



Länsstyrelsen  
Västernorrland

# Bostadsmarknadsanalys 2023

Västernorrlands län



**Omslagsbild:** Pågående bostadsbyggande av flerfamiljshus, vinter 2023, Söråker, Timrå kommun.

**Fotograf:** Micael Löfqvist, Timråbo AB

Länsstyrelsen Västernorrlands publikationsserie

ISSN 1403-624X

**Publikationsnummer:** 2023:4

**Diarienummer:** 405-4027-2023

**Tryck:** Länsstyrelsen Västernorrland

**Tryckort:** Härnösand

**Tryckår:** 2023

**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](mailto:vasternorrland@lansstyrelsen.se)

Webb: [www.lansstyrelsen.se/vasternorrland](http://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland)

## Förord

Företagsetableringar och nyinvesteringar i befintliga verksamheter inriktade på den gröna omställningen skapar en fantastisk framtidsanda i praktiskt taget alla Västernorrlands kommuner. Kompetensförsörjning och bostadsförsörjning kan dock vara utmaningar som vi alla arbetar med. I kommunerna men också från lokala entreprenörer och samhällets olika sektorer och aktörer.

Samarbetet mellan kommunerna kring bostadsutveckling vid länets största industrisatsning på länge skapar relativt bra grund för att kunna erbjuda ett attraktivt boende.

Länsstyrelsen arbetar för att de framtidssatsningar som sker i vårt län ska vara en utveckling för norra Sverige - och inte bara i norra Sverige. Den nedåtgående befolkningstrenden i länet ska brytas och kommunerna i Västernorrland ska återigen uppleva varaktig befolkningsökning. Tillsammans med kommunerna ska hinder för bostadsbyggande minimeras utifrån den lagstiftning som råder.

Denna analys baseras på den bild de sju kommunerna i länet ger av sin specifika bostadssituation. Den gröna omställningen behöver ske tillsammans med ett hållbart samhällsbyggande och en hållbar bostadsförsörjning som tillgodoser alla människors behov. Genom kunskap och analys av det slaget som bostadsmarknadsanalysen ger, så är ambitionen att den ska leda till vidare diskussion och handling hur det ska åstadkommas.

Härnösand den 15 juni 2023

Berit Högman  
Landshövding



# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Uppdrag att ta fram bostadsmarknadsanalys</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Sammanfattande analys</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2023</b>	<b>8</b>
3.1	Aktuellt bostadsmarknadsläge .....	8
3.2	Studentbostäder .....	9
3.3	Kommunernas beskrivningar av bostadsmarknadsläget .....	9
3.3.1	Ånge kommun .....	9
3.3.2	Timrå kommun .....	9
3.3.3	Härnösands kommun .....	9
3.3.4	Sundsvalls kommun .....	9
3.3.5	Kramfors kommun .....	11
3.3.6	Sollefteå kommun .....	11
3.3.7	Örnsköldsviks kommun .....	12
3.4	Kommunernas bedömning av bostäder för äldre .....	12
3.5	Kommunernas bedömning av bostäder till nyanlända .....	13
3.6	Kommunernas bedömning av förväntat byggande.....	14
3.7	Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna .....	14
3.8	Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen .....	15
<b>4</b>	<b>Nationell data på lokal och regional nivå</b>	<b>16</b>
4.1	SCB, Befolkningsutveckling .....	16
4.2	Boverkets bostadsbehovsberäkning .....	16
<b>5</b>	<b>Analys</b>	<b>18</b>
5.1	Bedömning av bostadsmarknaden .....	18
5.2	Hinder för bostadsbyggande.....	18
5.3	Bostäder för äldre .....	18
5.4	Bostadsplanering.....	19
5.5	Demografi.....	19
<b>6</b>	<b>Kommunernas bostadsförsörjningsansvar</b>	<b>20</b>
6.1	Kommunala riktlinjer.....	20
6.2	Länsstyrelsens bedömning av riktlinjerna .....	20
6.3	Länsstyrelsens roll i framtagandet av riktlinjer .....	21
6.4	Hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt .....	21
<b>7</b>	<b>Länsstyrelseinstruktion och andra uppdrag</b>	<b>24</b>
7.1	Samhällsplanering .....	24
7.2	Statliga bostadsstöd .....	25
<b>8</b>	<b>Rätten till en bostad</b>	<b>27</b>
8.1	- Agenda 2030 .....	27
8.2	- Mänskliga rättigheter .....	27

8.3	- Kommunernas ansvar .....	28
<b>9</b>	<b>Regleringsbrevsuppdrag och andra uppdrag</b>	<b>29</b>
9.1	3B10 2022 .....	29
9.1.1	Länsstyrelsens hantering av uppdraget .....	29
9.2	Länsstyrelsens uppdrag inom hemlöshetsstrategin .....	31
<b>10</b>	<b>Bilagor</b>	<b>33</b>
10.1	Data från SCB.....	34
10.1.1	Befolkningsutveckling .....	34
10.1.2	Befolkningsutveckling i jämförelse med kommungrupp.....	35
10.2	Definitioner och begrepp .....	36
10.2.1	Definitioner av bostäder för äldre.....	36
10.2.2	Bostadsbehovsberäkning - begrepp .....	37

# 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 kraven i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar redovisas i kapitel 6.

Bostadsmarknadsanalysen grundar sig dels på kommunernas svar i bostadsmarknadsenkäten (BME) 2023, dels de dialogmöten som genomförts med samtliga kommuner i länet i samband med kvalitetsgranskning av enkätsvaren. I arbetet har även statistikdata från SCB inhämtats och använts.

Regleringsbrevsuppdrag 3B10, att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar, redovisas i kapitel 9.

Ansvarig för framtagandet av årets bostadsmarknadsanalys har varit handläggare Johan Åkesson vid samhällsbyggnadsenheten.

## 2 Sammanfattande analys

### **Det är inte en fråga OM det händer - utan om NÄR**

Aktuella och närstående industrietableringar kommer att skapa ökad efterfrågan på bostäder. Det kommer att bli en utmaning för kommunernas samhällsplanering som de inte varit med om tidigare.

### **Kapacitet och framförhållning**

Det finns redan nu exempel på nya antagna detaljplaner för nya stadsdelar, nya kvarter samt förtätningar av existerande bostadskvarter för att möta de kommande bostadsbehoven.

Där kommunerna kan samverka kring bostadsförsörjning görs det redan.

