



ÖSTERSUNDS
KOMMUN
STAAREN TJELTE

Strategi för bostadsförsörjning 2021–2025

| | |
|---------------------------|--|
| Beslutad av: | Kommunfullmäktige, 2021-10-21 § 235 |
| Diarienummer: | Dnr 00204–2020 |
| Dokumentansvarig: | Områdeschef, Mark och exploatering |
| Författare: | Karin Söderberg, Mark och exploatering |
| Dokumenttyp: | Kommunövergripande strategi |
| Dokument-ID: | |
| Version: | Slutversion/antagandehandling |
| Berörd verksamhet: | Samtliga nämnder och förvaltningar |
| Giltig från: | 2021-10-21 |
| Giltig till: | 2025-12-31 |
| Antal sidor: | 7 |

1. Inledning

Östersund är en kommun med en stabil befolkningsutveckling och en förhållandevis välmående befolkning. De senaste årens kraftiga befolkningstillväxt ser ut att mattas av något de närmaste åren, här liksom i övriga landet. Kommunen har en i stort sett god bostadsförsörjning i nuläget och det finns ingen underliggande strukturell eller demografisk bostadsbrist – det vill säga det finns bostäder som motsvarar befolkningens och den förväntade befolkningstillväxtens storlek; däremot skulle bostäderna kunna fördelas bättre och blandningen i beståndet öka, vilket även fortsättningsvis ger ett byggbehov. Det finns även ett behov av bostäder med en lägre prisnivå än vad marknaden förmår att producera.

Efterfrågan är störst på småhus, vilket visas i att prisnivån ökar både i Östersund stad och på landsbygden. Östersund har i relation till jämförelsebara kommuner få småhus och de senaste åren har nyproduktionen framför allt varit inriktad på flerbostadshus. Tomtkön är lång och det är även kötiderna till hyresrätter i vissa lägen. Däremot är efterfrågan oftast på bostäder som är billigare än vad marknaden förmår att producera. Bostadsrättspriserna i det befintliga beståndet är relativt låga.

Kommunen har en god planberedskap – det vill säga att planeringen för nya bostäder överstiger den prognostiserade befolkningstillväxten. Planberedskap ger utrymme för flexibilitet i planeringen och det behövs nu när prognoserna för befolkningsutvecklingen är osäkra till följd av händelser i omvärlden och pågående Corona-pandemi. För att bättre kunna möta efterfrågan bör planberedskapen stärkas upp på småhussidan.

Vi behöver också fundera över hur det befintliga bostadsbeståndet – där de billigare bostäderna finns – skulle kunna användas mer effektivt. Vi lever allt längre och de äldre blir förhållandevis fler – här behöver vi tänka nytt för att samhället ska bli mer åldrandevänligt och långsiktigt hållbart. Att planera för bostäder som passar äldres preferenser och behov i områden där det bor många äldre skulle kunna lösa upp flera knutar på bostadsmarknaden.

Det kommer att krävas fler insatser från kommunen för att få igång rörligheten på bostadsmarknaden. Det är något som också kommer att gynna flera grupper på bostadsmarknaden. Med en stor efterfrågan på småhus och begränsade möjligheter till nyproduktion så är det effektivt – och på sikt en ekonomisk, ekologisk och social nödvändighet.

För att fler ska kunna leva och bo i bättre bostäder behöver vi fortsätta planera för en mer blandad och varierad bebyggelse i kommunens alla delar och samtidigt fokusera på insatser som ökar rörligheten i det redan byggda beståndet. Det handlar huvudsakligen om åtgärder inriktade på att förändra hur vi strategiskt arbetar med bostadsförsörjningen liksom på bostadsbeståndets struktur, användning och fördelning.

2. Syfte och mål

Syftet med strategin är att lyfta fram de prioriterade utvecklingsområden som ska vara vägledande för kommunens bostadsförsörjning och utvecklingen av bostadsmarknaden i Östersund 2021–2025.

Målet är att i samspel med översiktsplan Östersund 2040 bidra till en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning i kommunen:

"I Östersunds kommun ska alla kunna skaffa sig, leva i och byta till en ändamålsenlig bostad vartefter behoven i livet förändras. Målet är en långsiktigt hållbar bostadsmarknad som möter både efterfrågan och behov, genom en blandad och varierad bostadsbebyggelse i alla kommunens delar "

3. Avgränsningar

Strategi för bostadsförsörjning gäller för åren 2021–2025. Geografiskt omfattar strategin hela kommunen, både offentlig och privat mark. Strategin samspelar med översiktsplan Östersund 2040 för att uppnå kommunens mål för bostadsförsörjningen och utvecklingen på bostadsmarknaden.

Ställningstaganden enligt denna strategi ska vara vägledande för kommunen vid tillämpningen av 2 kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

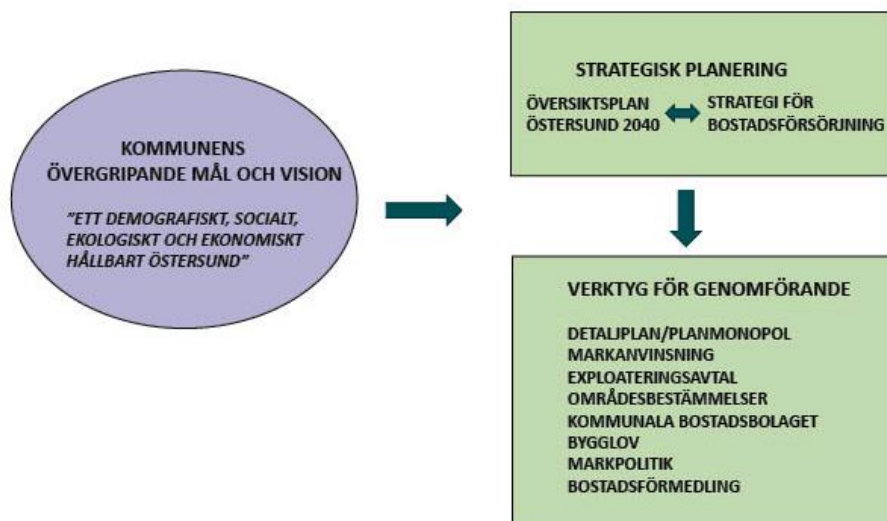


Bild 1: Bilden visar sambandet mellan kommunens strategi för bostadsförsörjning och översiktsplan Östersund 2040.

4. Utvecklingsområden

Vi har identifierat och prioriterat sex utvecklingsområden. Dessa presenteras i följande avsnitt. Samtliga utvecklingsområden är kopplade till kommunens övergripande mål 3 - bostadsförsörjning.

4.1 Löpande strategiskt arbete med bostadsförsörjningen och förbättrad uppföljning

Mål 3. Processgrupp: Leda, styra och organisera bostads- och lokalförsörjningen

För att kunna säkerställa, analysera och följa upp att samhällsplaneringen leder mot den bostadsmarknad vi vill ha, behöver vi se över vilken data vi har och vad vi saknar. Vi behöver även följa upp hur genomförda projekt påverkar bostadsmarknaden genom att:

- *förbättra datainsamlingen av färdiga projekt gällande hustyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar och vilka flyttrörelser projektet genererade*
- *digitalisera den datainsamling (bygglovsstatistik) som idag samlas in för hand*
- *använda kommunens GIS-verktyg för att möjliggöra analys av planberedskap och markanvisning i karta (hustyper, upplåtelseformer, bostadsstorlekar)*
- *årsvis utvärdera hur ägardirektiven till Östersundshem stödjer kommunens mål för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsmarknaden*
- *ta fram en årlig rapport om läget på bostadsmarknaden*

4.2 Planera och bygga blandat

Mål 3. Processgrupp: Leda, styra och organisera bostads- och lokalförsörjningen

Kommunens huvudstrategi för att planera för och utveckla ett mer hållbart samhälle är en blandad och varierad bebyggelse i kommunens alla delar. Med blandad bebyggelse avser vi olika hustyper, upplåtelseformer och storlekar på bostäderna. Vi ser även ett behov av att öka småskaligheten i byggandet, genom att planera för förhållandevis fler radhus, kedjehus och friliggande småhus i staden, i tätorterna och på landsbygden.

Kommunen ska arbeta för en mer blandad och varierad bebyggelse genom att:

- *analysera detaljplaner och markanvisningar utifrån målen för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsmarknaden; leder detta projekt oss närmre en mer blandad bebyggelse, en bostadsmarknad där fler hushåll kan lösa sitt boende et cetera?*
- *prioritera detaljplaner utifrån målen för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsmarknaden*
- *prioritera användningen av den kommunala marken och de kommunala fastigheterna utifrån målen för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsmarknaden*
- *aktivt planera för och stödja initiativ till bebyggelse i andra delar av kommunen än centrala Östersund och Frösön, där det idag finns kommunal service*
- *fortsätta arbeta för att obebodda hus på landsbygden säljs, hyrs ut eller nyttjas kommersiellt på annat sätt*

4.3 Möjliggöra för fler att kliva in på bostadsmarknaden

Mål 3. Processgrupp: Leda, styra och organisera bostads- och lokalförsörjningen

Utbudet av och tillgången till bostäder som möjliggör för unga och andra hushåll som av olika skäl har svårt att efterfråga bostäder på marknaden behöver öka. Kommunen ska driva på och medverka till sänkta trösklar in på bostadsmarknaden genom att:

- *gynna innovativa lösningar för billigare bostäder, exempelvis mindre försök med alternativa upplåtelseformer som hyrköp, kollektivhus med mera.*
- *utreda olika innovativa lösningar för unga på hyresmarknaden*
- *stödja lokala initiativ för byggande på landsbygden*
- *aktivt arbeta för att frigöra fler bostäder i det befintliga beståndet genom åtgärder som stimulerar flyttkedjor*

4.4 Planering och byggande för en äldre befolkning

Mål 3. Processgrupp: Leda, styra och organisera bostads- och lokalförsörjningen

Vi lever allt längre och de äldre blir allt fler. Bostadsmarknaden behöver – liksom samhällsplaneringen i stort - bli mer åldrandevänlig för att vi ska kunna leva friska

och aktiva liv längre. Kommunen ska planera och bygga för en åldrande befolkning genom att:

- *kartlägga bostadsmarknaden utifrån befolkningens åldersstruktur och bostadsbeståndets tillgänglighet*
- *föra löpande dialoger med den äldre befolkningen kring bostadsfrågor*
- *prioritera lägen nära service och kollektivtrafik för bostäder som passar äldre, särskilt i områden där det idag bor en hög andel äldre*
- *arbeta proaktivt med bostadsanpassning gentemot bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare samt utreda stödformer för byggnation och ombyggnation av bostäder för äldre*
- *utreda hur kommunen kan stödja aktörer som driver trygghetsboenden*

4.5 Stimulera ökad rörlighet på bostadsmarknaden – flyttkedjornas betydelse ur ett hållbarhetsperspektiv

Mål 3. Processgrupp: Hantera bostadsbeståndet

Forskning inom området visar att nyproduktion av en bostad genererar flyttrörelser inom det befintliga beståndet, vilket möjliggör för fyra till fem hushåll att byta till en bättre bostad. Därtill möjliggör det för ett hushåll att kliva in på bostadsmarknaden i det befintliga beståndet, där kostnaderna oftast är lägre. Ju större och dyrare den nyproducerade bostaden är, desto längre blir flyttkedjan.

Vi vet också att hushåll i de äldre åldersgrupperna ofta bor i stora eller otillgängliga bostäder, samtidigt som efterfrågan på småhus överstiger utbudet. En ökad rörlighet inom bostadsbeståndet ökar möjligheterna för fler att bo i en bra bostad som passar behoven just nu, samtidigt som det bäddar för en mer hållbar användning av kommunens mark och resurser: bostadsmarknadens mest hållbara resurs är de bostäder som redan är byggda.

Kommunen ska därför stimulera till flyttkedjor genom att:

- *ta hänsyn till olika målgruppers bostadspreferenser vid planering, markanvisning och byggande*
- *prioritera användningen av den kommunala marken och de kommunala fastigheterna utifrån de övergripande målen för bostadsförsörjningen och utvecklingen av bostadsmarknaden*
- *prioritera lägen nära service och kollektivtrafik för bostäder som passar äldre i områden där det idag bor äldre i småhus*
- *föra en tät och nära dialog med marknaden gällande efterfrågan för olika grupper*
- *utreda flexibla alternativ till övernattningslägenheter, prova på-boende (Long Stay)*

4.6 Bostadssociala insatser

Mål 3. Processgrupp: Leda, styra och organisera bostads- och lokalförsörjningen

Kommunen har ett utökat ansvar för att säkra möjligheten för särskilt utsatta grupper att bo och leva i fungerande bostäder enligt Socialtjänstlagen (SoL) och Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Kommunen ska förbättra bostadssituationen för särskilt utsatta grupper genom att:

- *fortsätta den förbättrade samordningen mellan Social- och arbetsmarknadsförvaltningen och Vård- och omsorgsförvaltningen som pågår gällande boendesociala insatser*
- *fokusera på att skapa fler förstahandskontrakt till innehavare av boendesociala kontrakt och provkontrakt*
- *planera för 200 platser inom särskilt boende för äldre fram till 2030*
- *planera för 50–60 platser per år i gruppboenden och gruppboenden*
- *utöka samarbetet och dialogen med Östersundshem och privata hyresvärdar kring deras uthyrningspolicier (krav på hyresgästen)*
- *ställa krav på att 10–15% av lägenheterna i markanvisade projekt ska erbjudas för kommunens behov*

5. Uppföljning och kommunikation

Strategi för bostadsförsörjning gäller år 2021–2025. Avstämning kommer att genomföras i samband med den årliga verksamhetsplanering/budgetarbetet, för att se vilka resultat som har uppnåtts samt för att se över behov av eventuella justeringar i strategin. Årliga uppföljningar kommer också att göras i Kommunstyrelsen.

6. Relaterade dokument

- Bakgrundsrapport till Strategi för bostadsförsörjning, inklusive bilagor
- Näringslivsstrategi för hållbar tillväxt 2022–2026
- Översiktsplan 2040, under revidering 2021
- Vård- och omsorgsnämndens program för bostadsplanering 2019, VON 2019