

BOSTADSFÖRSÖRJNING -PLAN BERGS KOMMUN 2017-2021



BERGS KOMMUN
2017-2021

Bergs kommun
Kommunstyrelsen/samhällsbyggnad
Postadress: Bergs kommun, 84040 Svenstavik
Besöksadress: Ängsvägen 4, Svenstavik
Telefon (växel): 0687-161 00
E-post: bergs.kommun@berg.se
Dnr: 0307/14
Datum: 2016-10-26
Webb: <http://www.berg.se>
Projektledare: Anders Englund, Näringslivschef
Konsult: Christer L. Oxelius, Ramböll Sverige AB

Ramboll
Krukmakargatan 21
Box 17009
SE-104 62 Stockholm
Sweden
T +46 (0)10 615 60 00
www.ramboll.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	INLEDNING	1
1.1	Bakgrund	1
1.2	Syfte	1
1.3	Lagstiftning och styrdokument	1
1.3.1	Lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar	1
1.3.2	Plan- och bygglagen	2
1.3.3	Socialtjänstlagen	2
1.3.4	Lagen om stöd och service till funktionshindrade	2
1.3.5	Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	2
2.	VISION OCH ÖVERGRIPANDE MÅL	3
2.1	Nationellt mål	3
2.2	Regional målbild 2020	3
2.3	Vision Bergs kommun 2020	3
2.4	Övergripande kommunalt mål 2017-2021	3
2.5	Trafikplan	3
2.6	Översiktsplan	4
3.	FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	6
3.1	Befolkningsutveckling	6
3.1.1	Befolkningsutveckling fram till idag	6
3.1.2	Bergs olika tätorter och landsbygd	6
3.1.3	Befolkningsprognos 2020	7
3.2	Befolkningen i Berg	7
3.2.1	Ålderssammansättning och könsfördelning	7
3.2.2	Hushållssammansättning	7
3.2.3	Förvärvsarbetande	8
3.2.4	Pendling	9
3.3	Bostadsbestånd och byggande	10
3.3.1	Bostadsbestånd permanent och fritid	10
3.3.2	Bostadssituation idag (typ av bostad, storlek på bostad)	10
3.3.3	Bostadsbyggande de senaste fem åren	11
3.3.4	Tomter och tomtkö	12
3.3.5	Kommunalt Bostadsbolag	12
4.	BOSTADSMARKNAD, FRAMTIDA KRAV OCH MÅLGRUPPER	13
4.1	Bostadsmarknaden	13
4.1.1	Regionala förutsättningar	13
4.1.2	Bostadsmarknaden i Berg	13
4.2	Krav på framtidens bostäder	14
4.2.1	Geografiskt – tätorter vs landsbygd	14
4.2.2	Krav på service	15
4.2.3	Småhus – flerbostadshus	16
4.2.4	Upplåtelseformer	17

4.2.5	Hållbarhet och miljö (energieffektivitet, återvinning, miljöklassade)	17
4.3	Grupper med särskilda behov	18
4.3.1	Unga vuxna	18
4.3.2	Nyanlända	19
4.3.3	Särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning	19
4.3.4	Boenden för personer som lever i missbruk, psykisk ohälsa och bostadslöshet	19
4.3.5	Äldre personer i ordinärt boende (trygghetsboende och seniorboende)	20
4.4	Andra grupper	20
4.4.1	Fritidshusägare	20
4.4.2	Personalbostäder	20
4.4.3	Pendlare	20
4.5	Sammanfattande bostadsförsörjning	21
5.	MÅL OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	22
6.	HANDLINGSPLAN	23

1. INLEDNING

1.1 Bakgrund

Bostadsförsörjningen är en viktig strategisk fråga för Bergs kommun och planen fyller därmed en viktig roll i den strategiska planeringen. Det handlar dels om planering och bostadsbyggande för att skapa rätt mängd bostäder och typ av bostad, dels om att skapa goda bostadsmiljöer och tillgodose sociala behov gällande bostadsvillkor.

Bergs kommun står inför ett flertal utmaningar men framförallt sker en befolkningsminskning. Befolkningssammansättningen består också i hög utsträckning av en åldrande befolkning. Samtidigt har Bergs kommun goda förutsättningar att skapa ett attraktivt område för människor att flytta till. Arbetstillfällena är många och finns i flera olika näringar, det finns möjlighet att bosätta sig både i tätorter eller utanför dem. Dessutom finns Östersund på pendlingsavstånd från Bergs norra delar. Dock finns det en brist på permanenta bostäder vilket försvårar inflyttningen, rörligheten på bostadsmarknaden och ett möjliggörande av att kvar stanna i kommunen.

Tillväxtanalys har konstaterat att faktorer som är avgörande för en Orts utveckling är bra infrastruktur, god tillgång till kommersiell och offentlig service, närhet till arbetsmarknader, attraktivt boende och goda sociala strukturer. För att lösa den framtida bostadsförsörjningen är en plan ett viktigt strategiskt dokument för att säkerställa ett väl underbyggt och hållbart bostadsbyggande.

Bostadsförsörjningsplanen anger inriktningen för bostadsförsörjningen för perioden 2017-2021. Planen innehåller en nulägesbeskrivning av den demografiska utvecklingen, framtida befolkningsutveckling och behov, den lokala bostadsmarknaden samt Bergs kommuns mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

1.2 Syfte

Bergs kommun arbetar aktivt med att bidra till att skapa goda förutsättningar för attraktiva och tillgängliga bostadsmiljöer. Det övergripande syftet med planen och föreslagna genomförande-strategier är att utifrån kommunens vision och målstyrning tydliggöra kommunens bostadspolitik samt redogöra för hur prioriteringar och åtgärder ska bidra till en förbättrad bostadsförsörjning i kommunen.

Bostadsförsörjningsplanen är ett kommunövergripande strategiskt styrdokument. Den utgör ett underlag för prioritering av detaljplaner samt ett planeringsunderlag i syfte att möjliggöra byggnation och användning av befintligt bostadsbestånd i enlighet med kommunens målsättningar.

1.3 Lagstiftning och styrdokument

Det finns flera lagar och styrdokument som reglerar kommunens skyldigheter gentemot sina medborgare gällande bostadspolitiken.

1.3.1 Lag om kommunens bostadsförsörjningsansvar

Enligt lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i bra bostäder. Kommunen ska främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs för bostadsförsörjningen. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Det finns krav på vad bostadsförsörjningsplanen ska innehålla. För det första ska den innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. För det andra ska den innehålla kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. För det tredje ska det beskrivas hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program

med betydelse för bostadsförsörjningen. Slutligen ska uppgifterna i planen grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

1.3.2 Plan- och bygglagen

Kommunens planmonopol innebär att kommunen genom planering, prioriteringar och ställningstaganden ges förutsättningar och ramar för en fungerande lokal bostadsmarknad som kan utvecklas i en önskad riktning. Lagen syftar till att främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna idag och för kommande generationer.

1.3.3 Socialtjänstlagen

I socialtjänstlagen regleras det allmännas ansvar för den enskildes rätt till bostad. Kommunen har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver.

1.3.4 Lagen om stöd och service till funktionshindrade

Lagen reglerar att personer med funktionshinder ges en bostad med särskild service. Det är kommunen som ansvarar för att behoven tillgodoses.

1.3.5 Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lagen reglerar de villkor som gäller för dessa bostadsföretag. Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses ett aktiebolag som i allmännyttigt syfte huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt och främjar bostadsförsörjningen i kommunen.

2. VISION OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

2.1 Nationellt mål

Regeringen formulerar sitt övergripande mål för bostadspolitiken enligt följande:

”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.”

2.2 Regional målbild 2020

Regionförbundet Jämtland/Härjedalen formulerar sin målbild för deras regionala utvecklingsarbete inom området ”Attraktion och livsmiljö”, enligt följande:

”Jämtlands län upplevs som en öppen plats där män och kvinnor i alla åldrar kan leva och utvecklas och dit många gärna återvänder. Jämtlands län lockar därför många inflyttare. En del av de inflyttade har sin försörjning med sig, etablerad genom tidigare kontakter och uppdragsverksamhet. Förutom tillgången till en ren och vacker natur, attraktiva bostadsmiljöer och närheten till fjällvärlden är goda kommunikationer, god offentlig och kommersiell service samt ett rikt kultur- och idrottsutbud viktiga beståndsdelar i länets attraktionskraft.”

2.3 Vision Bergs kommun 2020

Visionen för Bergs kommuns boende antogs av kommunfullmäktige 2013 och formuleras i strategidokumentet *Bo och Leva i Bergs kommun*:

”Berg erbjuder människor att bo nära stad och fjäll. Vi ska ha ett lockande, attraktivt boende i tätorter och landsbygd med plats för personliga möten och ett gott liv. Vi ska arbeta för att stärka profilering av byarna och planera tätorterna så framtida mötesplatser finns tätt för att skapa en känsla av täthet även på mindre orter. Översiktsplaner är uppdaterade, nya tomter tas fram- både privata och kommunala.”¹

Bo och Leva i Bergs kommun innehåller även en beskrivning av vilka delar som ska prioriteras för att lösa bostadsförsörjningen. Det handlar om att ta fram en bostadsförsörjningsplan, bygga bostäder där det finns bäst förutsättningar och öka omsättningen på bostadsmarknaden genom att frigöra fler hus till unga och barnfamiljer genom att skapa förutsättningar till annat boende för åldrande bergsbor.