Kommuner som kommer att få stora etableringar hämtar erfarenheter från tidigare etableringar i norra Sverige (exempelvis Skellefteå). Det krävs god förberedelse för att klara av både positiva och negativa utmaningar som kommer av stora etableringar.

### **Bostäder**

Just finns det bostäder för den som behöver - men redan nu saknas bostäder i attraktiva lägen.

Med den kommande befolkningsutvecklingen och det i vissa kommuner sedan tidigare underliggande bostadsbehovet medför att det kommer att finnas ett stort bostadsbyggnadsbehov i länet under många år framöver.

### **Riktlinjer för bostadsförsörjningen**

Kommunernas arbete med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen blir bättre för varje år. Analyserna blir både bredare och djupare utifrån de förutsättningar som finns i respektive kommun.

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.

### **Demografi**

Industrietableringarna som ska göras och övriga näringslivssatsningar som görs i länet kommer att öka inflyttningen och befolkningsstrukturen kommer att förändras i länets kommuner. Det kommer att bli ett tydligt trendbrott i den 60 år långa befolkningsminskningen.

### 3 Bostadsmarknadsenkäten (BME) 2023

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 den närmaste framtiden. 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/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/)<sup>1</sup>

#### 3.1 Aktuellt bostadsmarknadsläge

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

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

---

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



## 3.2 Studentbostäder

I Västernorrland finns två högskoleorter med universitetsstudenter. Både Sundsvall och Örnsköldsvik redovisar att de har överskott av bostäder till studenter och att det finns många särskilda studentbostäder för uthyrning under hela året. 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 ordinarie lägenheter.

## 3.3 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 hämtade från enkäten med endast små redaktionella korrigeringar i den inlämnade texten.

### 3.3.1 Ånge kommun

Det råder brist på större lägenheter i hela Ånge kommun. Utifrån pågående och framtida näringslivetableringar finns ett intresse att bygga flerbostadshus i Ånge, Fränsta och Torpshammar. Hyresnivån för lägenheter i Ånge kommun är idag låg men kommande nyproduktioner kommer troligtvis att ha högre hyresnivåer än vad bostadsmarknaden i Ånge är van vid. Behov finns av fler lägenheter som kan bidra till generationsskifte på kommunens bostadsmarknad. Tillgången till hiss och bostäder i centrala lägen till rimliga priser för äldre är något som efterfrågas.

### 3.3.2 Timrå kommun

Bostadsmarknadsläget i Timrå kommun bedöms i dagsläget som balanserat. Läget för de kommande åren är dock svårt att förutse, då en stor satsning gjorts på att förbereda mark för en energiintensiv etablering i kommunen. Bostadsförsörjning planeras nu för den etablering som på sikt kan innebära 2000-5000 jobb på industriparken i Torsboda, som i sin tur kan generera ytterligare tusentals jobb i regionen. Bland annat har en detaljplan för ett större bostadsområde (förutsättningar för cirka 300 nya bostäder), Solhöjden, antagits under våren 2023.

### 3.3.3 Härnösands kommun

Bostadsmarknaden i Härnösands kommun är i balans. Efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen är fortfarande stor, både på landsbygden och i Härnösands stad.

### 3.3.4 Sundsvalls kommun

Sundsvalls kommun har under 2022 tagit fram en bostadsförsörjningsanalys som beskriver läget på kommunens bostadsmarknad. Utifrån analysen har kommunen tagit fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen. För närvarande bedrivs ett arbete med att ta fram en handlingsplan med åtgärder för kommunens olika verksamheter att vidta under 2023 - 2024 i enlighet med de beslutade riktlinjerna.

Bostadsförsörjningsanalysen visar att det i Sundsvall inte finns en strukturell bostadsbrist sett till numerärt antal bostäder i förhållande till befolkningsantalet. Befolkningsantalet kommer även enligt prognoser från Statistiska centralbyrån att minska något i Sundsvall till 2040. Förutsatt att inga andra stora händelser sker. Med denna befolkningsförutsättning som grund, görs bedömningen att det idag inte finns en stor brist när det gäller antal bostäder. Däremot konstateras i analysen att Sundsvalls bostadsbestånd har utvecklats olika under årtionden. Under de sista decennierna av 1900-talet låg tyngdpunkten på nyproduktionen på småhus medan det på 2000-talet har byggts mest bostadsrätter och på senare år hyresrätter. Detta föranleder att beståndet har olika ålder och därmed olika standard, vilket kan leda till att det trots allt finns brister när det gäller krav på standard, bostadspreferenser och sådana aspekter.

Sundsvall är en del av Sverige och världen och påverkas på samma sätt som alla andra av de yttre osäkerheter som just nu präglar vår omvärld. Krig i vårt närområde, en rusande inflation, stigande räntor och brister på råvaror och byggmaterial har fått byggsektorn att stanna av. Detta påverkar givetvis även Sundsvall där det just nu är ett svårbedömt läge när det gäller framtiden på den lokala bostadsmarknaden. Kommunen ser dock en stark underliggande efterfrågan på bostäder. Detta eftersom det i Sundsvall under de senaste tio åren inte har byggts FÖR mycket trots de gynnsamma marknadsvillkoren i form av låga räntor, låga byggpriser och stark hushållsekonomi. Detta gör att kommunen bedömer att Sundsvall inte har haft en överproduktion av bostäder, utan det fortfarande finns en underliggande efterfrågan som kommunen bedömer kommer att visa sig när världsekonomin vänder.

Sundsvalls kommun har arbetat tillsammans med Timrå och Härnösands kommuner för att åstadkomma en stor och grön energiintensiv industrietablering i Torsboda, Timrå kommun. Torsboda industripark har hög potential och kan vara en av Europas bästa platser för en energiintensiv etablering.

Under våren 2023 skrevs avtal med en internationellt stor aktör om etablering på Torsboda industripark och det kan vara den avgörande förändring som Sundsvallsregionen väntat på och som bedöms kunna medföra ett stort bostadsbehov både när det gäller tillfälliga och permanenta bostäder.

Sundsvall, som Sundsvallsregionens motor, bedömer att en stor del av det ökade medborgarantalet, som olika scenarioanalyser talar om, kommer att ske i Sundsvall. Detta kommer då att leda till ett plötsligt och stort bostadsbyggnadsbehov samt en mängd andra behov som kommunen just nu arbetar för att vara beredd på. Regionalt kan denna etablering motverka den nedgång och stagnation på bostadsmarknaden som byggbranschen signalerar om.

Bostadsbyggandet i Sundsvalls kommun har fortsatt varit starkt under de senaste åren. Antalet lägenheter med slutbesked under 2022 uppgick till 548 st vilket kan jämföras med genomsnittet för åren 2016 - 2021 som uppgick till 269 st. Antalet lägenheter som fått startbesked under 2022 minskade något och uppgick till 273 st vilket kan jämföras med genomsnittet för 2016 - 2021 som uppgick till 355 st.

Samtidigt ökade antalet lägenheter med beviljade bygglov till 819 st under 2022. Antalet lägenheter med beviljade bygglov under 2021 uppgick till 767 st. Genomsnittet för beviljade bygglov under perioden 2016 - 2020 är 401 st. Antalet beviljade bygglov är inte synonymt med ett högt framtida bostadsbyggande, men att det i Sundsvall under de två senaste åren har beviljats bygglov för 1586 st bostadslägenheter måste ses som en stark underliggande efterfrågan och en stark signal inför att de yttre omvärldsfaktorerna som idag hämmar bostadsbyggandet kommer att lindras.

När det gäller den definition av bostadsbrist som Boverket tagit fram och redovisat öppna data för, uppvisar Sundsvall relativt låga siffror i förhållande till andra jämförbara kommuner. Sundsvall har dessutom sjunkande trender vad gäller vissa av de ingående delarna av det Boverket definierar som brist, vilket är positivt i detta sammanhang.

### **3.3.5 Kramfors kommun**

Inflyttningen till Kramfors kommun har ökat under de senaste åren, samtidigt som tillväxt sker inom kommunens näringsliv i många kommundelar.

Kommunens bostadsbestånd är från äldre byggnadsperioder, då bostadsbyggandet i kommunen har varit mycket lågt de senaste 30 åren, både avseende småhus och flerbostadshus. Det finns många tomma småhus i kommunen och en del vakanta lägenheter som kan ge bilden av att det råder överskott på bostäder på Kramfors bostadsmarknad. Kommunen bedömer dock att det är osäkert om alla potentiella inflyttare, eller inomkommunala flyttare, vill eller kan överta ett så kallat "ödehus" med stora renoveringsbehov. Det är inte heller säkert att alla som söker en lägenhet vill eller kan hyra en lägenhet i ett flerbostadshus som saknar hiss, eller som saknar service i den direkta närheten. Kramfors kommun bedömer sammanfattningsvis att dagens utbud på bostadsmarknaden inte tillgodoser efterfrågan på bostäder och att det finns ett underskott på attraktiva bostäder i flera kommundelar.

Kramfors kommun har bedömt att det finns ett särskilt behov att förtäta centrala områden inom centralorten med flerbostadshus, då efterfrågan på ett sådant boende är som störst i sådana lägen. Kramfors kommun har förhållandevis få hyres- och bostadsrätter i flerbostadshus. Detta gäller vid jämförelse med riket, med länet men också i förhållande till andra landsbygdskommuner.

Kramfors kommuns bostadsbestånd bedöms följaktligen behöva förnyas genom kompletteringar.

### **3.3.6 Sollefteå kommun**

Sollefteå kommun anger att det finns ett behov av omsättning på bostadsmarknaden. Det behövs fler möjligheter att flytta från villor/hus till tillgänglighetsanpassade lägenheter, med rimliga hyreskostnader.

### 3.3.7 Örnsköldsviks kommun

Örnsköldsviks kommun är relativt stor till ytan och läget på bostadsmarknaden skiljer sig mellan stad och landsbygd samt mellan orter som är kustnära eller i inlandet. Utöver centralorten finns fyra (4) stycken serviceorter (Bjästa, Björna, Bredbyn och Husum). Efterfrågan på bostäder är störst i centrala Örnsköldsvik med omkringliggande serviceorter och i dessa områden är det brist på bostäder.

Nybyggnation och efterfrågan för nybyggnation förekommer för närvarande endast i kommunens centrala delar och till viss del i ovan nämnda centralorter.

## 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 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.

Antalet trygghetsbostäder ökar i länet och finns nu i fler kommuner än tidigare. Kopplat till trygghetsboendet finns alltid en värd 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).

	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Seniorbostäder	Trygghetsbostäder
Ånge	Balans	Balans	finns inte i kommunen
Timrå	Underskott	Balans	finns inte i kommunen
Härnösand	Underskott	Balans	Underskott
Sundsvall	Underskott	Balans	Balans
Kramfors	Balans	finns inte i kommunen	finns inte i kommunen
Sollefteå	Balans	Underskott	Underskott
Örnsköldsvik	Underskott	Underskott	Underskott

Definitioner av bostadsformer för äldre, se bilagor 10.2.1

I alla kommuner som redovisar underskott av **särskilt boende för äldre** (SÄBO) finns långt framskridna planer för att bygga nya boenden. Det projekt som kommit längst är pausat på grund av ökande byggkostnader och andra projekt är nästan klara med nya detaljplaner.

**Biståndsbedömt trygghetsboende** finns ännu inte i någon kommun. Några kommuner ser dock att det kan finnas ett behov av boendeformen och Sundsvalls kommun planerar att bygga om tidigare lokaler för särskilda boenden för äldre till biståndsbedömda trygghetsbostäder.

**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 flerfamiljshus saknar hiss och att det är både svårt och dyrt att installera nya hissar i de äldre byggnaderna.

Enkätsvaren visar att behovet av **trygghetsbostäder** ökar. Kommunerna anger att de märker av att boendeformen minskar ensamheten hos de äldre och bidrar till bättre hälsa, vilket senarelägger behovet att flytta till SÄBO.

	Särskilt boende för äldre (SÄBO)	Korttidsboenden
Ånge	119	14
Timrå	194	16
Härnösand	251	18
Sundsvall	1090	48
Kramfors	218	10
Sollefteå	263	24
Örnsköldsvik	617	45

### 3.5 Kommunernas bedömning av bostäder till nyanlända

Antalet anvisade nyanlända minskar för varje år och kommunerna i länet bedömer över lag att de har goda möjligheter att erbjuda bostäder. Kommunerna ordnar med bostäder genom samarbete med kommunens allmännyttiga bostadsbolag och kontakter med privata bostadsbolag i kommunen. Det är dock fortfarande svårt att vid anvisningar av större familjer hitta tillräckligt stora lägenheter som motsvarar bostadsbehovet.

Kommunerna i Västernorrland erbjuder oftast förstahandskontrakt i samband med mottagandet eller ett kontrakt som efter en kortare tid övergår till ett förstahandskontrakt. I Sundsvalls kommun tar det dock lite längre tid innan andrahandskontraktet kan övergå till ett förstahandskontrakt. Vanligtvis tar det lite mer än två år innan kontraktet kan omvandlas.

Utöver att anvisade nyanlända erbjuds bostäder behöver även självbosatta nyanlända en bostad. Några kommuner bjuder särskilt in självbosatta att besöka integrationsmottagning, där de som nyanlända bland annat kan få information och stöttning i frågor som rör boende och praktiskt vardagsliv. Sundsvall är den enda kommun i länet som har ett strukturerat arbete för självbosatta nyanlända. Kommunen erbjuder en insats kallad "Boskola" i samverkan med kommunens allmännyttiga bostadsbolag, där nyanlända och självbosatta får delta för att lära sig om svenska normer kring handhavande av bostad.

### 3.6 Kommunernas bedömning av förväntat byggande

3.6.1 Bedömning av antal påbörjade bostäder under år 2023 och 2024 med hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar		
	Lägenheter i flerbostadshus	Småhus
Ånge	0	11
Timrå	162	20
Härnösand	133	26
Sundsvall	185	95
Kramfors	0	17
Sollefteå	1	0
Örnsköldsvik	180	40
<b>Västernorrland totalt</b>	<b>661</b>	<b>209</b>

Utöver nybyggnad av ordinarie bostäder ser några av länets kommuner att det även finns vissa planer hos fastighetsägare att bygga om kontor, äldre studentlägenheter samt andra äldre verksamhetslokaler till bostäder.

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 3.3 ovan. Svar i årets enkät anger också att det finns planer för fler senior- och trygghetsbostäder i länets kommuner. I vissa fall byggs gamla vårdboenden om till bostäder för äldre medan andra kommuner satsar på att bygga nya särskilda boenden för äldre (SÄBO).

### 3.7 Faktorer som begränsar bostadsbyggandet i kommunerna

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

- Höga produktionskostnader
- Brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga.

Bristen på detaljplanerad mark har dock förbättrats över tiden då fler kommuner frigör mer attraktiv mark genom att skapa nya detaljplaner men även genom uppdatering och omarbetning av gamla. Timrå, Härnösand och Sollefteå

kommun redovisar i år ingen brist på detaljplanerad mark. Sundsvalls kommun anger däremot att de hamnat i ett läge där de inte längre kan erbjuda nya markanvisningar till intressenter.

I länets tre största kommuner anges ytterligare en begränsning:

- Konflikt i relation till allmänna eller nationella intressen enligt plan och bygglagen (riksintressen, strandskydd, hälsa och säkerhet, mellankommunal samordning eller MKN).

I länets mindre kommuner anges krav på nedskrivning/direktavskrivning av fastighetsvärdet efter färdigställandet som ett hinder för bostadsbyggande.

### **3.8 Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjningen**

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.

## 4 Nationell data på lokal och regional nivå

### 4.1 SCB, Befolkningsutveckling

Befolkningen har ökat i Sverige under det senaste året – men inte i Västernorrland. Det är framför allt i storstadsregionerna (Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö) som befolkningen växer i Sverige (40 procent av befolkningsökningen skedde där) Därefter är det i landets större och mindre högskoleorter som befolkningsökningen sker (28 procent). Endast sex av trettio större och mindre högskoleorter hade negativ befolkningsutveckling 2022 varav Västernorrlands två största städer, Sundsvall och Örnsköldsvik, finns inräknade.

Under 2022 var det fler län än tidigare som inte ökade i folkmängd. Men Västernorrland minskade mest och var det enda län som hade negativt flyttnetto.

Se mer ingående i tabeller under 10.1

### 4.2 Boverkets bostadsbehovsberäkning

Boverket publicerade i december 2021 beräkningar av det regionala behovet av bostäder för perioden 2021–2030. Boverket har nu reviderat sina beräkningar med anledning av att Statistiska centralbyrån (SCB) i april 2022 publicerade sin årliga framskrivning av den nationella befolkningsutvecklingen fram till 2070. Revideringen gäller den nationella beräkning av behovet av bostadsbyggande men några nya regionala beräkningar av det framtida bostadsbyggnadsbehovet<sup>2</sup> har ännu inte kommit.

Det har visat sig att SCB:s befolkningsframskrivning till 2030 nu är högre än vad den var när Boverket gjorde sin senaste beräkning, vilket innebär att bostadsbyggnadsbehovet också kommer att vara högre än i tidigare beräkningar. Det faktum att bostadsbyggandet 2021 översteg den faktiska befolkningsökningen under året innebär att det latent bostadsbyggnadsbehovet minskar, men minskningen var inte tillräckligt stor för att minska det årliga bostadsbyggnadsbehovet.

Enligt Boverkets tidigare beräkningar av bostadsbyggnadsbehovet behövs cirka 195 nya bostäder årligen i Västernorrland för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt ta om hand det latent bostadsbehov som byggts upp de senaste 15 åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen. Bostadsbehovet är framräknat utifrån Tillväxtverkets funktionella analysregioner (FA-regioner) som delar upp Sverige i 60 regioner där hushåll både kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor.

---

<sup>2</sup><https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bhov-av-bostadsbyggande/nationell-byggbehovsberakning-2022-2030/>



Boverkets regionala bostadsbehovsberäkning, Västernorrlands län				
FA-region	Tillkommande byggbehov	Beräknad ingående balans	Buffert	Totalt byggbehov
Sundsvall (inkl. Härnösand, Timrå och Ånge)	-197	981	763	1 547
Kramfors	-754	-825	89	0
Örnsköldsvik	66	59	274	400
Sollefteå	-937	-821	91	0

[Regionala byggbehovsberäkningar 2021-2030 - Boverket](#)<sup>3</sup>

Förklaring av byggbehovsberäkningens tre delar, se bilaga 10.2.3

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.

---

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

## 5 Analys

### 5.1 Bedömning av bostadsmarknaden

Underskott på bostäder i länets kommuner som helhet och framför allt på centralorten är den övergripande bild som framträder i bostadsmarknadsenkäten (BME). Undantag för Timrå och Härnösands kommuner som anger att de har balans på bostadsmarknaden. Brist på större bostäder är den vanligast orsaken till det upplevda underskottet. Oberoende av hur kommunerna räknar eller betraktar bostadsmarknaden så ser de alla en brist på bostäder i attraktiva områden.

När kommunerna spanar tre år in i framtiden bedömer alla att det kommer att vara underskott på bostäder. Detta utifrån de industrisatsningar som berör alla kommuner i länet de närmaste åren.

Den framtidstro som började spira förra året har i år övergått till faktiska besked om stora näringslivsinvesteringar i länet. Samhällsplanering, bostadsbyggande och kompetensförsörjning kommer att vara stora och viktiga frågor i länets kommuner under resten av det här decenniet.

### 5.2 Hinder för bostadsbyggande

De främsta hinder för bostadsbyggandet som kommunerna identifierat är höga produktionskostnader samt brist på detaljplanlagd mark för bostäder som marknaden vill bebygga.

De höga produktionskostnaderna är svåra påverka men borde vara minst lika höga som i resten av Sverige. Västernorrlands fördel, i konkurrensen bland andra byggbara projekt, borde vara en troligtvis lite lägre markkostnad.

Kommunernas arbete med detaljplaner borde minska bristen på planerad mark. Det finns redan nu exempel på antagna detaljplaner för nya stadsdelar, nya kvarter samt förtätningar av existerande bostadskvarter för att möta det kommande bostadsbehovet.

Risk för direktavskrivningar av färdigbyggda fastigheter borde minska med den samhällsutveckling länets kommuner står inför.

### 5.3 Bostäder för äldre

I de lokala dialogerna med kommunerna 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. Värdet av möjligheten till social samvaro, minskad ensamhet och ökad trygghet borde kunna öka hos den äldre målgruppen.

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.

## 5.4 Bostadsplanering

Under de lokala dialogerna som länsstyrelsen haft med kommunerna har samtalet bland annat handlat om kommunernas planeringskapacitet. I samband med de stora näringslivsetableringar som är nu är ett faktum, 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.

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 stötts av varken erkänd statistik eller vederhäftiga prognoser.

## 5.5 Demografi

Arbetet med att ta emot och ge 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 näringslivssatsningar som görs i länet kommer att öka inflyttningen och befolkningsstrukturen kommer att förändras i länets kommuner. Det kommer att bli ett tydligt trendbrott i den 60 år långa befolkningsminskningen.

## 6 Kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen utifrån i fullmäktige antagna riktlinjer. 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.

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 riktlinjer

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 kommunens samlade bostadsutbud.

Riktlinjerna ska vara vägledande i kommunens översiktsplanering och ska antas av kommunfullmäktige i ett särskilt dokument. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna 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 fastställda riktlinjer för bostadsförsörjningen. 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.

### 6.2 Länsstyrelsens bedömning av riktlinjerna

När länsstyrelsen får möjlighet att yttra sig över kommunernas framtagna riktlinjer har de 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. Länsstyrelsens yttrande kan dock vara ingången till en fördjupad dialog för att utveckla riktlinjerna, om kommunerna själva vill.

### 6.3 Länsstyrelsens roll i framtagandet av riktlinjer

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 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 – än vid prognoser för möjligt eller önskat byggande.

### 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.

Kvalitetssäkring av bostadsmarknadsenkäten genomfördes i år via digitala möten. Kommundialogerna är ett första inspel till årets bostadsmarknadsanalys. Genom dialog med varje kommun ökar förståelsen för respektive kommuns unika och ibland liknande bostads- och boendeutmaningar. Med ett samtal som kretsar kring utveckling och utmaningar skapas möjligheten att samordna kommunernas planering av bostadsförsörjningen.

Frågan om samordning av planeringen av bostadsförsörjningen är alltid en punkt i dialogen med kommunerna. Det är dock en fråga som alltid bemöts med en motfråga – Hur är det tänkt att gå till?

Frågan är motiverad då tre av länet sju kommuner i länet är egna FA-regioner (funktionella analysregioner). Utgångspunkten för en FA-region är att hushåll både ska kunna bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor. Övriga fyra kommuner bildar en FA-region men restiderna mellan städerna är lite för långa för att det i realiteten ska fungera bra. Att region- och kollektivtrafiken inte går alla dagar i veckan, att länet haft befolkningsminskningar under de senaste 60 åren och att länets kommuner också påverkats av den globala urbaniseringstrenden har inte heller skapat expansiva bostadsförsörjningsutmaningar i kommunernas gränsområden.

Med dessa faktorer som inte påskyndar samverkan mellan kommunerna är det därför både tryggt och uppmanande att veta att när det väl behövs samverkas så finns viljan och tilliten mellan kommunerna.

Utvecklingen av [Torsboda industripark](https://www.torsboda.com/torsboda-industriomrade/leva-och-bo-i-var-region)<sup>4</sup>, Timrå kommun, är ett aktuellt och gott exempel. Inom projektorganisationen för industriparken har de tre närmast berörda kommunerna: Timrå, Sundsvall och Härnösand bemannat ett projektteam som arbetar med bostadsutmaningen som kommer att uppstå när 1 900 nya industriarbeten skapas under en kort tid.

Befolkningsutvecklingspotentialen för regionen är väldigt stor när man betänker att ett industrijobb kan generera ytterligare två till fyra jobb inom privat och offentlig service samt annat närliggande näringsliv.



Bostadsbyggnadsplaner i Timrå, Sundsvall och Härnösand

<sup>4</sup> <https://www.torsboda.com/torsboda-industriomrade/leva-och-bo-i-var-region>

## **Andra aktuella interkommunala utvecklingsarbeten**

Ett annat sätt där kommunerna samverkar är i olika utvecklingsprojekt som använder platsutvecklingen av Höga Kusten eller Sundsvallsregionen som resurs för kompetensförsörjning till ett växande näringsliv.

### [Talangattraktion för kompetensförsörjning i Höga Kusten](#)<sup>5</sup>

En attraktiv livsmiljö i kombination med ett gott företagsklimat gör att fler företag växer och att människor flyttar hit, vilket inte bara gynnar den enskilda kommunen utan arbetsmarknadsregionen som helhet. Idag väljer allt fler sin plats att bo på baserat på hela "livspaketet", tillgång till service, fritidsaktiviteter, natur osv. Därför ska Höga Kusten-kommunerna Härnösand, Kramfors, Sollefteå och Örnsköldsvik tillsammans med näringslivet ta fram ett gemensamt strategiskt arbetssätt och kommunikation för att attrahera kompetens till Höga Kusten. Genom att arbeta tillsammans tar man vara både på kommunernas och företagens enskilda styrkor samt attraktionskraften i Höga Kusten som varumärke.

### [Bron Innovation](#)<sup>6</sup>

Bron Innovation är Västernorrlands IT-kluster och Digitala Innovationshub. I Bron samlas cirka 100 privata och offentliga aktörer till samverkan som bidrar till tillväxt och regional utveckling.

I Västernorrland finns en stor IT-kompetens och innovationskraft, och tech-sektorn står för en viktig del av den regionala ekonomin och för många arbetstillfällen. För att behålla och stärka sektorn ytterligare har Bron etablerats – för att öka regionens attraktionskraft för ny kompetens, nytt kapital, etablering av nya verksamheter och utökning av redan befintliga verksamheter.

Bron har tre fokusområden för sin verksamhet: Innovation & Tillväxt, Kompetens & Attraktivitet, Nätverk & Mötesplatser.

---

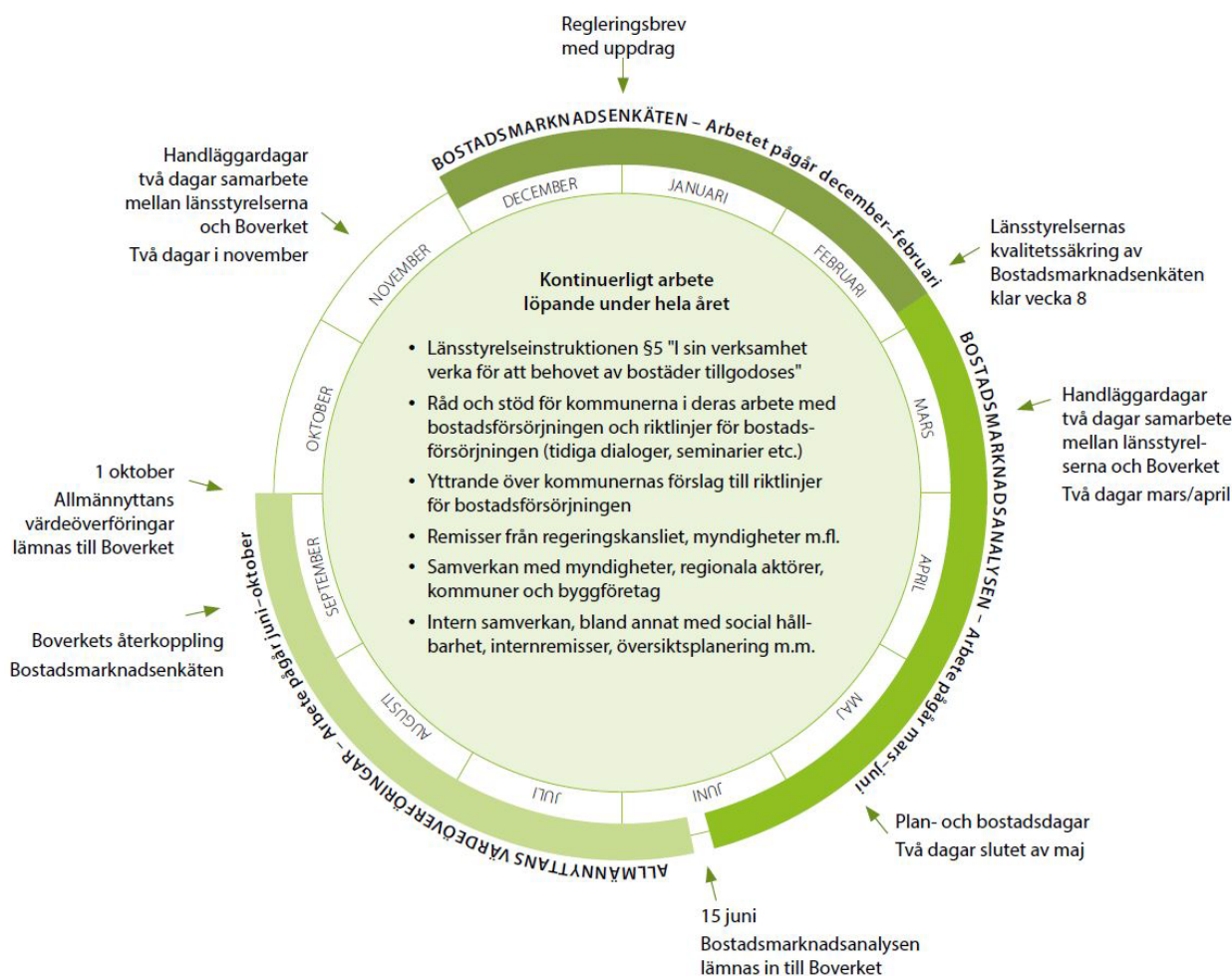
<sup>5</sup> <https://www.kramfors.se/kommun--demokrati/kramfors-utvecklar/talangattraktion-for-kompetensforsorjning-i-hoga-kusten.html>

<sup>6</sup> <https://www.broninnovation.se/om-bron>

## 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 tar fram, sammanställer och tillhandahåller underlagsmaterial till kommunerna i 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 förebyggande.

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. 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 byggstartar, antal bygglov och vilken planberedskap och markinnehav som kommunen har.

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 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.

### **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 gemensamt och ambitionen är att värdskapet för träffen alternerar från den ena gången till den andra. Det finns även en stående tid varje vecka för planberedningar om någon kommun i länet behöver en tid med länsstyrelsens planhandläggare.

## **7.2 Statliga bostadsstöd**

Länsstyrelsen administrerar ett antal långsiktiga statliga stöd med syftet att underlätta byggandet av nya bostäder utifrån Boverkets föreskrifter för stöden.

Oavsett vilken bostadspolitik som bedrivs behöver länsstyrelsen kunna bistå både privata byggbolag och allmännyttan samt kommuner i deras planering utifrån

vilka stöd som kan användas och hur. Stöden ska inte bara ses som en finansieringskälla utan som en önskad och möjlig samhällsförändring.

### **Stöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (HYS)**

Den som ville bygga hyresbostäder i områden med bostadsbrist eller bostäder för studerande kunde söka statligt investeringsstöd för sitt byggprojekt fram till och med 31 december 2021. Syftet med stödet var att det skulle byggas fler hyresrätter och bostäder för studerande samt att bostäderna skulle ha rimliga boendekostnader och låg energianvändning.

