

Bostadsmarknads- analys 2025

Västernorrlands län



Omslagsbild: Husfasader, centrala flerbostadshus från olika tidsepoker, efter stadsgata i Härnösand, Härnösands kommun

Fotograf: Johan Åkesson

Länsstyrelsen Västernorrlands publikationsserie

ISSN 1403-624X

Publikationsnummer: 2025:6

Diarienummer: 3739-2025

Tryck: Länsstyrelsen Västernorrland

Tryckort: Härnösand

Tryckår: 2025

Författare: Johan Åkesson

Denna publikation går att beställa i alternativt format.

Kontaktuppgifter:

Länsstyrelsen Västernorrland

Postadress: 871 86 Härnösand

Telefon: 0611-34 90 00

E-post: vasternorrland@lansstyrelsen.se

Webb: www.lansstyrelsen.se/vasternorrland



Foto: Johan Åkesson

Innehållsförteckning

1	Uppdrag att ta fram bostadsmarknadsanalys	6
2	Sammanfattande analys	7
3	Bostadsmarknadsenkät (BME) 2025	8
3.1	Aktuellt bostadsmarknadsläge	8
3.2	Kommunernas beskrivningar av bostadsmarknadsläget	9
3.2.1	Ånge kommun	9
3.2.2	Timrå kommun	9
3.2.3	Härnösands kommun	9
3.2.4	Sundsvalls kommun	10
3.2.5	Kramfors kommun	11
3.2.6	Sollefteå kommun	13
3.2.7	Örnsköldsviks kommun	13
3.3	Studentbostäder	14
3.4	Kommunernas bedömning av bostäder för äldre	14
3.5	Kommunernas bedömning av bostäder till nyanlända	16
3.6	Bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende	17
3.7	Kommunernas bedömning av förväntat byggande.....	18
3.7.1	Ordinarie bostäder.....	18
3.7.2	Tillfälliga bostäder	18
3.7.3	Bostäder för äldre	19
3.8	Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna	19
3.9	Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen	20
3.9.1	Status, framtagande och samverkan	20
3.9.2	Process och utformning	20
3.9.3	Kommunernas fokus	21
3.9.4	Förändringar	22
4	Nationella och regionala data på lokal och regional nivå	23
4.1	SCB, Befolkningsutveckling	23
4.2	Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet.....	23
5	Analys	25
5.1	Bedömning av länets bostadsmarknad	25
5.2	Hinder för bostadsbyggande.....	25
5.3	Bostäder för äldre	26
5.4	Bostadsplanering	26
5.5	Demografi	27

6	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	29
6.1	Kommunala handlingsplaner	29
6.2	Länsstyrelsens bedömning av handlingsplaner.....	30
6.3	Länsstyrelsens roll i framtagandet av handlingsplaner	30
6.4	Hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt	31
7	Länsstyrelseinstruktion och andra uppdrag	32
7.1	Samhällsplanering	33
7.1.1	Planeringsstrategi.....	33
7.1.2	Planeringkatalogen	34
7.1.3	Vägledning för brukningsvärd jordbruksmark.....	34
7.1.4	Politik för Gestaltad livsmiljö.....	34
7.1.5	Tidig dialog	35
8	Rätten till en bostad	36
8.1	Agenda 2030	36
8.2	Mänskliga rättigheter.....	36
8.3	Kommunernas ansvar	37
9	Regleringsbrevsuppdrag och andra uppdrag	38
9.1	3B3 2024	38
9.2	Nationell hemlöshetsstrategi.....	39
9.2.1	Regeringens mål för att motverka hemlöshet	39
9.2.2	Länsstyrelsernas arbete.....	39
9.2.3	Nationell samverkan.....	40
9.2.4	Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar	40
9.2.5	Länsstyrelsen i Västernorrlands hantering av uppdraget....	40
9.2.6	Inspelat utbildningspaket.....	41
10	Bilagor	42
10.1	Data från SCB.....	43
10.1.1	Befolkningsutveckling	43
10.2	Definitioner och begrepp	44
10.2.1	Definitioner av bostäder för äldre.....	44
10.2.2	Bostadsbehovsberäkning - begrepp	45

1 Uppdrag att ta fram bostadsmarknadsanalys

Enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ansvarar länsstyrelsen för att ta fram en årlig bostadsmarknadsanalys (BMA) för länet.

Rapporten ska lämnas till Boverket senast den 15 juni varje år.

Utöver en analys av den regionala bostadsmarknaden ska rapporten innehålla en redovisning av:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

Analysen presenteras i kapitel 5 och redovisning av hur kommunerna lever upp till kraven i bostadsförsörjningslagen redovisas i kapitel 6.

Bostadsmarknadsanalysen grundar sig på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) 2025. I arbetet har även statistikdata från SCB och Boverket använts.

Regleringsbrevsuppdrag 3 B 3, från 2024, att redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande samt om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt, redovisas i kapitel 9.1

Ansvarig för framtagandet av årets bostadsmarknadsanalys har varit handläggare Johan Åkesson vid samhällsbyggnadsenheten. Kollegor från planfunktionen vid samhällsbyggnadsenheten har ansvarat för återkommande planforum med kommunerna. Medarbetare från enheten för social hållbarhet har deltagit i arbetsgruppen för hemlöshetsuppdraget. I den slutliga handläggningen av rapporten har även enhetschef Stina Esselström deltagit.

Rapporten är beslutat av landshövding Carin Jämtin med handläggare Johan Åkesson som föredragande.

2 Sammanfattande analys

Ambivalens i befolkningsprognoser skapar osäkerhet i planering

Det finns en tydlig spänning mellan nationella och lokala befolkningsprognoser. SCB förutspår fortsatt minskning, medan kommunerna – utifrån kommande investeringar – förutspår en ökning. Denna osäkerhet gör det svårt att fatta långsiktiga beslut om infrastruktur och bostadsbyggande. Bedömningen om bostadsmarknaden är i balans eller har ett underskott varierar – beroende på från vilket perspektiv frågan belyses.

Ökat fokus på äldre – men svårigheter att skapa attraktiva alternativ

Kommunerna identifierar ett stort behov av boenden för äldre, men har svårt att göra dessa till en attraktiv flyttmöjlighet. Många äldre bor kvar i stora bostäder som annars skulle kunna frigöras för andra grupper – vilket hämmar flyttkedjorna.

Från bostadsbyggande till bredare bostadsförsörjning

För att kunna skapa bostäder för äldre ser kommunerna en möjlighet i lyfta perspektivet från att bara bygga nytt till att även anpassa och bygga om existerande bostadsbestånd. Att se på bostadsförsörjning som en helhet, inklusive planering, sociala behov och målgruppsanpassning kan vara ett första steg i att skapa de flyttkedjor som är nödvändiga för att börja lösa kommunernas bostadsbehov.

God samverkan mellan kommunerna i länet

Det EU-finansierade projektet Hållbar Samhällsomställning med länets kommuner, Region Västernorrland samt länsstyrelsen underlättar effektiva samhällsbyggnadsprocesser genom samverkan och gemensamma strategier för hållbar utveckling och lokal tillväxt.

Under 2024 har temat "Entreprenörsbostäder" utvecklats i HSO-projektet, där kommuner delar erfarenheter kring både fysisk planering och sociala aspekter av tillfälliga bostäder. Samarbete pågår även för att harmonisera information inför bygglov vid byggnationer och tillfälliga bostäder.

3 Bostadsmarknadsenkät (BME) 2025

I den årliga bostadsmarknadsenkäten gör länets kommuner en bedömning av läget på bostadsmarknaden. Kommunerna tar bland annat ställning till frågor om det råder balans eller obalans på den lokala bostadsmarknaden, hur bostadsmarknaden ser ut för olika målgrupper och hur bostadsbyggandet kommer att utvecklas. I detta kapitel redovisas delar av enkäten och hur kommunerna bedömer och uppskattar läget på bostadsmarknaden i sin kommun.

Samtliga svar i bostadsmarknadsenkäten finns publicerade på Boverkets hemsida [Öppna data - Boverkets bostadsmarknadsenkät](https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/)¹

3.1 Aktuellt bostadsmarknadsläge

Tabell 3.1.1 Bedömt bostadsmarknadsläge i kommunen som helhet

Ånge	Underskott
Timrå	Balans
Härnösand	Balans
Sundsvall	Balans
Kramfors	Underskott
Sollefteå	Underskott
Örnsköldsvik	Balans

Tabell 3.1.2 Bedömt bostadsmarknadsläge på centralorten

Ånge	Underskott
Timrå	Balans
Härnösand	Balans
Sundsvall	Balans
Kramfors	Underskott
Sollefteå	Underskott
Örnsköldsvik	Underskott

¹<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

Kommuners bedömningar om bostadsmarknadsläget om tre år i kommunen som helhet och på centralorten varierar också, men tenderar mer åt att bedömas som mer underskott på bostadsmarknaden. En kommun svarar att de inte kan bedöma bostadsmarknadsläget om tre år – varken i kommunen som helhet och på centralorten.

3.2 Kommunernas beskrivningar av bostadsmarknadsläget

I bostadsmarknadsenkäten svarar även kommunerna på några frågor om hur de själva vill beskriva bostadsmarknadsläget och där de kan lägga ut svaren mer i fritext. Svaren nedan är kommunernas egna texter hämtade från enkäten med endast små redaktionella korrigeringar i de inlämnade texterna.

3.2.1 Ånge kommun

Ånge kommun har inte lämnat några fritextsvar i årets enkät.

3.2.2 Timrå kommun

Det är svårt att förutse om det kommer att vara brist eller balans på bostadsmarknaden inom de närmaste åren, eftersom kommunen arbetar med att få till stånd en stor industrietablering. Bostadsmarknaden har för det mesta varit i balans under en lång tid, men bostadsbyggandet i centrala lägen har ökat de senaste åren. För att möta behovet arbetar kommunen aktivt med markberedskap och strategier.

