer. Befolkningsminskningen beror till största delen på det negativa födelsenettet. Enligt prognoserna kommer invånarantalet i länet fortsätta att minska. Länet har med relativt få invånare på en stor yta, en spridd befolkningsstruktur. Av länsinvånarna bor mer än hälften utanför tätorterna. Befolkningskoncentrationer finns främst i anslutning till länets enda stad, Östersund, samt i anslutning till centralorterna Strömsund och Sveg. De regionala skillnaderna i befolkningsutveckling är stora. I länet har bildats två tillväxtregioner, Östersundsregionen bestående av delar av Krokom och Östersunds kommun samt Årere regionen. Samtidigt har turistnäringens tillväxt bidragit till en positiv utveckling i turistorterna i västra Härjedalen.

Befolkningsförändringarna utgör ett viktigt underlag i kommunernas bostadsförsörjningsplanering där de regionala skillnaderna i befolkningsutveckling skapar olika förutsättningar för denna planering. Inom tillväxtregionerna är det brist på bostäder och svårt för de flesta hushållsgrupper att hitta en lämplig bostad. Denna brist är särskilt märkbar i centralorterna.

Utanför tillväxtregionerna är bilden av bostadsmarknaden en annan. Här är det ett överskott på bostäder och invånarantalet minskar. Med en högre medelålder hos befolkningen sker kommunernas planering med inriktning på att tillgodose bostadsbehovet för personer med särskilda behov. Hälften av länets kommuner har brist på bostäder i särskild boendeform för äldre och funktionshindrade. I flera kommuner finns behov av boendeformer som fyller det glapp som idag finns mellan det ordinära boendet och boende i särskild boendeform. Bostadsformer som kan tillgodose detta behov är seniorbostäder och trygghetsbostäder. Nya seniorbostäder uppförs i Östersunds kommun. I Berg och i Strömsunds kommun finns planer på att bygga trygghetsbostäder, det vill säga bostäder avsedda för personer som har fyllt 70 år.

I den regionala utvecklingsstrategin för Jämtlands län senast reviderad 2009 finns uttalade mål om boende både i landsbygdsområden och i stadsmiljöer. När det gäller boende i landsbygdsområden anger strategin att "Landsbygden i Jämtlands län är attraktiv som boendemiljö för många. Särskilt attraktiva är landsbygdsmiljöer inom rimliga pendlingsavstånd från Östersund eller andra orter med arbeten och grundläggande service. Möjligheter till byggande i attraktiva lägen, med hänsyn till viktiga natur- och kulturvärden, ska ytterligare bidra till att öka inflyttningen på landsbygden." Genom den nya strandskyddslagstiftningen har kommunerna möjlighet att peka ut s.k. Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS-områden).

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

För att målen i strategin skall uppnås krävs en kraftfullare satsning på nyproduktion av bostäder i tillväxtregionerna. Behov finns av bostäder både för upplåtelse med hyres- och bostadsrätt. Till detta kommer behov av egnahem. I Östersunds kommun har den låga nyproduktionen av bostäder under de senaste åren bidragit till att omflyttningen inom kommunen minskat.

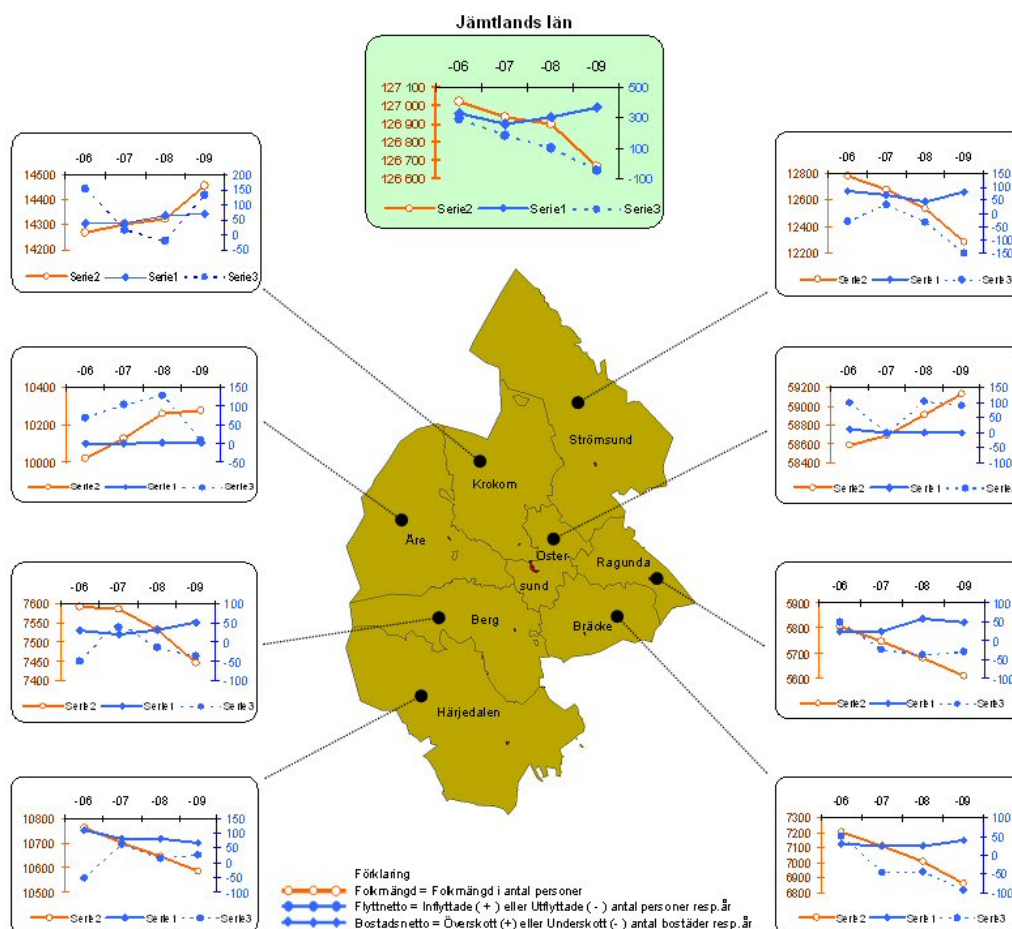
Östersunds kommun har inflyttning av ungdomar från övriga kommuner i länet och från övriga delar av landet. En stor del av ungdomarna i denna grupp är studerande vid Mittuniversitet som är ett viktigt utbildningscentrum i länet. För att stimulera inflyttningen och för att hindra utflyttning av ungdomar till andra län har kommunen en viktig uppgift att åtgärda den brist

man idag har på bostäder för ungdomar och studenter. Detta är en ännu viktigare uppgift då antalet sökande till universitet ökar.

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

Under 2009 ökade den öppna arbetslösheten från 2,8 till 4,4 procent (4,0 för riket). Arbetslösheten ökade hos både kvinnor och män. Trots detta finns positiva inslag med bland annat fortsatt stark utveckling inom turistnäringen. Denna utveckling har skapat behov av bostäder i turistorterna i västra Härjedalen. Samtidigt kvarstår behovet av bostäder inom turistområdena i västra Jämtland. En förutsättning för branschens fortsatta utveckling är att bostadsbehovet kan tillgodoses.

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



Invånarantalet i Jämtlands län minskade med 231 personer under år 2009. Befolkningsutvecklingen följer de senaste årens mönster med ökning av invånarantalet i en region bestående av delar av Krokoms och Östersunds kommun och i en region bestående av delar av Åre kommun. I övriga delar av länet minskar invånarantalet. Samtidigt som utvecklingen skiljer sig åt mellan kommunerna har förändringarna i länets totala invånarantal varit små under de senaste åren. Befolkningstillväxten har skapat brist på bostäder i Krokoms, Åre och Östersunds kommun. Krokoms kommun har samtidigt med bostadsbristen i kommunens centrala delar ett betydande bostadsöverskott i andra delar av kommunen.