Stödet har funnits sedan slutet av 2016 men med väldigt liten aktivitet i Västernorrland under de första åren. Under 2019 var det beslutstopp inom stödet. Ny förordning beslutades i december 2019 och började gälla från och med februari 2020 för att sedan hastigt avslutas i december 2021. Osäkerheten kring stödet och dess konstruktion har skapat viss frustration och passivitet hos byggherrar i länet. När information om att stödet skulle avslutas lämnades det dock in väldigt många ansökningar för länsstyrelsen att handlägga. Den 31 december 2022 stängdes möjligheten att fatta nya beslut till inlämnade ansökningar varför Länsstyrelsen har avslagit arton (18) ansökningar om stöd fastän att ansökningarna var kompletta eller näst intill kompletta och att vissa byggprojekt redan var igångsatta<sup>7</sup>.

### **Stöd till bostäder för äldre (ÄBO)**

Den som ska bygga eller bygga om bostäder för äldre personer kan ansöka om stöd som täcker en del av byggkostnaden. Det är även möjligt att ansöka om stöd för att anpassa till exempel entréer, trapphus eller tvättstugor i hus med hyresrätter och bostadsrätter för att främja att äldre personer kan bo kvar genom ökad tillgänglighet och trygghet. Syftet med stödet är att stimulera en ökad byggnation av bostäder för äldre personer i form av särskilda boenden och trygghetsbostäder. Detta stöd är fortfarande öppet för ansökan.

Intresset för stödet har ökat under de senaste åren.

---

<sup>7</sup> Omslagsbilden visar ett påbörjat och genomfört projekt som fick avslag.

## 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 3B10 2022

*Länsstyrelserna ska stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar utifrån de framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Motverka och förebygga hemlöshet (2021-9-7582). Uppnådda resultat ska redovisas i den rapport som enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska lämnas 2023.*

#### **Framgångsfaktorer som Socialstyrelsen identifierat i rapporten Motverka och förebygga hemlöshet:**

1. Bedriv arbetet med att förebygga avhysningar brett i kommunen, på uppdrag av samtliga berörda nämnder
2. Utse personal med särskilt ansvar, ha en tydlig väg in och klargör former för samarbete
3. Ta fram och använd rutiner, checklistor och skriftlig avsiktsförklaring för arbetet med att förebygga avhysningar
4. Socialtjänsten (utsedd funktion) tar personlig kontakt efter information om obetald hyra, störning eller liknande från hyresvärd
5. Informera enskilda om möjligheten att söka ekonomiskt bistånd för hyresskuld och arbeta för att reglera hyresskulden
6. Kommunicera med hyresbolag om att inte skicka till inkasso direkt utan sköta påminnelser själva – det ger hyresvärdar och socialtjänsten mer tid och möjligheter att upptäcka vad som orsakat obetald hyra och hitta en lösning.
7. Medgivande från den enskilde
8. Arbeta aktivt med budget- och skuldrådgivning och indirekt stöd
9. Uppmärksamma barn

#### **9.1.1 Länsstyrelsens hantering av uppdraget**

Länsstyrelserna har haft varierande resurser att arbeta med uppdraget och Länsstyrelsen i Västernorrlands län är inget undantag. Återkomsten till det nya normala efter Coronapandemin och Rysslands invasion av Ukraina har medfört nya arbetssätt och andra prioriteringar av arbetsuppgifter än tidigare år.

#### **Aktiviteter i Västernorrland**

Länsstyrelsen har även i år diskuterat arbetet med att förebygga och motverka avhysningar med kommunerna i samband med de lokala dialogerna som länsstyrelsen bjuder in till i samband med genomgången av kommunens svar i bostadsmarknadsenkäten (BME). Samtalen utgår huvudsakligen från aktiviteter

och metoder som presenteras i [metodstödet ”Hemma”](#)<sup>8</sup>, som i stort sett presenterar samma framgångsfaktorer som Socialstyrelsen kommit fram till.

Framtagandet av metodstödet gjordes i efterdyningarna av ett tidigare vräkningsförebyggande regleringsbrevsuppdrag i ett samarbete mellan länsstyrelserna i Västernorrland, Västerbotten och Norrbotten samt Kronofogden under åren 2018 och 2020. Under de lokala dialoger som förts med kommunerna under de senaste åren har länsstyrelsen även hänvisat till det inspelade utbildningspaketet som finns framtaget till metodstödet, se nedan.

Länets kommuner anger olika tillvägagångssätt i arbetet med att förebygga och motverka avhysningar. I samtalen 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.

### **Inspelat utbildningspaket**

Länsstyrelserna har gemensamt tagit fram ett [filmat utbildningspaket](#) som finns presenterat på länsstyrelsens hemsida<sup>9</sup> där arbetet har samordnats av expertgruppen för bostadsförsörjning inom länsstyrelsernas samhällsbyggnadsnätverk. Utbildningspaketet ska fungera som ett stöd till kommuner, fastighetsägare och kronoinspektörer i deras vräkningsförebyggande arbete och bidra till både kunskapsuppbyggnad och praktiskt stöd för att minska avhysningarna. I filmen berättar dåvarande jämställdhets- och bostadsminister Märta Stenevi om bakgrunden till länsstyrelsernas uppdrag. Vidare berättar företrädare från kommuner och bostadsbolag om goda exempel och arbetsätt för att undvika vräkningar av barnfamiljer. Kronofogdemyndigheten berättar om statistik och vräkningsprocessen och företrädare från Rädda Barnen berättar om centrala utmaningar och konsekvenser för barn som drabbas av vräkning.

---

8

<https://www.kronofogden.se/download/18.4b3cc579179bc58524327fd/1682672573785/Broschyren%20Hemma.%20ett%20metodst%C3%B6d%20%C3%B6r%20vr%C3%A4kningsf%C3%B6rebyggande%20arbete.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland/samhalle/planering-och-byggande/bostadsforsorjning.html#h-Uppdragattmotverkavrakning>

## 9.2 Länsstyrelsens uppdrag inom hemlöshetsstrategin

### En socialt hållbar bostadsförsörjning för att motverka hemlöshet och avhysningar

Inom ramen för hemlöshetsstrategin ger regeringen länsstyrelserna i uppdrag att under hela strategiperioden 2022 – 2026 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.

#### 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.

#### Länsstyrelsens arbete

Länsstyrelserna fick i 2022 års regleringsbrev i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete med att förebygga och motverka avhysningar, se 9.1 ovan.

De uppdrag som länsstyrelserna har haft i regleringsbrev under 2020, 2021 och 2022 har bäring på länsstyrelsernas nya uppdrag i den [nationella hemlöshetsstrategin](#)<sup>10</sup>. Dialoger med kommunerna, som påbörjats inom arbetet med regleringsbrevsuppdragen, har fortsatt in i arbetet med uppdragen inom hemlöshetsstrategin.

