

Bostadsmarknads- analys 2026

Västernorrlands län



Omslagsbild: Den färgglada byggnaden Ting 1 i centrala Örnsköldsvik, Örnsköldsviks kommun

Fotograf: Johan Åkesson

Länsstyrelsen Västernorrlands publikationsserie

ISSN 1403-624X

Publikationsnummer: 2026:6

Diarienummer: 2828-2026

Tryck: Länsstyrelsen Västernorrland

Tryckort: Härnösand

Tryckår: 2026

Författare: Johan Åkesson

Fotograf: Johan Åkesson, förutom bilden på landshövdingen som ingår i Länsstyrelsens pressmaterial och är fotograferad av Erik Engelro.

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

Förord

Bostadsförsörjning handlar om människors vardag, om trygghet, om möjligheten att bo kvar eller möjligheten att flytta till en plats där man trivs och kan utvecklas. Västernorrland står inför en bostadsmarknad i förändring – inte främst genom brist på bostäder, utan genom brist på rätt bostäder. Denna rapport visar med tydlighet hur våra kommuner brottas med strukturella utmaningar: en åldrande befolkning som behöver tillgängliga boenden, flyttkedjor som inte fungerar och en bostadsmarknad som inte alltid möter invånarnas behov.

Jag vill särskilt lyfta fram behovet av att anpassa bostadsbeståndet till en åldrande befolkning. När äldre inte kan flytta till bostäder som passar deras behov stannar flyttkedjorna upp och unga familjer får svårare att hitta sitt första hem. Här har vi en stor utmaning men också en möjlighet att skapa attraktiva boenden som gynnar alla generationer.

Vi ser potential i industrietableringar och investeringar. Förändringar som skapar möjligheter redan idag i flera kommuner samtidigt som de knackar på dörren till nya möjligheter i andra kommuner under åren som kommer. Dessa nya etableringar och investeringar kan förändra förutsättningarna i länet. Det ställer krav på oss – med planberedskap, samverkan och flexibla lösningar för tillfälliga bostäder. Här har projekt som Hållbar Samhällsomställning (HSO) visat vägen, genom att skapa arenor för erfarenhetsutbyte och gemensamma strategier. Etableringar och investeringar som ställer krav på flexibilitet och samverkan.

Denna rapport är ett viktigt underlag för vårt fortsatta arbete. För att möta utmaningar krävs gemensamma insatser – mellan kommuner, region, näringsliv och statliga aktörer. Länsstyrelsen spelar en viktig roll som samordnare och stöd men det är självklart alltid på plats i kommunerna som förändringen sker. Rapporten visar var vi står idag, men pekar också framåt – mot en bostadsmarknad som är hållbar, inkluderande och anpassad till framtidens behov. Jag är övertygad om att vi, genom samverkan och långsiktighet, kan skapa goda bostäder för alla i Västernorrland.

Härnösand den 9 juni 2026

Carin Jämtin
Landshövding



Innehållsförteckning

1	Uppdrag att ta fram bostadsmarknadsanalys	6
2	Sammanfattande analys	7
3	Bostadsmarknadsenkät (BME) 2026	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	11
3.2.7	Örnsköldsviks kommun	12
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	19
3.9.1	Status, framtagande och samverkan	19
3.9.2	Process och utformning	20
3.9.3	Kommunernas fokus	20
3.9.4	Förändringar	21
4	Nationella och regionala data på lokal och regional nivå	22
4.1	SCB, Befolkningsutveckling	22
4.2	Boverkets beräkning av bostadsbyggnadsbehovet.....	22
5	Analys	24
5.1	Bedömning av länets bostadsmarknad	24
5.2	Hinder för bostadsbyggande.....	25
5.3	Bostäder för äldre	25
5.4	Bostadsplanering	25
5.5	Demografi	26

6	Kommunernas bostadsförsörjningsansvar	28
6.1	Kommunala handlingsplaner	28
6.2	Länsstyrelsens bedömning av handlingsplaner.....	29
6.3	Länsstyrelsens roll i framtagandet av handlingsplaner	29
6.4	Hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt	30
7	Länsstyrelseinstruktion och andra uppdrag	31
7.1	Samhällsplanering	32
7.1.1	Planeringsstrategi.....	32
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 särskilda uppdrag	38
9.1	Regleringsbrevsuppdrag 3C6 2025	38
9.1.1	Handlingsplaner för bostadsförsörjningen.....	38
9.1.2	Riktlinjer för markanvisningar	39
9.1.3	Anpassning till de nya bestämmelserna	39
9.2	Nationell hemlöshetsstrategi.....	40
9.2.1	Regeringens mål för att motverka hemlöshet	40
9.2.2	Länsstyrelsernas arbete.....	40
9.2.3	Nationell samverkan.....	42
9.2.4	Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar	42
9.2.5	Länsstyrelsen i Västernorrlands hantering av uppdraget....	42
9.2.6	Inspelat utbildningspaket.....	42
10	Bilagor	44
10.1	Data från SCB.....	45
10.1.1	Befolkningsutveckling	45
10.2	Definitioner och begrepp	46
10.2.1	Definitioner av bostäder för äldre.....	46
10.2.2	Bostadsbehovsberäkning - begrepp	47

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) 2026. I arbetet har även statistikdata från SCB och Boverket använts.

Regleringsbrevsuppdrag 3 C 6, från 2025, att följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar 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 planforum med kommunerna. Medarbetare från enheten för social hållbarhet har deltagit i arbetsgruppen för hemlöshetsuppdraget. I den slutliga handläggningen av rapporten har även enhetschef Viveka Sjödin deltagit.

