

Handlingsplan för bostadsförsörjningen 2025–2029

Antagen av kommunfullmäktige den 2025-06-16.





Varje kommun ska enligt lag planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Det här dokumentet ska visa vad kommunen avser göra med det befintliga bostadsbeståndet och hur bostadsplaneringen ser ut.

Handlingsplanen togs fram hösten 2024 av Lovisa Wäng, planeringsavdelningen, i samarbete med Johan Brodin ekonomiavdelningen, Sara Karsbo, socialförvaltningen samt Katarina Härner VD på det kommunala bostadsbolaget AEFAB (Alfta Edsbyns Fastighets AB).

Ansvarig för att dokumentet är aktuellt och att aktuell version publiceras på intranätet och i förekommande fall på kommunens webbplats: Planeringsavdelningen.

Handlingsplanen antogs av Kommunfullmäktige 2025-06-16.



Handlingsplan för bostadsförsörjningen

I *lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)* står att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen med syftet att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Handlingsplanen ingår som ett tillägg till översiktsplanen och visar vilka intentioner kommunen har gällande bostadsplaneringen samt visar på vilket boendebehov som finns i kommunen. Enligt lagen ska en handlingsplan för bostadsförsörjning antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Nationella och regionala mål

Handlingsplanen skall ta hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Nationella mål för boende och samhällsplanering

Regeringens övergripande mål 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 att bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regional utvecklingsstrategi Gävleborgs län 2020–2030

I Gävleborgs strategi *Regional utvecklingsstrategi 2020–2030 (RUS)* identifieras fem målområden, varav två av dem kan kopplas till handlingsplanen:

- Attraktiva och tillgängliga platser
- Jämlikt och jämställt samhälle

Förutsättningar och behov

Uppgifterna i handlingsplanen ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och de bostadsbehov som eventuellt inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Förutsättningar

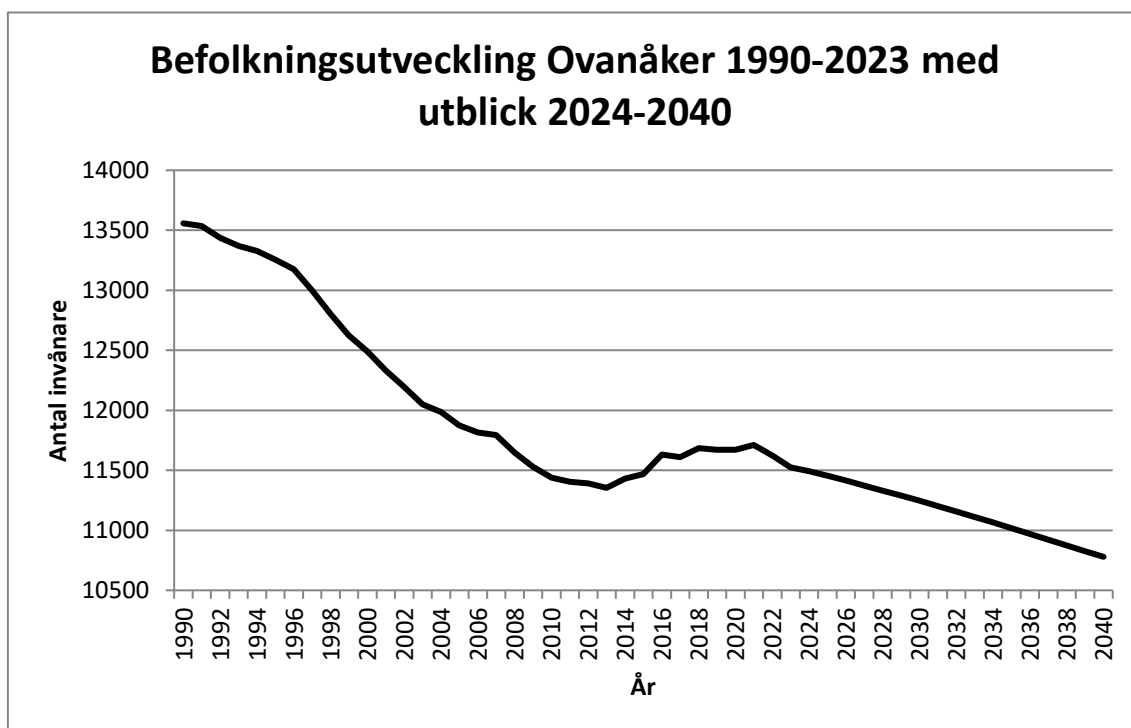
Befolkningsframskrivningen som visas nedan (Figur 1) illustrerar den som gjordes av SCB i juni 2024. Diagrammet visar på en negativ utveckling av befolkningen i Ovanåkers kommun som