2.4 Övergripande kommunalt mål 2017-2021

Kommunens målsättning för befolkningsutvecklingen är att bryta den nedåtgående trenden. Målet är att kommunen 2021 behållit nuvarande befolkningsantal eller att det ökat.

2.5 Trafikplan

Det finns ingen uttalad trafikplan för Bergs kommun. Det finns en ambition att förbättra transportmöjligheterna. Ett projekt initierades av kommunen för att se över alternativa vägsträckningar mellan Bergs kommun och Östersund.² En betydande arbetspendling sker i dagsläget längs väg 592 och den har kritiserats för att påverka både trafiksäkerheten och boendemiljön negativt. Dessutom resulterar många hastighetsbegränsningar i att trafikens framkomlighet försämras vilket påverkar pendlingsmöjligheterna. Det har därför utvecklats en idé och ett förslag om en snabbare och restidsförkortande väg.

¹ Bergs kommun, 2014. *Bo och Leva i Bergs kommun*. s.9

² Bergs kommun. 2014. ”Vägen mellan broarna”, s.3

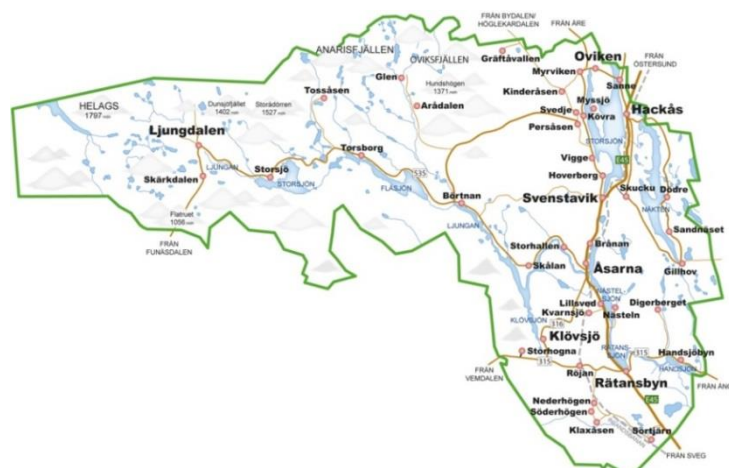
2.6 Översiktsplan

I plan- och bygglagen fastställs att kommunen ska ha en översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Den ska också visa vilka anspråk på markutnyttjande som finns från olika statliga och kommunala förvaltningsgrenar.

Gällande översiktsplan är från 1991. Ett arbete påbörjades med att ta fram en ny plan under 2015 och beräknas vara klar och beslutad i slutet av 2017. De dokument som idag kan ge underlag till bostadsförsörjningsplanen är de sju fördjupade översiktsplaner som kommunen har antagit under perioden 2006-2016. Även om de flesta fördjupade översiktsplanerna är några år gamla kan de fungera som vägledning. Det samlade helhetsintrycket utifrån de fördjupade översiktsplanerna som gäller tätorterna är att fortsätta arbeta för förtätning i tätorterna och småorterna och bygga upp flera bostäder kring befintlig infrastruktur. Exakt hur det ska utformas är svårare att generalisera kring. Det finns ett starkt fokus på jordbruks- och kulturmiljö i de fördjupade översiktsplanerna vilket är viktigt att tänka på när kommunen ska planera ytterligare bebyggelse.

Figur 1. Karta över Bergs kommun, tätorter och småorter utmarkerade

Källa: Bergs kommun



Nedan presenteras de korta sammanfattningar från de fördjupade översiktsplanerna som gäller tätorterna i kommunen.³

Häckåsbygden beskrivs i översiktsplanen som ett kulturhistoriskt känsligt område.⁴ I planen framgår vissa önskemål som visats hänsyn till när det föreslagits nya tomter i planen. Det finns en efterfrågan på tätortsnära boenden med utsikt över sjö och fjäll. Det finns även en efterfrågan på tomter belägna i jordbrukslandskapet. Vidare finns en efterfrågan på större tomter som kan vara lämpliga för hästgård eller mindre djurhållning. Slutligen bedöms närheten till skola, barnomsorg och service vara viktigt för alla typer av tomter.

Klövsjö by beskrivs i översiktsplanen som en månghundraårig och småskalig jordbruksbygd som resulterat i en speciell natur- och kulturmiljö och värdefulla ängs- och betesmarker i byn.⁵ Här finns även platser med fridlysta och hotade arter. En stor del av byn utgörs av brukad jordbruksmark. Kommunen äger mindre markområden i anslutning till skola och reningsverk men större delen av marken i Klövsjöbygden är i privat ägo.

³ Det finns även översiktsplaner som gäller Storsjö-Ljungdalen, Gräftåvallen, Storbjörns-Katrina.

⁴ Bergs kommun. 2016. Översiktsplan för Häckåsbygden.

⁵ Bergs kommun. 2008. Översiktsplan för Klövsjö by.

I översiktsplanen för Svenstavik förordas en tätare, mer stadsmässig och blandad bebyggelse.⁶ Svenstavik fyller en viktig funktion eftersom många personer i småorterna utanför är beroende av den samhällsservice som finns där. Attraktiva lägenheter i centrala lägen med lummig småstadsmiljö ses som eftersträvarsvärd. I översiktsplanen rekommenderas inga nya industriområden på grund av risken för en förhöjd trafik.

Åsarna utgörs framför allt av landskapsbygd.⁷ Utbudet av bland annat små lägenheter för ungdomar och skolelever är svagt i Åsarna såväl som på många andra mindre orter på landsbygden. För att möjliggöra byggandet av nya flerbostadshus med lägenheter har området med blandad tätortsbebyggelse utökats norrut. Totalt möjliggör planen 130 nya lägenheter. Planen gäller utökning av befintligt tätortsområde med blandad bebyggelse men även nya industriområden och områden för handel.

Under 2015 antog kommunen sex detaljplaner. Av dessa avsåg tre fritidshusbebyggelser och en detaljplan avsåg 55 lägenheter i flerbostadshus.⁸ Planerna gäller bland annat Klövsjö by, Åsarna och Storhogna-Sångbäcken-Katrinaområdet. Utöver dessa finns ett stort antal detaljplaner. Det finns även en plan för landsbygdsutveckling i strandnäralägen (LIS-plan).

⁶ Bergs kommun. 2012. Fördjupad översiktsplan för Svenstavik.

⁷ Bergs kommun. 2016. Fördjupad översiktsplan för Åsarna. Samrådshandling.

⁸ Länsstyrelsen Jämtlands län. 2016. Bostadsmarknaden i Jämtlands län, s.63

3. FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING

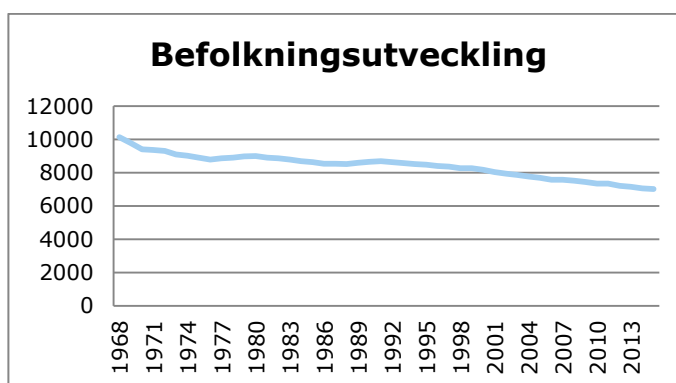
3.1 Befolkningsutveckling

3.1.1 Befolkningsutveckling fram till idag

Idag bor det 7032 personer i Bergs kommun. Urbaniseringstrenden är tydlig i Sverige, under en längre tid visar kommunen, precis som 140 av landets andra 290 kommuner, på en befolkningsminskning. Berg har framförallt en minskad befolkning i arbetsför ålder och en ökande andel äldre.

Figur 2. Befolkningsutveckling i Bergs kommun 1968-2015

Källa: Statistiska centralbyrån (SCB), befolkningsutveckling



Under 2015 flyttade 440 personer ut medan 436 flyttade in i kommunen, detta innebär ett negativt flyttnetto på 4 personer. Etablering av nyanlända utgör en betydande andel av de inflyttade, ungefär en tredjedel av de inflyttade personerna 2015 har invandrat till Sverige. Att arbeta för att nyanlända etablerar sig på ett framgångsrikt sätt och väljer att stanna i kommunen är därför betydelsefullt för en positiv befolkningsutveckling i framtiden.

3.1.2 Bergs olika tätorter och landsbygd

Bergs kommun har fem tätorter⁹: Hackås, Klövsjö, Myrviken, Svenstavik och Åsarna. Bergs kommun har Sveriges lägsta tätortsgrad, runt 70% av invånarna bor utanför tätorterna, antingen i småorter¹⁰ eller utanför dessa. I tabellen nedan visas hur befolkningen var fördelad 2010.