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

2 Sammanfattande analys

Länets bostadsutmaningar handlar inte främst om antalet bostäder utan om att skapa ett bostadsbestånd som svarar mot invånarnas förändrade behov, möjliggör flyttkedjor och stödjer kommunernas långsiktiga utveckling och attraktionskraft.

Bostadsmarknaden präglas av balans men inte av att behoven är tillgodosedda

Länets kommuner beskriver sammantaget en bostadsmarknad som i flera fall är i kvantitativ balans. Samtidigt finns betydande brister i förhållande till invånarnas faktiska bostadsbehov. I flera kommuner saknas bostäder med rätt läge, storlek, standard eller tillgänglighetanpassning. I flera kommuner finns ett överskott av bostäder totalt sett men samtidigt ett underskott på attraktiva och moderna bostäder. Skillnaderna mellan centralorter, kustnära områden och landsbygd är stora, vilket innebär att tillgången till bostäder inte alltid motsvarar var människor vill eller behöver bo.

Demografiska förändringar ökar behovet av tillgängliga bostäder

En av länets mest framträdande bostadsutmaningar är att tillgodose en åldrande befolkning. Bristen på tillgänglighetsanpassade bostäder, trygghetsboenden och särskilda boendeformer för äldre hindrar människor från att flytta till bostäder som bättre motsvarar deras behov. Detta leder till att äldre blir kvar i småhus som kan vara svåra att underhålla och mindre ändamålsenliga med stigande ålder. När flyttkedjorna inte fungerar begränsas möjligheten för barnfamiljer och inflyttande hushåll att få tillgång till småhus.

Attraktiva lägen och framtida etableringar skapar lokala bostadsbehov

Vissa kommuner identifierar en tydlig efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen. I Härnösand efterfrågas framför allt småhus nära havet eller naturen, medan både Sollefteå och Örnsköldsvik har underskott på bostäder i centralorten. Kramfors beskriver hur attraktiva områden i Höga Kusten påverkas av fritidsboende och korttidsuthyrning, vilket kan minska tillgången på bostäder för permanentboende. Samtidigt ser flera kommuner potentiella framtida behov kopplade till industrietableringar och näringslivsutveckling. Ånge, Timrå och Sollefteå lyfter att nya etableringar kan öka behovet av permanenta bostäder för inflyttande arbetskraft. Osäkerheten kring etableringarnas omfattning och tidplaner gör dock planeringen svår.

Strukturella hinder begränsar utvecklingen av bostadsbeståndet

Samtliga kommuner pekar på ekonomiska hinder för bostadsbyggandet, utifrån hårda lånevillkor eller höga produktionskostnader. I flera kommuner bidrar dessutom låga fastighetsvärden till att investeringar i bostäder blir svåra att finansiera.

3 Bostadsmarknadsenkät (BME) 2026

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	Balans
Timrå	Balans
Härnösand	Balans
Sundsvall	Balans
Kramfors	Överskott
Sollefteå	Balans
Örnsköldsvik	Balans

Tabell 3.1.2 Bedömt bostadsmarknadsläge på centralorten

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

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

Kommunernas bedömningar av bostadsmarknadsläget om tre år i kommunen som helhet och på centralorten varierar också. En liten majoritet av länets kommuner bedömer att det kommer att råda balans i kommunerna som helhet men att det kommer att vara underskott på bostäder i länets centralorter.

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 några små redaktionella korrigeringar eller avkortningar av de inlämnade texterna.

3.2.1 Ånge kommun

Ånge kommun ser ett behov av att utveckla etableringen av nya företag, vilket ökar efterfrågan på bostäder - en efterfrågan som det nuvarande utbudet inte fullt ut kan möta.

3.2.2 Timrå kommun

Timrå kommun har svårt att förutse om det kommer att vara brist eller balans på bostadsmarknaden, eftersom kommunen arbetar med att få till stånd en stor industrietablering. Om detta är i land inom tre år är tveksamt, men inte helt omöjligt beroende på vad som händer. Tidsplanen är oklar, därför vet kommunen inte heller när och om en befolkningsökning kommer att ske eller när det i så fall går från balans till brist. Kommunen bedömer att de har god planberedskap för detta och har även en plan för tillfälliga bostäder i det fall det behövs under uppbyggnadsskedet, men då byggbranschen och ekonomin står relativt stilla så kan det inledningsvis uppstå ett glapp mellan behov och tillgång på bostadsmarknaden.

3.2.3 Härnösands kommun

Härnösands kommun bedömer att de har balans på bostadsmarknaden, sett över hela kommunen. Ett underskott av bostäder har identifierats inom vissa områden och med vissa kvaliteter i kommunen. Bostadsmarknaden har generellt blivit långsammare och färre hus finns till försäljning i de områden som efterfrågas.

Efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen är fortfarande stor. I den enkät som kommunen låtit göra är det främst bostäder nära havet eller med havsutsikt som efterfrågas. Därefter det är närhet till naturen som efterfrågas.

3.2.4 Sundsvalls kommun

Kommunen bedömer att bostadsmarknadsläget i Sundsvalls kommun är som i övriga delar av landet – svalt. Oroligheter i omvärlden har påverkat ekonomin som i sin tur har påverkat hushållens betalningsförmåga och riskvilja. En hög inflation har drivit upp priserna och försatt landet i en lågkonjunktur. Därför har omsättningen av bostäder varit låg och är fortfarande det. Bostadsmarknaden står i flera avseenden stilla, även om det börjar skönjas ljuspunkter. Men eftersom oroligheterna i omvärlden blir alltmer komplexa och inte verkar få ett slut, bedömer kommunen att situationen på bostadsmarknaden kommer att kvarstå under en tid.