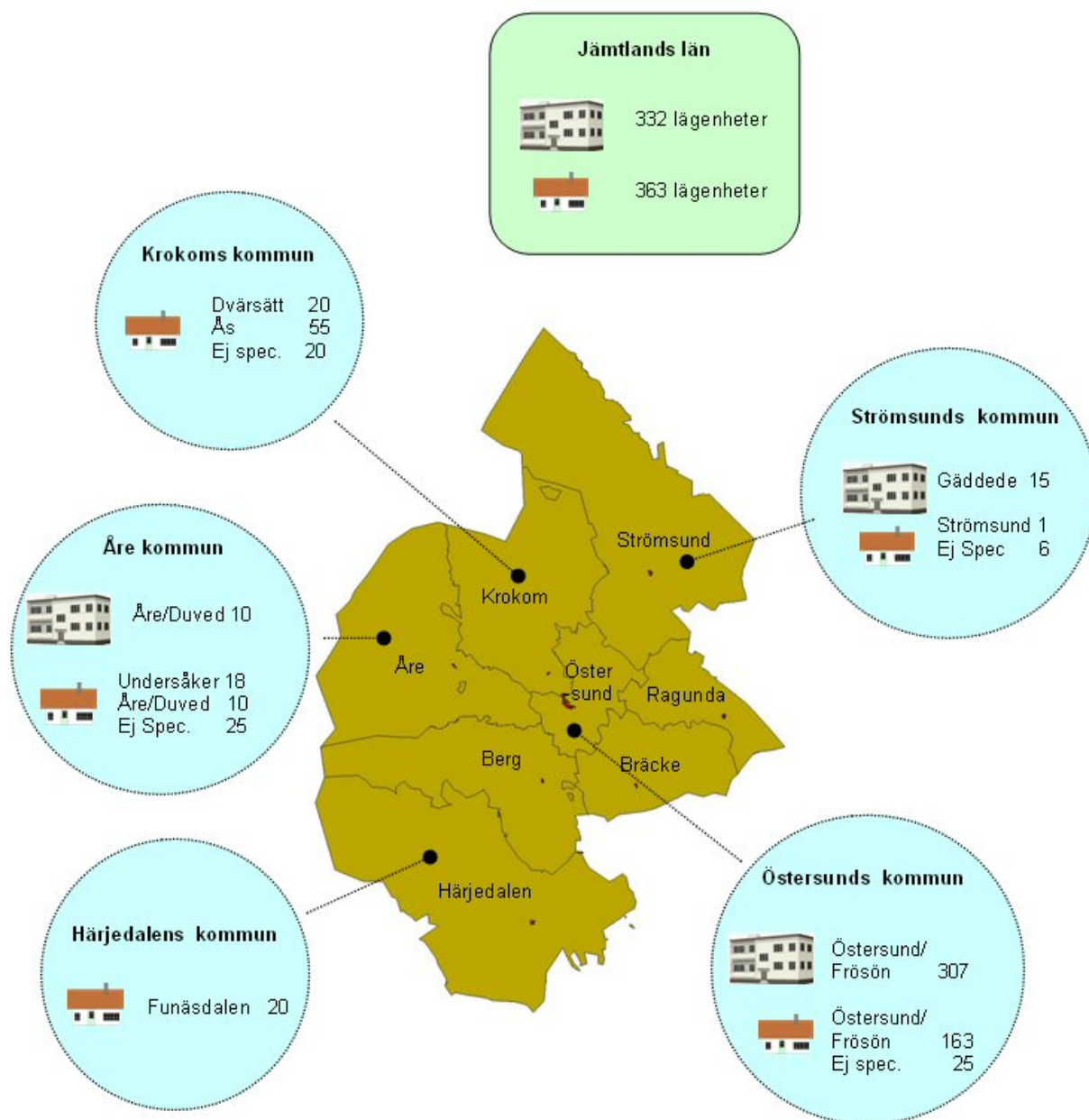
Länet hade under år 2009 ett flyttningsunderskott med 48 personer. Under året hade länet ett positivt flyttnetto (375) från utlandet men ett negativt flyttnetto (423) till övriga delar av landet. Härjedalen, Krokoms, Åre och Östersunds kommun hade ett positivt flyttnetto. Den främsta orsaken till länets befolkningsminskning är det negativa födelsenettet (177). Av länets kommuner är det endast Krokoms, Åre och Östersunds kommun som hade ett positivt födelsenetto. Invandringen har spelat en viktig roll för befolkningsutvecklingen i länet

Nyproduktion av bostäder inom tillväxtregionerna har inte varit tillräcklig för att tillgodose efterfrågan. Det kvarstår därför bostadsbrist i regionerna. Under åren 2010/2011 förväntas en nyproduktion av 281 respektive 369 lägenheter i länet. Bostadsbyggandet kommer främst att vara koncentrerat till Krokoms, Åre och Östersunds kommun. I övriga delar av länet förväntas nyproduktion av bostäder i västra Härjedalens turistområden och nyproduktion av äldreboenden i Strömsunds kommun.

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

Det förväntade bostadsbyggandet på sammanlagt 650 lägenheter under åren 2010/2011 bedöms inte vara tillräckligt för att möta efterfrågan på bostäder.

Samtidigt som kommunerna gjort en bedömning av förväntad nyproduktion av bostäder under de närmaste åren har kommunerna i mer detaljerade projektlistor redovisat vilka nybyggnadsprojekt som kan komma att påbörjas under åren 2010/2011. Enligt projektlistorna kan det under perioden komma att påbörjas 695 lägenheter. Många av de projekt som redovisas i listorna är osäkra varför bostadsbyggandet under de närmaste två åren bedöms komma att uppgå till högst 650 lägenheter.



2 Bostadsbeståndets utveckling och förändring

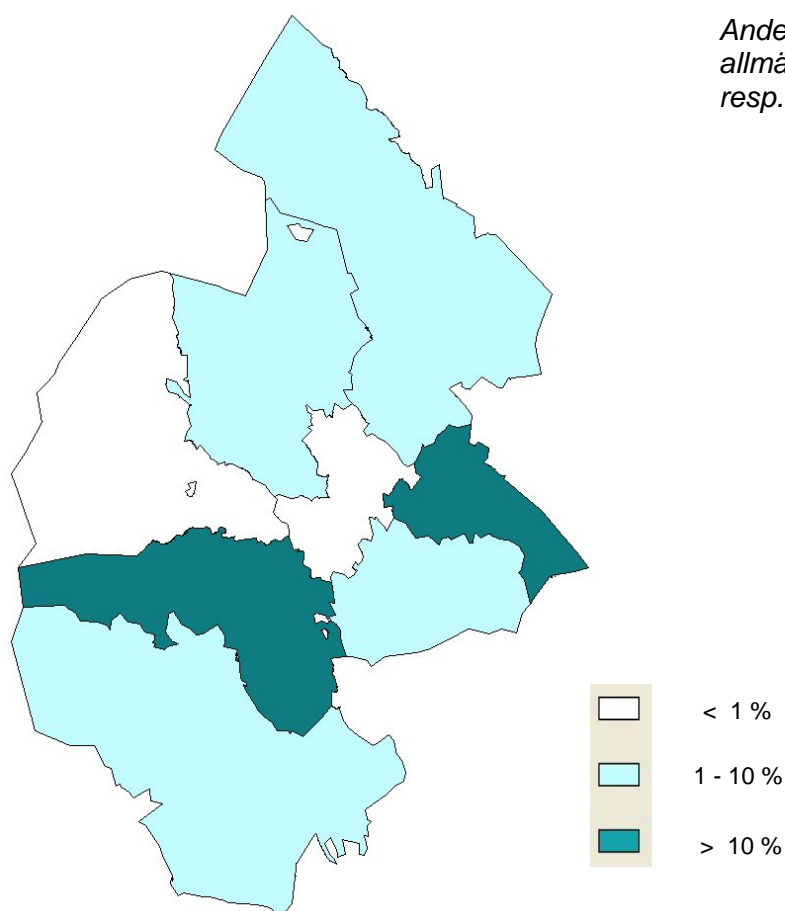
De allmännyttiga bostadsföretagen i länet hade den 1 september 2009 ett bostadsbestånd på sammanlagt 8 791 lägenheter. Jämfört med föregående år har bostadsbeståndet minskat med ca 180 lägenheter. Av bostadsbeståndet var 363 lägenheter outhyrda den 1 januari 2010. Detta innebär att antalet outhyrda lägenheter ökat med 59 lägenheter under det senaste året. I försöken att stoppa den negativa utvecklingen kan det i Härjedalen och Strömsunds kommuner komma att rivas sammanlagt 70 lägenheter under åren 2010/11. Därutöver fanns det 67 lägenheter i "malpåse" hos det allmännyttiga bostadsföretaget i Härjedalens kommun den 1 januari 2010.

Kommun	Antal lgh 1 sept 2009 Källa:SCB	Antal tomma lgh 1 jan 2010	Andel tomma lgh %
Berg	518	53	10,2
Bräcke*	474	40	8,4
Härjedalen	1027	66	6,4
Krokom	1146	71	6,2
Ragunda*	416	49	11,8
Strömsund	938	82	8,7
Åre	282	2	0,7
Östersund	3990	0	0
Hela länet	8791	363	4,1

Antal lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget i resp. kommun den 1 sept 2009. (Källa: SCB)

Antal och andel lägenheter hos det allmännyttiga bostadsföretaget som var lediga för omedelbar uthyrning den 1 januari 2010

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






2.1 Bostadsmarknaden i länets olika delar

Utvecklingen på bostadsmarknaden

Östersunds kommun har brist på bostäder främst i den kommundel som ligger inom tillväxtregionen. Krokoms kommun har brist på bostäder i de delar som ligger inom tillväxtregionen men överskott på bostäder i andra kommundelar. Trots att antalet tomma lägenheter ökat under år 2009 bedöms bostadsmarknaden i kommunen vara i balans. Åre kommun har brist på bostäder främst i Åre och Storlienområdena men har totalt sett balans på bostadsmarknaden.

Av länets övriga kommuner har Berg, Härjedalen, Ragunda och Strömsund överskott av bostäder i kommunen totalt sett, medan Bräcke kommun har en bostadsmarknad i balans. I Berg, Bräcke och Strömsunds kommun har antalet tomma lägenheter ökat under år 2009. Strömsunds kommun har brist på bostäder med krav på god tillgänglighet. Härjedalens kommun har trots sitt bostadsöverskott svårt att tillgodose bostadsbehovet i de större turistorterna. I glesbygdskommunerna har bostadsmarknaden under hela 2000-talet präglats av ett bostadsöverskott och att det endast är under enstaka år under denna tidsperiod som någon av kommunerna kan uppvisa en balans på bostadsmarknaden. En fortsatt befolkningsminskning innebär att bostadsöverskottet förväntas komma att kvarstå under de närmaste åren.

Kommun	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Berg	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Balans	Överskott	Överskott
Bräcke	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott
Härjedalen	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Krokoms	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Ragunda	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Balans	Överskott	Överskott	Överskott
Strömsund	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott	Överskott
Åre	Balans	Överskott	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans
Östersund	Överskott	Balans	Balans	Överskott	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans	Balans

Kommunen i sin helhet		Överskott
		Balans
		Brist

Källa: Bostadsmarknadsenkäter 2000 - 2010
Utvecklingen på bostadsmarknaden i resp. kommun

Prisutvecklingen på bostäder

Tillväxtkommunerna

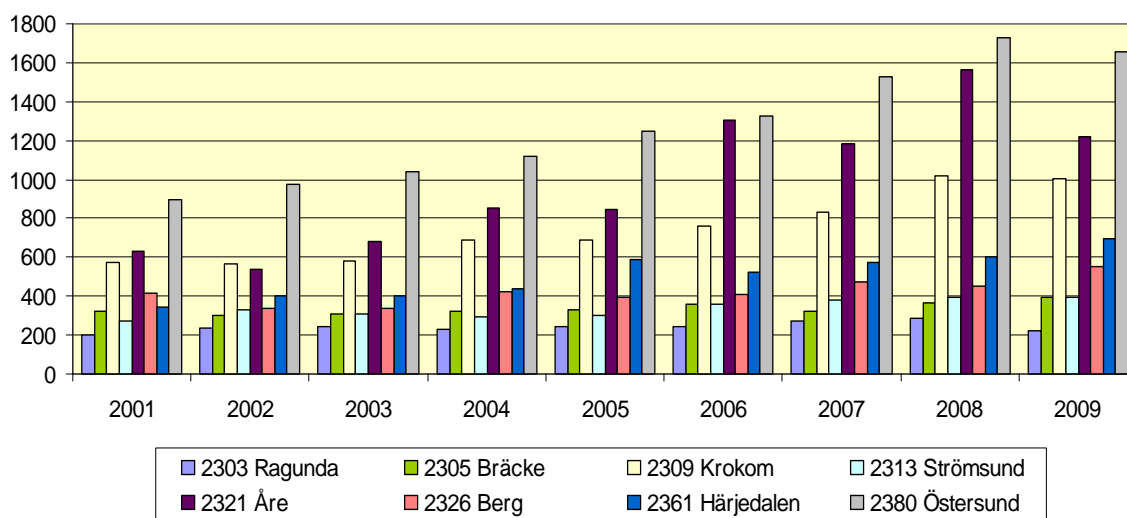
Inom tillväxtregionerna har bostadsbyggandet varit för lågt för att avhjälpa bostadsbristen och den förväntade nyproduktionen under de närmaste två åren bedöms heller inte vara tillräcklig för att komma tillrätta med bristsituationen. Bostadsbristen begränsar den omflyttning som normalt sker på en bostadsmarknad och är en bidragande orsak till att priserna på centralt belägna småhus och bostadsrättslägenheter i tillväxtregionerna ligger på en jämförelsevis hög nivå.

I Östersund är prisnivån på småhus jämförbar med priserna i Luleå men betydligt högre än exempelvis priserna i Sundsvall. I Krokoms kommun är prisnivån hög framförallt i de delar av kommunen som gränsar mot Östersunds kommun. Under 2009 har priserna på småhus i

Krokom och Östersunds kommun legat på en i stort sett oförändrad nivå. I Åre har priserna gått ner vilket kan ses som en återgång till en mer normal prisnivå efter en kraftig prisstegring år 2008.

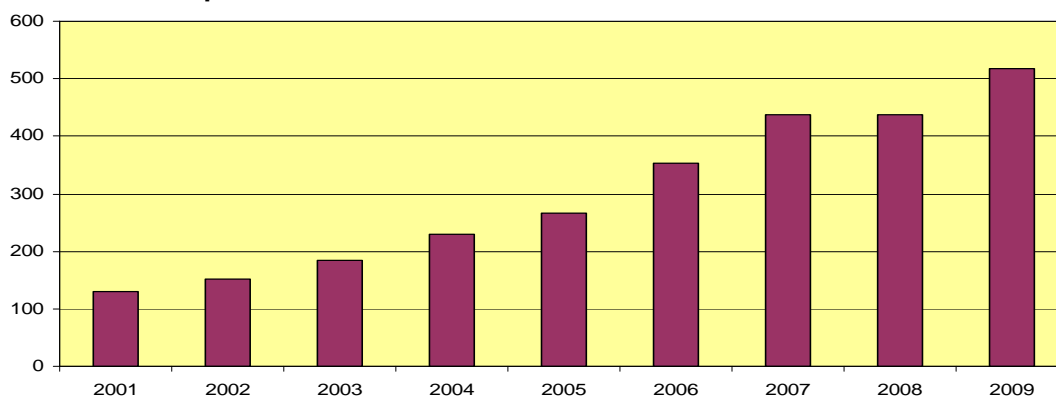
I länet finns den övervägande delen bostadsrättslägenheter i centrala delar av Östersunds kommun. Överlåtelsepriserna på bostadsrättslägenheterna har stigit kraftigt under den senaste 10-årsperioden. Efter en viss stagnation under 2008 ökade priserna med drygt 15 procent under 2009.

**Köpeskilling för småhus, medelvärde i tkr efter region, tid.
Fastighetstyp = permanentbostad (ej tomträtt). (medelvärde, tusen kronor).**



Källa: SCB

Medelspris för överlättna bostadsrätter i Jämtlands län tkr efter tid .



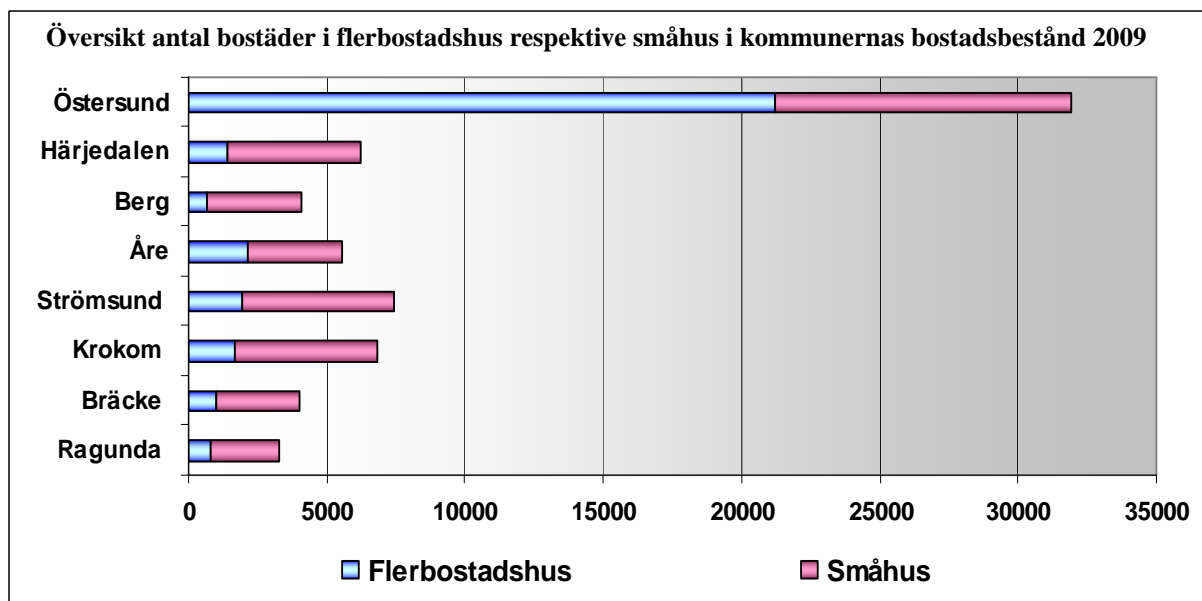
Källa: SCB.

Övriga kommuner

Inom områden på rimliga pendlingsavstånd och med utbyggd kollektivtrafik till i första hand Östersund men även till andra orter med utbud av arbetstillfällen finns efterfrågan på bostäder. Efterfrågan på egna hem i attraktiva lägen finns bland annat i Bergs kommun som idag har en betydande arbetspendling till Östersund. Utanför tillväxtregionerna ligger småhuspriserna på en förhållandevis låg nivå. Noterbart är dock prisökningen på mellan 10-20 procent på småhus i Berg och Härjedalens kommun under 2009.

2.2 Bostadsutbudet i länets olika delar

Med undantag för Östersunds kommun hade de allmännyttiga bostadsföretagen i länet lägenheter lediga för omedelbar uthyrning den 1 januari 2010. Ett av problemen för kommunerna med överskott på lägenheter är att lägenheterna ligger i de delar av kommunen som har ett vikande befolkningsunderlag och en svag efterfrågan på bostäder. Även om det finns en efterfrågan kan lägenheterna vara svåra att hyra ut på grund av storlek, hyresnivå och en tillgänglighet som inte motsvarar behoven.



Källa: SCB

I Östersunds kommun finns övervägande delen av bostäderna i flerbostadshus. I övriga kommuner är förhållandet det omvända.

Brist i utbudet av bostäder för olika hushållsgrupper 2010

Kommun	Ungdomar	Studenter	Ekonomiskt svaga hushåll	Flyktingar som fått uppehållstillstånd och ska bosätta sig i kommunen	Hushåll med krav på god tillgänglighet	Hushåll med höga krav på attraktivt läge	Inflyttande hushåll till kommunen eller centralorten
Krokom			x				
Strömsund					x		
Åre	x					x	
Östersund	x	x	x	x			x

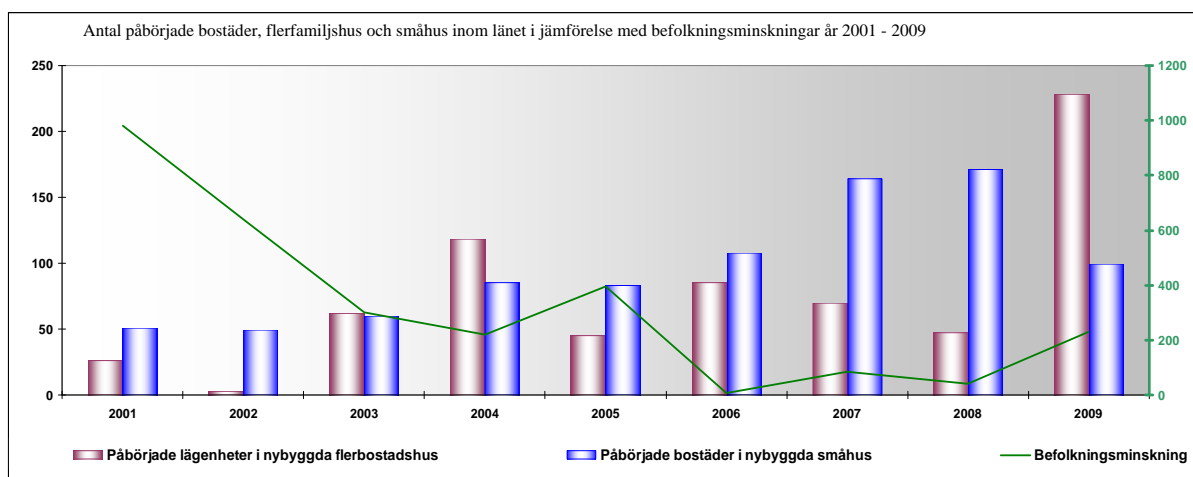
Bostadsbristen i kommunerna avser i första hand brist på bostäder för ungdomar i Åre och Östersund, för studenter i Östersund, ekonomiskt svaga hushåll i Krokom och Östersund samt flyktingar i Östersund. I Strömsund är det brist på bostäder med krav på god tillgänglighet. I Åre är det brist på bostäder med krav på attraktiva lägen samt i Östersund för inflyttare till centralorten. Se vidare kap 5.

2.3 Bostadsbyggandet och andra förändringar i utbudet av bostäder

Totalt sett ökade bostadsbyggandet i länet under 2009. Antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus ökade kraftigt medan antalet påbörjade lägenheter i småhus nästan halverades jämfört med år 2008.

Under de senaste åren har bostadsbristen ökat. Länsstyrelsen bedömer att bostadsbrist kommer att kvarstå under de närmaste åren trots att byggandet har ökat.

Kommunerna har som målsättning för sin boendeplanering att få en balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder. I kommuner med överskott på bostäder har de allmännyttiga bostadsföretagen tagit beslut om att lägga lägenheter i "malpåse" eller rivning för att minska bostadsöverskottet. Samtidigt har tillväxtkommunerna en bostadsbrist som kräver insatser i form av såväl fysisk planering som nyproduktion av bostäder.

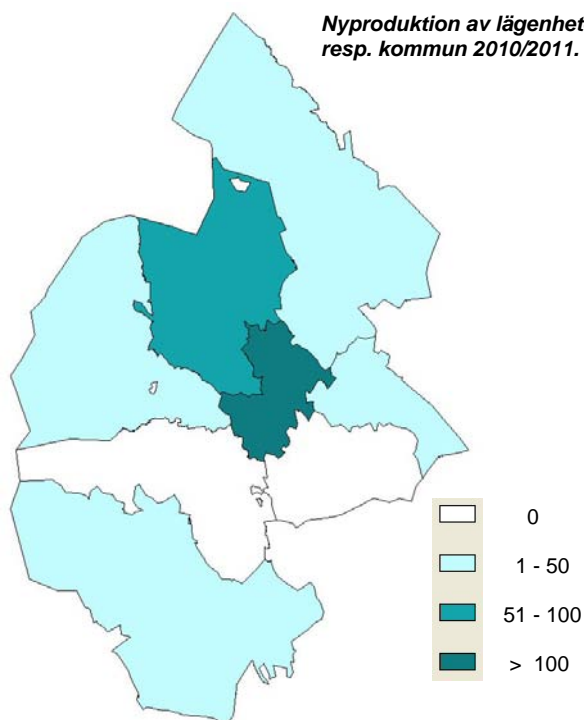


Källa: SCB

Förväntad nyproduktion av lägenheter i kommunerna 2010/2011

Kommun	Totalt		
	2010	2011	2010/11
Berg	0	0	0
Bräcke	0	0	0
Härjedalen	10	10	20
Krokom	50	45	95
Ragunda	0	3	3
Strömsund	1	16	17
Åre	20	30	50
Östersund	200	265	465
Summa	281	369	650

Nyproduktion av lägenheter i resp. kommun 2010/2011.



Det förväntade bostadsbyggandet i Krokomb, Åre och Östersunds kommun bedöms inte vara tillräckligt för att tillgodose marknadens behov. Ett begränsat utbud av fastigheter i tillväxtkommunerna har också skapat ökat intresse för nybyggnation och efterfrågan på i första hand tomtmark för egnahem i attraktiva lägen. I Krokomb och Östersunds kommun har därför nya detaljplaner tagits fram för att kunna tillgodose denna efterfrågan. I Åre kommun kan brist på detaljplanelagd mark utgöra ett hinder mot bostadsbyggandet.

De höga produktionskostnaderna, det osäkra finansiella läget samt svårigheterna att få lån kan vara faktorer som utgör hinder mot ett ökat byggande. Det intresse som finns främst hos barnfamiljer att uppföra ett egnahem i länets glesbygd kan idag vara svårt att tillgodose på grund av svårigheterna att få lån.

När det gäller byggandet på landsbygden kan möjligheterna komma att förändras i och med att nya strandskyddsbestämmelser trädde ikraft den 1 juli 2009 respektive den 1 februari 2010. Förändringarna innebär bl.a. att kommunerna kan peka ut s.k. Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen (LIS-områden) i sina översiktsplaner där attraktivt boende ska kunna erbjudas.

Hälften av länets kommuner har tagit beslut om att ta fram tematillägg till översiktsplanerna (LIS-områden). Berg kommun har pekat ut tre LIS-områden i planförslag till Fördjupade översiktsplaner. Länsstyrelsen bevakar denna utveckling i sina bostadsmarknadsanalyser.

Faktorer som framförallt hindrar bostadsbyggandet i kommunen idag 2009

(Se tabell nedan)

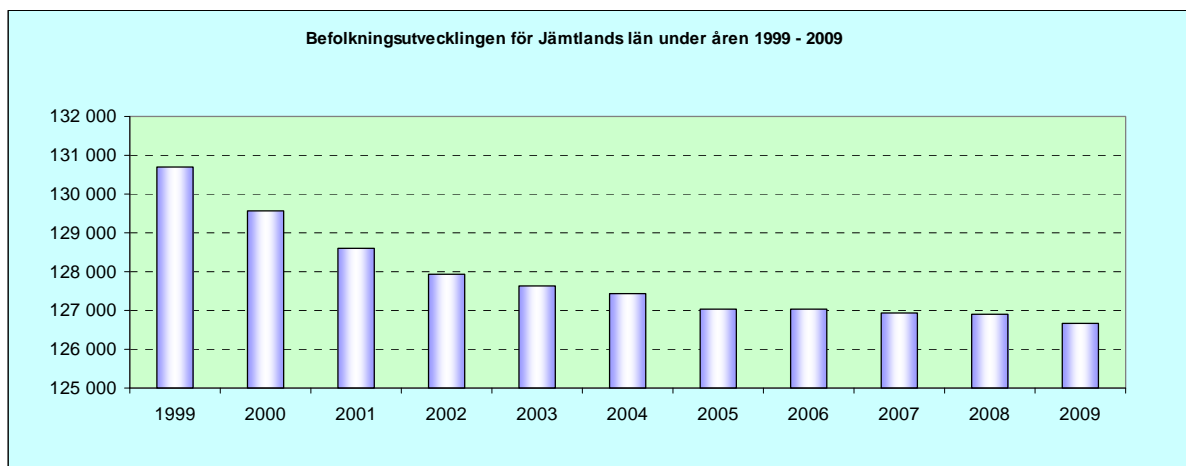
Hinder för ökat bostadsbyggande	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokomb	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
Svårigheter att få långgivare/hårda lånevillkor	x	x			x			
Brist på detaljplanelagd mark i attraktiva lägen							x	x
Överklaganden av detaljplaner								x
Höga produktionskostnader	x	x		x	x	x	x	x
Vikande befolkningsunderlag			x		x	x		
Svag inkomstutveckling för hushållen								
Bristande planberedskap							x	

2.4 Vad händer med allmännyttan

De allmännyttiga bostadsföretagens ställning är föremål för översyn i flera kommuner. I Bräcke kommun har det kommunala bostadsföretaget överförts till kommunen. I Åre kommun avyttrade det kommunala bostadsföretaget redan år 2007 ca hälften av sitt lägenhetsbestånd, motsvarande 424 lägenheter, till ett privat bostadsföretag. Under år 2009 sålde de allmännyttiga bostadsföretagen i länet sammanlagt 29 lägenheter och under de närmaste åren planeras en försäljning av sammanlagt 208 lägenheter hos de kommunala bostadsföretagen i Berg, Krokomb, Strömsund och Östersunds kommun. Genom försäljningarna kan bostadsföretagen rationalisera fastighetsförvaltningen och minska sina omkostnader. Lägenheterna säljs i huvudsak till privata bostadsföretag för fortsatt uthyrning.

3 Länets befolkning, in- och utflyttning

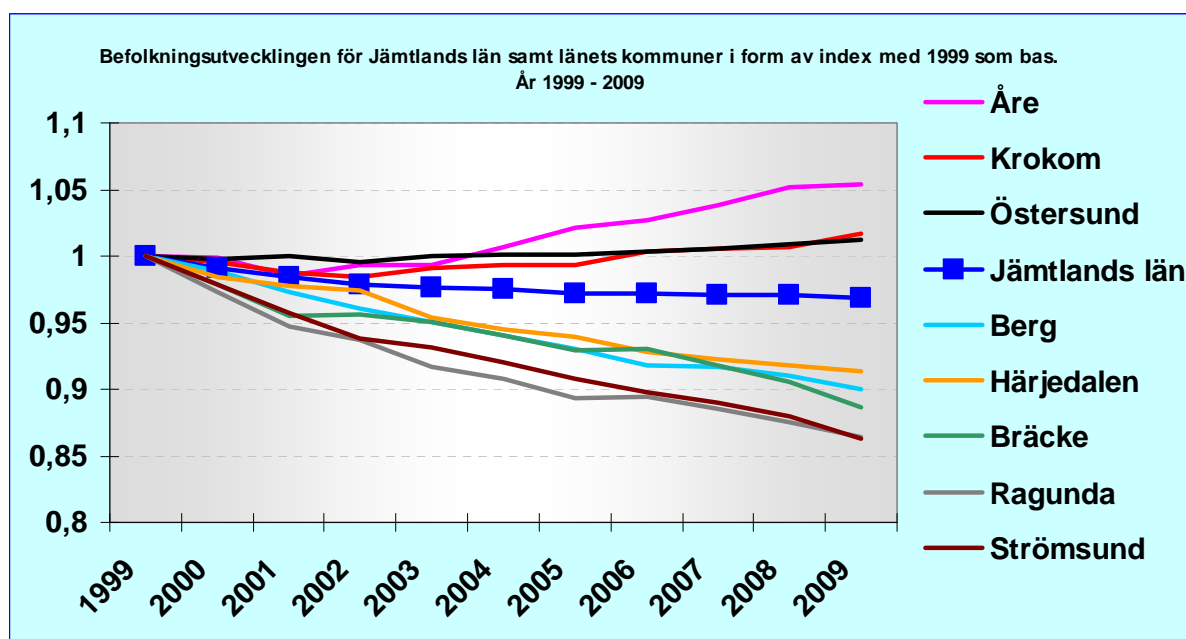
Folkmängden i Jämtlands län uppgick den 31 december 2009 till 126 666 personer. Under den senaste tioårsperioden har länets befolkning minskat med 4 039 personer. Det är det negativa födelsenettet som till största delen bidragit till befolkningsminskningen. Orsaken är främst att det finns för få kvinnor i familjebildande åldrar i länet.



Källa: SCB

Av länets åtta kommuner har Östersund, Åre och Krokoms kommun ökat sitt invånarantal den senaste tioårsperioden. Befolkningsökningen under år 2009 var störst i Östersunds kommun med 222 personer. Krokoms kommun ökade befolkningen med 136 personer och Åre kommun med 19 personer. Samtidigt minskade invånarantalet i Strömsunds kommun med (-) 246 personer följt av Bräcke med (-) 144 personer, Berg (-) 86, Ragunda med (-) 72 och Härjedalen med (-) 60 personer.

Nedanstående diagram visar befolkningsutvecklingen i länet åren 1999-2009. Befolkningstalen för år 2009 redovisas i tabell på sidan 17.



Källa: SCB

Av diagrammet framgår att Östersund, Krokom och Åre kommuner har en positiv befolkningsutveckling medan invånarantalet i övriga kommuner i länet har minskat. De största befolkningsförändringarna sker inom de regioner som har befolkningsminskning på grund av en skev ålderstruktur med få personer i familjebildande åldrar och förhållandevis få kvinnor. För att behålla befolkningsunderlaget är en ökad inflyttning till länet angelägen.

3.1 Befolkningsutveckling och åldersfördelning

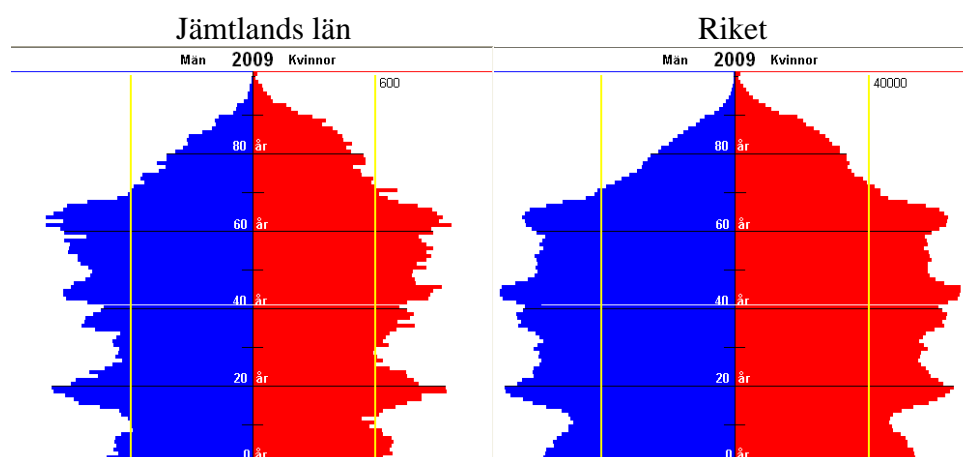
Åldrande befolkning, få utrikes födda

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

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

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

Befolkningspyramider riket, länet och kommunerna



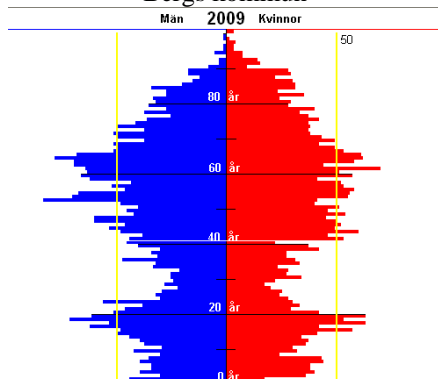
I befolkningspyramiderna ovan avser **blå** staplar män, och **röda** staplar kvinnor. De lodräta **gula strecken** visar skalan i horisontell led. Observera att det handlar om faktiskt antal individer, värdet visas ovanför diagrammet.

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

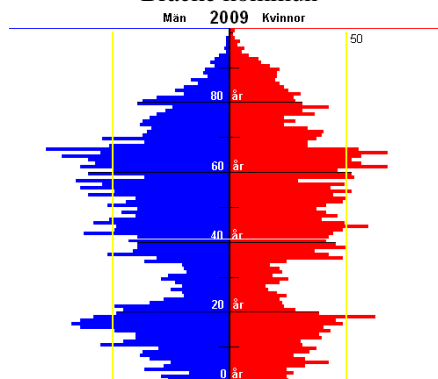
Stora regionala skillnader

De regionala skillnaderna är dock mycket stora i länet. Enligt befolkningspyramiderna finns det kommuner där både andelen och antalet personer i arbetsför ålder kommer att minska kraftigt framöver. Även antalet barn och ungdomar kommer att minska kraftigt. Detta innebär stora utmaningar för dessa kommuner. De stora regionala skillnaderna framgår av befolkningspyramiderna nedan.

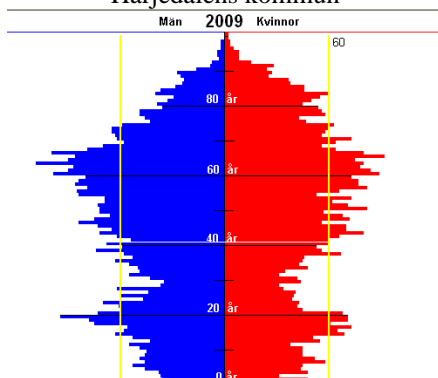
Bergs kommun



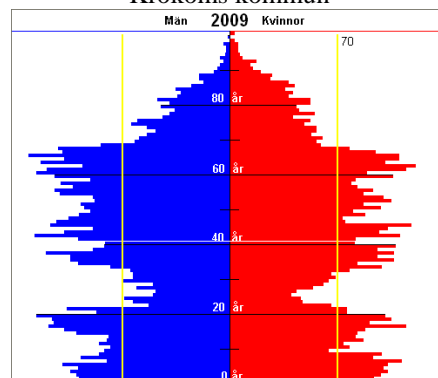
Bräcke kommun



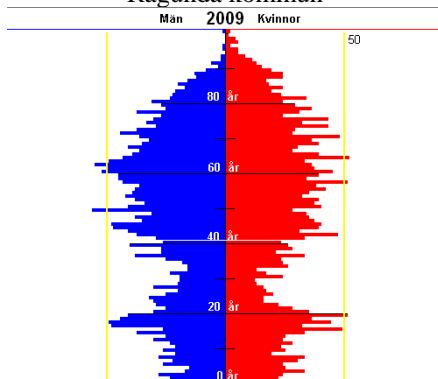
Härjedalens kommun



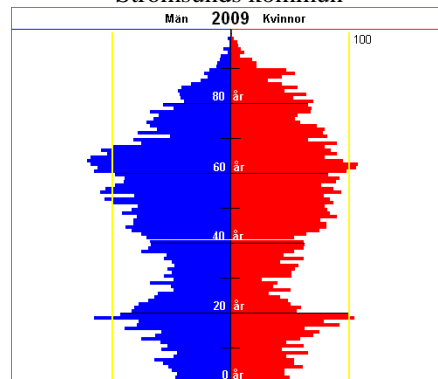
Krokoms kommun



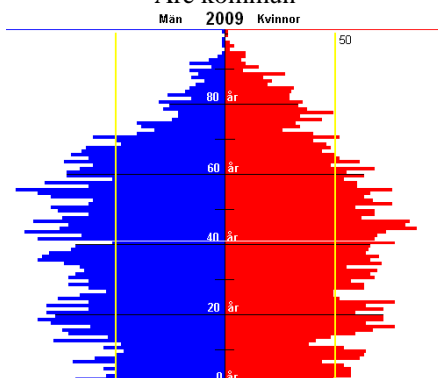
Ragunda kommun



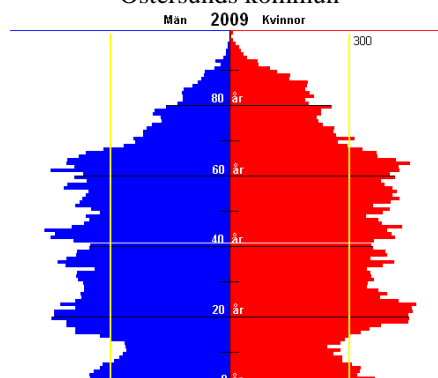
Strömsunds kommun



Åre kommun



Östersunds kommun



Källa: SCB

Kommunala jämförelsetal 2009

Län	Kommun- mun- kommungrupps- spridningsmått	Folkmängd	därav andel (%)						skilda	med utländsk bakgrund	utrikes födda	utländska med- borgare	Medel- ålder
			kvinnor	män	0-17 år	18-64 år	65- år	gifta					
Hela riket			50,2	49,8	20,6	61,3	18,1	34,0	9,4	18,6	14,3	6,5	41,0
Jämtlands län			50,0	50,0	19,4	59,9	20,8	29,1	8,9	6,7	5,9	3,5	43,0
Berg	5	7 447	48,6	51,4	18,8	56,0	25,2	31,0	8,3	4,8	4,3	3,1	45,8
Bräcke	5	6 865	48,0	52,0	19,5	55,9	24,5	31,2	10,0	8,4	7,5	5,0	45,6
Härjedalen	5	10 585	48,9	51,1	17,0	57,1	25,9	30,1	8,9	7,1	6,4	4,0	46,4
Krokom	4	14 460	48,8	51,2	23,2	58,3	18,5	31,3	7,8	5,6	4,9	2,8	41,2
Ragunda	5	5 609	49,5	50,5	17,9	55,0	27,1	31,2	9,5	6,3	5,5	2,6	46,9
Strömsund	5	12 286	48,6	51,4	17,2	57,0	25,7	31,6	9,2	7,7	7,0	5,4	46,4
Åre	5	10 278	48,8	51,2	20,4	62,6	17,0	28,4	7,5	7,2	6,3	4,0	40,7
Östersund	3	59 136	51,4	48,6	19,3	62,3	18,4	27,3	9,3	6,8	5,9	3,1	41,5