Tabell 1. Folkmängd i tätort och småort 2010

Källa: SCB, befolkning

Tätort	Folkmängd	Andel av total befolkning i kommunen
Svenstavik	1004	13,7%
Hackås	480	6,5%
Klövsjö	291	4,0%
Åsarna	268	3,6%
Myrviken	239	3,3%
I småort	1 190	16,2%
Utanför tätort och småort	3 880	52,8%
Totalt	7 352	100,0%

Befolkningsutvecklingen skiljer sig i viss utsträckning mellan olika tätorter och ren landsbygd. Svenstavik har förhållandevis god befolkningstillväxt medan Myrviken och Klövsjö haft begränsad befolkningsökning mellan åren 2000-2010. En del av förklaringen till utvecklingen, som skiljer sig

⁹ En tätort har sammanhängande bebyggelse med minst 200 invånare enligt SCB:s definition.

¹⁰ En småort har sammanhängande bebyggelse med högst 150 meter mellan husen och 50-199 invånare enligt SCB:s definition.

lite i jämförelse med många andra glesbygder, skulle kunna vara att tätorterna ligger på pendlingsavstånd till Östersund med omnejd. Där finns många arbetsplatser, även handel och service finns och besöksnäringen är stor, samt att regionen lockar många boende och studenter som vill ha friluftsliv som en del av vardagen.¹¹ Fortfarande spelar även jord- och skogsbruksnäringarna en viktig roll för kommunens fortsatta betydelse i området.¹² I Hackås och Åsarna har befolkningen minskat under samma period. Detta innebär att avståndet till Östersund inte bara är av betydelse för en befolkningstillväxt eftersom även Hackås ligger nära.

3.1.3 Befolkningsprognos 2020

Mellan åren 2010 och 2015 minskade befolkningen till 7032 personer (-4,3%). Befolkningsminskningen verkar heller inte avstanna de närmaste åren. Statisticons befolkningsprognos visar en minskning till 6662 personer år 2024 (-5,3%) och Svenskt Näringslivs prognos visar en befolkningsminskning till 6492 personer år 2035 (-7,7%), dock verkar minskningen avstanna något i hastighet. Utifrån Statisticons befolkningsprognos minskar befolkningen årligen med ungefär 40 personer. Om ett antagande görs om att denna prognos är linjär kommer det att bo 6826 personer i Berg år 2020.

3.2 Befolkningen i Berg

3.2.1 Ålderssammansättning och könsfördelning

Befolkningen i kommunen och även i länet har en åldersstruktur som avviker från genomsnittet för landet. I tabellen nedan jämförs Bergs kommuns ålderssammansättning med rikets och Jämtland läns. Medelåldern i kommunen (46,5 år) är högre i jämförelse med länet (43,3 år) och riket (41,5 år). Tabellen visar också att andelen invånare över 65 år är avsevärt större i Bergs kommun. Ca 7,5% är utrikes födda i kommunen.

Tabell 2. Folkmängd i riket, Jämtlands län och Bergs kommun 2015

Källa: SCB, befolkningsstatistik

	Kvinnor	Män	0-17 år	18-64 år	65- år	Utrikes födda
Hela riket	49,9%	50,1%	20,6%	59,7%	19,8%	17,0%
Jämtlands län	49,6%	50,4%	19,3%	57,6%	23,1%	8,6%
Bergs kommun	48,1%	51,9%	18,2%	53,4%	28,5%	7,5%

3.2.2 Hushållssammansättning

I kommunen finns 3183 hushåll och den genomsnittliga hushållssammansättningen är 2,13 personer/hushåll även om en stor andel är ensamhushåll. Ungefär tre fjärdedelar av samtliga hushåll består av en eller två personer.

Tabell 3. Antal och andel hushåll 2015

Källa: SCB, befolkningsstatistik

	Antal hushåll, Bergs kommun	Andel av samtliga hushåll, Bergs kommun	Andel av samtliga hushåll, riket	Andel av samtliga hushåll, Jämtlands län
1 person	1286	40,4%	38,1%	41,7%
2 personer	1029	32,3%	31,2%	31,1%
3 personer	382	12%	12,2%	11,2%
4 personer	281	8,8%	12,1%	10,6%
5 personer	129	4,1%	4,3%	3,7%
6 personer	41	1,3%	1,2%	1,1%
7+ personer	35	1,1%	0,9%	0,5%

¹¹ Bergs kommun. 2014. "Vägen mellan broarna". s.10

¹² Bergs kommun. 2014. "Vägen mellan broarna". s.10

3.2.3 Förvärsarbetande

Bergs kommuns förvaltning är den största offentliga arbetsgivaren med 925 anställda. Förvaltningen står dessutom för stora pensionsavgångar vilket innebär att det kommer finnas ett behov av nyrekryteringar. Den största privata arbetsgivaren är Storhogna Högfjällshotell & Spa AB med 75 anställda.¹³ Det finns många mindre företag i kommunen, Berg har näst högst andel företag per invånare i hela landet. Ungefär två tredjedelar av Bergs förvärsarbetare arbetar inom näringslivet.

I kommunen utgör vård, omsorg och sociala tjänster ungefär en femtedel av sysselsättningen följt av jordbruk, skogsbruk samt utbildning. Turism är en viktig och växande näring. Inom kommunen finns fyra stora turistdestinationer. Bydalsfjällen, Ljungdalsfjällen, Södra-Storsjön och Destination Vemdalen.¹⁴ Det är framförallt fjällturismen som växer med bland annat turistanläggningarna i Klövsjöfjällen men även genomfartsturismen.

Tabell 4. Antal förvärsarbetande och förvärsintensitet
Förvärsarbetande dag- och nattbefolkning (16+ år) samt förvärsintensitet
(20-64 år) Jämtlands län och Bergs kommun efter kön år 2014.

Källa: SCB, arbetsmarknadsstatistik

	Dagbefolkning	Nattbefolkning	Förvärsintensitet (%)
Jämtlands län	61 248	62 118	79,9
Berg	3 031	3 442	81,3
Män	1 605	1 858	81,1
Kvinnor	1 426	1 584	81,5

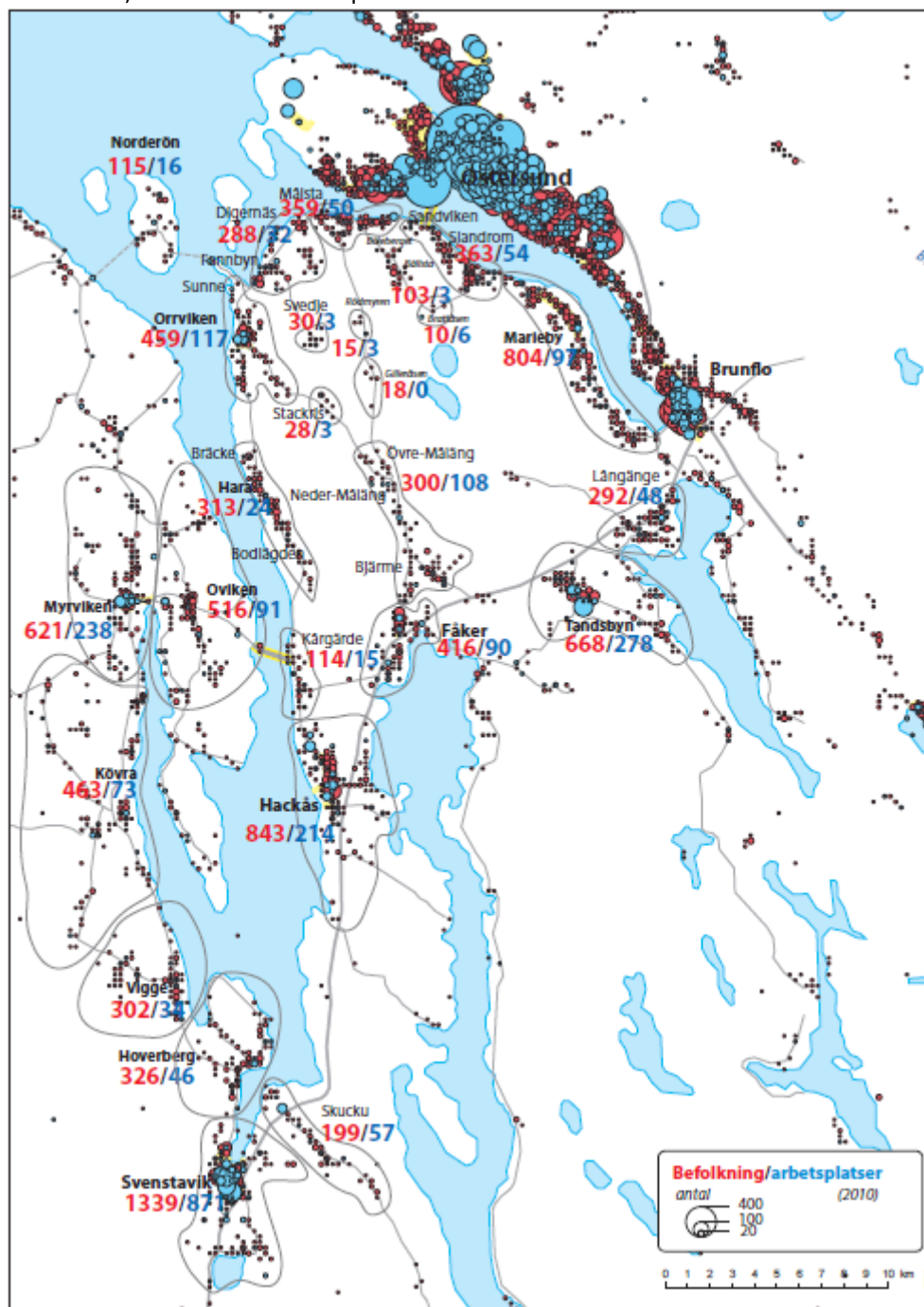
Andel öppen arbetslöshet och andel förtidspensionärer är 7,0% respektive 6,8% i kommunen vilket är lägre än rikssnittet. I tabellen nedan redovisas antal förvärsarbetande och förvärsintensitet i kommunen jämfört med länet.

