



Bostadsförsörjningsprogram

2025 – 2029

Sollefteå kommun

Sammanfattning

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett politiskt antaget program som visar hur kommunen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i bra och tillgängliga bostäder och att ändamålsenliga åtgärder för det förbereds och genomförs. Programmet ger en kortfattad bild av hur bostadssituationen i kommunen ser ut idag och hur behoven kan komma att se ut i framtiden. Programmet redogör även hur kommunen, på kort och lång sikt, avser att arbeta med att möta de olika behov som invånare har. Programmet består av 5 delar och till programmet finns även en analysbilaga där statistik kring olika områden presenteras.

Det finns både regionala och kommunala mål om befolkningstillväxt samt ett ökat bostadsbyggande. September 2024 uppgick Sollefteå kommuns totala befolkningsmängd till 18 429 personer. Invånarantalet i kommunen har trots positivt inflyttningsnetto de senaste två åren fortsatt att minska. Det beror i huvudsak på den demografiska utvecklingen i kommunen med en åldrande befolkning där fler dör än föds. För att uppnå kommunens mål om befolkningstillväxt är det en förutsättning att det finns tillgång till attraktiva och ändamålsenliga bostäder för alla. Vad som är attraktivt och ändamålsenliga bostäder kan se olika ut för olika befolkningsgrupper och hur dessa behov ska bemötas kan genomföras på olika sätt. Nybyggnation är ett sätt men även genom att utveckla det befintliga bostadsbeståndet för att tillgodose marknadens efterfrågan av bostäder.

I Hamre, Långsele pågår vid skrivande stund planering av grön industrietablering. Den gröna industrietableringen i Hamre kommer innebära nya arbetstillfällen både under uppbyggnaden, men även när den står klar. Dessa arbetstillfällen följer med en möjlig ökad efterfråga av bostäder. En fungerande bostadsmarknad ses som en del i företagens och kommunens egen kompetensförsörjning över tid.

Den övergripande bostadsförsörjningsstrategin för Sollefteå kommun innehåller kommunens mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet. De bostadspolitiska målen kommer vara vägledande för vidare arbete med kommunens översiktsplan, där lämpliga platser för utveckling och komplettering av bostadsbebyggelse konkretiseras geografiskt. Målen tar även hänsyn till andra övergripande visionsdokument och nationella och regionala mål för bostadsbyggandet. Kommunen ska arbeta för att ha ett strategiskt markinnehav och en god planberedskap. Samverkan såväl, internt som lokalt och regionalt ses som en förutsättning för att lyckas. Bebyggelse planeras i första hand där infrastruktur och service kan nyttjas och stärkas. Samtidigt är det viktigt att boende i kommunens landsbygdsområden kan fortsätta utvecklas och vara en del i bostadsförsörjningen delvis för att stimulera och möjliggöra för flyttkedjor.

Stor del av boendet i kommunen idag är i den egna villan. Efterfrågan är fortsatt stark för småhus, men det finns även efterfrågan på andra boendeformer. Kommunen har en strävan att kunna erbjuda fler boendeformer för att möta de behov som finns och för att kunna vara en attraktiv kommun för fler att flytta till och stanna kvar i. Behov finns att skapa och möjliggöra för flyttkedjor och stimulera rörlighet på bostadsmarknaden för att möta dagens bostadsbehov och framtidens önskade befolkningstillväxt.