#### Nationell samverkan

Länsstyrelserna har haft en nationell samverkan och en kontinuerlig dialog om uppdraget vid handläggartäffar och seminarium. Samverkan och erfarenhetsutbyte har också skett externt tillsammans med Kronofogdemyndigheten, Socialstyrelsen, Boverket, Finansdepartementet och

---

<sup>10</sup><https://www.regeringen.se/contentassets/5a5f795a1db144ec8dfe36cd60114ed7/regeringens-strategi-for-att-motverka-hemloshet-2022-2026.pdf>

Sveriges Allmännyttta samt internt inom länsstyrelserna mellan olika sakområden.

### **Sorteringsmall för att hitta kommuner med liknande förutsättningar**

För att möjliggöra länsövergripande samverkan och dialogmöten med kommuner från olika län som har liknande förutsättningar har vi 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<sup>11</sup>, Socialstyrelsens Öppna jämförelser av socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård 2022 och delar av Boverkets öppna data Bedömning av bostadsbrist<sup>12</sup>.

### **Nationellt seminarium**

I samverkan med Kronofogdemyndigheten och Socialstyrelsen har Länsstyrelserna arrangerat ett nationellt webinarie med deltagande från kommuner runt om i landet. Webbinariet lyfte upp olika perspektiv på kommunernas arbete med att förebygga och motverka hemlöshet med både en historisk tillbakablick, Socialstyrelsens framgångsfaktorer, aktuell forskning samt råd och stöd i arbetet framåt.

---

<sup>11</sup> I Socialstyrelsens öppna jämförelser finns det med en socioekonomisk sorteringsnyckel, graderad från 1–8. Den socioekonomiska sorteringsnyckeln har tagits fram från Statistiska centralbyråns, (SCB) register. Nyckeln är primärt ett mått på kommuners och stadsdelars relativa socioekonomiska status och mäter avståndet till den kommun som har högst socioekonomisk status. Nyckeln baseras på invånarnas arbetsmarknadsanknytning och inkomst vilka samvarierar med ekonomiskt bistånd.

<sup>12</sup> <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>



## 10 Bilagor

## 10.1 Data från SCB

### 10.1.1 Befolkningsutveckling

#### Folkmängd i riket, län och kommuner 31 december och befolkningsförändringar 1 januari - 31 december 2022. Totalt

Folkmängd redovisas enligt indelningen 2023-01-01 och befolkningsförändringar enligt indelningen 2022-01-01.

Kommunnamn Länsnamn	Folkmängd	Folk- ökning	Levande födda	Döda	Födelse- överskott	Inflyttade			Utflyttade			Flyttningsnetto				
						Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Totalt	Egna länet	Övriga Sverige	Totalt	Egna länet
<b>Riket</b>	10 521 556	69 230	104 734	94 737	9 997	102 436	102 436	50 592	50 592	51 844	51 844	51 844	51 844	51 844	51 844	51 844
<b>Västernorrland</b>	<b>243 265</b>	<b>-928</b>	<b>2 029</b>	<b>2 971</b>	<b>-942</b>	<b>6 757</b>	<b>1 166</b>	<b>6 823</b>	<b>6 287</b>	<b>-66</b>	<b>-66</b>	<b>-66</b>	<b>-66</b>	<b>-66</b>	<b>-66</b>	<b>-66</b>
Ånge	9 143	-90	64	137	-73	401	131	428	209	-27	-27	-27	-27	-27	17	34
Timrå	17 754	-169	140	229	-89	915	616	999	665	-84	-84	-84	-84	-84	-76	41
Härnösand	24 879	-133	238	338	-100	1 224	420	1 261	420	-37	-37	-37	-37	0	-148	111
Sundsvall	99 361	-22	850	1 056	-206	3 952	1 208	3 800	956	152	152	152	152	252	-258	158
Kramfors	17 904	-101	125	255	-130	933	305	919	370	14	14	14	14	-65	-25	104
Sollefteå	18 667	-147	123	291	-168	831	196	813	245	18	18	18	18	-49	-17	84
Örnsköldsvik	55 557	-266	489	665	-176	1 624	247	1 726	258	-102	-102	-102	-102	-11	-189	98

Händelser (födda, döda, flyttningar) som skett före den 1 januari 2022, men som har rapporterats efter 1 februari, påverkar folkmängden men är inte redovisade som händelser under januari-december 2022.

Denna del av folkökningen har därför påverkat resultatet med en mindre justering.

## 10.1.2 Befolkningsutveckling i jämförelse med kommungrupp

Kommun	Kommungrupper	Folkmängd 2022			Folkökning 2022
		Kvinnor	Män	Total Folkmängd 2023	
Ånge	Övriga kommuner <25 000	4 386	4 757	9 143	-90
Timrå	Övriga kommuner <25 000	8 760	8 994	17 754	-169
Härnösand	Övriga kommuner <25 000	12 441	12 438	24 879	-133
Sundsvall	Högskoleorter >75 000	49 445	49 916	99 361	-22
Kramfors	Övriga kommuner <25 000	8 672	9 232	17 904	-101
Sollefteå	Övriga kommuner <25 000	9 206	9 461	18 667	-147
Ömsköldsvik	Högskoleorter < 75 000	27 381	28 176	55 557	-266

Kommungrupper	Kommuner	2023	Andel av bef. utv.
Storstockholm	26	2 440 027	23%
Storgöteborg	13	1 070 935	10%
Stormalmö	12	766 099	7%
Högskoleort >75000	17	2 188 917	21%
Högskoleort <75000	13	765 657	7%
Övrig kommun >25 000	36	1 269 770	12%
Övrig kommun <25 000	173	2 020 151	19%
<b>Totalt</b>	<b>290</b>	<b>10 521 556</b>	<b>100%</b>

## 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.

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. Ofta finns det en värd 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.

#### **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, servicehus och 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 2021–2030. Beräkningarna här baseras på Statistiska centralbyråns (SCB) nationella befolkningsprognos från april 2021. Den nationella befolkningsprognosen har fördelats på kommunnivå i SCB:s kommunala befolkningsframskrivningar från juni 2021. 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.



**Länsstyrelsen  
Västernorrland**

Postadress: 871 86 Härnösand

Telefon: 0611-34 90 00

[www.lansstyrelsen.se/vasternorrland](http://www.lansstyrelsen.se/vasternorrland)