¹³ <http://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Din-kommun-i-siffror/?compare=1®ion=2326>

¹⁴ Bergs kommun. 2014. "Vägen mellan broarna", s.13

Figur 3. Befolkningsantal och antal arbetsplatser 2010

Källa: SCB, bearbetat ÅF Infraplan



3.2.4 Pendling

Befolkningen i kommunen är till stor del utspridd längs med huvudpendlingsstråket in till Östersund. Allt fler bergsbor pendlar till Östersund för arbete. Viktigt att notera är att det sker betydande pendling i motsatt riktning mellan Östersund och Berg, ungefär 29% (277 av 972 pendlare) av pendlingsflödet kommunerna emellan går från Östersund till Berg. Detta pendlingsmönster kan vara ett resultat av ett lågt bostadsbestånd i kommunen.

Tabell 5. Arbetspendling 2016

Källa: SCB, pendlingsmönster i Jämtlands län

Bostadskommun Arbetsplatskommun

	Berg	Bräcke	Härjedalen	Krokom	Ragunda	Strömsund	Åre	Östersund
Berg	2472	6	70	21	3	4	21	695
Bräcke	8	2000	8	22	142	9	7	517
Härjedalen	49	3	4400	4	0	2	5	117
Krokom	20	18	6	3745	10	78	159	2906
Ragunda	1	44	1	9	1920	15	7	265
Strömsund	4	5	2	31	11	4715	6	369
Åre	44	2	5	129	2	5	4267	546
Östersund	277	207	62	1005	105	162	268	26407

Många pendlar också inom kommunen till den egna tätorten och Svenstavik, samt till de största småorterna.

3.3 Bostadsbestånd och byggande

3.3.1 Bostadsbestånd permanent och fritid

Enligt SCB består det permanenta bostadsbeståndet av 3512 bostäder och 3183 hushåll. Av dessa är 2870 småhus, vilket avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus. Beståndet består också av 423 lägenheter i flerbostadshus. Antalet lägenheter i småhus är således avsevärt högre än antalet lägenheter i flerbostadshus. I kommunen finns 79 övriga hus, denna kategori avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, till exempel byggnader med olika typer av verksamheter eller samhällsfunktioner. Slutligen finns 140 stycken specialbostäder, detta är bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

I kommunen finns ungefär 4100 fritidshus. Fritidshusbebyggelsen är koncentrerad till Gräftåvallen i Bydalsfjällen, Ljungdalen och Klövsjö/Storhogna.

3.3.2 Bostadssituation idag (typ av bostad, storlek på bostad)

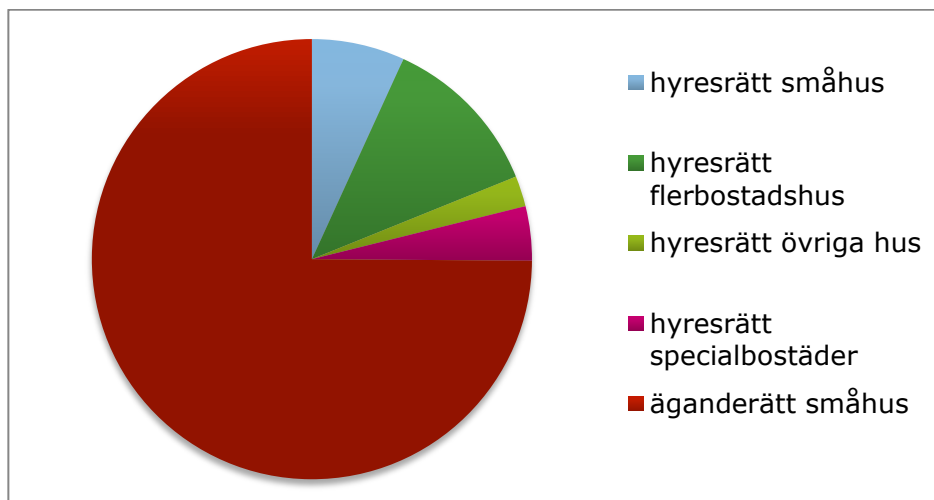
I kommunen finns 882 hyresrätter och 2630 äganderätter.¹⁵ Av de 882 hyresrätterna är 240 i småhus, 423 lägenheter i flerbostadshus, 79 i övriga hus och 140 specialbostäder. Samtliga äganderätter är småhus.

¹⁵ Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar.

Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar. Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar. Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

Figur 4. Fördelning lägenheter i kommunen, hustyp och upplåtelseform 2015

Källa: SCB



Nedan beskrivs befolkningen i olika typer av bostäder i Bergs fem tätorter.

Tabell 6. Befolkningen per tätort fördelat på typ av bostad 2010 (%)

Källa: SCB

	Småhus	Flerbostadshus	Övrigt
Hackås	75,2	22,3	2,5
Klövsjö	93,5	6,5	0,0
Myrviken	48,1	46,9	5,0
Svenstavik	64,1	33,7	2,2
Åsarna	84,0	13,1	3,0

Av de bergsbor som bor i tätorterna bor de flesta i småhus även om en stor del, särskilt i Myrviken och Svenstavik, bor i lägenheter i flerbostadshus. I Klövsjö bor endast ett fåtal i flerbostadshus liksom i Åsarna.

3.3.3 Bostadsbyggande de senaste fem åren

Kommunalt bostadsbyggande

Kommunen har inte byggt mycket de senaste fem åren. Den främsta förklaringen till varför det byggts och byggs så lite anges vara för höga produktionskostnader. Det byggs en ny förskola i Myrviken. Bergs hyreshus deltar i byggnationen av 6 tvårumslägenheter i Hackås. De finns åtta potentiella lägenheter i en fastighet i Svenstavik som hyrs av kommunen idag. Sedan görs ombyggnationer av tidigare kommersiella lokaler i Myrviken, 2 stycken femrumslägenheter och 4 enrumslägenheter.

Privat bostadsbyggande

Bostadsbyggandet som gjorts i kommunen har istället utförts av privatpersoner. Bergs hyreshus sålde för cirka sju år sedan ut 22 lägenheter till privatpersoner. Fem av dem, belägna i Rätan, renoverades och hyrs ut. Efterfrågan visade sig vara stor med 75 intresseanmälningar. Under 2015 kom det in totalt 180 bygglovsansökningar till Bergs kommun och 175 beviljades. Bygglovsansökningarna gällde till stor del fritidshus men även andra typer av boenden efterfrågas, bland annat permanentbostäder främst runt Storsjön, Näkten och i Klövsjö by.¹⁶

¹⁶ <http://www.itz.se/jamtland/berg/byggboom-i-bergs-kommun-rekord-flera-ar-i-rad>

I Jämtlands läns *Bostadsmarknaden i länets kommuner* anges den förväntade nyproduktionen av bostäder i flerbostadshus. Bergs kommun planerar att påbörja byggnation av 21 hyresrätter. Under 2017 anges att det kommer påbörjas ändring av 3 stycken bostäder i flerbostadshus genom ändring av byggnad. I Bergs kommun planeras att påbörja under 2016 byggnation av 25 småhus.¹⁷

Tabell 7. Förväntad nyproduktion av lägenheter i flerbostadshus resp. småhus

Källa: Region Jämtland 2016

	2015	2016	2017
Flerbostadshus	6	21	3
Småhus	30	25	25

3.3.4 Tomter och tomtkö

Kommunen har tomter till salu i Bugården, Hackås, Myre, Rätan, Svenstavik och Åsarna. Många av tomterna är byggklara med framdraget vatten och avlopp till tomtgräns. Fiberutbyggnad pågår eller planeras på de flesta orterna.¹⁸ I småorterna finns också kommunal mark som kan styckas av i mindre tomter.

För tillfället finns ingen tomtkö. Det finns ett litet intresse för tomter i Klövsjö by vilket har resulterat i diskussioner på kommunförvaltningen om eventuella köregler och införande av ett kösystem men inget är beslutat i dagsläget.

3.3.5 Kommunalt Bostadsbolag

Bergs hyreshus är ett kommunalt bolag som tillhandahåller hyreslägenheter i kommunen. Bolaget är helägt av Bergs Kommuns holdingbolag Bergab AB. Verksamheten innefattar ungefär 660 lägenheter varav 459 i hyresrättsföreningar och resterande är HVB-hem, flyktingboende eller äldreboenden. Verksamheten innefattar även drygt 85 000 kvm kommersiell yta i form av kontor, industribyggnader, skolor, förskolor, hälsocentraler, vårdhem, butiker m.m..