Kommunens tidigare samarbete kring en stor industrietablering med ett stort batterikomponentföretag har avslutats i förtid. Industrisiten finns fortfarande kvar med många intressenter och planen är att skapa ett industriområde med hög personaltäthet kvarstår. Om detta är i hamn inom tre år är tveksamt, men inte helt omöjligt beroende på vad som händer. Tidsplanen är oklar, varför kommunen inte kan bedöma när och om en befolkningsökning kommer att ske eller när bostadsmarknadsläget i så fall går från balans till underskott.

3.2.3 Härnösands kommun

Kommunen bedömer att bostadsmarknaden som helhet är i balans. På landsbygden finns det i vissa områden underskott på bostäder, framför allt på landsbygden inom 2 mil från tätorten. Sen finns det en obesvarad efterfrågan på bostäder för äldre i vissa delar av kommunen.

Hur efterfrågan ser ut om 3 år har kommunen svårt att bedöma. Om allt annat lika, så gör kommunen samma bedömning som nu. Men eftersom det är osäkert när större industrietableringar i kommunens närhet, framför allt i

Torsboda, kommer att starta kan efterfrågan svänga till ett underskott på bostadsmarknaden.

3.2.4 Sundsvalls kommun

Bostadsmarknadsläget i Sundsvalls kommun är väldigt svalt just nu och det har byggts färre bostäder i kommunen under de senaste åren jämfört med åren innan. Senaste årens omvärldsfaktorer med krig och konflikter har drivit upp inflationen och prisläget. Detta har påverkat byggpriserna mycket, men även hushållens betalningsförmåga, betalnings- och riskvilja. Kommunen märker därför att bostadsefterfrågan har förflyttat sig från att hushållen tidigare i högre grad ville äga sina bostäder till att hushållen nu är mer benägna att hyra sina bostäder.

Sundsvall har tillsammans med Timrå och Härnösands kommuner arbetat intensivt för att möjliggöra för en stor och grön industrietablering i Timrå kommun. Detta skulle kunna förändra klimatet på bostadsmarknaden lokalt även om klimatet på nationell nivå fortfarande är svalt. Men eftersom det idag är osäkert hur det blir med etableringarna i Torsboda är bostadsmarknadsläget idag väldigt svårt att bedöma. Kommunerna är ändå fast beslutna att i vilket fall som helst fortsätta arbetet med den gröna samhällsomvandlingen.

Kommunen ser i grunden en väldigt ljus framtid. Detta eftersom prognoser visar att konjunkturen kommer att vända. Kommunen har goda förutsättningar att möta det bostadsbyggnadsbehov som industrietableringar medför. Detta eftersom kommunen äger mycket mark som är lämplig för bostäder. Kommunen har även en god planberedskap i form av ej utbyggda detaljplaner som vunnit laga kraft. Detta är viktigt och ger kommunen en rådgighet över bostadsförsörjningen och kan motverka att bostadsmarknaden blir överhettad och för att förhindra att hushåll med ansträngd boendeekonomi slås ut.

Kommunen har en generellt lägre bostadsbrist än jämförande kommungrupp. Trångboddheten har en svagt avtagande trend. Det har byggts många bostäder centralt de senaste tio åren, men det planeras för ännu fler. Om dessa planer kommer att bebyggas inom de närmaste åren, beror på vad som händer med konjunkturen.

Sundsvalls kommun har en ambition om att växa. Befolkningen har dock inte vuxit nämnvärt de senaste åren. Detta har gjort att det idag inte råder en bostadsbrist sett till numerärt antal bostäder ställt i relation till befolkningsantalet. Däremot har bostadsproduktionen i kommunen haft olika fokus under de senaste 50 - 60 åren. Det gör att det idag finns delar av bostadsbeståndet som är äldre och därmed i viss grad inte svarar upp mot dagens krav och bostadspreferenser. Till exempel finns det många småhus

som byggdes på 1970- och 80 talen. Att delbestånd inte motsvarar dagens krav eller förväntningar utgör även en slags bostadsbrist, även om den inte är att betrakta som alarmerande eller akut.

3.2.5 Kramfors kommun

Det finns ett stort behov av att bygga nya bostäder i Kramfors kommun. Det finns flera skäl till denna bedömning. Det handlar dels om brister i det befintliga bostadsbeståndet. I Kramfors kommun finns få bostäder i flerbostadshus i förhållande till kommunens folkmängd, detta vid jämförelser med övriga kommuner i Västernorrland samt med Sveriges övriga 35 landsbygdskommuner.

Byggandet av bostäder i flerbostadshus i Kramfors kommun avstannade helt efter början av 1990-talet, med undantag för två flerbostadshus som byggdes under 2010-talet (dessa är i dag eftertraktade och har full beläggning). Det nuvarande beståndet av flerbostadshus har äldre byggperioder (främst från 50-70-talet). Vid den tiden avsåg bostadsbyggande primärt andra målgrupper än de som i dag efterfrågar ett sådant boende (främst äldre kommuninvånare), och är byggda efter dåtidens ideal. Som följd är många bostäder inte belägna i efterfrågade lägen, har bristande tillgänglighet och har standarder som kan tyckas vara omoderna eller rent av eftersatta. Alla som söker en lägenhet vill eller kan inte hyra en lägenhet i ett flerbostadshus som exempelvis inte har hiss eller som saknar service i den direkta närheten. Sammantaget gör detta att utbudet inte är tillräckligt attraktivt för att få äldre kommuninvånare att lämna sina villor i någon större utsträckning (och flera lägenheter står därför vakanta runt om i kommunen). I dag bor cirka 80 procent av kommuninvånarna i åldrarna 60-80 år i småhus. Cirka 60 procent av kommuninvånare över 80 år bor likaså i småhus. Ingen annan kommun i länet har så höga andelar av den äldre befolkningen boende i småhus. Det är även väldigt höga andelar i förhållande till Sveriges övriga landsbygdskommuner. Det vittnar om ett bristande utbud av moderna bostäder i flerbostadshus, i rätt läge, inom kommunen.

Den situation som beskrivs ovan gör i sin tur att färre småhus kommer ut på bostadsmarknaden, vilket leder till en lägre bostadsrotation i kommunen. Det finns därför även småhus som står tomma i kommunen. Flera av dessa kommer dock inte ut på bostadsmarknaden. Några nyttjas som fritidshus med varierande intervall eller inte alls, men säljs inte på grund av affektionsskäl eller av andra anledningar. Småhus som kommer ut till försäljning i attraktiva lägen efter kusten säljs som fritidshus till boende utanför kommunen och gör det svårt för lokalbefolkningen att konkurrera om bostäder när hus väl kommer ut till försäljning.

Beståndet av småhus är likaså från äldre byggnadsperioder med få moderna inslag, då även byggandet av småhus i kommunen mer eller mindre upphörde efter början av 1990-talet. Några enstaka nybyggnationer sker årligen, oftast till följd av att ett befintligt småhus skadats och behövt rivas. Alla potentiella inflyttare eller inomkommunala flyttare vill eller kan inte ta över ett ödehus eller ett äldre hus som saknar modern standard och som har stora renoveringsbehov.

Flera av platserna som bostäderna är byggda på har därtill förändrats. Bostadsområden som en gång låg nära både arbetsplatser, förskolor och livsmedelsbutiker kan i dag sakna all sådan närhet till följd av olika nedläggningar under årens lopp, vilket påverkar dess attraktivitet. Därtill har preferenser och ideal förändrats över tid. I dag efterfrågas närhet till eller utsikt över vatten, närhet till kollektivtrafik och möjligheter till en aktiv fritid oftare än tidigare. Många områden och småhusobjekt svarar dock inte mot denna typ av efterfrågan.

Ett annat skäl till bedömningen är den faktiska utveckling som pågår och förväntas ske på regional och lokal nivå. Många av kommunens stora industrier miljardinvesterar just nu, vilket både skapar och säkrar arbetstillfällen för framtiden. Höga kusten är en av Sveriges snabbast växande besöksnäringar. Återuppbyggnaden av totalförsvaret påverkar Kramfors såväl som våra grannkommuner. Till följd av den investeringsboom som sker i länet så har Region Västernorrland uppskattat att cirka 40 000 människor kommer behöva flytta till länet. Denna bedömning utgår endast utifrån de investeringar som faktiskt är beslutade. Detta kommer med all sannolikhet även påverka Kramfors kommun. Därtill ligger stora infrastrukturprojekt i en överskådlig framtid, i huvudsak byggnationen av nya Ostkustbanan, som kommer öka tillgängligheten och därigenom möjligheten att bosätta sig i kommunen än mer. Ett trendbrott i kommunens flyttnetto skedde redan kring 2012 och en positiv utveckling har skett under 2020-talet.

Den beskrivna utvecklingen ovan kommer påverka flyttströmmarna ytterligare, under förutsättning att utbudet på bostadsmarknaden växer. Allt detta kan inte reduceras till enbart visioner och förhoppningar om framtiden. Det är en verklighet som måste vägas in vid bedömningen av bostadsbyggnadsbehovet – då den påverkar och kommer fortsätta påverka kommunens bostadsmarknad.

Dagens utbud på bostadsmarknaden i Kramfors kommun bedöms följaktligen och sammanfattningsvis inte tillgodose det bostadsbehov eller efterfrågan som finns på bostäder, varken i dag eller i framtiden. Kramfors kommuns bostadsbestånd bedöms därför behöva förnyas genom kompletteringar.

3.2.6 Sollefteå kommun

Kommunen är i hög grad beroende av det befintliga bostadsbeståndet, detta med bland annat anledning av höga produktionskostnader samt byggherrars och privatpersoners svårigheter med få lån. Det bidrar till mindre nybyggnation både avseende flerbostadshus och småhus, vilket i sin tur medför ett högre tryck på det befintliga bostadsbeståndet.