Tidigare år har kommunen planerat utifrån en stor industrietablering i grannkommunen Timrå. Detta skulle innebära ett stort antal nya jobb till regionen och en lokal vändning på konjunkturläget och en högre efterfrågan på bostäder. Etableringen har dock inte skett och det företag som var aktuellt har hoppat av. I nuläget finns inga konkreta etableringsplaner i sådan skala som skulle förändra Sundsvallsregionens bostadsmarknadsläge.

Nivån på nyproduktionen är fortsatt förhållandevis låg och siffrorna på ansökta bygglov likaledes förhållandevis låga i relation till nivåerna i slutet på 10-talet. Kommunen har en god beredskap när det gäller färdiga detaljplaner redo att bebyggas när marknaden vänder uppåt igen.



Sundsvall, Inre hamnen, Östermalm i bakgrunden

3.2.5 Kramfors kommun

Kommunen anger att det finns geografiska skillnader i efterfrågan på bostäder i Kramfors kommun. Orter som har tappat mest i befolkning har lägre efterfrågan, medan vissa natursköna områden har hög efterfrågan. Det finns ett äldre bostadsbestånd i kommunen med upprustningsbehov och dålig tillgänglighetsanpassning. Det är svårt att få i gång flyttkedjor där äldre flyttar från sina småhus till en bostad som bättre passar deras behov.

Kommuninvånare som vill eller behöver byta bostad hamnar ibland i en konkurrenssituation på bostadsmarknaden, när det finns intresserade köpare från andra delar av landet som letar efter ett fritidsboende. Eller att hus och bostäder inte kommer ut till försäljning och i stället hyrs ut till tillfälliga besökare i Höga Kusten-området. Intresset för Höga Kusten driver upp lokala huspriser eller förvandlar permanentbostäder till Airbnb (organiserad korttids-uthyrning av privat boende till besökande turister). Utöver vissa platser i Höga Kusten-området så har kommunen låga fastighetspriser, vilket gör det svårt att få banklån för ny/ombyggnation för både småhus och flerbostadshus.

Kommunen bedömer att bostadsmarknaden har ett kvantitativt överskott. Befolkningsminskning har lett till hög vakansgrad och stora upprustningsbehov i bostadsbeståndet. Däremot finns ett underskott på tillgängliga bostäder, bostäder i högre standard och bostäder i vissa attraktiva områden. Om 3 år bedöms rivningar av uttjänta lägenheter ha skapat en bättre balans på bostadsmarknaden.

3.2.6 Sollefteå kommun

I Sollefteå kommun är den vanligaste boendeformen småhus med äganderätt, där nästan hälften av kommunens hushåll utgörs av enpersonshushåll. Enpersonshushåll utgörs i hög grad av kommunens äldre befolkning. Det finns ett behov av att stimulera bostadsmarknaden avseende småhus. Äldre personer som vill och behöver byta bostad kan inte göra det idag på grund av brist av tillgänglighetsanpassade bostäder. Det medför att småhus inte frigörs på marknaden, vilket på sikt spås leda till ett underskott.

Sollefteå kommun bedömer att de för närvarande har ett överskott på bostadsmarknaden, men samtidigt ett underskott av de boenden kommunens invånare har ett behov av.

Kommunen ser att kommande etableringar innebär ett ökat behov av tillfälliga bostäder för arbetare. Etableringarna spås på sikt generera en ökad inflyttning som bidrar till att fler letar efter lämplig bostad. Bostadspriserna är dock, låga vilket kan bidra till svårigheter vid ny- eller ombyggnadslån.

3.2.7 Örnsköldsviks kommun

Örnsköldsvik har liksom hela Västernorrland en övervikt av äldre invånare jämfört med riket. Trenden med fler avlidna än födda per år har pågått under en längre tid. Att Örnsköldsvik ändå lyckats behålla invånarantalet uppfattar kommunen bero på attraktivitet och att fler flyttar till än från kommunen. De senaste årens något svagare befolkningsutveckling förklaras främst av minskad invandring.

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

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 kommundelarna. Den största skillnaden är mellan Örnsköldsvik och övriga orter, där centralorten har en yngre befolkning och en större andel i arbetsför ålder än landsbygden. Genomsnittshushållet i Örnsköldsvik består av 2,09 personer men den vanligaste hushållstypen är dock ensamstående utan barn. Den vanligaste boendeformen i kommunen är småhus med äganderätt.

Kommunen bedömer att det är balans mellan utbud och efterfrågan på Örnsköldsviks bostadsmarknad som helhet. Ser man till centralorten finns det dock ett generellt underskott på bostäder. Det centrala läget är attraktivt och både lägenheter och villatomter efterfrågas. Det finns ett stort behov av fler bostadsrätter och småhus, samt ett mindre behov av fler hyresrätter. Vad gäller lägenhetsstorlekar är det framför allt lägenheter för ensamhushåll, 1 rum och kök (rok), och lägenheter för större familjer (4–5 rok eller större) som behöver tillkomma.

Utifrån befolkningsprognos, ingående balans och behovet av en bostadsbuffert beräknar Boverket att Örnsköldsvik behöver 400 nya bostäder under perioden 2021–2030. 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.

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.



Örnsköldsvik, inre hamnen

3.3 Studentbostäder

I Västernorrland finns två högskoleorter (Sundsvall och Örnsköldsvik) med universitetsstudenter. Båda orterna 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. Vidare har Mittuniversitetet en decentraliserad sjuksköterskeutbildning i både Kramfors och Sollefteå. I Kramfors finns särskilda studentbostäder och i Sollefteå är arbetet igång för att till hösten kunna erbjuda lägenheter till studenter mellan 15–25 år som går i gymnasieskola, högskola eller universitet i Sollefteå kommun.

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 småhus och lägenheter. När bostaden blir för komplicerad att bo i kan man ansöka om bostadsanpassningsbidrag eller söka en senior- eller trygghetsbostad på den ordinarie bostadsmarknaden, om den lokala bostadsmarknaden erbjuder den bostadsformen, se tabell nedan.

För att lösa utmaningen med bostadsförsörjning i länets kommuner försöker kommunerna även hitta vägar till fungerande flyttkedjor. Det finns många vinnare om fler äldre, som idag bor i småhus, vill flytta till en ny bostad som bättre motsvarar aktuella bostadsbehov än de som tidigare fanns när huset köptes.

I Sollefteå kommun, som i stor utsträckning saknar hissar i sina flerbostadshus, inventeras utbudet av lägenheter i bottenplan. Om det finns möjlighet att ta sig in och ut ur lägenheten utan användande av hiss skulle dessa bostäder kunna omvandlas till seniorbostäder.

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).

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.

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.

Tabell 3.4.1 Bostäder för äldre

Kommun	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Ånge	Balans	Överskott	Finns inte i kommunen
Timrå	Underskott	Balans	Finns inte i kommunen
Härnösand	Underskott	Balans	Underskott
Sundsvall	Underskott	Överskott	Balans
Kramfors	Balans	Underskott	Finns inte i kommunen
Sollefteå	Balans	Inget svar	Underskott
Örnsköldsvik	Underskott	Balans	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 utökning av platser genom ombyggnation eller renovering av befintliga boenden eller nybyggnation av boenden. Oavsett om det finns planerade byggprojekt eller inte så är det svårt att få en översiktlig länsbild av om behovet kommer att vara täckt om fem år. Osäkerheten på behovet hos den till antalet ökande målgruppen äldre är gemensam hos kommunerna i länet, oavsett om de idag bedömer att det är balans eller underskott på bostäder.

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

Kommun	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Korttidsboenden
Ånge	97	14
Timrå	192	16
Härnösand	237	26
Sundsvall	995	48
Kramfors	218	10
Sollefteå	251	24
Örnsköldsvik	603	28

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 över lag att de har mycket goda möjligheter att erbjuda bostäder till 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, som alla

som flyttar till kommunen, med information om att de är välkomna att bland annat vända sig till kommunens integrationsmottagning där de som nyanlända 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

En liten majoritet 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. Ånge kommun anger att åtgärderna för att motverka underskottet finns beskrivna i bostadsförsörjningsprogrammet, men att arbetet ännu inte har påbörjats.

Kommunerna anger att det är svårt att planera bostadsbehovet då målgruppen varierar i antal och behov från år till år. Kramfors kommun gjorde förra året en boendeprognos som sträcker sig fram till 2038. 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 kunna klara sig med ett mindre omfattande stöd såsom servicebostad. Resultatet av prognosen har medfört att kommunen omfördelat brukare till andra boendeformer och avvecklar några av gruppboendestäderna. Samtidigt redovisar kommunerna i årets BME att det har dykt upp tidigare okända behov eller att flera bostäder inte är ändamålsenliga och behöver bytas ut samt att den planen saknas. Härnösands kommun har gjort en inventering som visar på att ett stort antal personer som går ut anpassad gymnasieskola kommer att söka insatsen serviceboende enligt LSS, vilket behöver förberedas i kommunen.

3.7 Kommunernas bedömning av förväntat byggande

Tabell 3.7.1 Bedömning av antal påbörjade nybyggda bostäder under år 2026 och 2027 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar

Kommun	Lägenheter i flerbostadshus	Småhus
Ånge	0	10
Timrå	0	10
Härnösand	187	10
Sundsvall	190	15
Kramfors	20	15
Sollefteå	0	6
Örnsköldsvik	183	22
Västernorrland totalt	580	88

3.7.1 Ordinarie bostäder

Utöver bedömd nyproduktion av bostäder ovan, så planerar både Timrå och Sollefteå kommun för ombyggnation av existerande bostäder och lokaler till nya bostäder.

Av redovisade bedömningar av nybyggda lägenheter i flerbostadshus i tabellen ovan utgör cirka 50 procent bostäder för den ordinarie bostadsmarknaden, 40 procent är särskilda bostäder för äldre (SÄBO) och 10 procent lägenheter studentbostäder 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.

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 bland annat samlat kommunerna i ett samverkansprojekt inom det

länsövergripande projektet för Hållbar samhällsomställning, HSO, 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.

Sollefteå kommuns inventering av lägenheter i bottenplan, se 3.4 ovan, kan komma att omvandla en del bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden till särskilda seniorbostäder.

Härnösands kommun ska bygga ett nytt vårdboende med 130 lägenheter för särskilt boende för äldre som enligt plan ska stå färdigt 2027. De nyproducerade lägenheter kommer till viss del att ersätta platser på befintliga boenden som ska avvecklas.

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:

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

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, Sundsvall, Kramfors och Sollefteå kommun redovisar i år ingen brist på detaljplanerad mark.

3.9 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen

3.9.1 Status, framtagande och samverkan

Alla kommuner i Västernorrland har fastställda riktlinjer för bostadsförsörjningen, se 9.1 Regleringsbrevsuppdrag 3C6 2025 nedan. Under det senaste året har Länsstyrelsen haft kontakt med fyra kommuner angående utveckling av deras riktlinjer. Tre kommuner har tagit fram nya riktlinjer där Länsstyrelsen lämnat yttrande.

Samverkan kring bostadsförsörjning över kommungränsen har varit tydligast i Sundsvallsregionen under arbetet med etableringen i Torsboda, Timrå

kommun. Även om den planerade etableringen av en batterikomponentfabrik nu är nedlagd, så finns de tidigare samverkanskanalerna kvar. Utifrån att det finns utvecklingsarbeten som pågår i länets alla kommuner, inom allt från gröna bränslen till nya investeringar i befintliga företag, har en regional samverkan sedan tidigare formaliserats i två utvecklingsprojekt: [HSO](#) (Hållbar samhällsomställning)² och [SAM](#) (Stärkt attraktionskraft och mottagningskapacitet)³, se mer om HSO i kapitel 6.4 nedan.

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 skickas riktlinjerna på remiss 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 presenterats för yttrande det senaste

² <https://harnosand.se/kommun--styrning/framtidens-harnosand/vasternorrland-staller-om-for-en-hallbar-framtid/om-projekt-hso.html>

³ <https://sundsvall.se/kommun/kommun-och-politik/projekt-och-samarbeten/projekt/sam---starkt-attraktionskraft-och-mottagningskapacitet>

året är att ta hänsyn till bostadsbehovet hos det ökande antalet äldre. Genom att arbeta med flyttkedjor frigörs även existerande småhus för invånare och inflyttare i familjebildande åldrar.

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.

3.9.4 Förändringar

Under våren 2024 informerades samtliga kommunerna om att lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar skulle förtydligas från och med den 1 mars 2025. Lagförändringen har inneburit 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.

Lagförändringen har även övergångsregler, vilket innebär att kommunerna inte behöver ta fram en handlingsplan förrän senast mandatperioden som slutar 2030. Ingen kommun har hittills presenterat en handlingsplan för bostadsförsörjningen enligt den uppdaterade lagen, utan alla har använt övergångsreglerna och tagit fram riktlinjer enligt den tidigare lagen.

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 2025 med 817 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 maj 2026 beräkningar av det kommunala behovet av bostadsbyggande till 2035⁴.

Det har sedan tidigare visat sig att SCB:s befolkningsframskrivning till 2033 nu är lägre än vad den var när Boverket gjorde sina ursprungliga beräkningar, 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.

⁴<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/>

Tabell 4.2.1 Boverkets kommunala bostadsbehovsberäkning 2026-2035, Västernorrlands län

Kommun	Totalt byggbehov	Beräknat tillkommande behov	Beräknat under-/överskott	Beräknad bostadsreserv
Ånge	0	-25	-53	5
Timrå	0	-35	-21	8
Härnösand	0	-48	-20	13
Sundsvall	64	-33	48	50
Kramfors	0	-97	-101	9
Sollefteå	0	-76	-108	9
Örnsköldsvik	0	-61	5	27

[Kommunala byggbehovsberäkningar – Boverket⁵](#)

Förklaring av byggbehovsberäkningens tre delar, se bilaga 10.2.2

Boverket skriver att det framräknade behovet av nya bostäder inte är detsamma som förväntat bostadsbyggande. Det antal bostäder som faktiskt kommer att byggas blir ett resultat av rådande marknadsförutsättningar, framför allt de ekonomiska förutsättningarna för hushållen att efterfråga bostäder till framtida prisnivåer. Sedan tidigare har Boverket också skrivit att de regioner eller kommuner 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.

⁵<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/byggbehovsberakning>

5 Analys

5.1 Bedömning av länets bostadsmarknad

Kommunernas beskrivningar visar att bostadsmarknaden i Västernorrlands län i allt mindre utsträckning kan förstås genom en enkel bedömning av brist eller överskott på bostäder. Flera kommuner anger att det råder balans eller till och med överskott på bostäder, samtidigt som de pekar på betydande brister i förhållande till invånarnas behov. Detta tyder på att länets huvudsakliga bostadsutmaning handlar om matchningen mellan bostadsbeståndet och befolkningens sammansättning, livssituationer och framtida utveckling.

Analysen visar också att de geografiska skillnaderna inom kommunerna är betydande. Attraktiva kustnära lägen, centralorter och områden med god tillgång till natur efterfrågas i högre grad än andra delar av kommunerna. Alla kommuner beskriver alla hur efterfrågan koncentreras till vissa områden, medan andra orter präglas av vikande befolkning och svag bostadsmarknad. Detta innebär att kommunernas bedömningar av balans på kommunnivå riskerar att dölja lokala underskott. För invånarna är det inte tillgången på bostäder i kommunen som helhet som är avgörande, utan möjligheten att hitta en lämplig bostad i ett område där man vill eller behöver bo. I flera kommuner framträder också ett kvalitativt underskott. Behovet gäller inte främst fler bostäder utan bostäder med rätt standard, tillgänglighet, upplåtelseform eller storlek. Detta illustrerar att bostadsförsörjningen i länet i hög grad handlar om att utveckla och anpassa det befintliga bostadsbeståndet, inte enbart om nyproduktion.

Kommunernas beskrivningar visar även att framtida industri- och företagsetableringar kan förändra bostadsbehoven relativt snabbt. Alla kommuner lyfter möjligheten att nya arbetstillfällen kan skapa ökad inflyttning och behov av både tillfälliga och permanenta bostäder. Samtidigt präglas dessa bedömningar av osäkerhet. Det finns därför en risk att bostadsplaneringen hamnar i ett spänningsfält mellan dagens demografiskt drivna behov och framtida, mer osäkra behov kopplade till arbetsmarknad och näringslivsutveckling.

Sammantaget pekar kommunernas beskrivningar på att Västernorrlands läns bostadsutmaningar i första hand är strukturella och demografiska snarare än kvantitativa. Den centrala frågan är inte om det finns tillräckligt många bostäder totalt sett, utan om det finns bostäder som motsvarar invånarnas behov genom livets olika skeden. För att stärka bostadsmarknadens funktion framstår utvecklingen av tillgängliga bostäder för äldre, förbättrade flyttkedjor, upprustning av befintliga bostäder och en ökad geografisk

träffsäkerhet i bostadsförsörjningen som särskilt viktiga insatser. Detta är också avgörande för kommunernas möjligheter att behålla och attrahera invånare i framtiden.

5.2 Hinder för bostadsbyggande

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

Resultatet blir att marknaden har svårt att leverera de bostäder som behövs ur ett bostadsförsörjningsperspektiv, även när behoven är tydligt identifierade.

5.3 Bostäder för äldre

Ett genomgående tema är att bostadsbeståndet i många kommuner inte är anpassat till den demografiska utvecklingen. Befolkningen blir äldre samtidigt som andelen enpersonshushåll ökar. Trots detta består en stor del av bostadsbeståndet av småhus, där många äldre bor kvar därför att det saknas tillgängliga alternativ. Svårigheten är att kunna presentera en anpassad bostad som ett bra och hållbart koncept, och inte bara ett hyrt och dyrt boende. Ett anpassat boende kan ge äldre möjligheten till social samvaro, minskad ensamhet och ökad trygghet.

Vissa kommuner beskriver särskilt tydligt hur bristen på tillgänglighetsanpassade lägenheter och trygghetsboenden hämmar flyttkedjorna. När äldre hushåll inte kan flytta till mer ändamålsenliga bostäder begränsas tillgången på småhus för yngre hushåll och barnfamiljer. Detta innebär att bostadsmarknadens funktion påverkas även om det rent numerärt finns tillräckligt många bostäder.

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.

5.4 Bostadsplanering

Under planforum och andra dialoger som länsstyrelsen haft med kommunerna har samtalet bland annat handlat om kommunernas planeringskapacitet. I samband med arbetet kring den stora näringslivetableringen som inte blev av i Timrå visade kommunerna initiativ på både samverkan och planeringsförmåga för att lösa bostadsbehoven.

Länsstyrelsen tycker att det var ett bra initiativ att starta de två regionala utvecklingsprojekten HSO och SAM, se 3.9.1 ovan. De gemensamma projekten ger goda förutsättningar för skapa nätverk och tillit mellan deltagarna vilket är en grundförutsättning för att kunna samverka kring bostadsförsörjningen, läs mer om HSO under 6.4 nedan.

Kommunernas riktlinjer underbyggs i hög 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. Länsstyrelsen observerar också att kommunerna i diskussioner kring planering av småhus lyfter behovet av att det äldre bostadsbeståndet behöver upprustas för att bli mer attraktivt för fler målgrupper och att det behövs åtgärder som underlättar omvandling av fritidshus till åretruntboende.

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 de senaste åren. Arbetet med att ta emot och ordna med bostäder till den ökande flyktningmottagningen, 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.

De industrietableringarna som fortfarande ska göras och övriga näringslivsinvesteringar som görs i länet borde 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.



Sundsvall, Norra kajen

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, se även kapitel 9.1. Sollefteå kommun har antagit nya riktlinjer under 2025. Timrå och Kramfors kommun har inkommit med bostadsförsörjningsprogram för yttrande under året som gått.

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. Kommunernas riktlinjer underbyggs i hög 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. 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 skulle 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 har inneburit 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 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)⁶, 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 projektet är "Entreprenörsbostäder". Kommunerna är visserligen i olika planeringsfaser men ser ändå möjligheter att kunna identifiera och utveckla gemensamma strategier och arbetsprocesser. 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.

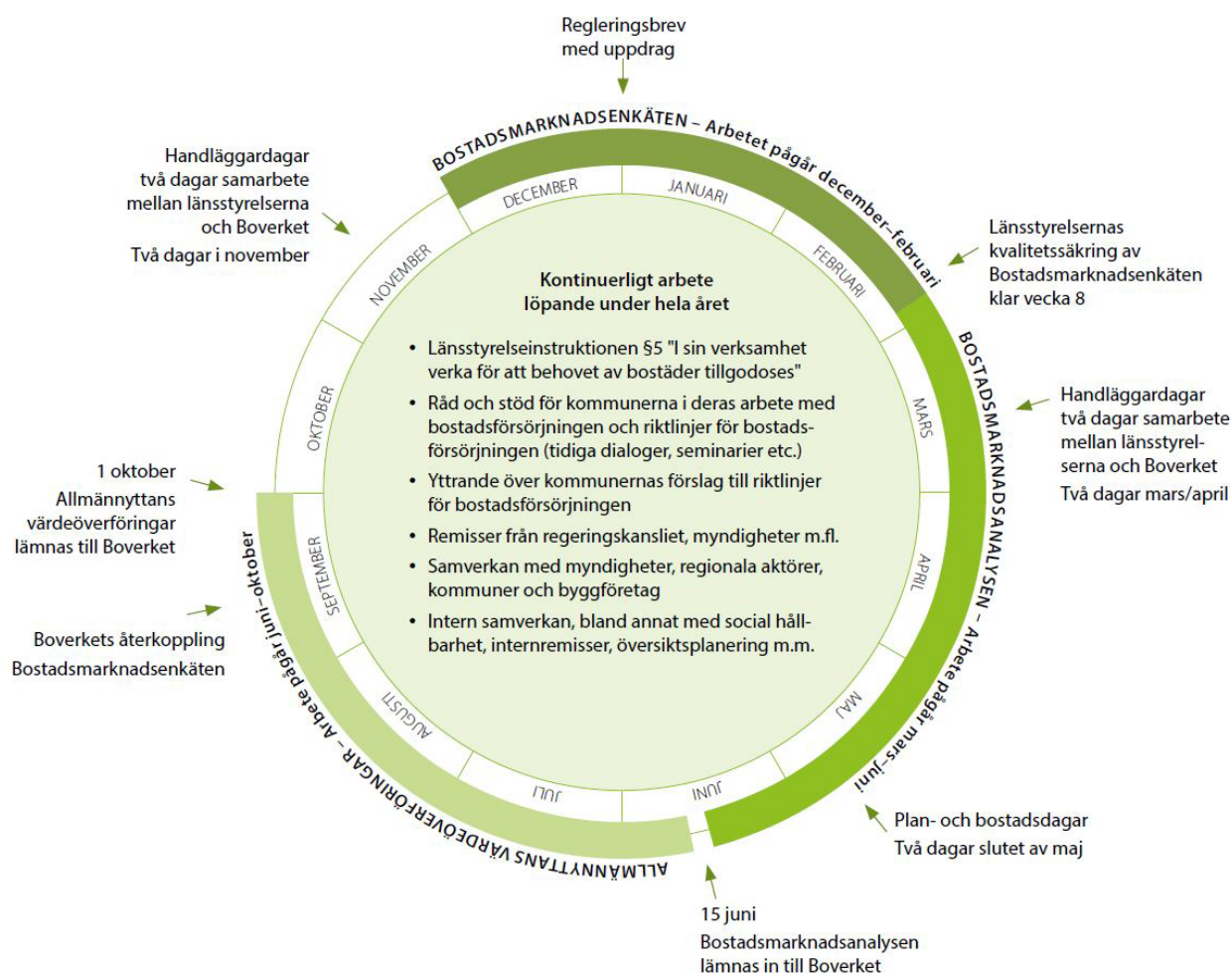
Ett annat gemensamt arbete kring bygglov har påbörjats i projektet, för att tydliggöra riktlinjer och rutiner för vad som bland annat är lovpliktigt eller inte. Arbetet är tänkt att underlätta vid kontakter med entreprenörer som är aktiva i flera kommuner i länet. Projektet beskriver bland annat vad 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.