antas minska från 11 525 invånare 2023 till 10 779 invånare 2024. Orsaken till att befolkningen minskar antas bero på:

- Födelsenettet, skillnaden mellan det antal som föds och som avlider, antas vara negativt.
- Inrikes flyttnetto, den flyttning som sker mellan kommuner inom Sverige, antas vara i princip noll. Det innebär att lika många flyttar till Ovanåker från andra kommuner i Sverige som de som flyttar från Ovanåker till andra kommuner i Sverige.

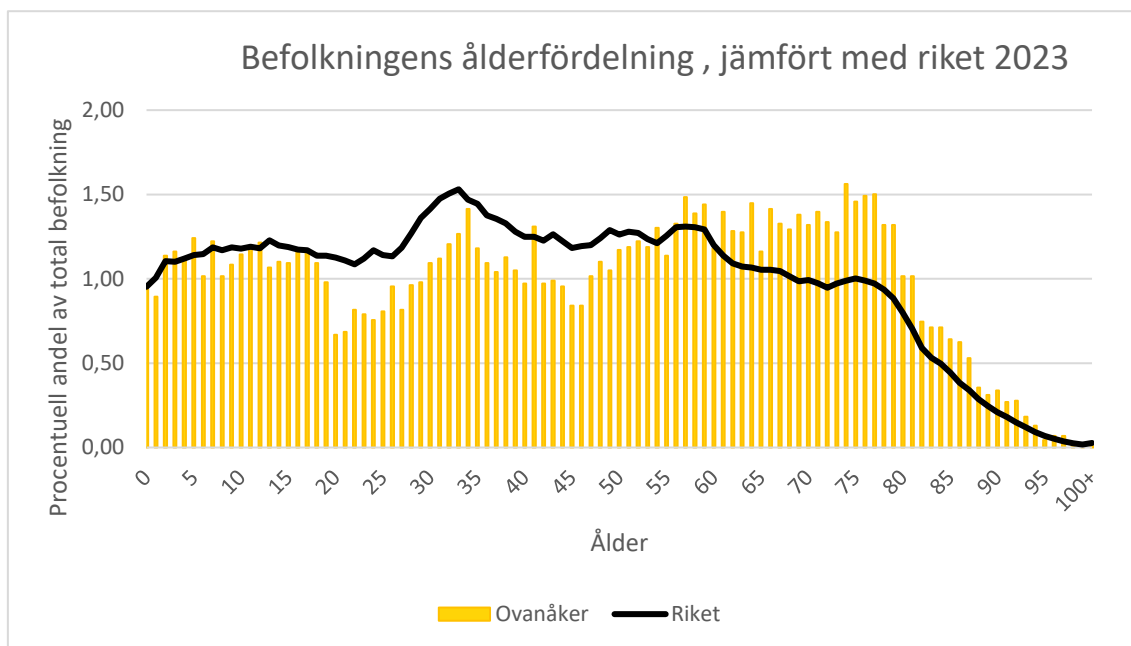
En anledning till att befolkningen inte minskar ytterligare antas bero på nettomigrationen, det vill säga den flyttning som sker från andra länder till och från Ovanåker, som antas ge ett tillskott till befolkningen.



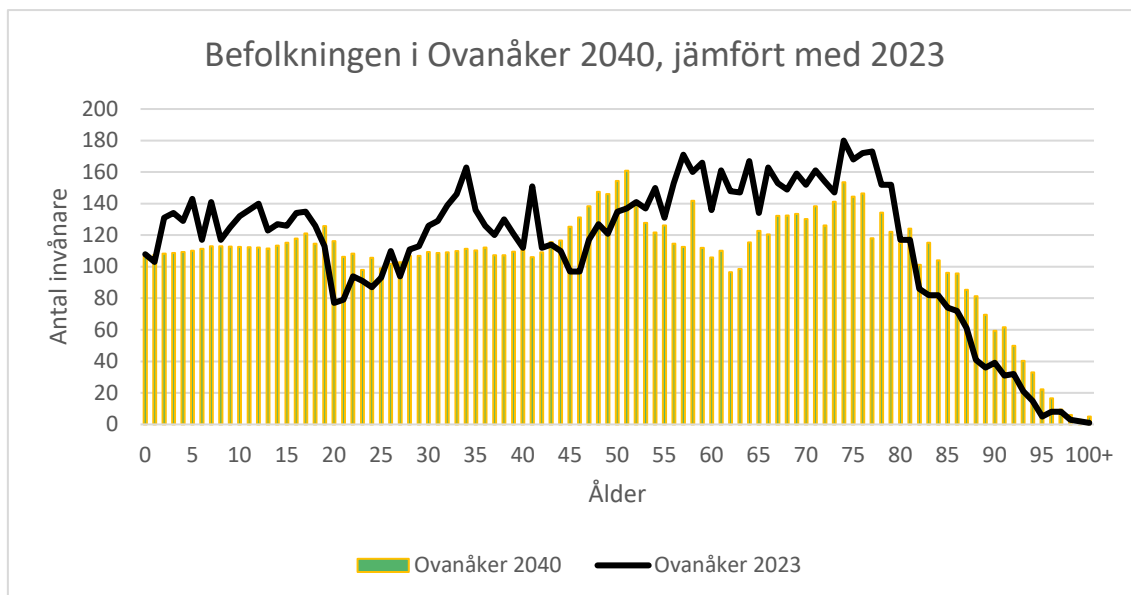
Figur 1. Befolkningsframskrivning för Ovanåkers kommun fram till år 2040. Källa: SCB.



I Ovanåker är den demografiska profilen (Figur 2) att befolkningen, i jämförelse med riket, är fler i de högre åldrarna och färre i arbetsför ålder. I figur 3 illustreras hur befolkningen, i antal, antas utvecklas i olika åldrar. Det som är synbart är att antalet som är 80 år och äldre antas bli fler medan i de i övriga åldrar antas minska jämfört med 2023.



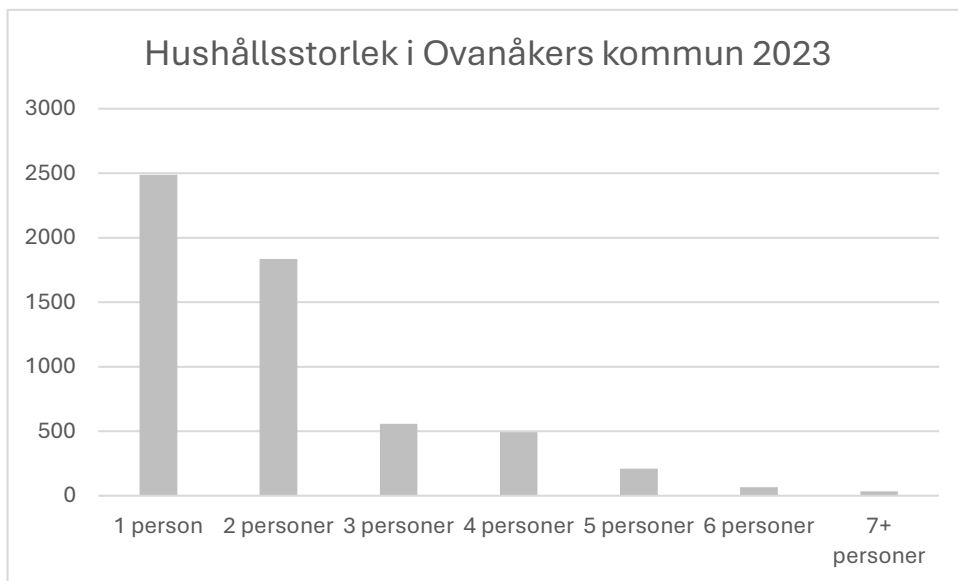
Figur 2. Befolkningens åldersfördelning, jämfört med riket 2023. Källa SCB.