Bedömningen är att störst behov finns av tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre, trygghetsbostäder samt småhus. För tillfället finns inte tillräckligt med goda alternativ av bostäder för äldre, vilket kan medföra att äldre som kan vara intresserade av att sälja sitt hus väntar. Detta sammantaget med att fler äldre även önskar att bo kvar i sina hem, bidrar till att unga vuxna och barnfamiljer har svårare att hitta en lämplig bostad.

3.2.7 Örnsköldsviks kommun

Örnsköldsvik är en stor geografisk kommun och läget på bostadsmarknaden skiljer sig mellan stad och landsbygd samt kustnära och inland. Efterfrågan är störst i centrum med omkringliggande stadsdelar, i dessa områden är det brist på bostäder. Det finns också fyra serviceorter där efterfrågan också är god. I övriga delar av kommunen är efterfrågan låg. Nybyggnation och efterfrågan gällande nybyggnation förekommer för närvarande endast i de centrala delarna och till viss del i serviceorterna (efterfrågan, ej pågående nybyggnationsprojekt).

Örnsköldsviks bostadsmarknad står inför flera utmaningar. En av dessa är att främja effektiva flyttkedjor. Idag bor drygt 40 procent av alla ensamstående äldre i småhus. Om fler av dessa bostäder frigjordes så skulle det vara ett effektivt sätt att möta inflyttande familjers efterfrågan på villor. Dock kräver detta ett utbud av attraktiva och tillgängliga lägenheter för äldre att flytta till.

Vad gäller bostadsbyggande finns också utmaningar – bland annat höga produktionskostnader, brist på detaljplanelagd mark och brist på resurser inom kommunen. De höga produktionskostnaderna är svåra att påverka men en fördel, i konkurrensen bland andra byggbara projekt i resten av Sverige, borde troligtvis vara en lite lägre markkostnad. Ytterligare en utmaning är att hitta lämpliga lokaliseringar för särskilda boenden för äldre och personer med funktionsnedsättning.

Folkmängden har i Örnsköldsviks kommun i princip legat stabil de senaste 20 åren, bortsett från en viss ökning under mitten på 2010-talet.

Ålderssammansättningen har under samma period utvecklats mot färre barn (0–19 år) och vuxna (20–64 år) samt fler äldre (65+ år).

Örnsköldsviks nuvarande demografi gör att en befolkningsökning måste ske genom inflyttning. För en hållbar befolkningssammansättning krävs det att majoriteten av de som flyttar in är i arbetsför ålder. Men det krävs också att fler i yrkesverksam ålder stannar kvar.

Arbetet med att ta emot och ge bostäder till den ökande flyktingmottagningen, som började 2014, medförde en kortvarig och temporär befolkningsökning. Arbetsmarknaden hade inte förmågan att rekrytera och behålla ny personal, varför nyanlända har känt att de inte kunde bo kvar.

Befolkningen är geografiskt ojämnt fördelad över kommunen. Över hälften av invånarna bor i centralorten med omnejd, och över lag är kusten mer tätbefolkad än inlandet. Även ålderssammansättningen skiljer sig åt mellan kommundelar. Den största skillnaden är mellan Örnsköldsvik och övriga orter, där centralorten har en yngre befolkning och större andel i arbetsför ålder än landsbygden.

Utifrån befolkningsprognos, ingående balans och behovet av en bostadsbuffert beräknar Boverket att Örnsköldsvik inte behöver några nya bostäder under perioden 2024–2033. Kommunen har dock en mer expansiv agenda och vill stimulera till ökad inflyttning. Det finns redan nu exempel på nya antagna detaljplaner för nya stadsdelar, nya kvarter samt förtätningar av existerande bostadskvarter. Därför är det rimligt att utgå ifrån att fler bostäder än så kommer att byggas under kommande år.

3.3 Studentbostäder

I Västernorrland finns två högskoleorter med universitetsstudenter. Både Sundsvall och Örnsköldsvik redovisar att de har överskott av studentbostäder och att det finns många bostäder för uthyrning under hela året. Det finns även tillgång på studentbostäder på pendlingsavstånd i Härnösand. I Sundsvall har utbudet av studentbostäder utökats och moderniserats de senaste åren. Studenter kan nu välja att bo i nybyggda studentlägenheter med eget kök och dusch samtidigt som delar av de äldre studentkorridorerna byggs om till vanliga lägenheter som blir tillgängliga i det ordinarie utbudet.

3.4 Kommunernas bedömning av bostäder för äldre

Antalet och andelen äldre ökar i länet. De äldre blir allt friskare och vill leva och bo i egna lägenheter längre upp i åldrarna, dock med ett ökat behov av trygghet och service.

De flesta äldre personer i länets kommuner bor fortfarande hemma i sina egna bostäder. När bostaden blir för komplicerad att bo i kan man ansöka om

bostadsanpassningsbidrag eller söka en senior- eller trygghetsbostad på den ordinarie bostadsmarknaden. En seniorbostad är i sitt utförande anpassad för att möta de behov som äldre personer kan ställa på sin bostad. Ett trygghetsboende har alltid en hus- eller boendevärd som ordnar med aktiviteter och andra möjligheter till social samvaro för att minska ensamhet och isolering. Husvärden kan också hjälpa till vid felanmälan eller andra små problem vilket i sig bidrar till ökad trygghet för de som bor i huset.

När den äldre inte längre kan bo själv, då service- och omvårdnadsbehovet är för stort för att klara sig själv, även med hjälp av hemtjänsten, finns möjligheten att ansöka om att få flytta till ett särskilt boende för äldre (SÄBO).

Tabell 3.4.1 Bostäder för äldre

Kommun	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Ånge	Balans	Balans	Finns inte i kommunen
Timrå	Balans	Balans	Finns inte i kommunen
Härnösand	Underskott	Underskott	Underskott
Sundsvall	Balans	Överskott	Balans
Kramfors	Balans	Underskott	Finns inte i kommunen
Sollefteå	Balans	Inget svar	Underskott
Örnsköldsvik	Underskott	Underskott	Underskott

Definitioner av bostadsformer för äldre, se bilagor 10.2.1

I länets kommuner som redovisar underskott av **särskilt boende för äldre** (SÄBO) finns olika långt framskridna planer för att bygga nya boenden. Några kommuner som redovisar balans räknar med tillkommande platser i nybyggnationer de närmaste åren i sin bedömning. Oavsett om det finns planerade byggprojekt eller inte så bedömer nästan alla kommuner (inte Härnösand) att behovet av särskilda boendeformer för äldre inte kommer att vara täckt om fem år.

Tabell 3.4.2 Antal bostäder i särskilt boende för äldre (SÄBO)

Kommun	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Korttidsboenden
Ånge	105	14
Timrå	193	16
Härnösand	238	18
Sundsvall	1014	48
Kramfors	208	10
Sollefteå	263	26
Örnsköldsvik	615	44

Sundsvalls kommun är först ut i länet med att skapa **biståndsbedömt trygghetsboende**. De har konverterat två fastigheter som tidigare fungerade som servicehus och har på så sätt skapat drygt 70 bostäder inom boendeformen biståndsbedömt trygghetsboende. Andra kommuner i länet är osäkra på om de också ska skapa denna boendeform och har inte i dagsläget några planer på att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende.

Seniorbostäder är bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden men som riktar sig till en äldre målgrupp. Vissa fastighetsbolag använder åldersinriktningen 55+ andra 65+. Utbudet varierar i länet, mycket beroende på att många existerande flerbostadshus saknar hiss och att det är både svårt och dyrt att installera nya hissar i de äldre byggnaderna för att kunna omvandla dem till seniorbostäder.

Årets enkätsvar visar att det finns **trygghetsbostäder** i länets fyra största kommuner. Av dess redovisar de tre mindre att det finns ett visst underskott men att de antingen ska bygga fler eller arbetar med frågan.

3.5 Kommunernas bedömning av bostäder till nyanlända

Antalet anvisade nyanlända har minskat och är numera en mindre del av kommunernas bostadsåtaganden. Ett ökat kommunalt ansvar är dock ett förhållande som kan komma att förändras beroende på osäkerheten i omvärldsläget.

Kommunerna i länet bedömer överlag att de har goda möjligheter att erbjuda bostäder anvisade nyanlända. Kommunerna ordnar med bostäder genom samarbete med kommunens allmännyttiga bostadsbolag och kontakter med privata bostadsbolag i kommunen.

Kommunerna i Västernorrland erbjuder oftast förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller ett kontrakt som efter en kortare tid övergår till ett förstahandskontrakt.

Länets kommuner visar även upp viss struktur i arbetet med självbosatta nyanlända. Kommunerna kan relativt snart erbjuda bostäder både i och utanför centrum även för de som inte hunnit samla många kö-dagar. Självbosatta nyanlända får oftast ett välkomstbrev från kommunen med information om att de är välkomna att vända sig till kommunens integrationsmottagning där de som nyanlända bland annat kan få information och stöttning i frågor som rör boende och praktiskt vardagsliv. Några kommunala bostadsbolag erbjuder även någon form av "bo-skola" för att öka den boenderelaterade kunskapen bland sina boende.

3.6 Bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende

Nästan alla av länets kommuner anger att det är balans på utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Sundsvall och Örnsköldsvik anger att de har underskott men att de planerar för nybyggnationer och har inhyrning från privata fastighetsägare.

Kommunerna anger att det är svårt att planera bostadsbehovet då målgruppen varierar i antal och behov från år till år. En kommun har gjort en boendeprognos som sträcker sig fram till 2038 som kanske kan vara talande även för de andra kommunerna. Prognosen visar på att behovet av bostad med särskild service kommer att minska under de kommande åren. Det finns brukare som bor i gruppboendestäder som utifrån bedömning av handläggare skulle klara sig med ett mindre omfattande stöd såsom servicebostad. Resultat av prognosen medför att kommunen omfördelar brukare till andra boendeformer och avvecklar några av gruppboendestäderna.