⁶ <https://harnosand.se/kommun--styrning/framtidens-harnosand/vasternorrland-staller-om-for-en-hallbar-framtid/om-projekt-hso.html>

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 den mandatperiod som inleddes med valet 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.

Sundsvall, vy från Norra berget.
Åkroken och Mittuniversitetet i förgrunden,
Nacksta bostadsområde i bakgrunden.



7.1.2 Planeringkatalogen

Under 2025 har länsstyrelsen fortsatt informera kommunerna om Planeringkatalogen⁷ 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 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, lekparkar, offentlig service, handel och kommunikationer. En översiktsplan och tematiska tillägg i form av arkitekturstrategier kan bli verktyg för att kunna arbeta strategiskt mot att

⁷<https://www.planeringskatalogen.se/>

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. Ansvar för dagordningen är gemensam och ambitionen är att värskapet för träffen alternerar från den ena gången till den andra. Andra möten mellan kommunen och länsstyrelsen sker även via planberedningar där kommunen kan lyfta specifika ärenden med länsstyrelsens planhandläggare. Länsstyrelsen anordnar även handläggartreffar och tematiska träffar (exempelvis inom strandskydd) för att främja nätverkande mellan kommunerna samt för att lyfta relevanta planeringsfrågor etc.



Härnösand, Hovsgatan

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. I stället 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 särskilda uppdrag

9.1 Regleringsbrevsuppdrag 3C6 2025

Länsstyrelserna ska följa upp kommunernas arbete med handlingsplaner för bostadsförsörjningen och riktlinjer för kommunala markanvisningar. Myndigheterna ska redogöra för antalet kommuner som antagit en handlingsplan för bostadsförsörjningen och antalet kommuner som uppdaterat sina riktlinjer för markanvisningar i enlighet med den reglering som föreslagits i propositionen Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning (prop. 2024/25:42). Länsstyrelserna ska också vidta lämpliga åtgärder för att underlätta kommunernas anpassning till de nya bestämmelserna. Uppdraget ska redovisas i 2026 års bostadsmarknadsanalys enligt 2 § förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

9.1.1 Handlingsplaner för bostadsförsörjningen

Svar från årets bostadsmarknadsenkät

Kommun	När antog kommunfullmäktige riktlinjer/handlingsplan för bostadsförsörjningen?
Ånge	Under nuvarande mandatperiod
Timrå	Ny handlingsplan beräknas antas under 2026
Härnösand	Under föregående mandatperiod
Sundsvall	Under föregående mandatperiod
Kramfors	Ny handlingsplan beräknas antas under 2026
Sollefteå	Under nuvarande mandatperiod
Örnsköldsvik	Riktlinjer äldre än 2018

Under 2025 och 2026 har det förekommit ett flertal samtal och möten med kommunernas tjänstemän som arbetar med revidering av äldre riktlinjer för bostadsförsörjningen. Tre kommuner har skickat framtagna riktlinjer på remiss under perioden och fler är vänta under året som kommer.

9.1.2 Riktlinjer för markanvisningar

Svar från årets bostadsmarknadsenkät

Kommun	Har kommunen antagna riktlinjer för markanvisning?
Ånge	Nej
Timrå	Ja
Härnösand	Nej
Sundsvall	Ja
Kramfors	Ja
Sollefteå	Ja
Örnsköldsvik	Ja

Förekomsten av riktlinjer för markanvisning skiljer mellan länets kommuner. Två kommuner som har riktlinjer anger även att de är under revidering. Ingen kommun har riktlinjer som anger hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen – men en kommun anger att riktlinjerna tas upp som ett exempel på ett styrdokument som en ev. byggherre som vill vara med och utveckla och bygga inom kommunen behöver ha kännedom om.