Figur 3. Prognos för befolkningsutvecklingen i Ovanåker 2040, jämfört med 2023. Källa SCB.



Det är vanligare med små hushåll än med stora (Figur 4). I likhet med övriga Sverige utgörs det vanligaste hushållet i Ovanåkers kommun av ensamstående utan barn. Drygt 40 procent av hushållen är ensamhushåll och hushåll med en till två personer utgör drygt 75 procent av hushållen. De största hushållen, med sex eller fler personer, utgör endast 1,7 procent av hushållen.



Figur 2. Hushållsstorlek i Ovanåkers kommun 2023. Källa SCB.

Bostadsbehov som inte tillgodoses

Handlingsplanen ska bland annat grundas på en analys av de bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Underlaget om bedömning av bostadsbrist som Boverket tog fram 2024 visar att år 2022 hade 4,3 procent av Ovanåkers kommuns invånare en ansträngd boendekonomi och 7,9 procent hade återkommande problem¹. Den vanligaste hushållstypen bland dessa var ensamstående utan barn. Den vanligaste boendeformen var hyresrätt i flerbostadshus samt äganderätt småhus.

Behov

Det råder ett överskott av bostäder i Alfta och Edsbyn. I september 2024 fanns det 109 tomma lägenheter hos AEFAB (Alfta Edsbyns Fastighets AB), vilken är en fördubbling sedan januari 2024. Andelen vakanta lägenheter motsvarar cirka 7 procent. Områden med höga vakanser är

¹ Hushållet uppfyller minst ett av måtten ansträngd boendekonomi, trångboddhet, flyttar ofta och hemmaboende vuxna barn över 24 år två år i rad.



Backa 65 Trygg i Edsbyn som består av trygghetsbostäder, Öjollasbacken 2 rum och kök och Ol-Daniels i Alfta 1–3 rum och kök.

Bostadsbehovet kommer att förändras och behovet av goda bostäder för äldre hushåll kommer att öka. Det krävs goda och anpassade boenden både ur ett tillväxtperspektiv och för ökad tillgänglighet och trygghet i hemmet för de äldre. Kommunens ansvar är att skapa möjligheter för de äldre som vill eller behöver flytta till ett anpassat boende.

Det är viktigt med god planberedskap för bostäder för att skapa förutsättningar för nyproduktion för dem som vill bygga. Kommunen har behov av nyproduktion för att öka och förstärka det befintliga beståndet, samt skapa ett mer varierat utbud. Det är även viktigt att kommunen ser över sitt befintliga bostadsbestånd samt andra lokaler för att eventuellt omvandla dem till bostäder och på så sätt förändra bostadsbeståndet.

När det gäller bostäder inom allmännyttan arbetar Alfta-Edsbyns Fastighets AB förebyggande genom att bygga nytt, renovera och satsa på att utveckla det befintliga fastighetsbeståndet för att skapa trygga tillgänglighetsanpassade bostäder.

AEFAB har idag olika stora bostäder med varierande hyror att erbjuda och det kommer fortsätta att behövas för att människor ska kunna bo bra utifrån sina förutsättningar.