¹⁷ Länsstyrelsen Jämtlands län. 2016. *Bostadsmarknaden i Jämtlands län*. s.16

¹⁸

<http://www.berg.se/medborgare/byggaboochmiljo/markvindkraftenergiplan/marktomterochfastighetsfragor.4.2a948e2414c4aa4dd9a203b2.html>

4. BOSTADSMARKNAD, FRAMTIDA KRAV OCH MÅLGRUPPER

4.1 Bostadsmarknaden

4.1.1 Regionala förutsättningar

För det första finns länscentret Östersund på pendlingsavstånd. Till skillnad från merparten av Norrlands inland har Östersund befolkningstillväxt. I Östersund bor cirka 75 % av kommunens befolkning. 10% bor i övriga tätorter och 15 % på landsbygden. I Östersund finns en annan typ av arbetsmarknad, där finns även tillgång till utbildningsmöjligheter och annan service. Östersund lider också av bostadsbrist och just nu finns planer på att bygga cirka 2 000 lägenheter under perioden 2016–2020, de allra flesta i centralorten.

För det andra ingår Berg i fyra framgångsrika turismkommuner, de andra är: Åre, Östersund och Härjedalen. Destination Vemdalen sysselsatte 666 årsarbetare i Berg och Härjedalens kommun. De har en omsättning på 489 miljoner och 772 000 turistövernattningar genomfördes 2015.

För det tredje finns bra förbindelser. I Jämtlands län finns en flygplats med reguljär flygtrafik, Åre-Östersund. Båda flygplatserna är av stor betydelse för länets besöksnäring. I regionen finns också tågförbindelser. SJ trafikerar till Östersund. Inlandsbanan åker genom kommunen och stannar i Åsarna, Röjan, Svenstavik och Hackås på väg till Östersund. Inlandsbanan AB ägs av Berg tillsammans med 14 andra kommuner längs banan. Under vintersäsong möjliggör inlandsbanan till förenklad pendling in till Östersund men också till Sveg.

4.1.2 Bostadsmarknaden i Berg

Utmaningar

Den största utmaningen för bostadsmarknaden i Bergs kommun är låga marknadsvärden. Tillsammans med höga produktionskostnader sker en slags inlåsnings effekt eftersom det finns få incitament att sälja ett permanent småhus på grund av prisbilden, det är därför mer fördelaktigt att göra om det till fritidshus. Detta resulterar i att det permanenta bostadsbeståndet minskar.

I Länsstyrelsens regionala analys *Bostadsmarknaden i Jämtlands län* anges begränsande faktorer för bostadsbyggandet i länets kommuner. Andra utmaningar är att det finns en svårighet för privatpersoner att få lån vilket bland annat kan vara en konsekvens av hårda lånevillkor och svår inkomstutveckling för hushållen. Även byggherrar har svårt att få lån/hårda lånevillkor. En annan anledning anges vara att kommunen och det allmännyttiga bostadsbolaget saknar resurser för bostadsbyggande. Andrahandsmarknaden för bostäder är dessutom svag. Det är även ett vikande befolkningsunderlag.¹⁹

Priser på bostadsmarknaden

Under 2014–2015 steg priset på småhus med 8% i riket, 24% i länet och 37% i Bergs kommun.²⁰ En förklaring till den höga prisutvecklingen är att det är fritidshus som säljs. Priser på permanentbostäder är låga medan fritidshus i anslutning till skidområdena är dyra. De låga priserna på permanentbostäderna gör att det inte är lönsamt att bygga dem. Den generella bostadsbristen begränsar den omflyttning som normalt sker på en bostadsmarknad och är en bidragande orsak till att priserna på småhus ligger på en jämförelsevis hög nivå.²¹ Nedan visas en pristabell av försäljningen av villor och fritidshus under 2016. Inga bostadsrätter har sålts.

¹⁹ Länsstyrelsen Jämtlands län. 2016. *Bostadsmarknaden i Jämtlands län*. s.16

²⁰ SCB, statistikuppgifter 2016-05-31

²¹ Länsstyrelsen Jämtlands län. 2016. *Bostadsmarknaden i Jämtlands län*. s.6

Tabell 8. Försäljningsstatistik av villor och fritidshus i Berg

Källa: Mäklarstatistik, senast uppdaterad 15 september 2016

	Antal	Kvadratmeterpris	Köpesumma medelvärde
Villor	10	19150kr	1416000kr
Fritidshus	29	17760kr	1142000kr

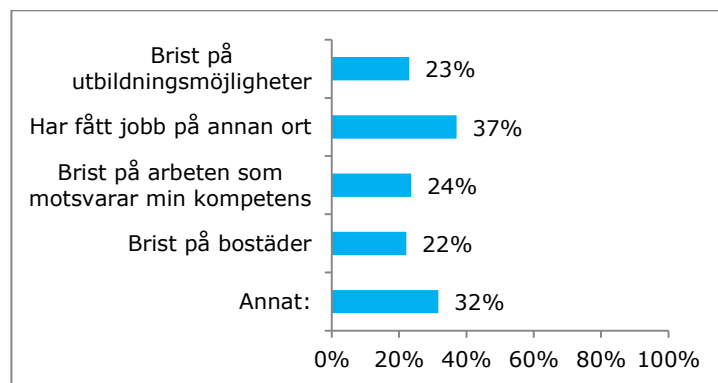
Prisbilden skiljer sig mycket beroende på geografiskt läge i kommunen. Runt Storsjön och Klövsjö är det generellt sett dyrare än på andra orter.

Rörlighet på bostadsmarknaden

I den marknadsanalys Ramböll genomförde juli/augusti 2016 med 150 svarande bergsbor tror 86% att de kommer bo kvar i sin nuvarande bostad om fem år.²² I åldersgruppen 18-29 år tror 46% att de kommer att ha bytt bostad fem år fram i tiden. 9 av 10 av respondenterna tror att de sannolikt kommer att bo kvar i Bergs kommun om 5 år. Nedan redovisas anledningar till varför vissa förmodligen inte kommer att bo kvar i kommunen.

Figur 5. Anledningar till varför de respondenter som angivit att de troligen inte/absolut inte kommer att bo kvar i kommunen om fem år.

Källa: Ramböll, Marknadsanalys 2016



4.2 Krav på framtidens bostäder

4.2.1 Geografiskt – tätorter vs landsbygd

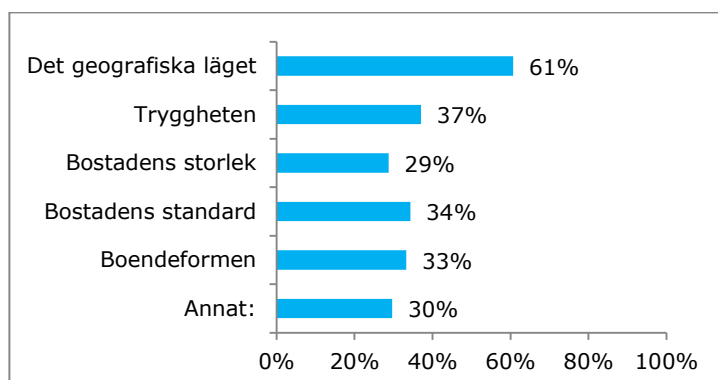
I Bergs strategi beskrivs en önskan om att stärka Svenstavik som centralort genom fortsatt etablering av bostäder för att kunna behålla utbudet av service och kommunikationer. Detta anses vara positivt för hela kommunens utveckling.²³ Det framtida bostadsbyggandet bör överhuvudtaget ha som mål att förtäta de fem tätorterna. Det är även viktigt att stärka de områden närmare Östersund för att underlätta för invånare som vill pendla till Östersund för arbete och studier. Hackås, Myrviken/Oviken och Klövsjö är de mest attraktiva tätorterna. I Klövsjö finns en förhållandevis stor efterfrågan på bostäder.

²² 81% av hushållen, som har svarat på enkäten, har 4 eller fler rum och kök. I 65% av hushållen fanns ingen som var under 18 år. 86% av respondenterna uppger att de antingen bor i villa eller på en gård.

²³ Bergs kommun. 2014. *Strategi Bo och Leva i Bergs kommun*. s.9

Figur 6. Anledningar till varför respondenter är nöjda/mycket nöjda med nuvarande bostad. Möjligt att välja flera svarsalternativ.

Källa: Ramböll, Marknadsanalys 2016

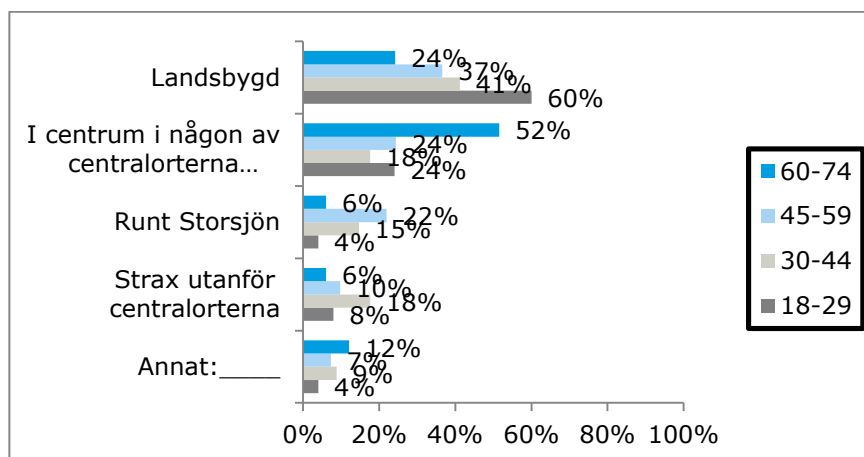


Det geografiska läget värderas högt av samtliga, det finns heller inga markanta skillnader mellan åldersgrupperna. Åldersgruppen 60-74 år svarar i förhållandevis hög utsträckning "annat". Detta beskrivs vara anledningar som att de bott där länge, det är billigare än i en lägenhet, det är bra grannar, det finns en trädgård m.m..