9.1.3 Anpassning till de nya bestämmelserna

Under planforum, där länsstyrelsen har enskilda möten med länets kommuner två gånger om året, har frågan om hur kommunernas riktlinjer för markanvisning på ett bättre sätt ska kunna stödja bostadsförsörjningen adresserats. Ingen kommun har ännu sett något problem med utformningen av sina riktlinjer eller återkommit med någon motfråga. Länsstyrelsen har inte sett något behov hos någon kommun att uppdatering är särskilt viktigt för att underlätta bostadsförsörjningen i kommunen.

9.2 Nationell hemlöshetsstrategi

Inom ramen för Regeringens strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026⁸ 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.

⁸<https://www.regeringen.se/contentassets/5a5f795a1db144ec8dfe36cd60114ed7/regeringens-strategi-for-att-motverka-hemloshet-2022-2026.pdf>

Nationella expertgruppen inom bostadsförsörjning och storstadslänen har uppdaterat foldern "Att motverka hemlöshet. Vad kan en kommun göra?"⁹ från 2015 som publicerades i mars 2024.



⁹<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 Allmännyttta 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:

- Socialstyrelsens sorteringsnyckel
- Socialstyrelsens, Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022
- Boverkets öppna data, Bedömning av bostadsbrist (delar av).

9.2.5 Länsstyrelsen i Västernorrlands hantering av uppdraget

Länsstyrelserna i Västernorrland, Jämtland, Västerbotten och Norrbotten genomförde en gemensam digital konferens under hösten 2025 kring temat "Förebygga vräkningar och motverka hemlöshet i norra Sverige". Över etthundratrettio personer deltog totalt och från Västernorrlands kommuner deltog över trettio deltagare från socialtjänst och allmännyttiga bostadsbolag.

Resultaten i rapporten "Förebygga avhysningar"¹⁰ om sociala kontrakt och vräkningsförebyggande arbete i Västernorrland, som arbetsgruppen tog fram under 2024, stöds utifrån svaren i årets bostadsmarknadsenkät.

9.2.6 Inspelat utbildningspaket

Länsstyrelserna har gemensamt bland annat tagit fram ett filmat utbildningspaket¹¹ som finns presenterat på länsstyrelsens hemsida.

¹⁰ <https://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2026/forebygga-avhysningar---kartlaggning-och-nulagesbeskrivning-av-kommunernas-arbete-2024.html>

¹¹ <https://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland/samhalle/planera-bygga-och-bo/bostadsforsorjning.html#h-Uppdragattmotverkavrakning>

Utbildningspaketet erbjuder kunskaps- och metodutveckling i arbetet med att verka för en socialt hållbar bostadsförsörjning för att motverka hemlöshet och vräkningar.



10 Bilagor

10.1 Data från SCB

10.1.1 Befolkningsutveckling

SCB Befolkningsstatistik, 2026-02															
Kommun		Folk-mängd		Folk-ökning		Inflyttade från			Utflyttade till			Flyttningsnetto mot			
	Kommungrupp	2025	2025	Totalt	egna länet	övriga Sverige	utlandet	Totalt	egna länet	övriga Sverige	utlandet	Totalt	egna länet	övriga Sverige	utlandet
Ånge	Övriga kommuner <25 000	9 000	-44	352	74	185	91	359	143	169	44	-7	-69	16	47
Timrå	Övriga kommuner <25 000	17 465	-56	875	561	254	62	883	589	239	56	-8	-28	15	6
Härnösand	Övriga kommuner <25 000	24 348	-167	1 104	347	599	155	1 151	371	688	91	-47	-24	-89	64
Sundsvall	Högskoleorter >75 000	98 962	-86	3 824	1 019	2 309	498	3 642	820	2 460	363	182	199	-151	135
Kramfors	Övriga kommuner <25 000	17 390	-101	874	268	466	142	860	346	434	82	14	-78	32	60
Sollefteå	Övriga kommuner <25 000	18 138	-258	678	165	402	113	775	210	476	90	-97	-45	-74	23
Örnsköldsvik	Högskoleorter < 75 000	55 338	-105	1 551	255	1 085	212	1 491	208	1 113	170	60	47	-28	42
Västernorrlands län		240 641	-817	9 258	5 300	1 273	896	9 161	5 579			97	-279		377

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 husvård 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 sig 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 (se definition av "trygghetsboende" ovan). 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

Beräknat tillkommande behov

Det beräknade tillkommande behovet speglar hur många bostäder som behöver tillkomma under den närmaste tio-årsperioden för att svara mot hur antalet hushåll ändras. Det tillkommande behovet beräknas genom att multiplicera befolkningsframskrivningen med hushållskvoter. Detta gör per kommun, åldersgrupp och kön där ett-års åldersgrupper använd upp till 80 år och sedan använd fem-års åldersgrupper. Det ger den förväntade tillkomsten av hushåll de kommande 10 åren. Från dessa subtraheras sedan det förväntade antalet rivningar samt de lediga lägenheterna som finns i startpunkten. Hushållskvoterna bygger på hur befolkningen bodde 2011.

Beräknat under-/överskott

Beräknat under-/överskott ger en bild av situationen i dagsläget. Den beräknas genom att jämföra hur många hushåll som förväntats tillkommit från och med 2006 till idag med hur bostadsbeståndet har förändrats. Ett positivt värde innebär att tillkomsten av bostäder varit lägre än antalet hushåll. Förväntat antal hushåll beräknas genom att multiplicera hushållkvoterna med den faktiska befolkningstillväxten.

Beräknad bostadsreserv

Den beräknade bostadsreserven är ett fiktivt mått för att påvisa vikten av att det finns lediga lägenheter vid varje given tidpunkt för att bostadsmarknaden ska fungera. Denna kan tolkas som att det finns ett värde att ligga steget före i bostadsförsörjningen så att det finns bostäder när det behövs. Den beräknas som en procent av antalet hushåll i byggbehovsberäkningens slutpunkt.