Nästan alla kommuner bedömer att utbudet av gruppboendestäder är i balans. Endast Timrå anger ett underskott i förhållande till behovet men bedömer i stället att de har ett överskott av servicebostäder.

3.7 Kommunernas bedömning av förväntat byggande

Tabell 3.7.1 Bedömning av antal påbörjade nybyggda bostäder under år 2025 och 2026 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

Kommun	Lägenheter i flerbostadshus	Småhus
Ånge	12	6
Timrå	50	30
Härnösand	46	10
Sundsvall	396	75
Kramfors	0	50
Sollefteå	17	6
Örnsköldsvik	80	8
Västernorrland totalt	601	185

3.7.1 Ordinarie bostäder

Ånge kommun planerar för mark med blandad upplåtelseform och byggnation, det är i nuläget svårt att bedöma hur många hus som planeras byggas och vilken typ av boendeform som är tänkt.

Av redovisade bedömningar av nybyggda lägenheter i flerbostadshus i tabellen ovan är knappt 60 procent bostäder för den ordinarie bostadsmarknaden, övriga lägenheter är särskilda boendeformer för äldre eller andra specialbostäder.

3.7.2 Tillfälliga bostäder

Utöver redovisade bedömningar av förväntat byggande av ordinarie bostäder de närmaste åren finns även ett tidigare identifierat behov av tillfälliga bostäder under byggtiden för kommande etableringar och investeringar i länet. Inom Sundsvalls-regionen beräknas cirka 5 000 tillfälliga bostäder behövas som mest under utvecklingen av industrisiten i Torsboda, Timrå kommun.

Sollefteå kommun har sedan tidigare bedömt att det initialt kommer att behövas 500 tillfälliga bostäder när investeringar och etableringar börjar men att behovet växer till som mest 1 500 till 2 000 tillfälliga bostäder under byggandet. I övriga kommuner bedöms behovet av tillfälliga bostäder att kunna lösas med existerande utbud.

Arbetet med HUR tillfälliga entreprenörsbostäder kan utvecklas har samlat kommunerna i ett samverkansprojekt inom det länsövergripande HSO-projektet, se kapitel 6.4 nedan.

3.7.3 Bostäder för äldre

Behovet av bostäder för äldre på den ordinarie bostadsmarknaden ökar i takt med att antalet äldre som vill och kan bo kvar i sin egen bostad ökar, se 3.4 ovan.

Utöver redovisad nybyggnation ovan planerar kommunerna för både ombyggnation och rivningar, förutom Sundsvall som inte har några sådana planer. En stor del av ombyggnationerna handlar om att skapa fler bostäder för äldre.

Av redovisade bedömningar av nybyggda lägenheter i flerbostadshus tabell 3.7.1 ovan är drygt 40 procent särskilda boenden för äldre.

3.8 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

I årets bostadsmarknadsenkät anger alla kommuner att det finns faktorer som begränsar bostadsbyggandet. De vanligaste svaren är:

- Höga produktionskostnader
- Svårigheter för byggherrar att få långivare eller möter hårda lånevillkor
- Krav på nedskrivning eller direktavskrivning
- Svårigheter för privatpersoner att få lån eller möter hårda lånevillkor

Bristen på detaljplanerad mark har minskat under förberedelser inför kommande etableringar och investeringar. Fler kommuner frigör mer attraktiv mark genom att skapa nya detaljplaner men även genom uppdatering och omarbetning av gamla. Timrå, Härnösand, Sundsvall, Kramfors och Sollefteå kommun redovisar i år ingen brist på detaljplanerad mark.

Det är tre kommuner i länet som anger att bostadsbyggandet i kommunen är i konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (det vill säga riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller miljö kvalitetsnormer).

3.9 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

3.9.1 Status, framtagande och samverkan

Alla kommuner i Västernorrland har fastställda riktlinjer för bostadsförsörjningen. De kommuner med riktlinjer som antagits under 2021 och 2022 utvecklar och uppdaterar åtgärds- och handlingsplaner medan kommuner med äldre riktlinjer tar fram nya som kommunfullmäktige kan anta senare i år eller nästa år.

Samverkan kring bostadsförsörjning över kommungränsen är tydligast i Sundsvallsregionen och etableringen i Torsboda. Men eftersom utvecklingsarbeten pågår i länets alla sju kommuner, inom allt från gröna bränslen till nya investeringar i befintliga företag, har regional samverkan formaliserats i två utvecklingsprojekt: HSO (Hållbar samhällsomställning) och SAM (Stärkt attraktionskraft och mottagningskapacitet).

3.9.2 Process och utformning

Arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen ska helst ses som en kontinuerlig process i flera steg som börjar i datainsamling och analys. Utifrån materialet, som helst presenteras i en analysbilaga, utformas ett första förslag till riktlinjer som i vissa fall informellt kommuniceras med länsstyrelsen. Boverket har bra information om vilka krav som ställs och hur arbetet kan läggas upp. De har exempelvis en digital handbok som kommunerna kan använda. Efter eventuella justeringar remissas riktlinjerna till länsstyrelsen. Efter att länsstyrelsen lämnat sitt yttrande kan kommunfullmäktige anta riktlinjerna. Nya eller uppdaterade riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige minst en gång per mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (under 2024) innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. Kopplat till beslutade prioriteringar i riktlinjerna bör kommunen utforma en strategi med tydliga insatser för genomförandet och gärna med en ansvarsfördelning och tidplan. Lagen förändrades den 1 mars 2025, se 3.9.4 nedan.

En tydlig handlingsplan underlättar uppföljning av genomförandet av riktlinjerna och blir ett bra inspel till arbetet med revidering eller omarbetning av riktlinjerna till nästa mandatperiod, eller tidigare om kommunens förutsättningar tydligt förändras.

3.9.3 Kommunernas fokus

Kommunerna utformar sina riktlinjer på olika sätt och har olika fokus i sitt arbete. Genomgående för riktlinjer som antagits de senaste åren är en inriktning på byggande av småhus i attraktiva lägen.

”I syfte att stimulera nybyggnationen och utvecklingen av kommunens bostadsmarknad behöver kommunen komplettera det befintliga tomtbeståndet med fler attraktiva tomter”

”Kommunen ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden”

Riktlinjerna har även ett samhällsorienterat hållbarhetsperspektiv.

”Ny bebyggelseutveckling ska främst lokaliseras till områden där kollektivtrafik, infrastruktur och service finns utbyggt i närområdet och där det finns hållbara system för energi, vatten, avlopp och avfallshantering”

Med ett allt för starkt fokus på nybyggande kan bostadsförsörjningens kärnpunkt ibland hamna i skymundan. På ett eller annat sätt lyfter ändå kommunerna fram riktlinjernas viktigaste syfte.

”Säkerställa att bostadsbehovet för svaga grupper på bostadsmarknaden tillgodoses”

För allt som oftast handlar bostadsförsörjning inte alltid om bostadsbyggande. Speciellt i kommuner och kommundelar där fastighetsvärdena är så låga att det är svårt att finna finansiering till behövliga bostäder.

Senast året har de äldres bostadssituation lyfts upp som ett växande behov, men även som en del i större lösning för kommunens bostadsförsörjning kopplat till flyttkedjor.

”Det finns ett behov av ruljans på den befintliga bostadsmarknaden avseende småhus. Det finns äldre personer som vill eller behöver byta bostad men där brist på tillgänglighetsanpassade bostäder försvårar flytt. Detta sammantaget med att fler äldre även önskar att bo kvar i sina hem, bidrar till att unga vuxna och barnfamiljer har svårare att hitta en lämplig bostad.”

3.9.4 Förändringar

Under våren 2024 har samtliga kommunerna informerats om att lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar kommer att förtydligas från och med den 1 mars 2025. Lagförändringen innebär att kommunerna tydligare ska redogöra för sitt behov av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas.

Lagförändringen innebär att framtida "riktlinjer för bostadsförsörjning" i stället ska utformas som "handlingsplan för bostadsförsörjning" och tidigare "insatser" ska ersättas med "åtgärder". Förändringen innebär att kommunernas planer starkare ska fokusera på behovet av bostadsbyggande, även om bostadsbehovet fortfarande kommer att vara av intresse för länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys.

4 Nationella och regionala data på lokal och regional nivå

4.1 SCB, Befolkningsutveckling

Befolkningen har ökat något i Sverige under det senaste året – men inte i Västernorrland. Totalt minskade befolkningen i Västernorrland under 2024 med 690 personer. Ingen kommun i länet uppnådde en positiv befolkningsutveckling under året.

Det är i storstadsregionerna (Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö) samt generellt sett i landets större och mindre högskoleorter som befolkningen växer i Sverige. Västernorrlands två största städer, tillika högskoleorter utgör tillsammans med några få andra högskoleorter i landet undantag från denna trend för befolkningsutvecklingen i Sverige. Övriga större och mindre kommuner i riket – med några få undantag – har negativ befolkningsutveckling.

Se mer ingående i tabeller under 10.1

4.2 Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet

Boverket publicerade i december 2024 beräkningar av det regionala och nationella behovet av bostadsbyggande till 2033².

Det har visat sig att SCB:s befolkningsframskrivning till 2033 nu är lägre än vad den var när Boverket gjorde sin senaste beräkning, vilket innebär att bostadsbyggnadsbehovet också kommer att vara lägre än i tidigare beräkningar.

Enligt Boverkets beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet behövs inga nya bostäder i Västernorrland för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen. Boverkets beräkningar inkluderar även det latent bostadsbehov som byggts upp under de senaste 15 åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen.

²<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/>

**Tabell 4.2.1 Boverkets regionala bostadsbehovsberäkning 2024-2033,
Västernorrlands län**

FA-region	Tillkommande byggbehov	Beräknad ingående balans	Buffert	Totalt byggbehov
Sundsvall (inkl. Härnösand, Timrå och Ånge)	-652	-162	760	0
Kramfors	-938	-912	89	0
Örnsköldsvik	-267	-128	271	0
Sollefteå	-749	-908	91	0

[Regionala byggbehovsberäkningar 2024-2033 – Boverket³](#)

Förklaring av byggbehovsberäkningens tre delar, se bilaga 10.2.2

Boverket skriver också att de FA-regioner som inte har något beräknat byggbehov kan ändå ha ett byggbehov som ligger utanför det beräknade. Detta behov är tydligast knutet till behovet av anpassade bostäder till äldre som förväntas öka kraftigt framöver, främst efter 2030.

³<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/byggbehovsberakning/>

5 Analys

5.1 Bedömning av länets bostadsmarknad

Utifrån kommunernas olika bedömningar av bostadsmarknadsläget är det svårt att ge en enhetlig bild av det aktuella bostadsmarknadsläget i länet. Men om analysen tar stöd i kommunernas framtida bedömningar blir slutsatsen att det är underskott på bostadsmarknaden i kommunernas centralorter.

I väntan på att beslutade etableringar och investeringar ska starta har kommunerna upparbetat en beredskap för att bostadsbyggandet ska kunna komma till stånd igen. Även om några kommuner anger att ett hinder för bostadsbyggandet är att det råder brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga, så bedömer länsstyrelsen att det finns detaljplaner, beslutade och långt framskridna i planeringsprocessen, som möjliggör behövligt bostadsbyggande i ett initialt stadium.

Den nationella statistiska framskrivningen av den framtida befolkningsminskningen i länet skapar en dissonans jämfört med den regionala och lokala bedömningen av befolkningsökning. Detta skapar också svårigheter att skapa en gemensam bild av det faktiska bostadsbehovet i länets fyra olika FA-regioner.

5.2 Hinder för bostadsbyggande

Kommunernas främsta hinder för bostadsbyggande är höga produktionskostnader och krav på nedskrivning eller direktavskrivning på grund av låga fastighetsvärden. Tätt följd av svårigheter för byggherrar och privatpersoner att få långivare eller att de möts av hårda lånevillkor. Länsstyrelsen förstår att detta inte är en bra mix för att få till stånd ett nybyggande i länet.

Riksbankens har sänkt styrränta sex gånger sedan början av 2024. Räntan har sänkts snabbt med sammanlagt 1,75 procentenheter sedan i maj 2024. Riksbanken bedömer dock att räntan kommer att ligga kvar på nuvarande nivå (2,25 procent) även framöver.

När beslutade och tillkännagivna etableringar och investeringar i länet börjar byggas bör de på sikt skapa högre fastighetsvärden i länets kommuner och förbättra möjligheten till finansiering. Kommunerna har ändå ett stort behov av ekonomiskt stöd som möjliggör investeringar för att möta det bedömda behovet av nya bostäder. Större etableringar och investeringar ställer omfattande men inte omöjliga krav på länets kommuner.

5.3 Bostäder för äldre

I de lokala dialogerna med kommunerna och i underlag till kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning framkommer både behovet av och svårigheten med att planera bostäder för en åldrande befolkning. De äldre blir fler och bor gärna kvar i de bostäder de haft sedan länge. Svårigheten är att kunna presentera en anpassad bostad som ett bra och hållbart koncept, och inte bara ett hyrt och dyrt boende. En äldre målgrupp borde värdesätta möjligheten till social samvaro, minskad ensamhet och ökad trygghet mer än vad de gör idag.

Kommunerna hoppas att deras olika satsningar ska resultera i fungerande flyttkedjor som frigör behövliga bostäder. Många äldre bor i de småhus och lägenheter som skulle kunna passa andra målgrupper i kommunen.

Sundsvalls satsning på biståndsbedömt trygghetsboende är ett välkommet tillskott i länets bostadsmix och kan på sikt också bistå i fungerande flyttkedjor.

Behovet av särskilt boende för äldre, i de kommuner som redovisar underskott, är fortfarande stort men kommunernas långt framskridna planer för att bygga nya boenden är betryggande. Länsstyrelsen hoppas att kommunerna kan lösa de ekonomiska problem som hittills hindrat byggstart.

5.4 Bostadsplanering

Under planforum och andra dialoger som länsstyrelsen haft med kommunerna har samtalet bland annat handlat om kommunernas planeringskapacitet. I samband med de stora näringslivsetableringar som i vissa delar är beslutade visar kommunerna initiativ på både samverkan och planeringsförmåga för att lösa bostadsbehoven.

Länsstyrelsen tycker det känns tryggt och uppmuntrande att veta att när det väl behövs samverkan kring bostadsförsörjning så finns både viljan och tilliten mellan kommunerna. Länsstyrelsen tycker att det var ett bra initiativ att starta de två regionala utvecklingsprojekten HSO och SAM.

Kommunernas riktlinjer underbyggs i stor grad av bra analyser av bostadsbehov och utmaningar för bostadsförsörjningen. Vissa kommuner har handlingsplaner kopplade till genomförandet av riktlinjerna som mer eller mindre styr mot uppsatta mål. Svårigheten kan ibland vara att få den bild som växer fram utifrån analysen att samstämma med den målbild som kommunen tagit fram i sina visionsdokument.

Intresset för riktlinjerna har dock ökat hos kommunerna i samband med insikten att bostadsförsörjning är mer än bostadsbyggande. Den

befolkningsökning som länets kommuner nu räknar med, i samband med alla näringslivssatsningar, innebär att riktlinjerna behöver omarbetas. Denna "svarta svan" har inte funnits med i alla planeringsled även om den varit önskvärd av politiken. Det framtidsscenario som nu kan bli verklighet har tidigare inte kunnat stöttas av varken erkänd statistik eller vederhäftiga prognoser.

Länsstyrelsen observerar också att kommunerna i diskussioner kring planering av småhus lyfter ambitionsnivån från enskilda hus under ett år till att kommunen i högre grad ska planera för fler småhustomter i fler attraktiva områden.

En anledning till ett ökat fokus på småhus är att bostadsproduktionen i länets kommuner har haft olika tyngdpunkter under de senaste 50 - 60 åren. Exempelvis finns det många småhus som byggdes på 1970- och 80 talen som till viss grad inte svarar upp mot dagens krav och bostadspreferenser.

Länsstyrelsen ser i dialog med kommunerna kring en förväntad befolkningsutveckling i anslutning till etableringar och investeringar att bostadsplaneringen är långsiktig och i flera led. Kommunerna planerar både för mindre lägenheter för de som i en första våg flyttar till länet och de nya arbetsplatserna men även för en ökad efterfrågan av småhus i en andra våg när de som först flyttat till länet etablerar sig och bildar familjer.

5.5 Demografi

Länets kommuner har återigen en negativ befolkningsutveckling och följer mer eller mindre SCB:s utvecklingstrend.

Mottagandet av nyanlända till Västernorrland har kraftigt minskat det senaste åren. Arbetet med att ta emot och ordna med bostäder till den ökande flyktingmottagningen, som började 2014, medförde en kortvarig och temporär befolkningsökning i länets kommuner.

I många fall försvårades arbetet med integrationen och kvarboende, då få nyanlända kände att de kunde bo kvar i Västernorrland. Inte för att bemötandet eller boendet är dåligt i länets kommuner, utan för att arbetsmarknaderna i Västernorrland inte har lika stark förmåga att rekrytera och behålla ny personal som kommuner i andra län, med en annan struktur på arbetsmarknaden. Utmaningen är därför i första hand att få fler i yrkesverksam ålder att stanna kvar i länet och i andra hand att fler flyttar hit.

Industrietableringarna som ska göras och övriga näringslivsinvesteringar som görs i länet kommer att öka inflyttningen till länets kommuner. Befolkningsstrukturen kommer att förändras när verksamheterna börjar

rekrytera och det kommer att bli ett tydligt trendbrott i den 60 år långa befolkningsminskningen.

Länsstyrelsen bedömer att en utmaning i diskussioner om eller planering av lokal och regional utveckling kommer att vara vilken befolkningsutveckling som ska ligga till grund för arbetet? SCB:s framskrivning av den nationella befolkningsutvecklingen eller lokala och regionala bedömningar av den framtida befolkningsutvecklingen? Innan någon etablering eller investering faktiskt erbjuder nya arbetstillfällen kommer osäkerheten att vara ett hinder för att komma till beslut.

6 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen utifrån i fullmäktige antagna handlingsplaner. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Lagen har utvecklats och förändringarna började gälla den 1 mars 2025, se 3.9.4 ovan och 6.3 nedan.

Länsstyrelsens uppdrag, enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, är att i den årliga bostadsmarknadsanalysen redovisa:

- hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur länsstyrelsen lever upp till kraven i 3 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
- hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.

6.1 Kommunala handlingsplaner

Kommunens ansvar för bostadsförsörjning är framför allt planering för att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska kunna leva i goda bostäder. För att kunna göra det krävs det att kommunen känner till invånarnas nuvarande och framtida bostadsbehov samt det samlade bostadsutbudet.

Handlingsplanerna ska vara vägledande i kommunens översiktsplanering och ska antas av kommunfullmäktige i ett särskilt dokument. Förändras förutsättningarna ska nya handlingsplaner upprättas och antas av kommunfullmäktige. Handlingsplanerna bör kunna svara på om bostäder behöver skapas via bostadsbyggande eller via utveckling av det befintliga bostadsbeståndet för att matcha aktuella och framtida bostadsbehov.

Svaren i årets bostadsmarknadsenkät (BME) överensstämmer med länsstyrelsens samlade bild av kommunerna, att alla kommuner i Västernorrland har fastställt riktlinjer för bostadsförsörjningen. Ingen kommun har antagit nya riktlinjer under 2024. De kommuner med riktlinjer som antagits under 2021 och 2022 utvecklar och uppdaterar åtgärds- och handlingsplaner för genomförandet medan kommuner med äldre riktlinjer tar fram nya som kommunfullmäktige kan anta senare i år eller nästa år.