Vidare frågade Ramböll i marknadsanalysen i vilken typ av geografiskt område respondenterna helst ville bo inom en femårsperiod. Nästan 4 av 10 vill bo på landsbygden inom fem år och 6 av 10 i åldersgruppen 18-29 år vill bo på landsbygden. I figuren nedan beskrivs vilka geografiska platser som är mer attraktiva än andra, preferenserna skiljer sig något beroende på åldersgrupp.

Figur 7. Respondenternas önskan om vilka geografiska områden de vill bo inom en femårsperiod.

Källa: Ramböll, Marknadsanalys 2016



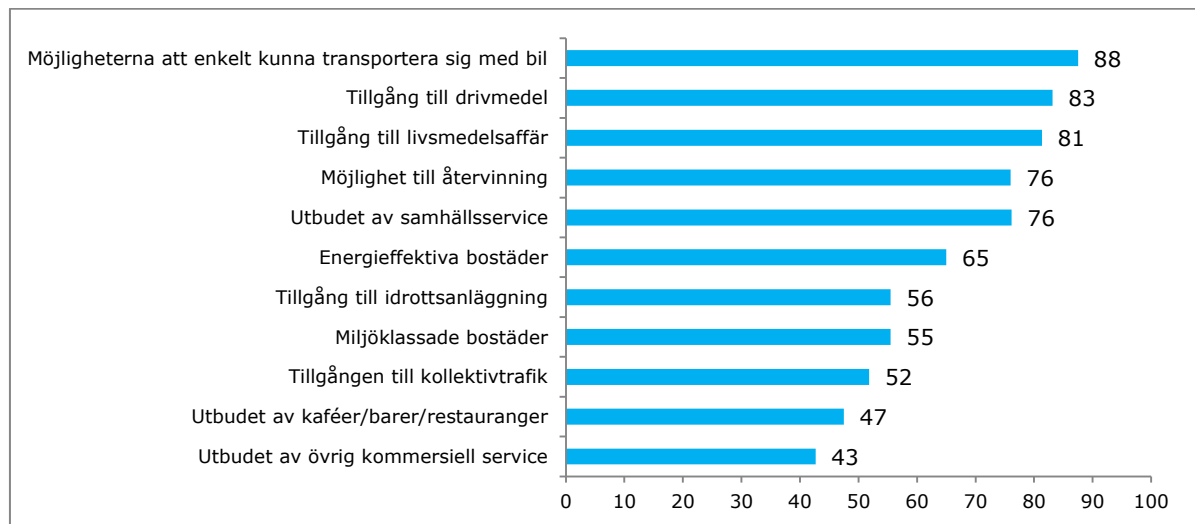
Anmärkningsvärt är att mer än hälften i åldersgruppen 60-74 år vill bo i centrum i någon av tätorterna inom en femårsperiod.

4.2.2 Krav på service

I marknadsanalysen angavs att de viktigaste områdena för respondenterna när de väljer hur och var de ska bo är möjligheten att enkelt kunna transportera sig med bil, tillgång till drivmedel och livsmedelsaffär i närområdet. Nedan beskrivs vilka områden som anses viktiga när respondenterna väljer var och hur de vill bo. Nedan redovisas samtliga svarsalternativ och fördelning.

Figur 8. Viktiga faktorer vid val av var och hur de vill bo (n=150). Möjligt att välja flera alternativ.

Källa: Ramböll, Marknadsanalys 2016



Det finns även ett litet behov av vissa näringslokaler, butiks- och kontorslokaler, i Klövsjö och Myrviken finns företag som vill expandera.

I regionanalysen framgår att tillgång till förskola, skola och viss service i närhet av bostaden eller i pendlingsstråket till arbetet är en viktig och ofta avgörande faktor för många familjers bostadsval.²⁴ Det största utbudet av service finns i centralorten Svenstavik med affärer, banker, systembolag, hälsocentral samt offentlig service. Det resterande utbudet av affärer och samhällsservice är i stort koncentrerad till Hackås, Myrviken, Åsarna, Klövsjö, Rätan och Storsjö/Ljungdalen. För personer med särskilda behov skapar tillgången till service frihet och integritet vilket är viktigt att belysa. Placeringen av bostäder skulle också innebära mindre kostnader för kommunen, till exempel transport och bostadsanpassning.

4.2.3 Småhus – flerbostadshus

När det kommer till byggnation av lägenheter har kommunen en större möjlighet att direkt påverka genom Bergs hyreshus. I lägen där intresse för investering saknas från den privata sektorn kan potential för nyproduktion av bostäder ändå finnas genom att kommunen som ägare beslutar om att genomföra ett byggprojekt. Flerbostadshus rymmer dessutom fler boende per utnyttjad kvadratmeter ianspråktagen mark och bör därför ges företräde i attraktiva lägen nära service i tätorterna. För att skapa en bostadssituation som är hållbar i ett långsiktigt perspektiv bör olika storlekar och upplåtelseformer uppföras.

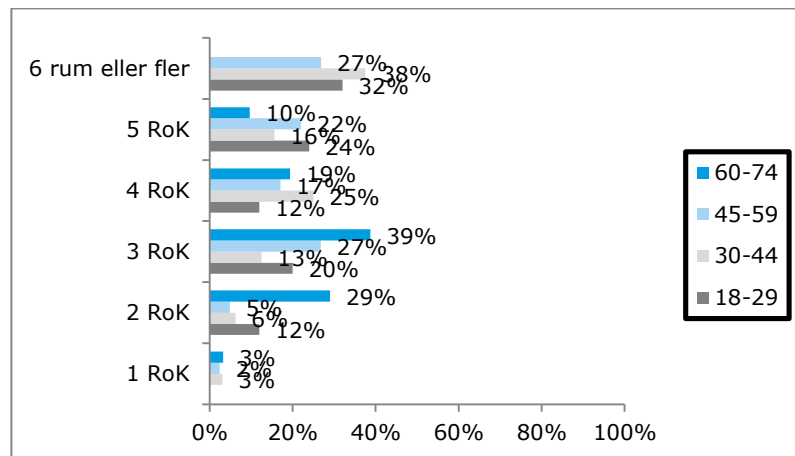
I marknadsanalysen uppger gruppen 18-29 år att de är mest intresserade av att själva bygga en villa eller köpa ett nyckelfärdigt hus i en jämförelse med de andra åldersgrupperna. Av de i åldersgruppen 18-29 år som säger att de vill bo i en villa om 5 år, är 53% av dem intresserade av att köpa en tomt och själv bygga en villa på, och 33% är intresserade av att köpa ett nyckelfärdigt hus.

²⁴ Bergs kommun. 2014. "Vägen mellan broarna", s.17

I figur 8 beskrivs vilken storlek på bostad respondenterna upplever sig ha behov av om fem år.

Figur 9. Storlek på bostad om fem år

Källa: Ramböll, Marknadsanalys 2016



3 rum och kök är den storlek på bostad som flest tror att de har behov av om fem år. I åldersgruppen 60-74 år upplever sig ingen ha ett behov av 6 rum eller fler, de vill i stor utsträckning antingen ha 2 eller 3 rum och kök. 1 rum och kök är få intresserade av oavsett åldersgrupp.

4.2.4 Upplåtelseformer

Att ha en blandning av olika upplåtelseformer, bostadsstorlek och hustyper skapar ett öppet samhälle där människor kan mötas. Hyresrätter är den upplåtelseform som skapar mest dynamik på bostadsmarknaden då det är den typ av boende som flest människor kan tillgodogöra sig. Hyresrätten är dessutom en nödvändig inkörsport till bostadsmarknaden. Samtidigt är priserna lägre i Berg än i till exempel Östersund vilket möjliggör för fler att kunna köpa sin bostad, att köpa bostad finns dessutom ett stort intresse för enligt marknadsanalysen.

Angående olika typer av upplåtelseformer finns information i Rambölls marknadsanalys. I den ställdes frågan "Vid byte av bostad vilken ägandeform är du då mest intresserad av?". 3 av 4 åldersgrupper är mest intresserade av att köpa bostad. Det är i den äldsta åldersgruppen, de mellan 60-74 år, som är minst intresserad av detta. 58 % av dem tycker inte att det har någon betydelse vilken ägandeform bostaden har vid eventuellt byte.

4.2.5 Hållbarhet och miljö (energieffektivitet, återvinning, miljöklassade)

Trots att kollektivtrafiken är det mest hållbara och långsiktiga färdmedlet gör det sviktande befolkningsunderlaget att allt färre avgångar är möjligt, detta resulterar i att många åker bil. I marknadsanalysen framkommer att tillgång till drivmedel är viktigt vid val av boende. Att bo i en miljöklassad bostad anses förhållandevis viktigt vilket figur 5 visade. Att ha nära till återvinningsmöjligheter anses vara viktigare.

I Bergs kommun finns ett kommunalägt BTEA. BTEA har bra möjligheter och kapacitet vid nybyggnation i de södra delarna, anläggningen i Svenstavik har full belastning men det skulle fungera att ytterligare ansluta några villor. I Rätan finns den andra anläggningen och belastas ungefär till 85%. I Myrviken, Rätan, Svenstavik och Åsarna finns tillgång till fjärrvärme. Även i vissa turistområden finns mindre fjärrvärmeanläggningar. Det är inte särskilt troligt att nätet kommer att byggas ut på de orter som det inte finns på men andra bra lösningar anges, såsom bergvärme, jordvärme och även ett ökat intresse för solceller. I Bergs kommun finns även Jämtkraft som ägs av grannkommunerna, Jämtkraft ansvarar för Bugården och Myre i de norra delarna.

4.3 Grupper med särskilda behov

Kommunen har särskilt ansvar gentemot vissa grupper i samhället för att skapa förutsättningar för invånarna i Bergs kommun att leva värdiga liv oavsett uppkommen livssituation. Kommunens uppdrag handlar om insatser för att skapa balans mellan behov och efterfrågan och att grupper inte utestängs från bostadsmarknaden. Det finns flera grupper med särskilda behov.

Kategorierna unga vuxna, nyanlända, personer med funktionsnedsättning, äldre personer i ordinärt boende och i särskilda boenden har pekats ut som grupper att särskilt tillgodose.

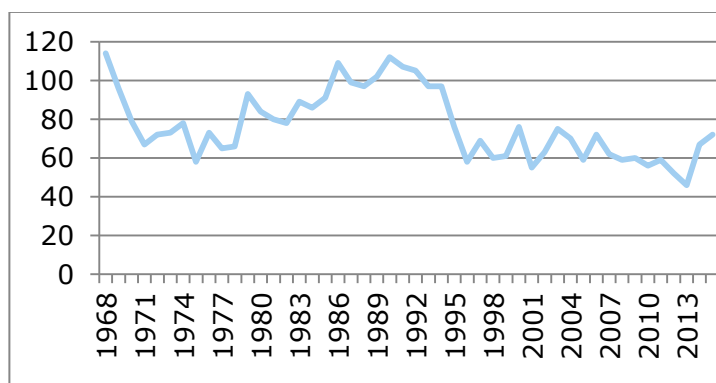
4.3.1 Unga vuxna

Kategorin unga vuxna består av tre undergrupper. Den första gruppen utgörs av bergsfödda i åldern 18-25 som inte är i behov av särskild hjälp från kommunen, den andra gruppen är de unga vuxna som kommunen hjälper och den tredje gruppen är de ensamkommande barnen som vid 18 års ålder och med uppehållstillstånd kommer att tillhöra denna kategori.

I figuren nedan visas en graf över levande födda i Bergs kommun mellan 1968-2015.

Figur 10. Levande födda i Bergs kommun 1968-2015

Källa: SCB, befolkningsutveckling



Som framgår av figuren ovan föddes en betydande andel fler levande födda mellan åren 1986-1993 i Bergs kommun. Dessa invånare än nu i åldern 23-30. Marknadsanalysen visar att det framförallt är åldergruppen 18-29 år som inte kan se sig bo kvar i kommunen inom en femårsperiod. Anledningarna som ges är att de vill flytta hemifrån, att utbildningsmöjligheterna är små och brist på bostäder. Trots att många kan tänka sig att flytta stannar en större andel än tidigare kvar och är i behov av bostad. Hur många personer det rör sig om i denna grupp är svårt att bedöma. För vuxna och vuxna med barn passar större hyreslägenheter bättre. Det finns även en del av denna grupp som inom en femårsperiod enligt marknadsanalysen vill bo i villa. Tanken är att genom att bygga lägenheter i flerbostadshus för äldre frigörs småhus till denna grupp.

I den andra gruppen finns idag 5-10 unga vuxna som står utan eget boende och som kommunen ombesörjer. Det finns små möjligheter att tillgodose dessa behov i kommunen i dagsläget.

Kategorin unga vuxna är en relativt betalningssvag grupp och ofta är de ensamstående. Därmed passar mindre hyreslägenheter deras behov. Samtidigt ser gärna en del av denna grupp sig själva bo på landsbygden, i en stor villa inom en femårsperiod enligt Rambölls marknadsanalys.

Bergs kommun har under de senaste åren tagit emot en ganska stor grupp ensamkommande barn. Just nu finns 79 stycken inskrivna i socialtjänstens system. Under det närmaste året kommer ungefär 30 av dem att fylla 18 år och vara i behov av en egen bostad alternativt dela den med någon. Resterande ensamkommande barn är framförallt födda 2000 och 2001 vilket innebär att under en treårsperiod kommer gruppen unga vuxna växa ytterligare och behovet av egna mindre hyreslägenheter vara ännu större, givet att de stannar kvar i kommunen. För de nyblivna artonåringarna kommer några befintliga platser göras om till

studentboende/stödboende. Även om det finns möjlighet att ordna boenden till ett flertal genom denna lösning kommer inte alla kunna erbjudas boende. Precis som resterande grupp unga vuxna anses denna grupp också vara relativt betalningssvag vilket innebär att mindre hyreslägenheter passar dem. Att ordna någon typ av korridorboende skulle kunna vara en bra lösning.

4.3.2 Nyanlända

Bergs kommun har även tagit emot ett stort antal vuxna och vuxna med barn på flykt. Under 2017 är kommunen skyldiga att ordna 30 platser. Idag finns det mycket få lediga lägenheter i Bergs kommun och kommunikationer med ytterområden utanför Svenstavik är inte helt tillfredställande. Av den anledningen bor de flesta i Svenstavik. Några familjer bor även i Hackås och Myrviken men reser dagligen till Svenstavik där svenskundervisningen för de vuxna samt förberedelseklasserna för barn finns.²⁵ För barnfamiljerna lockar framför allt Svenstavik, men även Myrviken, Åsarna eller Rätan eftersom de har affärer, bra bussförbindelser och hälsocentraler. I Rätan finns dessutom två flyktingboende som gjort att det finns en vilja hos vissa av dem att stanna kvar i småorten men i en egen lägenhet.

4.3.3 Särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning

Enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade ska kommunen tillhandahålla särskilda boenden till personer med olika funktionshinder. För närvarande finns det 16 permanenta boendeplatser i kommunen fördelat på gruppboende, servicebostad och särskilt anpassad bostad i kommunen. Idag finns tre gruppboenden/boende med särskild service för vuxna i kommunen, alla ligger i Svenstavik: Centrumvägens gruppboende (6 platser), Ringvägens gruppboende (5 platser) och Skogsvägens gruppboende (5 platser). I minst ett av dem är lägenheterna anslutna till ett gemensamhetsutrymme men har även egen ingång. Ett till liknande boende som detta efterfrågas eftersom det i framtiden kommer att finnas ett behov. I dagsläget bedöms bostadsbehovet för personer med funktionsnedsättning/särskilt boende vara i balans. I den sammanfattande bostadsförsörjningsplanen nedan har siffran justerats till 10 personer. Detta med anledning av att det bedöms finnas ett framtida behov för de barn med funktionsnedsättning som för tillfället bor med sina vårdshavare men som om några år är unga vuxna och ska kunna erbjudas eget boende.

4.3.4 Boenden för personer som lever i missbruk, psykisk ohälsa och bostadslöshet

Socialstyrelsen definierar hemlösa i fyra kategorier: 1. Akut situation där en person helt saknar tak över huvudet, 2. Avsaknad av bostad inför utskrivning från institution, 3. Ingen tillgång till bostad på den ordinarie marknaden utan hyreskontrakt genom kommunens försorg, 4. Kortsiktigt boende hos vänner och släktingar. I Bergs kommun finns hemlösa enligt definition 3 och 4.

Det finns en grupp i kommunen som lever i missbruk eller psykisk ohälsa och som kommun har begränsade möjligheter att ordna boende till. Dessa är för närvarande cirka 5-10 i kommunen. Det är ungefär fem personer som kommunen ständigt för en dialog kring. De har svårt att få hyreskontrakt både genom privata bostadsbolag och också genom det kommunala bostadsbolaget. Socialtjänsten har tidigare hjälpt dem genom att hyra förstahandskontrakt av Bergs hyreshus för att sedan hyra ut till personen i andrahand. Numera har lösningen varit från kommunens sida att inhysa dem i stugor, på hotell eller på campingplatser. Med ett utökad utbud av hyreslägenheter skulle även dessa kategorier i större utsträckning än idag kunna beredas bostad.

²⁵ Bergs kommun, 2015. "Integration". s.5

4.3.5 Äldre personer i ordinärt boende (trygghetsboende²⁶ och seniorboende)²⁷

Idag finns ett stort antal äldre som bor i småhus. Det finns en vilja att frigöra dessa hus för barnfamiljer men äldre personer dels att de får för lite betalt för sin bostad, dels att kostnaderna för den nya bostaden är för hög. Många behåller istället sin bostad som går vidare i arv och inte sällan omvandlas till fritidsboende för nästa generation. Kommunen hjälper äldre personer med bostadsanpassning av nuvarande boendet och kostnaderna för dessa fortsätter att öka. Bostadsanpassning är därför inte optimalt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

En bostad som är lämplig för äldre ska vara i markplan eller vara tillgänglig med hiss. Bostaden ska också vara tillgänglighetsanpassad eller enkelt kunna anpassas så att den till exempel fungerar för en person med rullstol, rullator eller liknande. Lägenheterna bör vara belägna i närheten av samhällsservice. Det bör också finnas gemensamma ytor för rekreation och sociala miljöer bedöms behövas i anslutning till bostäderna.

4.4 Andra grupper

4.4.1 Fritidshusägare

Destination Vemdalen gjorde en enkät via sociala medier för att undersöka efterfrågan på bostäder i Bergs kommun, 267 svarade på den. Även om det finns stora osäkerheter ur ett statistiskt perspektiv med undersökningen kan det ändå fungera som en indikator på hur efterfrågan ser ut. De som svarade var framförallt familjer bestående av två vuxna, antingen utan barn eller med ett eller två barn. 222 av dem vill gärna flytta till Bergs kommun om rätt möjligheter fanns. Av respondenterna var det 27 stycken som redan bodde på orten. 96% av dem uppgav att de sökte permanent boende. Det fanns framförallt ett intresse för fristående villor och gårdar men även för hyreslägenheter och radhus. Dessa fick gärna vara belägna i någon utav byarna, antingen i Klövsjö eller i Vemdalen.

4.4.2 Personalbostäder

Turismen växer i kommunen och Destination Vemdalen är av stor betydelse. Många av deras säsongsarbetare tvingas i dagsläget bo i boenden som de annars hade hyrt ut till gäster. Företaget mister därför intäkter för att det är brist på personalboende men även annat boende i byarna. En lösning skulle kunna vara studentkorridorer, ett flertal lägenheter med gemensamt kök för ett socialt sammanhang. Lägenheterna bör vara av mindre storlek och hyresrätter eftersom denna grupp inte heller är särskilt betalningsstark. Det är en lösning som också skulle kunna passa andra grupper. Dock bör dessa boenden vara belägna i närheten av turistanläggningarna, antingen i Vemdalen eller Klövsjö. En annan lösning skulle kunna vara att göra ett tillägg på befintligt fritidshus för att hyra ut den. Att skapa bra bostäder i goda bostadsmiljöer är viktigt eftersom det kan locka ett flertal av säsongsarbetarna att stanna hela året, denna grupp anses ha stor potential att stanna. Det finns dessutom möjlighet för en del säsongsarbetare att arbeta på kommunen under lågsäsong.

4.4.3 Pendlare

Eftersom kommunen inte kan tillgodose en bred arbetsmarknad så är arbets- och utbildningspendlingen viktig och ökar dessutom. Ett framtida bostadsbyggande bör underlätta boende för pendling till arbeten i Östersund. Det finns även ett stort antal människor som pendlar från Östersund till Berg, anledningen kan i vissa fall vara bostadsbrist. Det blir viktigt att ge dem alternativ så att de kan bosätta sig i kommunen.

²⁶ Trygghetsboende är en boendeform som riktar sig till äldre som behöver ett tryggt boende med gemensamma lokaler och personal vid vissa tider. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. En mångfald kan råda i fråga om ägande, former för upplåtelse, samverkan om drift och verksamhet. Trygghetsbostäder kan upplåtas till personer som har fyllt 70 år. Utöver lägenheter med god tillgänglighet ska det finnas utrymme för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation. Trygghetsboende ska bemannas med personal på vissa tider varje dag för att skapa kontakt med de boende, erbjuda gemensamma måltider och erbjuda kulturella aktiviteter. Trygghetsbostäder ska vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för förflyttning.

²⁷ Avser bostäder för äldre som upplåts med hyres- eller bostadsrätt på öppna marknaden, utan biståndsbeslut.

4.5 Sammanfattande bostadsförsörjning

Tabell 9. Identifierade grupper i behov av bostad, antal boenden, upplåtelseform, bostadstyp, geografiskt läge och prioritering

Grupper med särskilda behov	Antal boenden	Upplåtelseform	Bostadstyp	Var	När
Nyanlända	40	HR ²⁸	Flerbostadshus, småhus	Tätort	2017-2021
Personer med funktionsnedsättning	10	HR	Särskilt boende	Tätort	2020
Personer med psykisk ohälsa, missbruk, bostadslöshet	5	HR	Flerbostadshus	Tätort	2017-2020
Unga vuxna	5+30	HR	Flerbostadshus	Tätort	2017-2020
Äldre i ordinärt boende	25	ÄR ²⁹ /HR	Flerbostadshus, markläge parhus	Småort, tätort	2017-2021
Äldre i särskilt boende	25	ÄR/HR	Trygghetsboende eller seniorboende	Tätort	2017-2020
Andra grupper					
Fritidshusägare	20	ÄR/HR	Flerbostadshus, småhus	Tätort, Klövsjö	2017-2020
Pendlare	20	BR	Småhus	Pendlingsstråket, runt Storsjön	2017-2020
Säsongsarbetare	50-75	HR	Flerbostadshus	Klövsjö	2018-2020

²⁸ HR - hyresrätter

²⁹ ÄR - äganderätter (kan även innebära bostadsrätter)

5. MÅL OCH RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN

En bostadsutveckling i önskad riktning kan förtydligas med vissa mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjerna anger vad som ska uppnås med kommunens arbete kring bostadsförsörjningsfrågor. Planberedskap, framförhållning och prioriteringar är viktiga ledord i arbetet med kommunens bostadsförsörjning.

Kommunen har som ambition att bryta befolkningsminskningen.

Kommunen bör planera bostadsförsörjningen så att det skapas förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och attraktiva bostadsmiljöer.

Kommunen bör skapa förutsättningar för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Kommunen strävar efter en långsiktigt hållbar bostadsförsörjning. Bostadsbeståndet bör utvecklas där befintlig infrastruktur och service finns, vilket således innebär en förtätning av centralorterna. Att bygga vid redan befintlig infrastruktur resulterar i att produktionskostnaderna blir lägre eller i alla fall inte ökar. Det bidrar också till att befintlig samhällsservice får ett större befolkningsunderlag.

Kommunen bör främja en blandad och inkluderande bebyggelse. Det innebär permanenta bostäder, i olika upplåtelseformer och storlekar framförallt belägna i centralorterna.

Alla grupper i samhället ska ha möjlighet att få en god bostad till rimlig kostnad med prioritet till personer tillhörande grupper för vilka kommunen har ett särskilt ansvar. Bostadsförsörjningen ska därmed inriktas på att så långt som möjligt förutse och tillgodose de bostadsbehov som uppstår genom kommunens särskilda ansvar.

Kommunen bör profilera byarna genom att bygga vidare på den struktur och profil som redan finns.

Kulturvärden värnas i framförallt Klövsjö och Hackås.

Kommunen bör planera för mötesplatser i småorterna och tätorterna.

6. HANDLINGSPLAN

Detta avsnitt innehåller en handlingsplan för att nå uppsatta mål och möta olika målgruppers framtida behov av boenden i kommunen. Kommunens övergripande målsättning är att bryta befolkningsminskningen där bostadsförsörjningen spelar en viktig roll.

Det finns inte något större generellt behov av ett stort bostadsbyggande men det finns flera mindre väldefinierade grupper som inte har fått sitt bostadsbehov tillgodosett. Dessutom behöver rörligheten på bostadsmarknaden förbättras.

1. Säkerställ att översiktsplanen blir uppdaterad. Det är ett styrdokument som sätter ramarna för markanvändning och därmed bostadsförsörjningsplanen.

2. Säkerställ att en trafikplan tas fram.

3. Underlätta en större rörlighet på bostadsmarknaden i kommunen genom att bygga ett antal boenden för äldre i centralorterna med direkt närhet till service som idag sitter med för stort boende som de har svårt att klara av.

4. Bygg nya bostäder även det i centralorterna med servicenära lägen med hyresrätt som upplåtelseform i flerbostadshus med varierande storlekar för nyanlända, unga vuxna och personer med psykisk ohälsa, missbruk, bostadslöshet.

5. Bygg tillgänglighetsanpassade lägenheter i varierade storlekar och upplåtelseformer med närhet till service och mötesplatser.

Nybyggnationer bör vara anpassade efter olika grupper av behövande så att målgruppen kan variera över tid och inte rikta sig enbart mot en specifik målgrupp. Detta skulle också skapa en flexibilitet på bostadsmarknaden.

6. Ta tillvara på de tomma småhus som finns i vissa mindre byar.

7. Samarbeta med Destination Vemdalen och andra privata finansiärer i syfte att bygga personalbostäder för säsongsarbetare.

8. Arbeta för att skapa fristående villor, gårdar, hyreslägenheter och radhus som ett alternativ till de fritidshusägare som vill bosätta sig permanent i kommunen. Dessa bör vara belägna i någon utav byarna, antingen i Klövsjö eller i Vemdalen.

9. Arbeta för att möjliggöra för fler pendlare att bosätta sig kring pendlingsstråket och runt Storsjön, framförallt i småhus.

