



NORDANSTIGS  
KOMMUN

# Riktlinjer för bostads- och lokalförsörjningen i Nordanstigs kommun 2017-2022

## Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Kommunens övergripande målsättning .....	4
Nationella och regionala beslut, mål och strategier .....	4
Nationellt .....	4
BOSTADSBEHOV FÖR OLIKA GRUPPER .....	4
Bostadsmarknadsanalys .....	6
Visionsbild för bostadsförsörjning .....	7
Målsättning 2017-2022 bostadsförsörjning .....	7
Handlingsplan 2017-2022 bostadsförsörjning .....	7
Lokalförsörjning .....	8
Lokaler för skol- och förskoleverksamheten .....	8
Lokaler för äldreboenden.....	8
Övriga lokaler .....	9
Målsättning 2017-2022 lokaler.....	9
Handlingsplan 2017-2022 lokaler.....	9

# Inledning

**Den 1 januari 2014 kom lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som fastställer att varje kommun, ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. 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. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen.**

**Lokalförsörjningen är, till skillnad från bostadsförsörjningen, ingen lagstadgad verksamhet i en kommun. Nordanstigs kommun gjorde en lokalinventering år 2011 och uppdaterar nu relevanta delar till följd av nya behov och prioriteringar.**

Nordanstigs kommun är en flerkärnig landsbygdskommun som genom sitt geografiska läge i praktiken har gemensam arbetsmarknadsregion i två län, Gävleborg och Västernorrland – främst kommunerna Hudiksvall och Sundsvall. Kommunen bildades 1974 genom sammanslagning av Bergsjö, Gnarp, Hassela och Harmångers kommuner. Det historiska arvet lever kvar i den flerkärniga kommunen där ingen ort tydligt dominerar och var och en behåller sina egna karaktärsdrag.

Idag har kommunen ca 9 500 invånare och de flesta bor idag i någon av tätorterna, där den största är centralorten Bergsjö. Kommunen har minskat i storlek sedan 1980-talet då folkmängden var uppe i nära 12 000 invånare. Enligt både SCBs och WSP:s befolkningsprognos för kommunen så är det troligt att antalet invånare även framöver kommer att minska. De unga vuxna flyttar i stor utsträckning från kommunen och åldersstrukturen gör att en allt större andel kommer att vara över 65 år. Födelsenettet är negativt, men på senare år är det utrikes flyttnettet positivt.

Det är en utmaning för de små kommunerna att behålla sin befolkning, trots att bostadsmiljöerna ofta är attraktiva. Urbaniseringen är en stark trend – särskilt i Sverige. Kommuner måste långsiktigt både förstå och planera för de utmaningar man har och i möjligaste mån försöka vända trenden med ett minskande befolknings- och skatteunderlag. Därför är riktlinjer för bostads- och lokalförsörjning ett viktigt politiskt och strategiskt styrdokument som visar inriktningen för mark- och bostadspolitiken i kommunen och som kommer att fungera som ett informationsmaterial för såväl medborgarna som marknadens aktörer.

Att bygga ett bra samhälle kräver dock inte bara bostäder. Kommunens service måste fungera och även kommunens lokaler. Även miljöerna i bostadsområdena och i kommunen i övrigt måste leva upp till invånarnas önskemål om det goda, trygga samhället. Kommunen behöver också erbjuda goda möjligheter att utöva fritidsaktiviteter både inom- och utomhus. Förskolor och skolor skall ha attraktiva och funktionella lokaler, liksom socialtjänst och omsorgsverksamheter. För att vara en attraktiv arbetsplats behöver lokalerna vara fräscha och upprustade. Samtidigt skall de helst nyttjas på effektivast möjligaste sätt för att inte belasta kommunens budget onödigt mycket. Det är en balansgång att få ihop den ekvationen. Nordanstigs kommun har tillsammans med Nordanstigs bostäder inlett ett arbete med att studera hur investeringar i lokaler på sikt kan minska drifts- och underhållskostnaderna.

Vid sidan av den planerade men ej beslutade nya dubbelspåriga ostkustbanan är kollektivtrafiken mellan kommunens olika delar viktig för att invånarna ska få vardagen att fungera. Det så kallade "Nordanstigskrysset" är ett förslag från Nordanstigs kommun till kollektivtrafikmyndigheten Region Gävleborg och innebär att två busslinjer möts i Bergsjö och binder ihop alla kommundelarna. Linjerna

30, 35 och del av 34 bildar en ny linje mellan Hudiksvall – Strömsbruk – Stocka – Harmånger – Jättendal – Bergsjö – Hassela. Linjerna 33 och del av 34 bildar en ny linje mellan Hudiksvall – Ilsbo – Bergsjö – Gnarp. I och med detta kan ett mindre resecentrum skapas i Bergsjö.

I detta dokument finns ett antal handlingsplaner för bostads- respektive lokalförsörjning och några av dessa kommer att kräva att ytterligare medel avsätts för att möjliggöra ett genomförande enligt handlingsplanen. I samband med beslut om genomförande av respektive handlingsplan bör även en tidplan upprättas.

## Kommunens övergripande målsättning

Nordanstigs kommun har under hösten 2016 antagit en Hållbar Tillväxtstrategi "*Jag är Nordanstig*". I den anges en målsättning att kommunen ska vända befolkningsutvecklingen och på sikt växa med 1 500 invånare – till totalt 11 000. Det ska göras genom att skapa fler arbetstillfällen och se till att fler företag startas och företagen blir större. 600 nya bostäder ska också byggas.

## Nationella och regionala beslut, mål och strategier

### Nationellt

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

### Regionalt

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna länets kommuner råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning inom bostadsförsörjningen samt verka för att en sådan samordning äger rum. Den årliga bostadsmarknadsenkäten, som länsstyrelsen analyserar, är ett verktyg som kan tjäna som underlag för sådan regional samordning. Länsstyrelsen administrerar även vissa bidrag inom bostadsområdet. Region Gävleborg är ansvarig för tillväxtarbetet i länet. I *Regional utvecklingsstrategi för Gävleborg 2013-2020* (RUS) betonas bland annat infrastrukturens betydelse för att skapa tillgänglighet och hållbarhet. I den analys av länets bostadsmarknad som görs i strategin betonas att länet har bostadsbrist och att allt fler önskar bo i moderna bostäder i centrala lägen. Goda möjligheter till arbetspendling och behovet av bostäder är viktiga förutsättningar i *Länstransportplan 2015-2025* som Region Gävleborg upprättat. I *Regionalt trafikförsörjningsprogram 2016-2030* betonas kollektivtrafikens roll för att vidga människors arbetsmarknader och främja attraktiva boendemiljöer. Region Gävleborg arbetar med olika projekt för att stödja hållbara transporter, t ex ökad cykling.

## BOSTADSBEHOV FÖR OLIKA GRUPPER

### Behov för familjer

En huvuddel av de bostadssökande i Nordanstig är traditionellt barnfamiljer. Dessa efterfrågar småhus och större lägenheter med god tillgång till barnomsorg och skola. Detta innebär att det behöver byggas småhus i olika former från radhus och grupphus till villatomter för eget byggande. Även flerbostadshus med större lägenheter behöver byggas. Detta i kombination med en större

rörlighet på bostadsmarknaden där äldre ensamstående genom ges möjlighet till att flytta till ett mer lättskött boende i form av trygghetsbostäder eller liknade öppnar också upp möjligheter för barnfamiljer att etablera sig.

### **Behov för ensamstående föräldrar**

Då skilsmässostatistiken tenderar att gå upp så ökar behovet av mindre, billiga bostäder för ensamstående föräldrar. Nordanstig har idag ett utbud av lägenheter i tätorterna som passar denna målgruppen.

### **Behov för ungdomar**

Utbudet av äldre, små, och därmed billiga, hyreslägenheter som är lämpliga för ungdomar är litet. Det är därför önskvärt med något projekt som riktar sig till gruppen ungdomar för att kunna erbjuda dem en möjlighet att bo kvar i kommunen. Här spelar också en godkollektivtrafik en avgörande roll.

### **Behov för 55+**

För att behålla gruppen 55+ i kommunen om de vill sälja sin villa så behöver utbudet av tillgängliga, attraktiva bostäder i närheten av service och kollektivtrafik utökas. Möjlighet att göra boendekarriär, bo kvar på orten ska finnas. Att detaljplaner för fler bostäder i attraktiva lägen (LIS-områden) är ett pågående arbete i kommunen.

### **Behov för äldre**

Målet för kommunens äldreomsorg är att ge den som så önskar möjlighet att kunna bo kvar i den egna bostaden så länge det är möjligt. Där ska de kunna få den vård och omsorg de behöver vilket också är vad de allra flesta äldre önskar. En bra tillgänglighet är därför viktigt att beakta vid utbyggnaden av nya bostäder. All nybyggnation bör utformas så att även personer med funktionsnedsättning kan bo där. Bostäderna ska ligga lättillgängligt i de centrala delarna nära kommunikationer och service.