Innehåll

SAMMANFATTNING	2
VAD ÄR RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING?	5
LAGEN OM BOSTADSFÖRSÖRJNING	5
HANDLÄGGNING	5
KOMMUNENS ANSVAR	5
VISIONER & MÅL	6
GLOBALA MÅL	7
NATIONELLA MÅL	7
REGIONALA MÅL	7
SOLLEFTEÅ KOMMUNS MÅL	8
ÖVERSIKTSPLAN	9
FÖRUTSÄTTNINGAR & UTMANINGAR	10
BEFOLKNINGSUNDERLAG	11
BEFOLKNINGSPROGNOS	11
ÅLDRANDE BEFOLKNING	11
EN VÄXANDE ARBETSMARKNAD	11
BOSTADSBESTÅND	11
VEM KAN BIDRA?	12
BEHOV & EFTERFRÅGAN	13
BEHOVSBASERAD BOSTADSBRIST	14
BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR SÄRSKILDA GRUPPER	14
OVÄNTADE HÄNDELSER	14
FLYTTKEDJOR	15
TILLFÄLLIGA ENTREPRENÖRBOSTÄDER	15
NYBYGGNADSBEHOV & FÖR VEM?	15
ÖVERGRIPANDE BOSTADSFÖRSÖRJNINGSTRATEGI	16
ÖVERGRIPANDE MÅLBILD & STRATEGIER	17
PLANERADE INSATSER	18
BEVARANDE & UTVECKLANDE	19
PROAKTIVT	19
INFLYTTNING	20
NYBYGGNADSSTRATEGI	20
ORT FÖR ORT	21
KÄLLA & ANNAN INFORMATION	37



1 Visioner och mål

Här beskrivs vilka mål Sollefteå kommun har att förhålla sig till, såväl nationellt och regionalt som lokala och kommunala mål.

2 Förutsättningar & utmaningar

Beskrivning av de förutsättningar samt utmaningar som finns i form av befolknings- och bebyggelseutveckling i kommunen, sammanfattat från programmets analysbilaga.

3 Behov och efterfrågan

Här beskrivs vilka bostadsbehov som finns inom kommunen idag, och för särskilda grupper sammanfattat från programmets analysbilaga. Vidare beskrivs även den efterfrågan som bedöms komma att finnas i framtiden.

4 Övergripande bostadsförsörjningsstrategier

I detta kapitel beskrivs kommunens strategier och riktlinjer för att uppnå uppsatta mål för kommunens bostadsförsörjning.

5 Planerade insatser

I detta kapitel beskrivs de åtgärder som kommunen planerar att genomföra de närmsta åren för att nå uppsatta mål.

Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?

Bostadsförsörjningen är ett kommunalt ansvar och varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. I många avseenden en strategisk fråga på både lång och kort sikt. Kommunfullmäktige ska minst en gång varje mandatperiod anta riktlinjer som beskriver vilka mål som finns för bostadsförsörjningen och hur dessa ska nås.

LAGEN OM BOSTADSFÖRSÖRJNING

Enligt lag (SFS 2000:1383) framgår att kommunen har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. Riktlinjer anges för planering av bostadsförsörjningen i kommunen. Vilka ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod.

Kommunens riktlinjer ska minst innehålla:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål.
3. Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Som grund ska det finnas en analys av:

1. Den demografiska utvecklingen,
2. Marknadsförutsättningarna,
3. Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Lagen innebär att kommunen har ett ansvar att planera för bostadsförsörjningen inom kommunen. Planeringen ska syfta till att skapa förutsättningar för invånares olika behov för att möjliggöra att alla ska kunna leva i goda bostäder samt främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

HANDLÄGGNING

Tillhörande analysbilaga har legat till grund för detta bostadsförsörjningsprogram. Där presenteras demografisk utveckling och marknadsförutsättningar ur ett lokalt och ett

vidare perspektiv samt vilka förändringar som kan förväntas under kommande år.

Programmet har tagits fram av sektor Plan, bygg & miljö på uppdrag av kommunstyrelsen. Innan ett förslag antas av kommunfullmäktige remitteras materialet till länsstyrelsen, region, berörda kommuner, politiska partier och berörda tjänstemän.

Det här dokumentet ersätter det tidigare antagna bostadsförsörjningsprogrammet 2018–2022 med utblick mot 2027 (KF § 34 2018-04-23).

KOMMUNENS ANSVAR

I fyra lagar samt i lagen om kommunens bostadsförsörjningsansvar, preciseras kommunens ansvar och befogenheter inom bostadsförsörjning.

Kommunallagen (1991:900): Ger bland annat kommunen rätt att skapa och driva bostadsbolag.

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900): Ger kommunen rätt till och ansvar för markanvändningen genom planmonopolet och ett indirekt ansvar för att skapa goda boendemiljöer. Vid all planläggning ska hänsyn tas till mellankommunala och regionala förhållanden vad gäller kommunernas arbete att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Socialtjänstlagen (SoL 2001:453): