



Härnösands
kommun



Härnösands tätort från söder

Riktlinjer för
Strategisk boendeplanering
Härnösands kommun

Underlag till Översiktsplan 2010-2025

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 KBP för länge sedan...	1
1.2 Avregleringen 1993	1
1.3 Ny lag 2001	1
2 Bostadsförsörjningslagen och riksdagens bostadspolitiska mål.	2
2.1 Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen	2
2.2 Riksdagens bostadspolitiska mål	2
2.3 Departementspromemoria 2006	3
2.4 Bostadsförsörjning eller...?	3
3 Bostadsförsörjningsplaneringen i Härnösands kommun.	4
3.1. Avveckling av KBP och inriktning på Översiktsplaneringen	4
3.2 Avtal med Bostadsdelegationen	4
3.3 Bostadsmarknadsenkäten	4
3.4 Ny översiktsplan...	4
3.5 ... och strategisk boendeplanering	4
3.6 Samband med andra kommunala planer	5
3.7 Läsanvisningar	5
4 Bostadsutvecklingen i Härnösand	6
4.1 Hur många bostäder har vi idag?	6
4.2 Hushåll	7
4.3 Avgången av lägenheter	8
4.4 Kommunal bostadsförmedling?	9
4.5 Vilken efterfrågan finns det?	9
4.6 Lediga lägenheter.	10
4.7 Flyttkedjor	10
5 Bostadsprognoser fram till 2015.	11
5.1 Befolkningsutvecklingen	11
5.2 Yttre befolkningsramar	12
5.2.1 Den politiska plattformen och framtidsvision 2025	13
5.2.2 Flyttningsnetto 1990-2000	13
5.3 Tre scenarier	14
6 Riktlinjer för strategisk boendeplanering	15
6.1 Inledning	15
6.1.1 Riktlinjer	15
6.1.2 Strategiskt boende	15
6.1.3 Ansvar och resurser	15
6.2 Kommunens roll på bostadsmarknaden	16
6.3 Regionalt perspektiv	17
6.4 Mark- och planberedskap	17
6.5 Långsiktigt hållbar utveckling	17
6.6 Goda boendemiljöer i hela kommunen	18
6.7 God tillgänglighet	18
6.8 Boendesociala aspekter	18
6.9 Bostadsbehov för olika grupper	19
6.9.1 Bostäder för ungdomar	19
6.9.2 Bostäder för studenter	19
6.9.3 Boende för äldre och funktionshindrade	19
6.9.4 Bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden	20
6.10 Byggande och kostnader	20
6.10.1 Bostäder med rimliga boendekostnader	20
6.10.2 Kommunala taxor och avgifter	20
6.10.3 Effektiva arbetsformer	21
6.11 Information	21
Bilaga 1 Lag SFS (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	
Bilaga 2 Vad innebär det bostadspolitiska målet?	
Bilaga 3 Bra boende! (Utdrag ur kommunens miljömålsprogram)	
Bilaga 4 Kommentarer till inkomna remissyttranden	

Rapporten har tagits fram vid kommunstyrelseförvaltningens utvecklingsenhet vintern-våren 2008-2009 under Agnetha Höglund-Sjölanders ledning.

Ledningsgrupp har varit Styrgruppen för översiktsplanearbetet: Anders Gäfvert, Jonny Lundin, Sig-Britt Ahl, Sigge Tjärnlund, Mathias Rönnqvist och Magnus Oscarsson.

1 Inledning

1.1 KBP för länge sedan...

KBP, kommunalt bostadsförsörjningsprogram eller som det tidigare hette bostadsbyggnadsprogram, var under de expansiva åren från 1960-talet och framåt, länge en strikt lagstadgad kommunal uppgift. Sedan den statliga regleringen med låneramar och kreditivlistor upphörde 1984 utvecklades KBP till ett kommunalt årligt planeringsinstrument utan direkt styrande funktion.

1.2 Avregleringen 1993

Riksdagen beslöt 1993 att ytterligare minska den statliga regleringen av kommunernas ansvar för boendefrågor. Beslutet innebar bl a att den dåvarande bostadsförsörjningslagen upphävdes. Riksdagens motiv var att kommunerna ändå skulle vidta de åtgärder som behövdes för att kommunens innevånare ska få godtagbara bostäder. Kommunernas befogenheter och skyldigheter styrdes därefter i första hand av *kommunallagen, plan- och bygglagen (PBL), socialtjänstlagen (SoL)* samt *Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS)*. Särskild lagstiftning skulle därefter bara tillgripas om staten har krav på att kommunerna ska vidta speciella åtgärder. Mot den bakgrunden slopades kraven på särskilda bostadsförsörjningsprogram. I fortsättningen skulle kommunerna själva få bestämma om och i vilka former man vill bedriva denna verksamhet.

De grundläggande målen kvarstod dock och innebar följande:

Planläggning skulle ske så att den främjade en från allmän synpunkt lämplig utveckling och gav förutsättningar för en från social synpunkt god bostads-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö. Vidare angavs att vid planläggning och lokalisering av byggnader skulle lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser mm tillämpas. Grundtanken med denna lagstiftning var att ge samhällsplaneringen en mer ekologisk inriktning. Bebyggelsen skulle lokaliseras till mark som var lämpad för ändamålet med hänsyn till bl a de boendes och övrigas hälsa. Vid lokaliseringen skulle dessutom hänsyn tas till energiförsörjningen och energihushållningen.

Därutöver innebar det att kommunen också skulle inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre med behov av särskilt stöd. Vidare skulle kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem, som till följd av fysiska, psykiska eller andra skäl mötte betydande svårigheter i sin livsföring.

1.3 Ny lag 2001

I och med avregleringen slutade merparten av Sveriges kommuner med att ta fram årliga bostadsförsörjningsprogram. Bostadsförsörjningen har emellertid en grundläggande betydelse för människors välfärd och för kommunens möjligheter att utvecklas.

Riksdagen ansåg därför att bostadspolitiken åter borde få en mer framskjuten plats i den kommunala debatten. Varje kommun, inte bara tillväxtregionerna, behöver en väl genomtänkt strategi för hur bostadsbyggandet och boendet i olika delar av kommunen ska utvecklas och anpassas till nya värderingar.

Riksdagen beslöt därför att anta en ny *bostadsförsörjningslag (SFS 2000:1383 samt tillägg 2002:104)*. (Bilaga 1).

2006 har förslag till preciseringar i lagen lagts fram. (*Ds 2006:9 "Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden"*).

2 Bostadsförsörjningslagen och riksdagens bostadspolitiska mål.

2.1 Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen

Från och med 1 januari, 2001 gäller den nya lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. (SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104). Här nedan redovisas utdrag ur lagens innehåll samt Boverkets kommentarer till den.

Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen så att alla i kommunen kan leva i goda bostäder (1§).

I begreppet "goda bostäder" ingår inte bara bostäderna utan hela boendemiljön. Detta handlar inte bara om nyproduktion utan också i hög grad om insatser i redan befintliga bostadsområden. Det gäller alla invånares behov av bostäder men vissa grupper kan behöva uppmärksammas särskilt, t ex äldre och funktionshindrade eller ungdomar. Regeringen framhåller också att medborgarna genom en väl fungerande bostadsförsörjningsplanering kan få bättre inflytande och överblick över boendesituationen i kommunen. Hur kommunerna ska bedriva sin bostadsförsörjningsplanering eller vad planeringen ska omfatta regleras inte närmare. Förutsättningarna varierar starkt och bostadsförsörjningsplaneringen måste anpassas efter situationen i den enskilda kommunen.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige (1§).

Bostadsförsörjningsfrågorna är så viktiga att de bör förankras väl i den lokala politiska debatten. Därför är det obligatoriskt att behandla dem i kommunfullmäktige. Men till skillnad från den bostadsförsörjningslag som gällde till och med juni 1993 regleras inte på vilket sätt riktlinjerna ska redovisas och dokumenteras. Riktlinjer ska antas en gång per mandatperiod.

Om det behövs ska kommunen samråda med andra kommuner som berörs av planeringen (1 §)

Det kan krävas ett regionalt perspektiv på boendefrågorna, särskilt i storstadsregionerna, där ofta flera kommuner utgör en gemensam arbets- och bostadsmarknad.

Kommunen ska anordna bostadsförmedling om detta behövs för att främja bostadsförsörjningen (3§).

Också när det gäller bostadsförmedling ska man om det behövs samarbeta med grannkommunerna. Två eller flera kommuner som utgör en gemensam bostadsmarknad kan med fördel ha en samordnad bostadsförmedling.

Kommunen ska lämna uppgifter om bostadsförsörjningsplaneringen, om regeringen begär det. (5§).