Särskilt boende

Kommunen har idag 114 platser inom särskilt boende (heldygnsvård). Det är framför allt personer som är 80 år eller äldre som bor på kommunens särskilda boenden. Enligt socialförvaltningens uppgifter om kommunens demografi kommer de som är 80 år och äldre öka med nästan 40 % de kommande 10 åren. Kommunen behöver därmed fler platser inom särskilt boende. Baserat på antal medborgare 80 år och äldre, ser socialförvaltningen att kommunen behöver utöka antal platser på särskilt boende med totalt ca 30–40 platser de kommande tio åren.

Utifrån den demografiska utvecklingen med ett minskat antal personer i arbetsför ålder behövs moderna och resurseffektiva boenden då kommunen kommer ha svårt att hitta resurser som kan jobba i verksamheterna. Verksamheterna kommer att vara beroende ändamålsenliga lokaler och modern välfärdsteknik, för att klara demografiutvecklingens utmaningar.

Bostadsanpassning

Bostadsanpassning är en del i kommunens bostadsförsörjningsansvar. En stor del av kommunens äldre bor i småhus. Det kan innebära att en större andel än idag kommer att behöva bostadsanpassa sina bostäder i framtiden.



Boende för andra grupper

Det är viktigt med en aktiv dialog mellan Socialtjänsten och AEFAB för att tillgodose behovet av LSS-boende (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i kommunen. Genom flexibla bostäder som kan passa flera målgrupper ökar möjligheterna att tillgodose behovet av boende enligt LSS. Socialtjänsten ser att personer med behov av stöd och hjälp inom ramarna för LSS kommer att öka de kommande åren.

Utifrån att kommunen för tillfället har ett överskott av lägenheter så finns täckning för behov som hastigt kan uppkomma och i vissa fall skyndsamt behöver hanteras, exempel kan vara utifrån hemlöshet eller våldsutsatthet. Förmedling av bostäder till nyanlända med permanent uppehållstillstånd sker även det genom samarbete mellan kommunen och AEFAB.

Mål och insatser

Nyproduktion

- Kommunen ska arbeta långsiktigt med vilka markområden som kan avsättas för bostadsbebyggelse genom strategiska markinköp och markförvaltning.
- Kommunen ska arbeta förutseende med mark- och planberedskap för att få fram byggklara, attraktiva tomter och byggrätter inom detaljplaneringen.
- Kontinuerliga dialoger ska föras mellan kommunens berörda förvaltningar och kommunala bolag om nuvarande och framtida behov.
- Kommunen och AEFAB ser över möjligheterna att omvandla lokaler till bostäder.
- Nyproducerade lägenheter ska utformas med tanke på kommunens framtida behov av boende för alla målgrupper, där ett behov för äldre visar sig vara stort. Boenden som utformas utifrån äldres behov är även tillgängliga och attraktiva för andra målgrupper.

Befintligt bostadsbestånd

- Kommunen tillsammans med AEFAB ska anpassa, utveckla och förbättra det befintliga beståndet genom att installera teknik, arbeta med energibesparingsåtgärder samt främja trygghet och service.
- Kommunen tillsammans med AEFAB arbetar med beslutade riktlinjer för lokalförsörjningsplaneringen som uppdateras årligen för en god lokalförsörjning.



Anpassade bostäder

- Kommunen ska kunna erbjuda trygga och anpassade bostäder och boendemiljöer så att äldre människor i kommunen inte behöver flytta, ansöka om hemtjänst eller bostadsanpassning på grund av den fysiska bostads- och boendemiljön.
- Kommunen ser över behovet av särskilda boenden (SoL och LSS) och hur det nuvarande och framtida behovet ska bemötas. Kommunen ser även över om några åtgärder kan vidtas i det befintliga beståndet för att möta behoven.

Bostadsbehov

- AEFAB fortsätter erbjuda en variation av lägenheter avseende storlek och hyra för att en bred målgrupp ska kunna bo bra utifrån sina förutsättningar
- Kommunen fortsätter arbeta utåtriktat genom budget- och skuldrådgivningen och erbjuder människor rådgivning kring sin boendekonomi.
- Kommunen och AEFAB fortsätter att samordna med andra kommuner avseende bostadsförsörjningen vid behov.