Nya former av kollektivt boende som till exempel seniorbostäder och trygghetsboende som motsvarar äldres behov av trygghet och gemenskap behöver växa fram.

### **Behov för människor med särskilda behov**

Ur ett bostadsperspektiv ska människor med särskilda behov behandlas så att varje persons individuella behov kan tillgodoses. De flesta personers behov kan tillgodoses i ordinarie bostadsbestånd, medan vissa kan behöva speciella lösningar. Ett exempel på detta är personer i behov av boende med särskild service där bostäderna ligger samlade runt ett gemensamhetsutrymme där personal finns tillgänglig.

Personer med funktionsnedsättningar har behov av lägenheter som ligger i bottenplan eller i hus med hiss. Bostaden kan behöva anpassas så att personer som använder rörelsehjälpmedel på ett enkelt sätt kan ta sig fram.

### **Behov för hemlösa**

Socialstyrelsens definition av hemlös är att det är personer som är hänvisade till akutboende, härbärke, jourboende eller är uteliggare och personer som är intagna/ inskrivna på antingen: kriminalvårdsanstalt/behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst/landsting/privat vårdgivare/HVB-hem/ SIS-institution som planeras skrivas ut om tre månader samt en person som bor i en av kommunen ordnad boendelösning (t.ex. försökslägenhet/ träningslägenhet/socialt kontrakt/kommunalt kontrakt) på grund av att personen inte får tillgång till den ordinarie bostadsmarknaden. Även en person som tillfälligt bor kontraktslöst hos kompisar/bekanta, familj/ släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt hos privatperson innefattas i definitionen.

Fler billiga boendeanternativ efterfrågas för att möta detta behov.

### **Nyanlända invandrare**

Den 1 mars 2016 trädde lagen (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (bosättningslagen) i kraft. Den innebär att alla kommuner är skyldiga att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning. Nordanstigs kommun har fått fastställt att under 2016 ta emot 30 personer varav drygt hälften är ensamstående och övriga i familjehushåll. Detta genererar ett behov om cirka 10-15 bostäder under 2016 som utgör delar av de behov som redovisats ovan för olika grupper.

## **Bostadsmarknadsanalys**

Kommunen har genomfört en bostadsmarknadsanalys som biläggs detta dokumentet. Nedan följer de viktigaste slutsatserna från analysen.

Bostadsbehovet på längre sikt i Nordanstig är svårt att beräkna. Liksom i många andra små landsbygdskommuner i Sverige har bostadsbyggandet varit mycket begränsat på senare år. Mellan 1999 och 2006 revs dessutom bostäder i Nordanstig till följd av höga vakansnivåer, men idag har kommunens allmännyttiga bostadsbolag Nordanstigs bostäder i princip inte en enda ledig lägenhet i sitt bestånd. Just nu finns ett visst tryck på marknaden, men det är osäkert hur länge det består till följd av osäkra förhållanden för både asylsökande som nyanlända. Eftersom befolkningen i kommunen minskat i storlek finns inget demografiskt motiverat behov av fler bostäder i kommunen. Däremot finns det motiv att se över bostadsbeståndet och hur det passar ihop med hushållens struktur, behov och socioekonomi. Hushåll med små ekonomiska möjligheter att själva betala för sitt boende har svårt att hitta bostäder – så ser det ut på de flesta håll i Sverige idag. Kommunerna har ansvaret för att lösa denna situation, men då är nyproduktion ofta inte lösningen. Migrationsverket har hyrt lägenheter av Nordanstigs bostäder med korttidskontrakt, men nu lägger man ner verksamheten i Gävleborg.

Nyproduktion är generellt dyr idag. Hyresnivåerna i nyproducerade bostäder ligger sällan under 1 400 kr/kvm/år. Det är ca 50 % mer än i det befintliga beståndet i kommunen. Månadskostnaden blir hög i relation till vad de boende betalar i dag (t.ex. äldre hushåll i skuldfria större småhus). Behovet av fler bostäder är därför inte alltid detsamma som efterfrågan på nyproduktion. Allbo-lagen styr allmännyttas möjligheter att finansiera nyproduktion. Prisnivåerna på befintliga småhus i kommunen är låga, vilket innebär att det är svårt att motivera och finansiera nyproduktion. Grannkommunerna Hudiksvall och Sundsvall har mycket bostadsbyggnadsplaner och det är inte dyrare att bygga bostäder där än i Nordanstig – men priserna och betalningsviljan är högre, vilket innebär att bostadsbyggare prioriterar byggande i dessa orter framför Nordanstig idag. I Nordanstig har lönsamheten att bygga minskat över tid i och med att produktionskostnaderna ökat snabbare än bostadspriserna.