Även om det inte finns någon årlig och formaliserad skyldighet att redovisa bostadsförsörjningsplaneringen till någon myndighet utanför kommunen kan det finnas anledning för regeringen att någon gång begära in särskild information om bostadsförsörjningsplaneringen. Det kan gälla vissa kommuner eller någon speciell fråga. Detta sker normalt sett via länsstyrelserna.

2.2 Riksdagens bostadspolitiska mål

Riksdagen har i december 2003 lagt fast ett övergripande mål för bostadspolitiken, som kan utgöra ett stöd eller utgångspunkt för den bostadspolitiska diskussionen, även på kommunal nivå.

Målet för bostadspolitiken är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.

Boverket har utifrån detta mål vidareutvecklat förslag till åtta delmål. Den första delen av målet gäller människors möjligheter att skaffa sig i vid mening ett bra boende. Det ska finnas förutsättningar för alla att leva i goda bostäder, till rimliga kostnader, i en stimulerande och trygg miljö och dessutom inom långsiktigt hållbara ramar.

Vidare handlar det om bostadsområdenas kvalitet. Boendemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och främja en god uppväxt för barn och ungdomar.

Slutligen länkas bostadspolitiken till miljömålen. En strävan efter ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling ska ligga till grund för planering, byggande och förvaltning. Se en utförligare redovisning i bilaga 2.

2.3 Departementspromemoria 2006

Våren 2006 har en arbetsgrupp under den förra regeringen i en promemoria lagt fram preciseringar av kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. (*Ds 2006:9 "Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden"*). Man lyfter särskilt fram det regionala perspektivet och behovet av samråd med andra kommuner samt behovet av samordning med annan planering inom kommunen. Vidare föreslås att i princip alla kommuner bör ha någon form av förmedlingsservice för bostadssökande och fastighetsägare.

I rapporten föreslås även en viss revidering av det bostadspolitiska målet. Därutöver anges även ett förslag till hur arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen bör göras.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska innehålla redovisning av kunskapsunderlag för planering av bostadsförsörjningen, förutsättningarna för bostadsförsörjningsplanering i det regionala perspektivet och behovet av samråd med andra kommuner och att samordning sker med annan planering samt hur organisation för bostadsservice anordnas.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning ska därför innehålla:

- 1. prognoser om utvecklingen på bostadsmarknaden och om de behov som den förväntade utvecklingen medför,*
- 2. redovisning dels av kommunens förutsättningar i ett regionalt perspektiv, dels av behovet av samråd med andra kommuner i planeringen för kommunens bostadsförsörjning,*
- 3. redovisning av samordningen mellan planeringen för bostadsförsörjningen och övrig planering såsom översiktsplanering i kommunen samt regional utvecklingsplanering,*
- 4. uppgifter om hur den kommunala bostadsservicen anordnas.*

2.4 Bostadsförsörjning eller...?

Bostadsförsörjningsplanering är det begrepp som hittills vanligen har använts om denna verksamhet. Boverket använder numera vanligen begreppet *boendeplanering*. Dels därför att det inte bara handlar om bostäder utan om en planering för hur man vill att boendet i vid bemärkelse ska utvecklas i olika delar av kommunen. Dels är ordet *försörjning* något som får tankarna till ett ovanifrånperspektiv, som känns otidsenligt. Alternativa begrepp kan t ex vara *boendestrategisk planering* eller *strategisk boendeplanering*.

3 Bostadsförsörjningsplaneringen i Härnösands kommun.

3.1. Avveckling av KBP och inriktning på Översiktsplaneringen

Med anledning av den kraftigt negativa utvecklingen på arbetsmarknaden i kommunen under 90-talet minskade kommunens folkmängd mellan åren 1994-2001 från 27.567 till 25.227. Mer om detta i avsnitt 4. Det medförde att all nyproduktion av bostäder i praktiken upphörde. Med anledning av den statliga avregleringen 1993 minskade också

kommunens behov att ta fram det årliga bostadsförsörjnings-programmet. KBP 1993-1997 var det program som senast fastställdes av kommunen. Vidare lades den kommunala bostadsförmedlingen ned redan hösten 1992.

I stället riktades huvudintresset till den översiktsplan, som antogs redan 1992-11-23 av kommunfullmäktige. Ett omfattande åtgärdsprogram ingick i den planen, som bl.a. gav till synes erforderligt underlag för en långsiktig bostadsförsörjningsplanering. En särskild ledningsgrupp ledde och samordnade kommunens arbete med att utveckla Härnösand i enlighet med översiktsplanens intentioner.

3.2 Avtal med Bostadsdelegationen

Som en följd av den stora befolkningsminskningen fick bl.a. det kommunala bostadsbolaget Härnösandshus ett mycket stort överskott på lägenheter. Till en början lades en del av nyproduktionen i "malpåse". 2001 träffades en överenskommelse med staten genom Bostadsdelegationen. Kommunen förband sig att minska bostadsbeståndet i Härnösandshus, med cirka 420 lägenheter. Avtalets giltighet varade formellt t o m 2008-12-31 och innebar att alltid samråda med staten ifall åtgärder planeras som skulle väsentligt påverka antalet lägenheter hos Härnösandshus eller bolagets verksamhet.

3.3 Bostadsmarknadsenkäten

En viss övergripande uppföljning av bostadsförsörjningssituationen har skett hela tiden fast i begränsad omfattning. Bl a i samband med att Boverket via länsstyrelsen årligen har begärt in uppgifter genom Bostadsmarknadsenkäten, BME. Denna enkät tar upp frågor som anknyter till den nya bostadsförsörjningslagen. Enkäten berör förutom kommunledningen framför allt Härnösandshus men även samhällsförvaltningen, socialförvaltningen och arbetslivsförvaltningen. Enkäten sammanställs genom kommunstyrelseförvaltningens försorg.

3.4 Ny översiktsplan...

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell kommunomfattande översiktsplan, som ska ange grundragen i användningen av mark- och vattenområden samt hur bebyggelseutvecklingen bör ske. För att skaffa sig en helhetssyn ska man i översiktsplanen samordna de övergripande målen från kommunens olika verksamhetsområden. Arbetet med en ny översiktsplan har därför påbörjats. En särskild ledningsgrupp *Styrgruppen för exploateringsärenden vid företagsetableringar samt kommunens översiktsplanearbete*. (KS 2007-01-16, § 13) leder detta arbete. I samband med det arbetet har även frågan om en mer aktiv kommunal boendeplanering aktualiserats.

3.5 ... och strategisk boendeplanering

Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande kvaliteter som påverkar såväl tillväxten som välfärden i en kommun. Planeringen för att utveckla boendet är därför en viktig del i kommunens strategiska planering. Med riktlinjer för bostadsförsörjningen kan kommunen tydliggöra sina ambitioner när det gäller att utveckla boendevillkoren i olika delar av kommunen. Detta är av avgörande betydelse såväl för ekonomisk och befolkningsmässig tillväxt, som för invånarnas välfärd och trivsel.

Planeringen ska utgå ifrån bostadsförsörjningslagen och det främsta instrumentet är riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ansvar för omfattar inte bara bostäderna i sig utan också boendemiljön. Det handlar inte heller bara om nyproduktion utan också i hög grad om insatser i de befintliga bostadsområdena. Det gäller alla invånarnas behov av bostäder

men vissa grupper kan behöva uppmärksammas särskilt, t ex äldre, funktionshindrade och ungdomar.

Många faktorer påverkar den framtida bostadsförsörjningen. Utbyggnadsbehovet i Härnösand är i hög grad styrt utifrån näringslivets utveckling. Med allt bättre kommunikationer får emellertid även utvecklingen i angränsande kommuner en ökad betydelse.

Verktygen för genomförandet är framför allt kommunalt markinnehav i kombination med en aktiv markpolitik, marköverlåtelse- och exploateringsavtal, allmännyttiga bostadsföretag samt kommunal bostadsförmedling och samarbetsavtal med fastighetsägare om fördelning av lägenheter.

Kommunstyrelsen bär huvudansvaret för att bostadsförsörjningen är väl avvägd ur ett helhetsperspektiv och att den får styra utvecklingen av ny- och ombyggnadsverksamheten i kommunen. Det är därför angeläget att en särskild arbetsgrupp under kommunstyrelseförvaltningens ledning tillsätts för att kontinuerligt bevaka detta.