6.2 Länsstyrelsens bedömning av handlingsplaner

När länsstyrelsen får möjlighet att yttra sig över kommunernas framtagna riktlinjer har kommunerna ofta tagit hänsyn till olika krav i lagen.

Länsstyrelsens uppfattning är att kommunerna ofta i den första versionen inte alltid lever upp till alla krav i eller hela syftet med lagen. En tidig kontakt är ofta ingången till en fördjupad dialog för att utveckla riktlinjerna, om kommunerna själva vill.

6.3 Länsstyrelsens roll i framtagandet av handlingsplaner

Enligt 3§ lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen.

Länsstyrelsen har en löpande dialog med samtliga kommuner om behovet av uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjning med tillhörande handlingsplaner. Genom dialogen med länsstyrelsen har kommunerna också börjat ändra sitt perspektiv på riktlinjerna och lägger numera större vikt vid en väl underbyggd analys av det faktiska bostadsbehovet hos kommunens aktuella och kommande invånare.

Länsstyrelsen informationsinsats till kommunerna under våren 2024 om att lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska förtydligas har gett kommunerna god beredskap om att framtida riktlinjer mer ska utformas som en "handlingsplan för bostadsförsörjning" och att tidigare "insatser" ska ersättas med "åtgärder". Förändringen innebär att kommunernas planer starkare ska fokusera på behovet av bostadsbyggande, även om kommunens bostadsbehov fortfarande kommer att vara av intresse för länsstyrelsens analys av bostadsmarknaden. Detta för att i vissa kommuner kommer bostadsbehovet fortfarande att vara större än beräknat eller möjligt tillskott av nytt bostadsbyggande.

Övergångsreglerna i lagförändringen möjliggör för kommunfullmäktige att anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen senast före utgången av mandatperioden som inleds efter ordinarie val 2026, det vill säga före valet i september 2030. Detta betyder också att en kommun fortfarande kan anta nya riktlinjer för bostadsförsörjningen även efter lagens ikraftträdande den 1 mars 2025. Bestämmelser som refererar till riktlinjer fortsätter att gälla fram till dess att kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan enligt de nya reglerna.

6.4 Hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen även uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning mellan kommuner i frågor om bostadsförsörjning och verka för att sådan samordning kommer till stånd.

Kommunerna i länet och Region Västernorrland har skapat ett EU-finansierat projekt "Hållbar Samhällsomställning" (HSO), där de tillsammans kraftsamlar för att bygga ett hållbart samhälle utifrån ett helt nytt läge. Länsstyrelsen deltar i projektet utifrån myndighetens olika kompetenser. HSO-projektet ska effektivisera samhällsbyggnadsprocessen i kommunerna. Fokus är på fysiska förutsättningar där samverkan är verktyget och där påverkansarbetet ska bidra till att främja den lokala tillväxten.

Inom projektet skapas gemensamma erfarenhetsutbyten mellan kommuner med likvärda utmaningar och möjligheter. Ett tema som vuxit fram under 2024 är "Entreprenörsbostäder". Kommunerna är visserligen i olika planeringsfaser men ser ändå möjligheter att kunna identifiera och utveckla gemensamma strategier och arbetsprocesser. Exempelvis har både Luleå och Bodens kommuner delat erfarenheter från deras arbete kring planering och genomförande. Fokus har inte enbart legat på den fysiska planeringen av bostäderna utan även utmaningar kring den sociala delen och trygghetsperspektivet för den här typen av boenden.

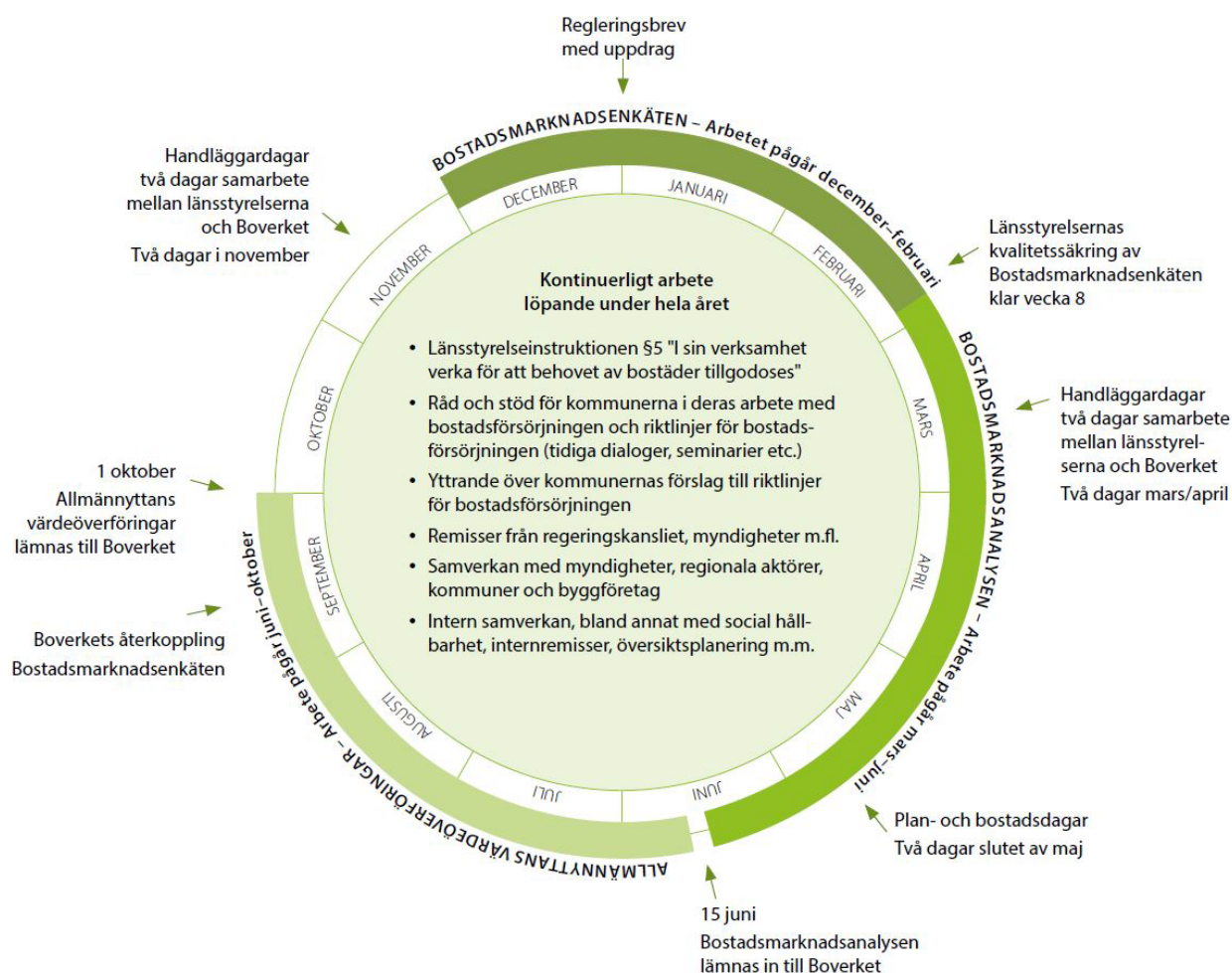
Ett annat gemensamt arbete kring bygglov har påbörjats i projektet, för att tydliggöra riktlinjer och rutiner för vad som bland annat är lovpliktigt eller inte. Arbetet är tänkt att underlätta vid kontakter med entreprenörer som är aktiva i flera kommuner i länet. Projektet beskriver bland annat vad man behöver tänka på vid byggetableringar och tillfälliga byggbodar samt vid byggnation av tillfälliga bostäder och tillfällig vistelse. Detta arbete kommer att göras i flera delar med olika inriktningar. Här ser man värdet av att vara förberedda och även en vinning med att ha samsyn i betydande delar i en process.

Ett annat exempel på mellankommunal samverkan kopplat till bostadsbyggande är en dialog med de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen, för att konkretisera behov och förslag som kan underlätta bostadsbyggandet i Västernorrland. Ett seminarium har även arrangerats tillsammans med övriga norr-regioner för att skapa dialog med regeringens "Egnahemskommisionär" som ska föreslå åtgärder för ett ökat byggande av privata småhus.

7 Länsstyrelseinstruktion och andra uppdrag

I länsstyrelsens instruktion framgår att ett av myndighetens alla sektorsövergripande ansvarsområden är att i sin verksamhet verka för att behovet av bostäder tillgodoses.

I länsstyrelsernas regleringsbrev finns vanligtvis ett eller flera uppdrag som rör bostadsförsörjning, se kapitel 9 nedan. Tyngdpunkten i arbetet ligger vanligtvis på återkommande uppdrag, presenterade i årshjulet nedan, men med en ökad aktivitet inom länsstyrelsens deltagande i genomförandet av hemlöshetsstrategin kommer mer tid att läggas på det arbetet (se kapitel 9.2).



Årligen samlar länsstyrelsen in och kvalitetssäkrar bostadsmarknadsenkäten i samarbete med Boverket. Länsstyrelsen samlar också in och bedömer de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagens värdeöverföringar från föregående räkenskapsår i enlighet med vad som regleras i allbolagen, lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

7.1 Samhällsplanering

Länsstyrelsen företräder och bevakar statens intressen i plan- och bygglagens olika processer. Länsstyrelsen har en rådgivande roll och en tillsynsroll genom sin möjlighet att överpröva vissa beslut. Länsstyrelsen tar även fram, sammanställer och tillhandahåller visst planeringsunderlag till kommunerna för deras detalj- och översiktsplanering. Länsstyrelsen strävar efter en långsiktig god markanvändning med lämplig lokalisering av verksamheter och bostäder. Målsättning är att städer och samhällen ska utvecklas utifrån ett helhetsperspektiv, där exempelvis hälsa och säkerhet, tillgång till natur, kultur, kollektivtrafik, offentlig och kommersiell service beaktas i planeringen.