Många äldre bor i stora bostäder som ofta är dåligt anpassade när de behöver bättre tillgänglighet, större trygghet och närhet till service. Totalt bor nästan 80 % av 60+-åringarna i Nordanstig i småhus och 475 personer över 65 år bor ensamma i sina småhus. Antalet äldre över 75 år kommer att öka med en tredjedel de närmaste tio åren (till följd av att 40-talisterna kommer upp i de åldrarna) från dagens 1 000 personer till över 1 300 personer. Äldre som inte är i behov av särskilt boende vilket kräver biståndsbeslut, har svårt att hitta bostäder att flytta till inom kommunen när deras nuvarande boende inte känns tryggt nog eller när de inte orkar sköta sitt småhus längre.

Trots höga kostnader i nyproduktion kan äldre både vilja och vara i behov av att flytta till bättre anpassade bostäder. Attraktiva trygghetsbostäder (med nya investeringsbidrag) med tillgång till viss service (som kan motivera högre månadskostnader) i de orter där de äldre redan bor kan vara ett bra alternativ.

De unga flyttar idag från Nordanstig och de flyttar allt för sällan tillbaka igen. Attraktiva bostäder för unga familjer kan framför allt finnas i det äldre bostadsbeståndet. För denna målgrupp, som är central om kommunen ska lyckas med sin målsättning att växa, är det också viktigt att vardagslivet fungerar – med förskolor, bra skolor samt pendling till arbetsställen och fritidsaktiviteter.

## Visionsbild för bostadsförsörjning

- Fler som har sin arbetsplats i Sundsvall skall välja att bo i Nordanstig, huvudsakligen barnfamiljer
- 11 000 invånare år 2030
- Stationssamhällen och centralorten erbjuder god kommersiell och kommunal service
- Nordanstig vinner utmärkelse för *Bra skola*
- Nordanstig utses till *Sveriges tryggaste kommun*

## Målsättning 2017-2022 bostadsförsörjning

- Bättre anpassade bostäder för fler äldre – En mellanboendeform mellan eget boende och särskilt boende skall etableras
- Planeringsberedskapen skall förbättras avseende erbjudande till privata aktörer att bygga bostäder på attraktiv mark
- En markstrategi för markinnehav och markköp skall antas. Småhustomter i attraktiva lägen skall finnas till försäljning
- En åtgärdsplan för stationslägen på nya ostkustbanan skall antas
- Möjligheten att pendla till Sundsvall och Hudiksvall skall förbättras genom en bättre utbyggd kollektivtrafik och genom att planera för bostadsbyggande i anslutning till ny infrastruktur i form av Ostkustbana och E4.
- En marknadsföringsstrategi skall utarbetas och har som mål att locka byggare och barnfamiljer till Nordanstig. Kommunen har antagit en markanvisningspolicy 2017-09-04 §63. Vidare samarbetar man med region Sundsvall i projektet välkommen hit, för framtagande av exploateringskartor för bostadsbyggandet. Kommunen har upphandlat mäklare för försäljning av byggbar mark i kommunen. *”Lyft Bergsjö som den lilla staden på landet. Tillgänglighet, trygghet och god service är våra honnörsord. Gemenskap och framtidstro är vårt signum.”*

## Handlingsplan 2017-2022 bostadsförsörjning

1. Äldrebostäder, i första hand trygghetsbostäder, skall planeras och byggas.
2. Arbetet ska koordineras med planerna för särskilda boenden.

3. Möjligheten att bygga om befintliga lokaler med stöd av den nya förordningen om investeringsbidrag till hyresbostäder för äldre (2016:848) skall undersökas.

Ansvarig: KS

- B. I kommunen finns småhus (äganderätt) och hyresrätter, men inga bostadsrätter.
1. En inventering av lämpliga tomter för bostadsproduktion skall göras – i första hand i Bergsjö, Gnarp och i LIS-områden.
  2. En markstrategi skall utarbetas.
- Ansvarig: KS
- C. Utifrån placering av stationslägen längs nya ostkustbanan skall planering och etablering av goda lägen för nya bostadsområden som passar pendlare, framförallt barnfamiljer, genomföras. I dessa lägen skall även förskolor, skolor och handels/industrimark finnas eller planeras.
- Ansvarig: KS
- D. Statens byggbonus till kommunerna skall studeras.
- Nordanstigs bostäder får i uppdrag att utreda de finansiella möjligheterna att bygga bostäder för nyanlända, 55+ och unga vuxna.
- Ansvarig: Kommunstyrelsen.

## Lokalförsörjning

Nordanstigs kommun och Nordanstigs bostäder äger och förvaltar de flesta av lokalerna som kommunen utnyttjar för sin verksamhet. Att eftersträva ett effektivt lokalutnyttjande samtidigt som lokalerna skall vara attraktiva och funktionella är av största vikt ur alla hållbarhetsaspekter, såväl miljömässiga som ekonomiska och sociala.

### Lokaler för skol- och förskoleverksamheten

Till följd av den senaste tidens demografiska förändringar så har lokalbehovet i tätort ökat. Det i sin tur har inneburit att vissa skollokaler inte räckt till och kommunen har därför beslutat att bygga ut skolan i Bergsjö med moduler för ytterligare klassrum. Prognosen för antal barn på längre sikt är osäker. Därmed bör en tydlig flexibilitet eftersträvas i hanteringen av lokaler för både förskole- och skolverksamhet.

Förskole och skollokaler är i behov av stora underhållsåtgärder och kostar mycket i drift och möjligheten att minska lokalbehovet alternativt bygga nytt ska på lång sikt övervägas.

### Lokaler för äldreboenden

Prognosen för antal äldre är säkrare och befolkningen över 75 år kommer att växa kraftigt under prognosperioden. WSP har beräknat att kommunen kommer att behöva ytterligare minst 40 platser i trygghetsbostäder inom en tioårsperiod. Lokaliseringen av dessa boende bör utredas vidare. Hänsyn bör tas både till de äldres önskemål, men även till hur verksamheten för särskilt boende kan bedrivas på bästa sätt utifrån såväl ekonomiska som personalmässiga utgångspunkter.



## Övriga lokaler

I Bergsjö saknas idag bra lokaler för fritids- och idrottsaktiviteter. En förstudie kommer att genomföras 2018 om bland annat att etablera ett så kallat allaktivitetshus. Det är i dagsläget oklart vilken typ av funktioner som skulle kunna rymmas inom ett sådant hus, men det finns få lokaler för inomhussporter i kommunen. En multiidrottshall är därför önskvärt att bygga. Andra idéer är att inrymma biblioteket och annan kultur (utställningslokal) i samma byggnad, skapa fler möteslokaler och möjligheten att etablera andra fritidsaktiviteter i huset som även kan attrahera besöksnäring till Bergsjö (restaurang, skyttesimulator, bowling, bio, spelmaskiner, spa, dansbana etc).

## Målsättning 2017-2022 lokaler

Målsättningen är att få till stånd ett så effektivt och hållbart utnyttjande av kommunens lokaler som möjligt samtidigt som kommunen ska kunna erbjuda medborgare och medarbetare goda och ändamålsenliga lokaler samt utomhusmiljöer för såväl kommunala verksamheter som service i livets alla skeden.

## Handlingsplan 2017-2022 lokaler

- A. Utredda möjligheterna avseende planering och ekonomi att etablera ett allaktivitetshus i Bergsjö. Samordning med skolans behov ska ske.  
Ansvarig: Kommunstyrelsen.
- B. Skolornas och förskolornas lokalbehov och strukturella ordning i Bergsjö ska utredas med anledning av ökande födelsetal.  
Ansvarig Kommunstyrelsen.
- C. Genomföra en upphandling av EPC, Energy Performance Contract, för kommunens och Nordanstig Bostäders lokaler i syfte att höja lokalstandarden, minska energiförbrukningen, bidra till att nå klimatmålen, förbättra inomhusklimatet samt höja fastigheternas värde.  
Ansvarig: Kommunstyrelsen.
- D. Besluta om fortsatt inriktning för den tidigare skolan i Jättendal.  
Ansvarig: Kommunstyrelsen
- E. Utredda om badhuset ska öppna för allmänhet på tider det inte nyttjas av skolan. Utarbeta plan för avgiftsfinansiering av verksamheten.  
Ansvarig: Kommunstyrelsen.
- F. Utredda möjligheten att samordna förskole och skolverksamheten inom i Hassela.  
Ansvarig: Kommunstyrelsen.

Bilagor: Bostadsmarknaden i Nordanstig.

Samrådsredogörelse.

Markanvisningspolicy.