3.6 Samband med andra kommunala planer

Kommunstyrelsen har överblicken över de långsiktiga utvecklingsfrågorna, de övergripande målen, ekonomin och de olika sektorernas behov och problem. Förutom översiktsplaneringen finns det direkta samband med ett flertal andra planer, som ska beaktas i den strategiska boendeplaneringen. Det gäller bl.a. **Energiplanen (2006)**, **Miljömålsprogrammet (2008)**, **Folkhälsoplanen (2006)** samt det pågående arbetet med **bl.a. Naturvårdsprogram och Avfallsplanen**. I Miljömålsprogrammet finns bl a ett avsnitt som heter *Bra boende!* Där står bl.a. "Härnösand är kommunen med attraktiva bostadsmiljöer, korta avstånd och nära till allt". Se bilaga 3. De riktlinjer, som redovisas i avsnitt 6 har beaktat de ovannämnda planerna, så att de överensstämmer med varandra. Därutöver ska bl.a. barn- och jämställdhetsperspektivet uppmärksammas.

3.7 Läsanvisningar

Boverket har givit ut ett flertal skrifter om bostadsförsörjningsplaneringen. *Boendeplanering – en strategisk fråga för kommunen* respektive *Boendeplanering i praktiken – en vägledning till statistiken*. Rapporterna ger en utmärkt vägledning till hur kommunerna kan ta fram det underlag som föreslås ska ingå i riktlinjerna för kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Även det tidigare nämnda PM:et *Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden* har värdefulla synpunkter, som bör beaktas.

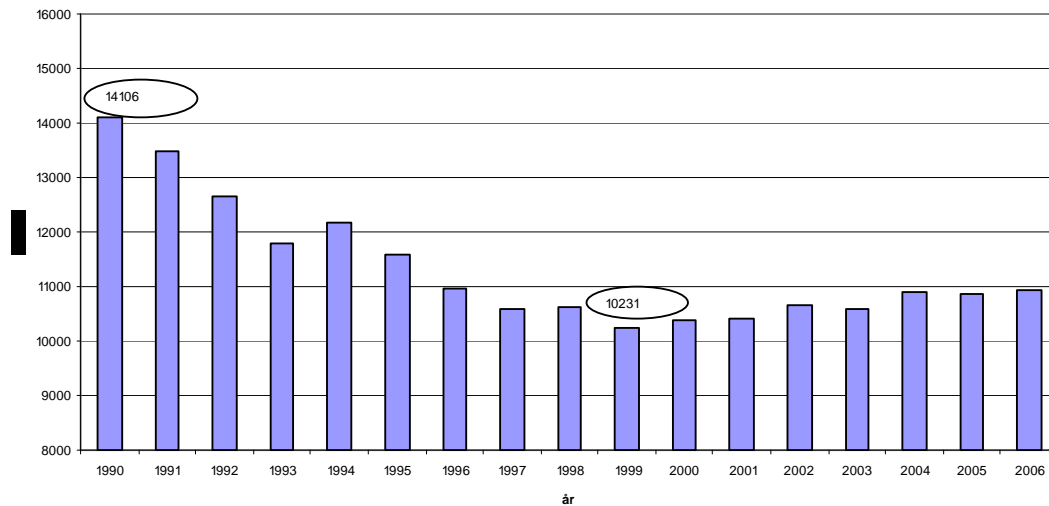
4 Bostadsutvecklingen i Härnösand

4.1 Hur många bostäder har vi idag?

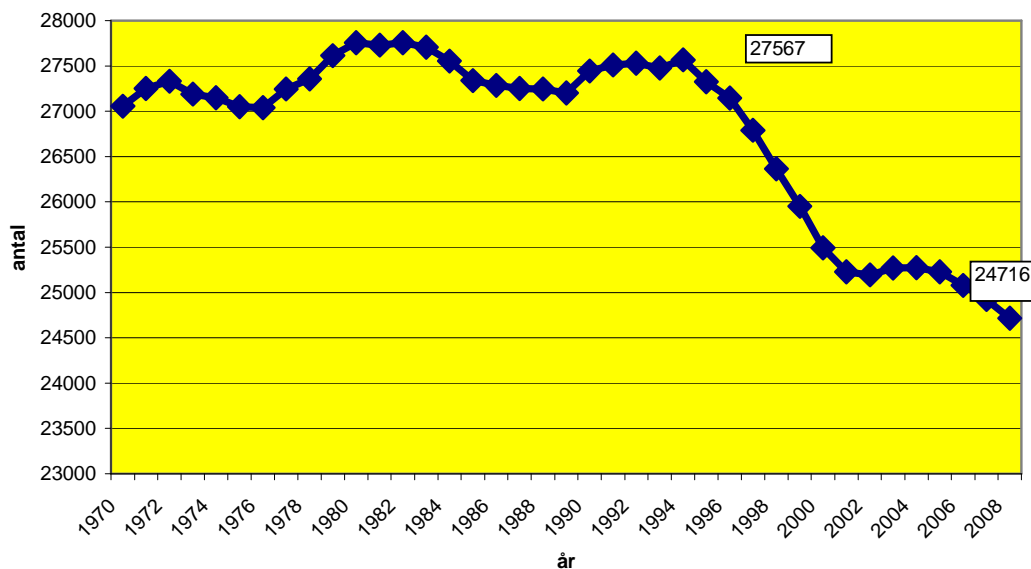
Utvecklingen i Härnösand var under 90-talet dramatisk. Den mycket stora minskningen av arbetstillfällena i kommunen under 90-talet medförde att en omfattande utflyttning skedde.

Av nedanstående figur framgår att mer än var fjärde arbetsplats (dagbefolkning) försvann från kommunen under 90-talet. En minskning, som var en av de största i hela Sverige.

Härnösands kommun. Förvärsarbetande dagbefolkningen 1990-2006.



Befolkningsutveckling i Härnösands kommun. 1970-2008



Folkmängden var trots nedgången på arbetsmarknaden relativt oförändrad under 90-talets början. Detta tack vare den relativt stora inflyttningen av utländska medborgare, framför allt från det sönderfallande Jugoslavien. Sedan kom emellertid den dramatiska minskningen efter 1994 fram till 2001. Som en följd därav stod många nybyggda lägenheter outhyrda. En del lades i "malpåse". Enligt avtalet med Bostadsdelegationen revs eller avvecklades under början av 2000-talet cirka 420 hyreslägenheter hos Härnösandshus.

Frågan är hur många bostäder som finns i dag? Den senaste fullständiga inventeringen av antalet bostäder i landet och kommunerna ägde rum i samband med Folk- och Bostadsräkningen 1990, FoB90. Utvecklingen därefter måste uppskattas.

Bostadsbeståndet förändras främst genom följande faktorer:

- Nybyggnad av bostäder
- Ombyggnad
- Rivningar
- Permanentning av fritidshus
- Permanentbostäder som övergår till fritidshus

Bostadsbyggnadsstatistiken omfattar således även ombyggnad av lägenheter. I Härnösand har denna verksamhet under de senaste åren givit ett större tillskott till bostadsbeståndet än vad som tillkommit genom nybyggnad sedan mitten av 90-talet.

En form av förändring som hela tiden fortgår men inte kommer med i bostadsstatistiken är permanentbostäder som övergår till fritidsbostäder genom att ägaren flyttar eller avlider liksom det omvända fallet med permanentning av fritidsbostäder. De här omvandlingarna är svårare att kartlägga, men torde endast i mindre omfattning påverka utbudet än så länge. Genom att använda sig av folkbokföringsregistret går det att söka sig fram till hur många som är bosatta i kommunens fritidshusområden. Ett sätt att underlätta det här arbetet är att använda sig av GIS och applikationen SolenFolk och avgränsa, nyckelkoda, varje större fritidsområde.

Utvecklingen av lägenheter sedan 1990 (31/12) beräknas av Statistiska centralbyrån enligt nedan. (Uppgiften för 2008 är kommunens bedömning).

Hustyp / år	1990	1995	2000	2005	(2008)
Flerbostadshus	6609	7138	7176	6810	6850
Småhus	6661	6755	6768	6782	6800

Antalet lägenheter i flerbostadshus var som mest i slutet av 90-talet med drygt 7200.

Tillgänglig statistik medger ej någon meningsfull beräkning av lägenhetsstorlekar och utrymmesstandard på kommunnivå.

4.2 Hushåll

Vid beräkning av det framtida lägenhetsbehovet är det särskilt två faktorer, som är av större vikt. Det är dels utvecklingen av *antalet hushåll* och dels *avgången av lägenheter*. Befolkningssammansättningen i en kommun utgör grunden för såväl dagens som den framtida efterfrågan på bostäder. Individens och hushålls bostadsbehov förändras under livet även antalet invånare är relativt oförändrade.

Även statistiken för hushåll måste uppskattas då ingen räkning har skett sedan 1990. Det är många faktorer, som styr hushållsbildningen. Befolkningens storlek givetvis och ålderssammansättningen är viktiga faktorer. Men även kulturella mönster för boende och familjebildning. Den kända hushållsutvecklingen under 80- och 90-talet har kännetecknats av en snabb ökning av antalet små hushåll (1-2 personer). Inte minst ungdomar flyttade tidigt hemifrån och bildade eget hushåll. Även antalet studerande ökade markant i Härnösand en period från mitten av 90-talet fram till början av 2000-talet. Denna tillväxt inom Mittuniversitetet och Camus Härnösand har dock nu i princip avstannat.

För att beräkna antalet hushåll finns olika mer eller mindre komplicerade metoder. För enkla överslagsberäkningar kan emellertid kvoten *Invånare per hushåll* användas. Den är dock en mycket "trubbig" metod. Utvecklingen i Härnösand sedan 1985 framgår av nedanstående tabell. (Uppgiften för 1990 är beräknad). Utifrån den ovan angivna

utvecklingen beräknas kvoten i princip ha stannat på cirka 2 invånare per hushåll. Det är i princip samma utveckling, som Statistiska centralbyrån har beräknat för hela riket.

<u>1985</u>	<u>1990</u>	<u>1995</u>	<u>2000</u>	<u>2005</u>	<u>2010</u>	<u>2015</u>
2,25	2,15	2,10	2,00	2,00	2,00	2,00

Antalet hushåll vid 2008 års slut beräknas vara cirka 12.400 vilket kan jämföras med uppgiften från 1990, som var cirka 12.750. Det är värt att uppmärksamma att trots den stora befolkningsminskningen under samma period har antalet hushåll endast minskat i begränsad omfattning. Detta visar också att kvoten invånare per hushåll har stor betydelse för beräkning av framtida bostadsbehov. En minskning av kvoten till 1,95 är inte orealistisk med anledning av den relativt stora ökade andelen äldre. Om så visar sig vara fallet är de i avsnitt 5.3 beräknade behoven i underkant.

4.3 Avgången av lägenheter

Lägenheter i det befintliga fastighetsbeståndet tillkommer och försvinner av olika anledningar. Vanligtvis brukar man kalla denna nettoförändring för avgång av lägenheter därför att det under en lång tid främst har varit frågan om rivning av bostadshus.

Någon statistik över "avgången" finns ej. Avgången får istället uppskattas delvis erfarenhetsmässigt och delvis med extra tillägg för de "bostadslösa" på institution, som flyttar in egna bostäder. Avgången under 60- och 70-talen var omkring 120 lägenheter per år. Utvecklingen under 80-talet var markant lugnare med en beräknad avgång på knappt 50 lägenheter i genomsnitt. En viss tillfällig ökning beräknades i och med att äldre bostadsområden med "vanliga" lägenheter delvis byggdes om för att täcka det stora behovet av servicebostäder för äldre. Vid 90-talets början beräknades avgången vara 30 lägenheter per år. Den nuvarande avgången bedöms ligga lägre. Under början av 2000-talet cirka 25 och för de närmaste åren fram till 2015 antages avgången vara cirka 20 lägenheter per år.

4.4 Kommunal bostadsförmedling?

Argument för en kommunal bostadsförmedling är dels givetvis att erbjuda bostadssökande en enkel ingång till få information om lediga lägenheter. Dels är det också en bra metod för kommunen att få information om vilka typer av lägenheter, som söks. Härnösand har dock ej längre någon kommunal **bostadsförmedling**. Den lades ner av kostnadsskäl. Enligt kommunens bedömning föreligger det för närvarande ej heller något direkt behov att starta en sådan. Mycken information finns redan tillgänglig t ex via kommunens hemsida eller direkt med bostadsföretagen.

Det är emellertid inte alla som kan utnyttja dessa tjänster. Därför är det viktigt att kommunen även kan erbjuda den bostadssökande direkt hjälp på samma sätt, som kommunens inflyttningsledare redan i dagsläget biträder med. För insamling av aktuella uppgifter ska givetvis datatekniken utnyttjas. Förslagsvis skulle ett allsidigt servicestöd kunna erhållas via kommunreceptionen. Se vidare avsnitt 6.11.

4.5 Vilken efterfrågan finns det?

Även om folkmängden endast ökar marginellt eller t o m är negativ, ökar antalet äldre personer i kommunen. Detta är en anledning till att intresset för centralt belägna hyres- och bostadsrätter har ökat markant under de senaste åren. Det är ofta frågan om äldre hushåll med egen fastighet, som söker ett nytt boende med tillgång till god service. En särskild form av seniorbostäder byggs av Härnösandshus, s k **Plus-boende**. Detta utbud är mycket eftertraktat på bostadsmarknaden.

I och med att kommunikationerna byggs ut med bl a nya regionala snabbtåg kan även en ökad efterfrågan på lägenheter i närheten av Resecentrum förväntas.

Antalet anmälda i **kommunens tomtkö** för småhus var i november 2008 cirka 250. Flertalet i kön kan dock räknas som passiva sökande. Tillgången på kommunala tomter för villabyggare är för närvarande begränsad. Ett ökat utbud av tomter i attraktiva lägen torde dock finna intresserade spekulanter.

Kommunen har ett socialt ansvar för vissa grupper. Det gäller **särskilt boende för äldre enligt SoL** samt **bostäder med särskild service för funktionshindrade enligt SoL eller LSS**. För den förra gruppen beräknar kommunen att behovet ska vara täckt inom två år medan det finns risk för att det ska kvarstå en brist för den andra gruppen. Kommunen vidtar även omfattande insatser i befintliga lägenheter genom olika bostadsanpassningsåtgärder.

Kommunen har även ett ansvar för att **hemlösa** kan få tak över huvudet. Denna grupp är inte stor men kan vara svåra att finna lämpliga bostäder till.

Kommunen har dessutom en beredskap att under de närmaste åren kunna ta emot cirka 80 **flyktingar** per år. Många flyktingar har tidigare varit ensamstående. I första hand har det därför främst funnits behov av små lägenheter. Det finns dock även ett behov av större lägenheter för familjer. Kommunen har för närvarande relativt god beredskap att kunna erbjuda nya flyktingar bostäder.

Dessutom är det viktigt att se till att **studenter och ungdomar** kan erbjudas lämpliga bostäder. För närvarande är det ej några svårigheter att erbjuda dessa grupper en lägenhet.

Sammanfattningsvis konstateras att många äldre villaägare i kommunen gärna vill bosätta sig i centralt belägna flerbostadshus. Likaså förväntas regionförstoringen bidra till en ökad efterfrågan på lägenheter nära Resecentrum.

Ett stort intresse för en egen villatomt finns om läget och priset är det rätta. Detta ställer krav på fler kommunala planer med attraktiva markerbjudanden.

Vidare finns det ett begränsat men omedelbart behov av bostäder utifrån sociala behov.

4.6 Lediga lägenheter.

Hur hög andel lediga lägenheter behövs i en kommun för att bostadsmarknaden ska fungera på ett bra sätt? Hushållen bör ju ha möjlighet att flytta vid förändrade behov. Enligt Boverkets bedömning bör mellan en och tre procent av lägenheterna i flerbostadshus vara lediga för att underlätta omflyttningen.

I den senaste Bostadsmarknadsenkäten (jan 2008) hade Härnösandshus cirka 45 **lediga lägenheter** för omedelbar uthyrning. Någon uppgift för övriga fastighetsägare finns ej. Totalt kanske det finns drygt 100 lediga lägenheter i kommunen. Utifrån Boverkets bedömningsnorm kan man konstatera att det f n ej föreligger något oroande överskott på lediga lägenheter i kommunen.

4.7 Flyttkedjor

Vilka blir effekterna på bostadsmarknaden när man bygger bostäder? Den som väljer att flytta till en ny bostad i samma kommun lämnar efter sig en annan som i sin tur blir ledig för ett nytt hushåll att flytta in i. En nyproducerad lägenhet kan med andra ord ge

kedjeeffekter som fortplantar sig i det befintliga bostadsbeståndet. Ändå kan det behövas en riktad nyproduktion för att vara säker på att grupper som är svaga på bostadsmarknaden får en möjlighet att förbättra sina boendeförhållanden.

5 Bostadsprognoser fram till 2015.

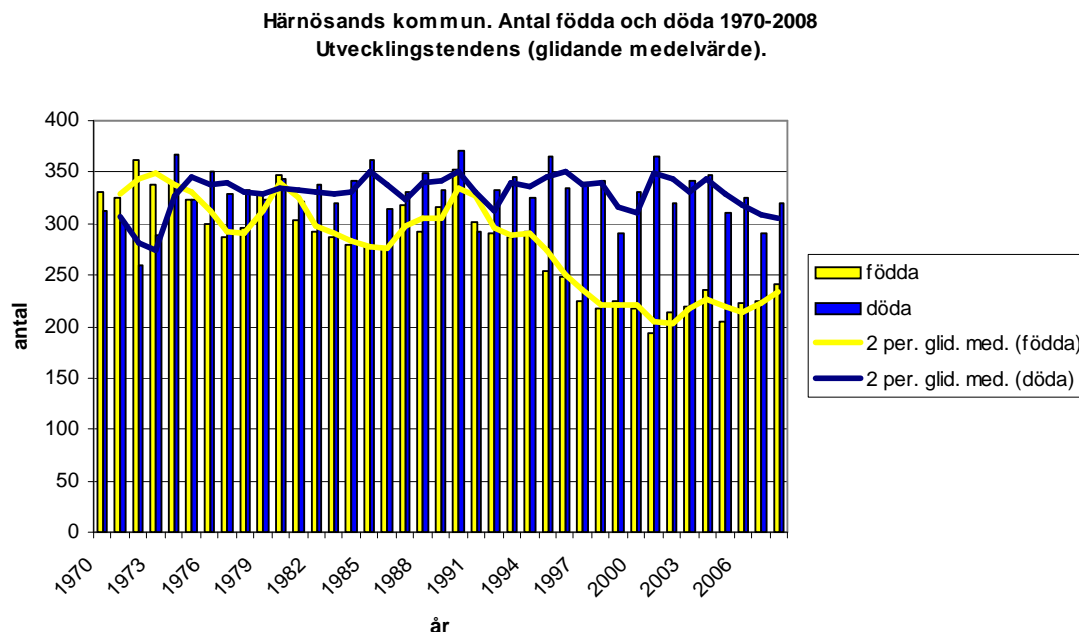
5.1 Befolkningsutvecklingen

Bostadsprognoser bygger bl a på antaganden om befolkningsutvecklingen. Den är ett resultat av antal födda, döda, in- och utflyttade. Årligen tar kommunen fram en enklare prognosberäkning för folkmängden de närmaste åren. I denna rapport görs ej någon djupare analys. För förståelsen av prognosbedömningarna lämnas dock nedan en övergripande beskrivning för några viktiga påverkansfaktorer.

Antalet **Födda** kan sägas bero på två huvudfaktorer. Dels är det frågan om den allmänna fruktsamheten i sig. Statistiskt sett brukar den i Härnösand följa den utveckling, som gäller för riksgenomsnittet. Dels är det givetvis hur många kvinnor det finns i fertil ålder och i synnerhet åldrarna 25-35 år.

Dödstalet kan beräknas ganska så "exakt" i och med att Sverige inte primärt drabbas av krig, farsoter och andra större katastrofer. Dödstalen i Härnösand skiljer sig enbart marginellt från riksutvecklingen.

Av nedanstående figur framgår att antalet födda har successivt minskat från cirka 350 till nästan 200. Antalet döda har legat ungefär på samma nivå under hela perioden. Från och med mitten av 70-talet har kommunen därför (med något undantag) haft ett negativt födelsenetto.

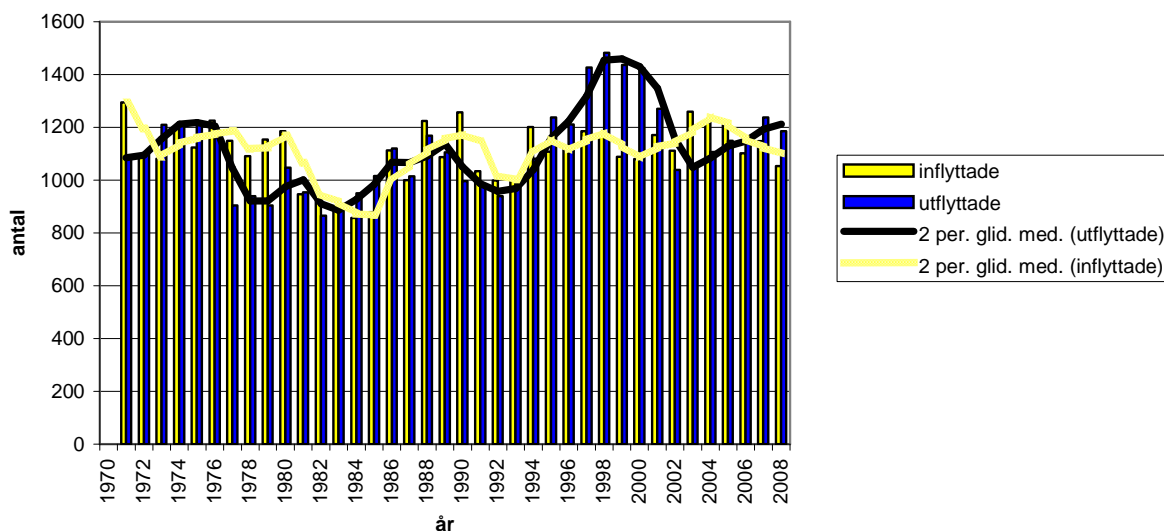


Betydligt större påverkan har in- och utflyttningen. Dessa tal är ofta 4-5 gånger större än födelse- och dödstalen.

Inflyttningen har under lång tid varit ett resultat av arbetsmarknadens behov att fylla lediga platser. Även bostadsmarknaden kan under vissa förutsättningar påverka inflyttningen. Dels ifall det är frågan om ett attraktivt boende med bra serviceutbud. Dels ifall prisnivån anses vara tillräckligt låg jämfört med andra kommuner. Dels ifall det finns rimliga möjligheter att pendla till andra kommuners arbetsmarknadsutbud. På sikt kan Botniabanestråket gynna den sk regionförstoringen och bidra till ökad inflyttning. En annan stor inflyttningsgrupp är studenterna, som årligen påbörjar sin utbildning i Härnösand. Under de senaste åren har dock utbudet i Härnösand minskat. Även antalet flyktingar, som kommer till kommunen är periodvis relativt stor. Sedan finns det även, företrädesvis äldre, som vill återvända till sin uppväxtplats.

Utflyttningen är ofta ett resultat av arbetsmarknadens utveckling. Dels vid högkonjunktur brukar flyttbenägenheten öka till andra "hetare" arbetsmarknader i Sverige eller utomlands. Dels blir det stor omflyttning när arbetsmarknaden minskar i kommunen. I synnerhet då det gäller den offentliga sektorn har detta varit mycket påtagligt. De ovan nämnda grupperna studenter respektive inflyttade från utlandet är en relativt lätttröglig grupp. Ofta flyttar dessa från kommunen redan inom 3-4 år av både arbetsmarknads- och/eller sociala och kulturella skäl. För Härnösands vidkommande finns det en stor risk att förlora många invandrare under de närmaste åren ifall de ej kan finna meningsfulla arbetstillfällen.

Härnösands kommun. Antal in- och utflyttade 1970-2008
Utvecklingstendens (glidande medelvärde).

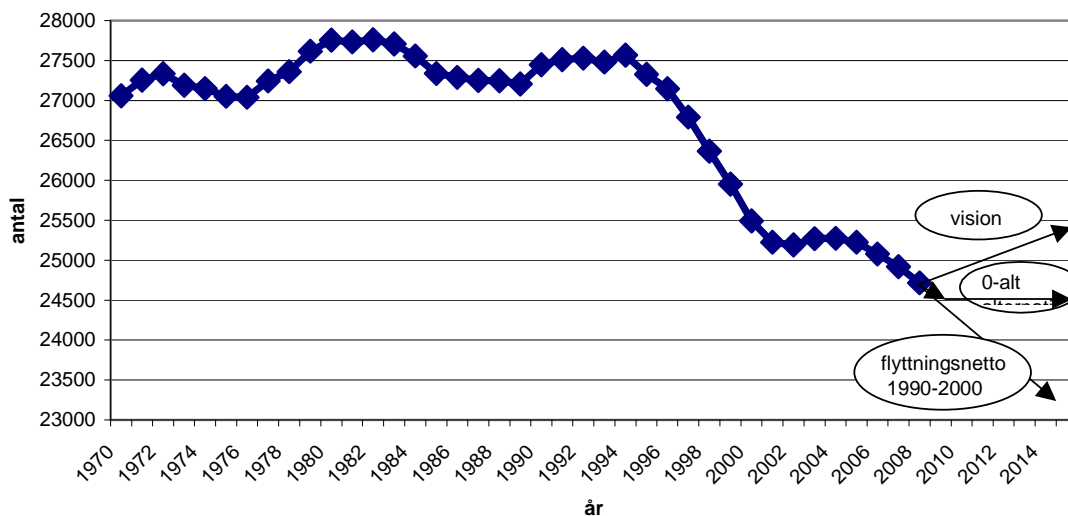


Av figuren på nästa sida framgår att folkmängden inte har förändrats i någon större omfattning fram till slutet av 90-talet. Därefter minskade Härnösand nästan mest i hela Sverige under cirka fem år. Under de senaste åren har kommunen åter fått vidkännas större minskningar på grund av den negativa utvecklingen inom framför allt den offentliga sektorn.

5.2 Yttre befolkningsramar

Det är fortfarande så många osäkerhetsfaktorer inom arbetsmarknaden att det är ovanligt svårt att ge en rimlig prognosbedömning. För att visa vidden av problemet diskuteras här nedan två yttre ramar.

Härnösands kommun. Befolkningsutveckling 1970-2008.
Alternativa beräkningar fram till 2015



5.2.1 Den politiska plattformen och framtidsbilder Härnösand 2025

Den ena bygger på dels majoritetens gemensamma **politiska plattform** för 2007-2010. Där sägs bl.a. att "Vår övergripande målsättning... under de kommande fyra åren... att Härnösand ska vara en expansiv stad och kommun med ökande folkmängd och en växande arbetsmarknad. ... Dels de nyligen framtagna framtidsbilderna "Härnösand 2025". (KS 08/237.011) Där skrivs bl.a. att "Den goda tillgången på sjö- och havsnära områden i hela kommunen ger möjlighet till både attraktiva boenden och ett vattennära friluftsliv...Härnösand ligger strategiskt, mitt i en stor arbetsmarknadsregion, som sträcker sig från Umeå i norr till Gävle i söder. Tack vare den utbyggda järnvägen är pendlingstiderna goda även på långa avstånd. Detta attraherar många att bosätta sig i Härnösands tätort eller på den omgivande landsbygden."

Det är en mycket positiv utveckling, som framkallas. Med det perspektivet, tillsammans med en positiv utveckling av kommunens egen arbetsmarknad, finns det förutsättningar till en befolkningsökning i storleksordningen drygt 100 invånare per år och nå en folkmängd på **cirka 25.500 år 2015**.

5.2.2 Flyttningsnetto 1990-2000

Den andra ytterligheten bygger på bl a en ny regionindelning, som ej tar erforderlig hänsyn till kommunens arbetsmarknad. Utöver landstingets och länsstyrelsens framtida organisation kan ett antal andra regionala myndigheter och institutioner, som bygger på nuvarande länsindelning, drabbas, t ex Vägverket, Länsrätten med tingsrätt, Kronofogdemyndigheten. Även Mittuniversitetets framtid i Härnösand kan komma ifrågasättas. I värsta fall kan lärarutbildningen helt försvinna från Härnösand. Sammanlagt kan det vara frågan om bortåt 1000 arbetstillfällen, som kommer att vara i vågskålen. En minskad arbetsmarknad innebär också negativa följdverkningar för alla de invandrare, som kommit till kommunen under de senaste åren. En utveckling enligt dessa premisser kommer att medföra en snabb befolkningsminskning i storleksordningen 2000 invånare fram till år **2015**, dvs **cirka 23.000 invånare**. Det motsvarar ungefär den minskning, som skedde under 90-talet.

5.3 Tre scenarier

Bostadsbyggandet måste bedömas utifrån en realistisk syn på nybyggnadsbehovet så att kommunen ej drabbas av en markant ökning av tomma lägenheter. I det följande används tre olika utvecklingsscenarier, som alla ligger inom de yttre ramarna och bedöms vara fullt realistiska.

Alternativ 1 förutsätter att bl.a. stat och landsting beaktar att kommunen ej längre tål den hittillsvarande kraftiga åderlåtningen av arbetstillfällen. Dvs. arbetsmarknaden kommer att stabiliseras på ungefär dagens nivå. Trots detta beräknas folkmängden inledningsvis minska till **cirka 24.500 år 2010** och ligga kvar på denna nivå **fram till 2015**. Alternativet motsvaras av den beräkning, som legat till grund i kommunens årliga redovisning och ligger nära det i figuren kallade 0-alternativet. Prognosen bygger bl a på att de stora pensionsavgångarna kommer att kräva en viss årlig nettoinflyttning, som kompenserar det negativa födelsenettet.

Alternativ 2 innebär framför allt att den offentliga sektorn fortsätter sin stora tillbakagång. En ny regionindelning genomförs. I detta alternativ antages dock att något kommer ändå att finnas kvar av de regionala myndigheterna. Alternativet innebär ändå att en fortsatt kraftig minskning av folkmängden kommer ske med cirka 150 per år, dvs folkmängden uppgår till **cirka 24.400 år 2010** och **23.700 år 2015**.

Alternativ 3 bygger på en stabil arbetsmarknad. Den nya regionen påverkar i varje fall ej kommunen negativt och t ex lärarutbildningen kan få vidareutvecklas. Vidare kan den nya snabbtågstrafiken öppna för en bättre regional arbetsmarknad. Dvs Härnösand kan med sina attraktiva boendemiljöer locka till sig fler personer, som är villiga att pendla. Folkmängden att sjunka ytterligare något till **cirka 24.600 under 2010** och sedan öka något fram till **år 2015 till cirka 24.800 invånare**.

Beräkning av bostadsbyggnadsbehovet fram till 2015

Utifrån de tre redovisade alternativen om den framtida utvecklingen i Härnösand blir bostadsbyggnadsbehovet enligt följande

Alternativ 1	2008-10	2010-15
Hushållsförändring	-100	0
Avgång lgh	100	100
<i>Summa</i>	0	100

Alternativ 2	2008-10	2010-15
Hushållsförändring	-150	-350
Avgång lgh	100	100
<i>Summa</i>	-50	-250

Alternativ 3	2008-10	2010-15
Hushållsförändring	-50	100
Avgång lgh	100	100
<i>Summa</i>	50	200

Beräkningarna ger vid handen att enligt alt 1 behövs enbart cirka 10 nya lägenheter per år medan alt 3 medger cirka 50 lägenheter per år. En utveckling enligt alternativ 2 innebär att kommunen kommer att drabbas av ett mycket stort bostadsöverskott.

Som tidigare nämnts i avsnitt 4.2 är antalet framtida hushåll mycket svårtbedömt. De ovan angivna uppgifterna för hushållsförändringen kan därför vara något i underkant.

6 Riktlinjer för strategisk boendeplanering

6.1 Inledning

6.1.1 Riktlinjer

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar säger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

I rapporten *"Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden"* föreslås fyra särskilda delar, som bör ingå i kommunens riktlinjer.

- i) prognoser och utvecklingen och beräknade behov. Detta har redovisats i avsnitt 5.
- ii) förutsättningar i ett regionalt perspektiv. Se avsnitt 6.3.
- iii) redovisa samordningen mellan planering för bostadsförsörjningen och övrig planering såsom översiktsplaneringen. Detta har tagits upp i avsnitt 3 samt nedan.
- iv) uppgifter om hur den kommunala bostadsservicen anordnas. Se avsnitt 6.11.

I nedanstående sammanställning anges förslag till riktlinjer för kommunens boendeplanering. Förslaget har under februari-mars 2009 varit tillgängligt för synpunkter. Inkomna yttranden samt kommentarer till dessa återfinns i bilaga 4.

Riktlinjerna ska antas av kommunfullmäktige. Exempel ges även på åtgärder för att uppnå dessa mål. Dessa åtgärder bör dock i en kommande etapp preciseras i form av ett konkret handlingsprogram.

6.1.2 Strategisk boendeplanering

Som rapportens namn anger, *Strategisk boendeplanering*, vill den även verka för att kommunens bostadsförsörjning också används "offensivt". Dvs. att utveckla Härnösand, som en attraktiv kommun att bo och verka i. Planen innehåller ett antal riktlinjer, som anvisar vägen fram. Riktlinjerna har beaktat kommunens övriga övergripande plandokument, t ex Energiplan, Avfallsplan, Miljömålsprogram, Folkhälsoprogram m fl.

Den strategiska boendeplanen är ett underlagsmaterial till den nya Översiktsplanen. Det presenterade förslaget utgör den allmänna grunden för kommunens agerande. De "visionära inslagen" begränsas i huvudsak till att konstatera att Härnösand har stora utvecklingsmöjligheter att tillskapa attraktiva boendemiljöer där hänsyn ska tas till bl a ekologiska, ekonomiska och sociala faktorer. Var, när och hur dessa nya områden kan byggas, måste prövas i särskild ordning bl a via Översiktsplanen men även via årliga uppföljningar liknande de tidigare bostadsförsörjningsplanerna. Denna Boendeplan redovisar således ej enskilda tänkbara bostadsområden.

Det blir sedan en grannlaga balansgång att besluta om när byggstart av nya bostadsområden ska ske. I avsnitt 5 redovisades med några räkneexempel på det totala behovet av nya bostäder beroende på hur folkmängden utvecklas. Kommunen kan inte tillåta bostadsbyggandet bli för stort om man inte kan räkna med en ökad inflyttning utifrån. Samtidigt kan det vara så att attraktiva nya bostäder kan vara just en sådan stimulans för nyinflyttning.

6.1.3 Ansvar och resurser

I rapporten har ett antal riktlinjer angivits och som ska följas upp med lämpliga konkreta åtgärder. För varje riktlinje finns en ansvarig nämnd utpekad, som under kommunfullmäktiges ledning, har huvudansvaret för att bevaka och vid behov genomföra lämpliga åtgärder.

Det är viktigt att ansvar för riktlinjer och uppföljningen av dessa hamnar hos rätt politisk nämnd. Med ansvar krävs emellertid också resurser. Om detta ska klaras av "inom tilldelade ramar" eller kräver extra anslag, får prövas i särskild ordning.

6.2 Kommunens roll på bostadsmarknaden

Kommunen ska stimulera och ge förutsättningar för ett varierat bostadsbyggande, som tillgodoser alla invånares behov.

Med stöd i plan- och bygglagen har kommunen planmonopol. Det är kommunen som har ansvaret för hur användningen av mark och vatten samt bebyggelseutvecklingen sker inom kommunens område. Detta bedrivs bl.a. inom ramen för översiktsplanarbetet.

För att alla som vill ska kunna bo i Härnösand är det mycket angeläget att en rimlig nyproduktion av efterfrågade lägenheter sker och att det finns en variation i bostadsutbudet som kan tillgodose olika önskemål. Kommunen behöver arbeta aktivt i samverkan med näringslivet och andra parter för att bidra till kommunens utveckling och tillväxt. Kommunen har en roll som utvecklingspart. I denna roll ingår som väsentlig del att kunna erbjuda byggbar mark och ha en god planering.

Kommunens ansvar avser ej enbart nyproduktionen utan i lika hög grad kan det vara frågan om att genomföra lämpliga insatser i de befintliga bostadsområdena.

Bostadsförsörjningsfrågorna är komplexa och berör många olika verksamhetsområden. Dessa ärenden bör tas om hand och tydliggöras bättre än vad som har gjorts under de senaste åren. Även om en enskild tjänsteman får huvudansvaret för detta arbete, är det viktigt att få ett allsidigt kommunalt perspektiv på bostadsförsörjningen. ***Därför föreslås att det inrättas en särskild Beredningsgrupp.*** Gruppen ska ha representation från kommunens olika verksamhetsområden. Det är också viktigt att gruppen har en nära kontakt med de privata aktörerna på bostadsmarknaden.

Som framgår av kommentarerna till de inkomna remissyttrandena finns det en hel del uppgifter för Beredningsgruppen att beakta. (Bilaga 4). Bl.a. att gå vidare med ett handlingsprogram för att ange hur riktlinjernas intentioner på lämpligaste sätt ska följas upp. Uppdraget gäller också att bevaka bostadsförsörjningsfrågorna så att de får en allsidig belysning i den fysiska planeringen. Långsiktigt hållbara lösningar är ett genomgående tema liksom att slå vakt om tillgänglighet, närhet, trygghet mm. Detta inbegriper även en koppling till barn- och jämställdhetsperspektivet.

Eftersom de övergripande bostadsförsörjningsfrågorna är av strategisk betydelse, bör det politiska huvudansvaret ligga under kommunstyrelsen. Det kan dock vara praktiskt att utse en mindre gruppering, som styrgrupp, t ex Styrgruppen för översiktsplanarbetet. Förslag har dessutom framförts om att årligen informera kommunfullmäktige om situationen inom bostadsförsörjningsområdet.

Kommunstyrelsen är ansvarig för en aktuell översiktsplan samt har det övergripande samordningsansvaret.

Samhällsnämnden ansvarar för erforderligt planarbete.

6.3 Regionalt perspektiv

Kommunen ska samverka med grannkommunerna.

När Ådalsbanan och Botniabanan öppnas för trafik, kommer förutsättningarna till regionförstoring öka. Härnösand får då en gemensam arbets- och bostadsmarknad både söderut med Sundsvall -Timrå och norrut med Kramfors – Sollefteå - Örnsköldsvik. Även om restiden inledningsvis mellan Härnösand och Sundsvall kommer att vara ungefär som dagens busstrafik, förväntas ändå det ökade trafikeringsutbudet att ge förutsättningar till ökad pendling mellan de två kommunerna. Med anledning av möjligheterna till regionförstoring inom arbets- och bostadsregionen både norrut och söderut ska ett närmare samarbete ske med grannkommunerna. Ett sådant samarbete bör kunna stärka hela regionens utveckling.

För kommunens del öppnar sig stora möjligheter att erbjuda pendlare intressanta boenden i området nära Resecentrum. För boende längre ifrån är det angeläget med ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät. De lokala bussarna måste anpassas till den regionala trafiken. Allt för att minimera restiden för "hela resan".

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret.

6.4 Mark- och planberedskap

Kommunen ska genom god framförhållning med markinnehav och genom planläggning medverka till att efterfrågan på byggklara tomter i attraktiva lägen tillgodoses.

Bostäder byggs på privat eller kommunal mark. Kommunens markinnehav behöver kontinuerligt kompletteras för att tillgången ska kunna motsvara behov och efterfrågan. En strategisk planberedskap i form av översiktsplan, fördjupningar och program är betydelsefull. Detaljplaner ska utarbetas fortlöpande. Det kan finnas skäl att flera planarbeten pågår parallellt eftersom överklaganden kan försena projekt. En effektiv planprocess är av stor vikt för att stödja bostadsbyggandet. Genom exploateringsavtal kan kommunen sätta upp villkor för tillkommande bebyggelse, t ex bebyggelseutformning, kostnadsfördelning eller för att säkra rätten till lägenheter för socialtjänstens behov.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret vad gäller strategisk planering.

Samhällsnämnden ansvarar för erforderligt planarbete.

6.5 Långsiktigt hållbar utveckling

Kommunen ska verka för en ekologisk, ekonomisk och social långsiktigt hållbar utveckling.

Kommunens boendeplanering ska bidra till en långsiktigt hållbar tillväxt med god balans mellan sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Det kan t ex innebära att verka för minskat transportbehov, minskad klimatpåverkan, förebygga översvämnings och rasrisker mm. Miljövänliga och resurssnåla former av uppvärmning av bostäder ska främjas. De av kommunen antagna övergripande planerna enligt avsnitt 3.6 ska beaktas.

Samhällsnämnden ansvarar för dessa ärenden.

6.6 Goda boendemiljöer i hela kommunen

Kommunen ska stödja utvecklingen av goda boendemiljöer i hela kommunen.

Samtidigt som efterfrågan på bostäder är som störst i centrala Härnösand finns det intresse av att bo i övriga delar av kommunen. För att stärka utvecklingen i hela kommunen är det betydelsefullt att det finns möjligheter till nybyggnation av småhus genom en positiv syn på avstyckning av markområden på landsbygden.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret.
Samhällsnämnden ansvarar för planverksamheten.

6.7 God tillgänglighet

För att öka tillgängligheten ska kommunen verka för att det i både befintliga och nya flerbostadshus finns tillgång till hiss. Utemiljöerna ska anpassas för ökad framkomlighet för alla, både människor och nödvändiga servicefordon .

Kommunen ska i alla mark-, plan- och bygglovärenden bevaka att det blir god tillgänglighet i en fysiska miljön, både externt och internt. Ett omfattande planeringsarbete har genomförts i kommunens antagna Tillgänglighetsplan.

Vad gäller bostäderna är det önskvärt att dessa anpassas så att de med funktionshinder liksom äldre ska kunna bo kvar så länge som de själva vill. Genom olika bostadsanpassningsåtgärder kan en del hinder för kvarboende tas bort. Ett stort problem är dock hus med många trappor och utan hiss. Att hissar saknas beror bl a på att det av byggtkniska skäl kan vara svårt att få fram en hiss till respektive våningsplan. Ett annat problem är att det är mycket dyrt att installera ordinära hissar. Ett alternativt förslag kan vara att installera billigare s k trapphissar, som dock har sina begränsningar. För ett antal år sedan fanns särskilda statliga bidrag att söka för hissinstallation. ***Härnösands kommun bör verka för att dessa bidrag återinförs.***

Samhällsnämnden ansvarar för dessa ärenden.

6.8 Boendesociala aspekter

Kommunen ska utifrån bostadsområdets förutsättningar eftersträva ett varierat utbud av upplåtelseformer, bostadstyper och storlekar. Det är viktigt för att nå ett integrerat boende med social hållbarhet.

Det är angeläget att planera för en variation av bostäder som kan tillgodose många grupper. Det är viktigt att olika typer av boende beaktas redan i planeringsskedet. En integration av olika upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar ska eftersträvas utifrån varje enskilt områdes förutsättningar. Olika former av boende ska integreras med ordinarie bostäder där så är lämpligt. Den fysiska miljön ska utformas så att människor kan känna trygghet och säkerhet. Vid all planering ska barn- och jämställdhetsperspektivet beaktas.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret tillsammans med bl a Samhällsnämnden, Socialnämnden och fastighetsägare.

6.9 Bostadsbehov för olika grupper

6.9.1 Bostäder för ungdomar

Kommunen bör verka för att ungdomars bostadsbehov tillgodoses som en del i den ordinarie bostadsförsörjningen.

Ungdomar som flyttar hemifrån till eget boende efterfrågar i första hand små, billiga hyreslägenheter. Nyproducerade lägenheter är i allmänhet dyrare än äldre. Vid flyttkedjor som uppstår vid nyproduktion förväntas små hyresrätter med låga boendekostnader komma ut på marknaden för uthyrning.

Kommunstyrelsen är ansvarig för detta i samverkan med fastighetsägarna.

6.9.2 Bostäder för studenter

Kommunen ska beakta behovet av studentbostäder i planeringen och samverka med andra intressenter för att vid behov öka utbudet av studentbostäder.

Ungdomar som söker sig till Härnösand för att studera efterfrågar också små lägenheter. Kommunen bör samverka med byggherrar och fastighetsägare för att vid behov öka utbudet av bostäder för studenter. När verksamhetsförändringar i kommunens fastigheter är aktuella bör behovet av bostäder för studenter beaktas.

Kommunstyrelsen är ansvarig för detta i samverkan med fastighetsägarna.

6.9.3 Bostäder för äldre och funktionshindrade

Behoven av särskilt boende för äldre och funktionshindrade ska beaktas tidigt i planeringen. Bostäderna ska när det är möjligt integreras i det ordinarie bostadsbeståndet. I övrigt ska kommunen verka för att äldres behov av bostäder med god tillgänglighet och trygghet, seniorboende, tillgodoses inom den ordinarie bostadsmarknaden.

Genom socialtjänstlagen (SoL) och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har kommunen ansvar för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp de behöver. Särskilt boende är bostäder med service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd. I kommunen finns också bostäder med särskild service för vuxna funktionshindrade. Plats i särskilt boende eller bostad med särskild service ges efter individuell behovsbedömning.

Socialnämnden ansvarar för att behoven av särskilt boende och bostad med särskild service tillgodoses genom att initiera om- och nybyggnader. När det är möjligt integreras dessa boenden i det ordinarie bostadsbeståndet. Kommunen ska utöver överenskommelser med Härnösandshus, ha en nära samverkan med övriga hyresvärdar för att tillgodose behoven av särskilda boenden och bostäder för sociala ändamål som kan integreras i det ordinarie bostadsbeståndet. Behov av särskilt boende och bostäder med särskild service ska beaktas vid markanvisning.

Ett ökat utbud av lägenheter på den ordinarie bostadsmarknaden som har god tillgänglighet och ger möjlighet till social gemenskap och trygghet underlättar för äldre flytta från t ex eget småhus. Det är en uppgift för bostadsmarknadens aktörer att uppföra seniorbostäder/Plusboende eller andra boendeformer anpassade för äldres behov.

Socialnämnden har ansvar för åtgärder enligt SoL och LSS. Samverkan sker med allmännyttan och de privata fastighetsägarna.

Samhällsnämnden har ansvar för bostadsanpassningsåtgärder.

6.9.4 Bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden

Behovet av bostäder för personer med svag ställning på bostadsmarknaden ska beaktas och i första hand tillgodoses genom överenskommelser med hyresvärdar.

Det finns personer som av sociala eller ekonomiska skäl har svårt att göra sig gällande på bostadsmarknaden. Detta gäller även kommunens mottagning av nyanlända flyktingar. I kommunens ansvar ingår att underlätta anskaffning och förmedling för dessa. Det finns ett kontinuerligt behov av bostäder som till största del kan inrymmas i det ordinarie bostadsbeståndet och som inte behöver specialanpassas. Främst är det hyresrätter som är aktuella. Utöver överenskommelser med Härnösandshus behövs ett samarbete med privata hyresvärdar.

Arbetslivsnämnden ansvarar för att flyktingar erhåller lämpligt boende och ***Socialnämnden*** har ansvaret för övriga som har svårt att på egen hand finna eget boende. Samverkan sker med allmännyttan och privata fastighetsägare.

6.10 Byggnader och kostnader

6.10.1 Bostäder med rimliga boendekostnader

Kommunen ska verka för att hyreslägenheter till rimliga boendekostnader byggs genom att boendekostnaden beaktas vid markanvisning. Härnösandshus är kommunens verktyg för att tillgodose efterfrågan på nyproducerade bostäder med hyresrätt.

Det är möjligt att bygga prisvärda hus med hög kvalitet och rimlig hyresnivå. Där har det kommunala bostadsbolaget en viktig roll. Kommunen bör vid markanvisning för hyreslägenheter särskilt beakta att rimliga boendekostnader uppnås. Nyproduktion kan inte tillgodose hela efterfrågan av lägenheter med låg hyra. Vid nyproduktion uppkommer dock flyttkedjor som kan frigöra bostäder i det äldre beståndet i olika prislägen och med olika standard.

Härnösandshus ansvarar via kommunfullmäktiges direktiv i detta ärende.

6.10.2 Kommunala taxor och avgifter

Kommunala taxor och avgifter ska utformas med beaktande av de bostadspolitiska målen och riktlinjerna för bostadsförsörjning.

Kommunens kostnader och intäkter för planering, utbyggnad och upplåtelse av områden för bostäder men även service och industri, är av mycket stor betydelse vid val av exploateringsområde. Varje planområde bör därför ha en ekonomisk kalkyl eller åtminstone inledningsvis en enklare ekonomisk överslagsberäkning. Det är dessutom värdefullt om förväntade kommande driftkostnader kan redovisas i kalkylen.

Det är av stor vikt att kommunala taxor och avgifter främjar de bostadspolitiska målen och de riktlinjer för bostadsförsörjning som fastställs av kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen har ansvar att bevaka dessa ärenden.

6.10.3 Effektiva arbetsformer

I syfte att stimulera nyproduktion och utveckla attraktiva bostadsområden ska kommunens arbete präglas av enkelhet, snabbhet och god service.

För att stimulera till nyproduktion och väcka intresse hos byggaktörer ska kommunens arbete präglas av enkelhet, snabbhet och god service. Under exploateringsprocessen arbetar kommunen med upprättandet av detaljplan och genomför markanvisningar.

Samhällsnämnden ansvarar i dessa ärenden.

6.11 Information

Kommunen ska tillhandahålla översiktlig information för bostadssökande om den lokala bostadsmarknaden samt verka för att aktörer på marknaden tillhandahåller information om sin verksamhet.

Härnösands kommunala bostadsförmedling lades ned i början av 80-talet. En viktig anledning var av kostnadsskäl. Vissa remissinstanser önskar nu att den åter införs. I rapporten görs dock den bedömningen att någon formell ny enhet ej bör inrättas. Bl a med anledning av de kraftiga besparingsåtgärder, som nu genomförs i kommunen. Däremot bör det kunna gå att utveckla kommunens service med befintlig personal på samma sätt som t ex inflyttningsledaren biträder personer, som vill flytta till Härnösand. Även Härnösandshus har en väl utbyggd service, som bör tas till vara.

En åtgärd skulle kunna vara att kommunen bygger upp en samverkan med Härnösandshus och de privata bostadsföretagen och tillsammans skapa en databas, där alla väsentliga uppgifter återfinns. Dessa uppgifter ska sedan enkelt kunna hittas bl a via kommunens hemsida. Eftersom inte alla har tillgång till en dator, är det också viktigt att kommunen kan erbjuda särskild hjälp till dem, som så önskar. En lämplig ingång kan vara via kommunreceptionen. ***Beredningsgruppen bör tilldelas uppgiften att ta fram ett konkret förslag på lämpligt förmedlingsstöd.***

Kommunstyrelsen ansvarar för denna verksamhet.

Riktlinjer för
Strategisk boendeplanering Härnösands kommun
antogs av
Härnösands kommunfullmäktige
.....

Kontakta Utvecklingsenheten
Härnösands kommun,
för mer information
Tel: 0611-34 80 00

E-post: kommun@harnosand.se