Kommunerna har genom sitt kommunala planeringsansvar en avgörande och betydande roll i gestaltande och förvaltandet av våra livsmiljöer. Både i rollen som myndighetsutövare och i rollen att utveckla och förvalta allmän platsmark, men även som byggherre, fastighetsägare, markägare, förvaltare och hyresvärd. De olika rollerna ger olika verktyg och möjligheter att påverka utformningen av den fysiska miljön och arbeta förebildligt.

7.1.1 Planeringsstrategi

Från och med valet år 2022 har den tidigare aktualitetsprövningen av översiktsplanen ersatts med ett krav om att kommunfullmäktige ska ta fram en planeringsstrategi under varje mandatperiod. Syftet med planeringsstrategin är att den ska främja en ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell. I planeringsstrategin ska kommunen redogöra för om det har skett några förändringar vad gäller planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet. I planeringsstrategin ska kommunen fokusera på de strategiska frågor som leder mot målen i kommunens vision med utvecklingen av den fysiska miljön. Bostadsmarkandsanalysen är ett av dessa underlag som kommunerna kan använda i arbetet med att upprätta en planeringsstrategi. Andra underlag som kommuner kan använda är uppföljning av miljömålen, antagna detaljplaner, antal byggstarter, antal bygglov och vilken planberedskap och markinnehav som kommunen har.

7.1.2 Planeringkatalogen

Under 2024 har länsstyrelsen fortsatt informera kommunerna om Planeringkatalogen⁴ som förmedlar Länsstyrelsernas och andra statliga myndigheters planeringsunderlag på ett ställe.

Planeringsunderlag kan både bestå av geodata, publikationer av olika slag samt webbsidor. Planeringskatalogen uppdateras löpande för att den som ska samhällsplanera alltid ska ha tillgång till den mest aktuella informationen.

Planeringsunderlag kan sökas nationellt, avgränsat efter län eller kommun samt inom ett flertal ämnesområden. De underlag som finns i planeringskatalogen utgör det planeringsunderlag som de statliga myndigheterna vill förmedla till den fysiska planeringen.

Ett planeringsunderlag som Länsstyrelsen lagt in i planeringskatalogen under året är "Vägledning om jordbruksmark i den fysiska planeringen", se nedan. Den syftar till att vägleda kommunerna i hur miljöbalken 3 kap 4§ om jordbruksmark ska tillämpas.

7.1.3 Vägledning för brukningsvärd jordbruksmark

Tillgång till brukningsvärd jordbruksmark är en förutsättning för att bibehålla och öka livsmedelsproduktionen. Enligt miljöbalken kap 3 §4 får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

För att värna jordbruksmark och underlätta att miljöbalkens bestämmelser tillämpas på ett bra sätt i översiktsplan, detaljplan samt bygglov och förhandsbesked har länsstyrelsen under åren 2023-24 tagit fram en vägledning för hur brukningsvärd jordbruksmark kan behandlas. Vägledningen har varit ute på remiss hos bland annat länets kommuner och publicerades under våren 2025.

7.1.4 Politik för Gestaltad livsmiljö

Bostadsbyggande, planering och förvaltning ska bidra till väl sammanhållna och jämlika städer, enligt regeringens proposition 2017/18:110 Politik för Gestaltad livsmiljö. Boendemiljöer bör vara tillgängliga och inkluderande med god tillgång till grönområden, lekpark, offentlig service, handel och kommunikationer. En översiktsplan och tematiska tillägg i form av

⁴<https://www.planeringskatalogen.se/>

arkitekturstrategier kan bli verktyg för att kunna arbeta strategiskt mot att varje tillskott i bebyggelsemiljön ska kunna bidra till långsiktiga kvaliteter för den gestaltade livsmiljön.

Kommunens aktiva roll är central för att kunna säkra de långsiktigt hållbara arkitektoniska värdena i den byggda miljön. Kommunen kan genom sin roll verka för det goda samtalet och samarbetet kring frågorna. Men även genom en ändamålsenlig organisation som omfattar relevant kompetens.

7.1.5 Tidig dialog

För att hålla den tidiga dialogen levande i Västernorrland, mellan länsstyrelsen och länets kommuner, finns bland annat ett planforum med minst två träffar per kommun och år. Ansvaret för dagordningen är gemensam och ambitionen är att värdskapet för träffen alternerar från den ena gången till den andra. Möten mellan kommunen och länsstyrelsen sker även planberedningar där kommunen kan lyfta specifika ärenden med länsstyrelsens planhandläggare. Länsstyrelsen anordnar även handläggarträffar och tematiska träffar för att främja nätverkande mellan kommunerna samt för att lyfta relevanta planeringsfrågor etc.

8 Rätten till en bostad

8.1 Agenda 2030

Mål 11 - Hållbara och inkluderande städer och bosättningar

FN:s alla 193 medlemsländer har förbundit sig att arbeta för att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Agenda 2030 innehåller 17 mål och 169 delmål, som i Sverige kallas de Globala målen. Mål 11 innebär att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. Detta genom att bland annat senast 2030 säkerställa att alla har tillgång till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster.

Att anta ett rättighetsperspektiv är väsentligt i arbetet med hållbar utveckling enligt de 17 målen i Agenda 2030. Att anta ett rättighetsperspektiv och infria rätten till lämplig bostad för alla, utan diskriminering på grunder av kön, ålder, funktionsförmåga och etnicitet utgör en viktig utmaning enligt målets utformning. Denna utmaning gäller även svenska förhållanden och situationen i länet.

8.2 Mänskliga rättigheter

Rätten till en bostad är en mänsklig rättighet enligt FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna. Rätten till en lämplig bostad regleras främst i artikel 11:1 i konventionen för ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter. Sverige har skrivit under konventionen och är bunden att infria den. Konventionen innehåller flera regler som ska ge invånare skydd mot fattigdom, hemlöshet och andra ovärdiga levnadsvillkor.

Ett tryggt boende är ett grundläggande mänskligt behov och rätten till en lämplig bostad har en central betydelse för andra rättigheter. Att ha en egen bostad är en viktig del i att finna lugn i tillvaron och en känsla av trygghet och säkerhet. Utan en lämplig bostad riskerar individen sin hälsa, sin utbildning, sitt arbete, sitt privatliv, och sina fritidssysselsättningar. Rätten till en lämplig bostad kan inte jämföras med enbart ett skydd bestående av tak över huvudet. Istället ska det förstås som en rätt att leva någonstans i säkerhet, lugn och värdighet. Bestämmelsen ger alla rätt till en rättssäker upplåtelseform, tillräckligt med yta för umgänge och vila, säker utrustning för matlagning och sanitet, skydd mot oväder, kyla och smuts. Vidare ska boendekostnaderna vara överkomliga. Det ska gå att påverka bostadsområdet och utan orimliga uppoffringar ta sig till arbete, serviceinrättningar och skola. Det allmänna ska respektera bosättningsfriheten. Sådana valmöjligheter ska vara reella och inte begränsa individer till områden som marginaliserar eller

ökar risken för otrygghet. Det ska finnas ett starkt rättsskydd mot trakasserier och olaga vräkningar, särskilt om barn berörs. Vid utbredd eller akut bostadsbrist ska det offentliga möjliggöra uppförandet av nya överkomliga bostäder som kommer de bostadslösa och andra missgynnade till del. Hemlöshet ska motverkas som en fråga av allra högsta prioritet.

8.3 Kommunernas ansvar

I Sveriges regeringsform uttrycks att "Det skall särskilt åligga det allmänna att trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt att verka för social omsorg och trygghet och för en god levnadsmiljö". Kommunernas roll i detta arbete regleras i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som omfattar alla invånare i kommunen.

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska alla människor ges förutsättningar att leva i goda bostäder. Kopplingarna till åtaganden om hållbar utveckling och mänskliga rättigheter är tydliga och behovet av ett "rättighetsorienterat arbetssätt" i bostadsförsörjningen är väsentligt. Det handlar om att beakta ett rättighetsperspektiv i analys och planering för att skapa förutsättningar för alla till en god bostad. Här behöver frågan om att förebygga hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden ges ett större fokus i bostadsförsörjningen. I analys av bostadsbehov behöver de grupper som är utsatta på bostadsmarknaden synliggöras. Dessa grupper är inte homogena men delar i stor utsträckning olika förutsättningar som innebär sämre möjligheter att kunna efterfråga bostäder på marknaden. Mål och åtgärder behöver också spegla olika gruppers behov. Ett rättighetsbaserat arbetssätt kan även handla om möjlighet till inflytande över sin egen boendesituation.

För vissa grupper har kommunen dessutom ett särskilt ansvar enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Lagarna reglerar att kommunen ska tillhandahålla boende med service och omvårdnad för äldre samt bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning. Om en kommun inte kan erbjuda en bostad enligt dessa lagar kan sanktionsavgifter utdömas. Kommunerna ansvarar också för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i kommunen.

9 Regleringsbrevsuppdrag och andra uppdrag

9.1 3B3 2024

Länsstyrelserna ska redogöra för hur kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen kan bidra till att främja ett ökat bostadsbyggande. Vidare ska länsstyrelserna redogöra för om det finns behov av kompetenshöjande insatser för att förbättra eller påskynda kommunernas arbete med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt. Redovisningen ska ske i 2025 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar, med kopia till Regeringskansliet (Landsbygds- och infrastrukturdepartementet).

För att stödja kommunerna i deras arbete med att planera för bostadsförsörjningen och främja ett ökat bostadsbyggande diskuteras frågan löpande vid de planforum som länsstyrelsen har tillsammans med länets kommuner två gånger om året. På så sätt hålls alltid dörren öppen för tidiga dialoger och kontakten med kommunen upprätthålls, se 7.1.5 ovan. Vid planforum informeras också om nyheter inom bostadsförsörjningen och under våren 2024 har bland annat förändringar i bostadsförsörjningslagen aktualiserats, se 3.9.4 ovan.