http://www.scb.se/Statistik/BE/BE0101/2009A01/Be0101KomJmfBef_2009_ny.xls

Tre kommuner i länet hade positiva födelsenetton 2009, Östersund med 135, Åre med 11 och Krokom med 3 barn.

Utrikes födda

Andelen utrikes födda i länet är 5,9 procent, vilket är något mer än förra året då andelen var 5,7. I riket som helhet är andelen 14,3 procent. Störst andel utrikesfödda i länet har Bräcke kommun med 7,5 procent. Minst andel har Bergs kommun med 4,3 procent.

Utrikesfödda kvinnor och män 2009-12-31

Kommun/Region	Antal utrikesfödda		Befolkning		Andel utrikesfödda (%)	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Berg	184	139	3 620	3 827	5,1	3,6
Bräcke	262	252	3 298	3 567	7,9	7,1
Härjedalen	357	317	5 181	5 404	6,9	5,9
Krokom	382	333	7 063	7 397	5,4	4,5
Ragunda	168	140	2 779	2 830	6	4,9
Strömsund	487	375	5 975	6 311	8,2	5,9
Åre	366	284	5 016	5 262	7,3	5,4
Östersund	1 855	1 623	30 405	28 731	6,1	5,6
Jämtlands län	4 061	3 463	63 337	63 329	6,4	5,5
Riket	689 539	648 426	4 691 668	4 649 014	14,7	13,9

Källa: SCB

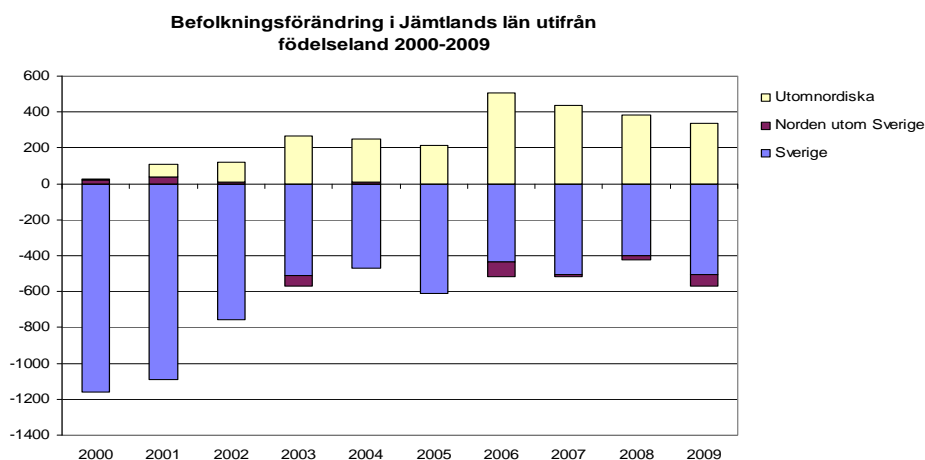
Tabell: Antal och andel kvinnor respektive män som är utrikes födda.

3.2 Flyttmönster till- och ifrån samt inom länet

Under år 2009 flyttade 4 206 personer ut medan 4 158 flyttade in i länet, vilket innebar ett negativt flyttnetto på 48 personer. Från länet är utflyttningen av personer i familjebildande ålder störst. De största flyttströmmarna går mellan länet och Stockholms län.

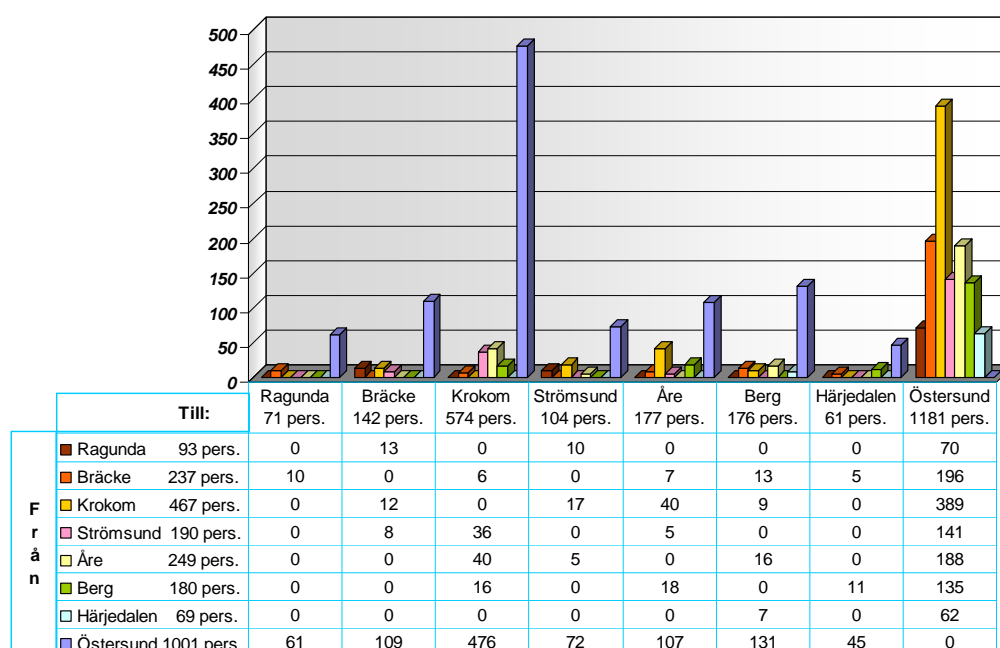
Positiva flyttnetton hade kommunerna Krokoms med 133, Östersund med 90, Härjedalen med 27 och Åre med 8 personer.

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



Källa: SCB

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



Tabell: Flyttmönster inom länet. Avser år 2009. Källa: SCB

Östersunds kommun har en nettoinflyttning från andra kommuner i länet med undantag för Krokoms kommun. Nettoinflyttningen är störst från Bräcke och Åre kommun.

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

I Åre kommun är befolkningsökningen huvudsakligen koncentrerad till Åredalen med Åre som centralort. Under den senaste femårsperioden har invånarantalet i denna del av Åre kommun ökat med närmare 600 personer. Befolkningsutvecklingen i denna region är svårbedömd med tecken idag på en viss avmattning av befolkningsökningen.

Av flyttmönstren mellan länet och övriga delar av landet framgår bland annat att Östersunds kommun hade en nettoutflyttning till andra län med 219 personer.

4 Samband mellan arbetsmarknad, kommunikationer och bostadsmarknad

4.1 Arbetsmarknad och näringsliv

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

Arbetsmarknaden i länet är starkt könsuppdelad i de flesta branscher. Det finns påvisade samband mellan var kvinnor väljer att leva och graden av uppnådd jämställdhet. Dessutom finns ett samband mellan yrkesfrekvens och ökade födelsetal och att ökade födelsetal minskar flyttbenägenheten. Ett typiskt företag beläget på landsbygden är ett mikroföretag med max tio anställda. Många är också soloföretag. De mikro- och soloföretag som finns verksamma i Jämtlands län är utspridda i hela länet. Många av soloföretagen är också en kombination av företag och anställning.

4.2 Pendlingsmönster och pendlingsmöjligheter inom regionen

I länet är arbetspendlingen mellan kommunerna omfattande. Till länets ca 57 600 arbetstillfällen arbetspendlar ca. 7 900 personer motsvarande 14 procent av de förvärvsarbetande. Till sex av länets åtta kommuner förekommer inpendling till 10 procent eller mer beräknat på antalet arbetstillfällen.

Länet har en befolkningskoncentration i anslutning till centralorten Östersund som intar en dominerande ställning när det gäller utbudet av arbetstillfällen inom såväl privat som offentlig sektor. En omfattande arbetspendling sker därför till Östersundsområdet. Antalet kollektivre-

sor (med buss) i länet uppgick till 5 421 under 2008. Antalet kollektivresor i länet har minskat med ca 500 resor mellan 2005 och 2008 men ökat något under det senaste året. Tillgänglig pendlingsstatik beskriver bara pendling över kommungränser. Då kommunerna i Jämtlands län är stora till ytan fångas därför inte hela den verkliga pendlingen upp i statistiken. Det kan ändå konstateras att till Östersunds kommun arbetspendlar ca 5200 personer från övriga kommuner. Inpendlingen från Krokoms kommun svarar för drygt hälften av denna siffra, men även från övriga kommuner förekommer en betydande arbetspendling.

Vilka är det som pendlar?

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

Arbetspendling

Kvinnor och män

Bostads-kommun	Arbetsställe kommun							
	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokom	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
Berg	2 477	10	73	32	2	1	28	669
Bräcke	16	2 011	5	14	140	6	10	568
Härjedalen	50	3	4 461	2			4	111
Krokom	16	12	3	3 579	1	54	150	2 769
Ragunda	8	35	4	11	1 965	10	8	257
Strömsund	3	7	1	37	5	4 624	10	341
Åre	49	4	5	186	1	2	4 077	519
Östersund	314	179	67	824	94	125	214	25 670

Källa: Statistiska Centralbyrån

Källa: SCB Arbetspendling över kommungränserna år 2008

4.3 Förbindelser och kommunikationer

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

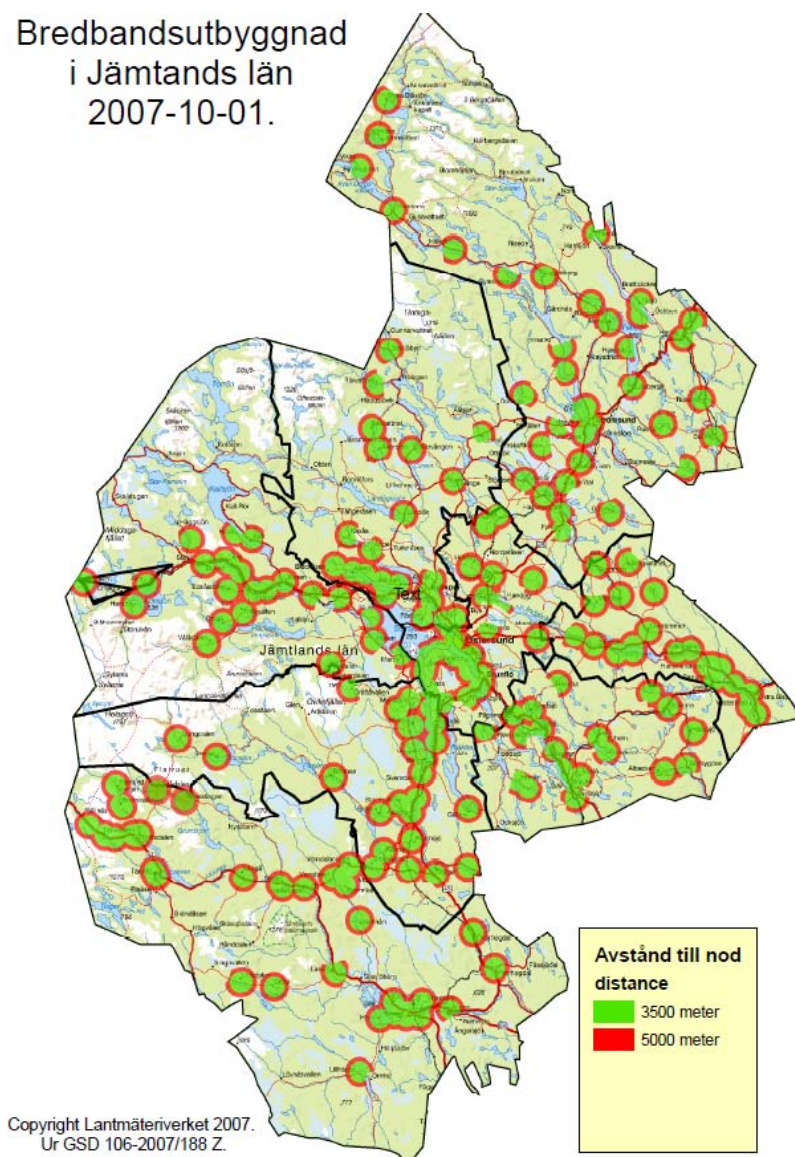
De flesta busslinjer på landsbygden är uppbyggda efter elevernas behov av resor till och från skolor. I takt med att elevantalet minskar på många håll i länet minskar underlaget för dessa busslinjer. Då underlag inte längre finns för linjetrafik för skolelever försvinner samtidigt möjligheterna för övriga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

Stråket utmed väg E14 och Mittbanan har relativt sett stora befolkningskoncentrationer med potential för en större andel kollektivresande. Ett stort antal av de boende efter stråket pendlar in mot Östersund, men pendling i den motsatta riktningen förekommer också. Inte minst har pendlingen in mot Åre ökat under senare år. Efter detta stråk bör överföring av vägtrafik till järnvägstrafik kunna ske, med positiva effekter för både miljö och trafiksäkerhet. Begränsning för ökad pendling med tåg efter Mittbanan är de relativt sett långa restiderna med tåg idag. För att tåget ska kunna konkurrera med vägtrafiken måste restiderna med tåg vara tydligt kortare än med bil eller buss.

IT-infrastruktur

Vid slutet av år 2007 hade 280 orter eller områden i länet fått tillgång till IT-infrastruktur med bredbandskapacitet. Teoretiskt kan idag ca 85 procent eller drygt 62 000 personer av länets befolkning utanför Östersunds tätort teckna ett "äkta" bredbandsabonnemang. Målgrupperna för etablering av bredband har i första hand varit det lokala näringslivet och offentlig service. I andra hand har målgruppen varit privata hushåll.

Bredbandsutbyggnad i Jämtlands län 2007-10-01.



Arbetskraftsfrågan kommer att vara en viktig fråga för länet under de närmast kommande åren. De stora pensionsavgångarna som sker from år 2008 blir viktiga och avgörande frågor för länet att arbeta med.

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

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

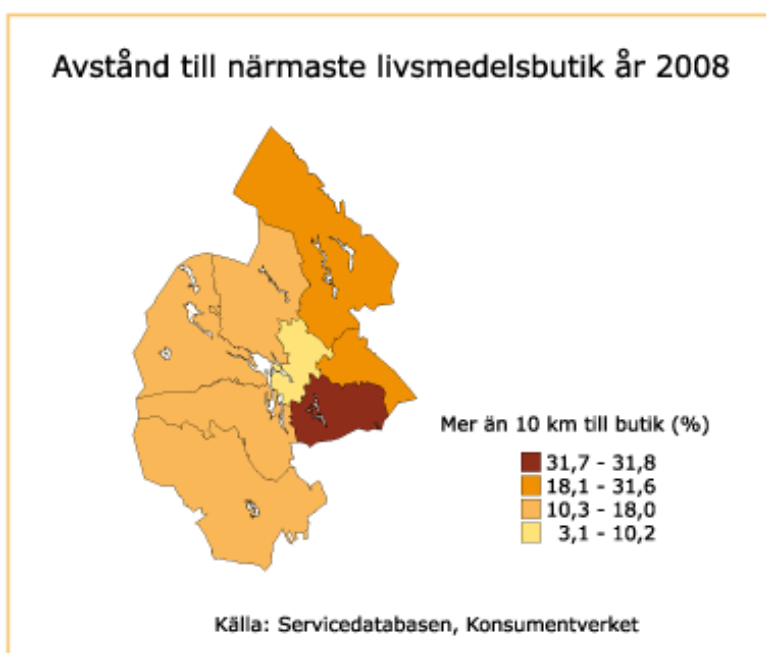
Bland annat kan transporter effektiviseras och resor och rörlighet bytas mot tillgänglighet med bibehållen kvalitet samtidigt som byggande och boende kan utformas mer energieffektivt med stöd av s.k. intelligenta lösningar baserade på kommunikation och IT-produkter.

Med nu uppbyggd IT-infrastruktur kan ett aktivt och miljöanpassat förändringsarbete förstärkas.

4.4 Service

En god service kan erbjudas alla invånare

I de flesta gles- och landsbygder har underlaget för butikerna minskat i takt med en minskande befolkning. Detta är främsta orsaken till att antalet butiker minskat under en längre tid. Annat som påverkat utvecklingen är etableringar av stormarknader samt en ökad arbetspendling. När antalet dagligvarubutiker minskar ökar avstånden till service både i tid och kilometer, främst för de som bor i gles- och landsbygder. År 2008 hade drygt 1 230 personer mer än 20 minuters restid till en dagligvarubutik i länet. Detta jämfört med år 2002 då det var drygt 860 personer som hade en motsvarande restid till en butik.



Kartan ovan visar avstånd i kilometer till närmaste livsmedelsbutik i länets olika kommuner år 2008.

5 Bostäder för särskilda hushållsgrupper

5.1 Bostäder för flyktingar

Nuvarande mottagande

Kommunerna i Jämtlands län har under åren 2010 överenskommelser med Migrationsverket om att ställa drygt 300 platser per år till förfogande för placering av flyktingar. Det faktiska

mottagandet har under tidigare år legat något under det överenskomna antalet, 2008 tog man emot 251 personer och motsvarande siffra för 2009 var 232 personer.

Behovet av bostäder till kommunmottagna flyktingar och eventuella problem med att tillgodose detta behov i kommunen

Östersund och Åre kommun har svårt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. I Åre bedömer man att det kommer att bli lättare om något år. Övriga kommuner har inte några större problem med att tillgodose behovet av flyktingbostäder. Bräcke kommun bedömer dock att det om några år kommer att bli svårare att tillgodose behovet av sådana bostäder. Normalt sker ett regelbundet samarbete mellan kommunen och det egna bostadsföretaget ifråga om bostäder till flyktinghushåll. I Östersunds kommun har man även en regelbunden kontakt med privata fastighetsägare medan man i Åre kommun tar kontakt med privata fastighetsägare vid behov.

Östersunds kommun har svårt att tillgodose behovet av flyktingbostäder både på kortare och längre sikt. Åre kommun bedömer det är svårt idag att tillgodose detta bostadsbehov men att det bedöms bli lättare på tre års sikt. Bräcke kommun har idag ganska lätt för att tillgodose behovet men bedömer att det på sikt kan bli svårt att tillgodose behovet av främst större lägenheter för flyktingar. I övriga kommuner bedömer man att det inte är några större problem med att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar.

Problemet när det gäller att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar är att det i fyra av åtta kommuner är brist på stora lägenheter. I två av kommunerna är det även brist på små lägenheter. I en kommun anger man också att det är brist på lägenheter med rimlig hyresnivå. Att flyktingfamiljer kommer med kort varsel försvårar i vissa fall möjligheterna att tillhandahålla bostäder efter behov och i vissa kommuner saknas bostäder där arbetstillfällena finns.

Organiserad vidareflyttning

Samtliga länets kommuner deltar i arbetet med så kallad organiserad vidareflyttning. Det innebär att personer som redan finns inskrivna i en kommun, i de flesta fall storstadskommunerna, får genom samarbete kommunerna emellan möjlighet till en introduktionsplats i en annan del av landet. Detta är ett försök att jämna ut mottagningen över landet och ses i länet som en möjlighet att få en bättre kontinuitet i mottagningen och ett sätt att nå upp till de antal man planerat för när det gäller mottagningsnivåer.

Prognos

Antalet personer som kommer att vara i behov av introduktionsplatser beräknas på nationell nivå öka något de kommande åren. År 2010 räknar man med att ca 21 700 personer kommer att beröras och för år 2011 ca 24 800. Hur detta kommer att påverka flyktingmottagningen i Jämtlands län är det svårt att säga något om i dagsläget eftersom dagens mottagande till största delen består av så kallade kvotflyktingar, men troligt är att prognoserna kommer att få genomslag även för länets mottagning de kommande åren.

De överenskommelser som finns mellan kommunerna och Migrationsverket om flyktingmottagning löper ut år 2010 för fyra av länets kommuner. Dialoger om ett fortsatt mottagande kommer att hållas under hösten.

När det gäller möjligheterna att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar anger kommunerna att det på tre års sikt inte förväntas någon förändring gentemot dagens förhållanden.

5.2 Bostäder för ungdomar och studenter

Utbudet av särskilda bostäder för ungdomar i kommunen

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

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

Östersunds kommun har idag ca 840 särskilda studentbostäder men ändå svårt att tillgodose behovet av lämpliga bostäder för studenter. För att täcka behovet av studentbostäder planeras under året en nyproduktion av 40 nya lägenheter.

5.3 Bostäder för äldre och funktionshindrade

Kommunen skall enligt socialtjänstlagen (2001:453), SoL, bland annat inrätta särskilda boenformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. Samtidigt skall kommunen enligt lagen (1993:387), LSS, om stöd och service till vissa funktionshindrade inrätta bostad med särskild service för funktionshindrad som är i behov av sådan bostad.

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

Kommunernas bedömning av hur behovet av särskilt boende för äldre enligt SoL (*Socialtjänstlagen*) är tillgodosett (Se tabell ovan¹).

Kommunernas bedömning av hur behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt SoL eller LSS (*Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade*) är tillgodosett (Se tabell ovan²).

Bostäder i särskilda boendeformer för äldre

Behovet av bostäder i särskilda boendeformer för äldre är täckt i Bräcke, Härjedalen, Krokoms och Åre kommun. I övriga kommuner förväntas behovet av äldrebostäder bli täckt med den utbyggnad som planeras under de närmaste två åren. Undantaget är Bergs kommun där en brist på sådana bostäder bedöms komma att kvarstå.

Bostäder med särskild service för personer med funktionshinder

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

Seniorbostäder

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

Kommun	Nybyggnad	Ombyggnad	Byggherre
<i>Östersund</i>	13		<i>Allmännyttiga bostadsföretaget</i>

I Östersunds kommun pågår hos det allmännyttiga bostadsföretaget en nyproduktion av 13 seniorbostäder.

Trygghetsbostäder

Trygghetsbostäder riktar sig till personer fyllda 70 år. I Äldreboendedelegationens slutbetänkande S2006:03 lämnades förslag på att införa en särskild lag som ger kommunen befogenhet att inrätta så kallade trygghetsboenden (mellanboenden). Speciellt i glesbygd blir trygghetsbostäder viktiga, där många bor ensligt och har långt till service. I Ragunda kommun och i Bräcke kommun har man omvandlat ordinära bostäder till trygghetsbostäder. Andra kommuner i länet planerar framtida bostäder så att de blir tillgängliga för äldre och personer med funktionsnedsättningar med närhet till service.

Kommun	Nybyggnad	Ombyggnad	Byggherre
<i>Strömsund</i>		15	<i>Kommunen</i>

Även i Bergs kommun finns planer på att bygga om bostäder till trygghetsbostäder.

5.4 Utbudet av bostäder med avseende på demografiska förändringar

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

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

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

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

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

6 Hur arbetar länets kommuner med boendeplanering

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skall varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Under varje mandatperiod skall riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige.

Länsstyrelsen har enligt lagen i uppgift att lämna kommunerna råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

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

Fem av länets åtta kommuner har en negativ befolkningsutveckling och en hög andel tomma lägenheter. Bostadsbehovet kan normalt tillgodoses men med avseende på befolkningens åldersstruktur kan det istället vara svårigheter i kommunerna när det gäller tillgången på bostäder för personer med särskilda behov. Med denna befolkningsutveckling och den relativt goda tillgången till bostäder är bostadsförsörjningsfrågan ingen högprioriterad fråga i de aktuella kommunerna. I länet uppfyller ingen kommun kravet på att ha riktlinjer som antagits under innevarande mandatperiod. I Ragunda kommun är riktlinjerna så gamla som från 1998.

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

6.1 Kommunernas verktyg i arbetet med boendefrågorna

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

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

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

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

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

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

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

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

Östersunds kommun, den befolkningsmässigt största kommunen i länet med 59 136 innevånare, är en av de kommuner som inte har några antagna riktlinjer för bostadsförsörjningen. Kommunens arbete med bostadsfrågor sker istället inom ramen för kommunens tillväxtprogram som antagits av kommunfullmäktige 2009-06-18.

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

Bostadsbristen i främst kommunens centrala delar har under flera år varit ett hinder för den befolkningsmässiga utvecklingen. Enligt tillväxtprogrammet är en förutsättning för att Östersund skall kunna växa att fler bostäder byggs. En utveckling av nya bostadsområden pågår

därför genom byggande av en ny stadsdel – Stadsdel Norr och en exploatering i Brittsbo vid kommungränsen mot Krokoms kommun. Samtidigt pågår planeringen för att utveckla Storsjö strand.

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

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

Bräcke kommun: Kommunfullmäktige har inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. I kommunen behandlas frågorna om bostadsförsörjningen i en utvecklingsplan.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen läggs i regel upp antingen i den kommunomfattande översiktsplanen, i fördjupningar av översiktsplanen eller i annan strategisk plan. I de flesta kommuner sker ett samarbete mellan olika förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen. Förvaltningar/nämnder som normalt deltar i planeringen är förutom kommunledning stadsbyggnadskontor, fastighetskontor och äldreomsorg.

Kommunerna skall om det behövs för att främja bostadsförsörjningen anordna bostadsförmedling. Kommunal bostadsförmedling saknas hos kommunerna som istället förmedlar bostäderna genom sitt kommunala bostadsföretag.

Kommuner där kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen samt uppgifter om i vilka sammanhang kommunerna tar fram riktlinjerna

I Härjedalen, Ragunda och Åre kommun har kommunfullmäktige antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen. Nedan redovisas i vilka sammanhang kommunerna tar fram riktlinjerna för bostadsförsörjningen.

(Se tabell nedan)

Kommun	Kommunomfattad översiktsplan	I fördjupningar av översiktsplanen	I annan strategisk plan	Annat sätt
<i>Berg</i>				<i>Arbetet har påbörjats men inte färdigställt</i>
<i>Bräcke</i>			x	<i>Utvecklingsplan</i>
<i>Härjedalen</i>	x	x		
<i>Krokoms</i>		x		
<i>Ragunda</i>	x		x	<i>Avtal SBN* och översiktsplanen</i>
<i>Strömsund</i>			x	<i>Boendeplan enl. LSS 2009</i>
<i>Åre</i>		x		
<i>Östersund</i>			x	<i>Tillväxtprogrammet</i>

* SBN = Statens Bostadsomvandling AB

Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

Bergs kommun har haft samråd med Östersunds kommun ifråga om bostäder för flyktingar. Krokoms kommun har haft samråd med Östersunds kommun om planeringen kring kommungränsen vid Sånghusvallen - Brittsbo.

Samarbete mellan olika förvaltningar inom kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen

(Se tabell nedan)

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

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

Förvaltningar/nämnder som ingår i gruppen/grupperna

(Se tabell nedan)

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

* Bergsbostäder

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

*** Vård och omsorg samt Barn o utbildning och Kultur och fritid som deltar vid behov.

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

Berg, Härjedalen, Krokom, Ragunda, Åre och Östersunds kommun har antagit någon form av markpolicy/strategi under innevarande mandatperiod. Strömsunds kommun avser att utarbeta någon form av markpolicy under 2010. Bräcke kommun har inte för avsikt att anta någon form av markpolicy under året.

Frågor som är särskilt aktuella i kommunen just nu

(Se tabell nedan)

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

6.2 Länsstyrelsens arbete med råd, stöd och planeringsunderlag till kommunerna

Länsstyrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på bostadsmarknaden i respektive kommun och vid behov sker samråd med kommunen om bostadsförsörjningen. Granskning och samråd vid kommunernas översikts- och detaljplanering är en viktig del i Länsstyrelsens arbete. Vid de regelbundna träffar som Länsstyrelsen har med kommunerna i planeringsfrågor utgör bostadsförsörjningen en viktig del i programmet.

Länsstyrelsen har uppdaterat och tillhandahåller det statliga planeringsunderlaget till kommunerna. Denna rapport kommer att ingå som en del i Länsstyrelsens planeringsunderlag.



Länsstyrelsen Jämtlands län

Postadress: 831 86 Östersund
Besöksadress: Köpmangatan 21
Telefon: 063-14 60 00
jamtland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/jamtland