Under 2024 och 2025 har det förekommit ett flertal informella samtal med kommunernas tjänstemän som arbetar med revidering av äldre riktlinjer och kommunens faktiska bostadsbyggnadsbehov av bostäder för äldre har diskuterats.

I länsstyrelsens dialoger med kommunerna kring riktlinjer eller handlingsplaner för bostadsförsörjningen har inga behov av kompetenshöjande insatser kring bostadsförsörjning identifierats. Kommunernas behov för att förbättra eller påskynda arbetet med att ta fram aktuella riktlinjer som kan möta de behov som finns på bostadsmarknaden i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt ligger inte i brist på utbildning eller kompetens.

Varken länsstyrelsen eller kommunerna ser att de behov som finns på bostadsmarknaden, i en situation då bostadsbyggandet faller snabbt, kan i första hand lösas utifrån utformningen av riktlinjer eller handlingsplaner för kommunernas bostadsförsörjning. Finansieringskrav och direktavskrivningar för byggherrar är mycket större problem, oavsett om bostadsbyggandet faller snabbt eller inte.

9.2 Nationell hemlöshetsstrategi

Inom ramen för Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022-2026⁵ ger regeringen länsstyrelserna i uppdrag att under hela strategiperioden stödja kommunerna i deras arbete med att motverka hemlöshet. Regeringen ser att länsstyrelserna på regional nivå kan utgöra ett stöd till kommuner i deras arbete med att motverka hemlöshet och att arbeta förebyggande mot avhysningar och på så sätt bidra till att målen i hemlöshetsstrategin uppfylls.

Länsstyrelserna ska bland annat bistå kommunerna genom att stödja kunskaps- och metodutveckling i kommunerna samt främja erfarenhetsutbyte om effektiva metoder och goda exempel i arbetet med att motverka hemlöshet.

9.2.1 Regeringens mål för att motverka hemlöshet

- Mål 1. Hemlöshet ska förebyggas
- Mål 2. Ingen ska bo eller leva på gatan
- Mål 3. Bostad först bör införas nationellt
- Mål 4. Det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Länsstyrelsens roll framträder främst inom mål 1 där tidigare arbeten med att förebygga och motverka avhysningar kan fortsätta och utvecklas.

Socialstyrelsen ska den 31 maj 2027 presentera en slutrapport om hur arbetet med hemlöshetsstrategin har genomförts och hur insatser inom ramen för strategin har bidragit till att uppnå uppsatta mål.

9.2.2 Länsstyrelsernas arbete

Tidigare regleringsbrevsuppdrag, sedan år 2020, har haft bäring på länsstyrelsernas nya uppdrag i den nationella hemlöshetsstrategin. Dialoger med kommunerna, som påbörjats inom arbetet med regleringsbrevsuppdragen, har fortsatt in i arbetet med uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

Nationella expertgruppen inom bostadsförsörjning och storstadslänen har uppdaterat foldern "Att motverka hemlöshet. Vad kan en kommun göra?"⁶ från 2015 som publicerades i mars 2024.

⁵<https://www.regeringen.se/contentassets/5a5f795a1db144ec8dfe36cd60114ed7/regeringens-strategi-for-att-motverka-hemloshet-2022-2026.pdf>

⁶<https://www.lansstyrelsen.se/skane/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2024/att-motverka-hemloshet.html>

9.2.3 Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggarträffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och Sveriges Allmännyttiga samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

9.2.4 Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar

För att underlätta länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har länsstyrelserna tagit fram en mall för att kunna jämföra olika kommuner. Mallen har spridits till alla länsstyrelser och syftar till att bidra med stöd i det fortsatta arbetet. Underlag i sorteringsmallen är Socialstyrelsens sorteringsnyckel, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022 och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist.

9.2.5 Länsstyrelsen i Västernorrlands hantering av uppdraget

Arbetsgruppen som arbetar med uppdraget har under året tagit fram en rapport om sociala kontrakt och vräkningsförebyggande arbete i Västernorrland. Resultatet kommer att presenteras för kommunerna som ett kunskapsunderlag och är ett första steg till ökad samverkan och erfarenhetsutbyte mellan liknande kommuner i norra Sverige, se 9.2.4 ovan. Tillsammans med länsstyrelserna i Jämtland, Västerbotten och Norrbotten planeras en digital konferens under hösten 2025 kring temat "Förebygga vräkningar och motverka hemlöshet i norra Sverige".

Länets kommuner anger olika tillvägagångssätt i arbetet med att förebygga och motverka avhysningar. I materialet till rapporten framkommer lokala tillvägagångssätt i att vara förebyggande och att barnperspektivet vägs in i arbetet. Alla kommuner redovisar också att de har kontakter med det allmännyttiga bostadsbolaget men även dialoger med större privata hyresvärdar i kommunen för att förebygga och motverka avhysningar.

9.2.6 Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt bland annat tagit fram ett filmat utbildningspaket⁷ som finns presenterat på länsstyrelsens hemsida. Utbildningspaketet erbjuder kunskaps- och metodutveckling i arbetet med att verka för en socialt hållbar bostadsförsörjning för att motverka hemlöshet och vräkningar.

⁷<https://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland/samhalle/planera-bygga-och-bo/bostadsforsorjning.html#h-Uppdragattmotverkavrakning>

10 Bilagor

10.1 Data från SCB

10.1.1 Befolkningsutveckling

SCB Befolkningsstatistik, 2025-02-21

Kommun	Kommungrupp	Folk- mängd		Folk- ökning	Inflyttade från			Utflyttade till			Flyttningsnetto mot		
		2024	2024		Totalt	egna länet	övriga Sverige	utlandet	Totalt	egna länet	övriga Sverige	utlandet	Totalt
Ånge	Övriga kommuner <25 000	9 044	-65		400	133	182	85	377	145	199	33	23
Timrå	Övriga kommuner <25 000	17 521	-19		929	578	206	145	855	556	256	43	74
Härnösand	Övriga kommuner <25 000	24 515	-139		1 204	414	551	239	1 241	413	716	112	-37
Sundsvall	Högscoleorter >75 000	99 048	-165		3 787	984	2 244	559	3 704	900	2 425	379	83
Kramfors	Övriga kommuner <25 000	17 491	-140		928	272	450	206	884	333	464	87	44
Sollefteå	Övriga kommuner <25 000	18 396	-127		736	138	433	165	723	238	441	44	13
Örnsköldsvik	Högscoleorter < 75 000	55 443	-35		1 743	252	1 119	372	1 546	186	1 187	173	197
Västernorrlands län		241 458	-690		9 727	5 185	1 771		9 330	5 688	871		397

10.2 Definitioner och begrepp

10.2.1 Definitioner av bostäder för äldre

Seniorbostäder och trygghetsbostäder

Seniorbostäder är vanliga privatbostäder för personer över en viss ålder, vanligen 55 år. Seniorbostäder ska vara utformade efter de äldres behov av tillgänglighet och innebär ofta en ökad möjlighet till gemenskap.

Vanliga trygghetsbostäder, som inte är biståndsbedömda, liknar seniorbostäder. De är en så kallad mellanboendeform. Det betyder att bostäderna överbryggar glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg.

Till en trygghetsbostad finns oftast en vård kopplad som gör det lilla extra för de äldres vardag, exempelvis ordnar aktiviteter eller hjälper till vid felanmälan och andra små problem. Det ska även finnas gott om möjligheter till social samvaro som i sin tur minskar ensamhet och isolering.

De som bor i en seniorbostad eller en trygghetsbostad kan få vård och omsorg genom hemtjänst och hemsjukvård, på samma villkor som den som bor i en vanlig privatbostad.

Särskilt boende för äldre (SÄBO)

När man inte längre kan bo själv, då service och omvårdnadsbehovet är för stort för att själv klara med hjälp av hemtjänsten finns möjligheten att ansöka om att få flytta till ett särskilt boende för äldre (SÄBO).

Äldreomsorgen regleras huvudsakligen av 7-8a§ socialtjänstlagen (SoL 2001:453), som anger att kommunens socialnämnd bland annat ska verka för att äldre får möjlighet att leva och bo självständigt.

Kommunen ska därför inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Dessa boendeformer brukar allmänt kallas äldreboende, vård- och omsorgsboende eller liknande. För att få bo i särskilt boende behöver man en biståndsprövning och ett beslut från kommunen.

Biståndsbedömt trygghetsboende för äldre

Sedan 2019 har kommunen även möjlighet att inrätta biståndsbedömt trygghetsboende för äldre. Boendeformen vänder sig till personer som främst behöver stöd och hjälp i boendet och annan lättåtkomlig service, och som därutöver har behov av att bryta oönskad isolering. Det är frivilligt för kommunen att inrätta denna boendeform.

10.2.2 Bostadsbehovsberäkning – begrepp

Byggbehovet består av tre delar

Tillkommande byggbehov

Den första delen av det beräknade byggbehovet är befolkningsförändringen 2024–2033. Beräkningarna här baseras på Statistiska centralbyråns (SCB) nationella befolkningsprognos från april 2024. Den nationella befolkningsprognosen har fördelats på kommunnivå i SCB:s kommunala befolkningsframskrivningar från juni 2024. Befolkningsförändringen har sedan omräknats till förväntade hushållsförändringar under prognosperioden med hjälp av hushållskvoter. Därutöver beaktas förväntade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet.

Beräknad ingående balans

Den andra delen i beräkningen av byggbehovet är den ingående balansen. Där underskott av bostäder byggts upp sedan 2006, då antal hushåll började öka snabbare än antal tillkommande bostäder. I takt med att bostadsbyggandet successivt har ökat och att befolkningsökningen börjat avta har underskottet efter år 2017 minskat eftersom det tillkommit fler bostäder än vad som motiveras av befolkningsökningen.

Buffert

Som en mindre och tredje del har Boverket även tagit hänsyn till att det behövs ett visst överskott av bostäder för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande.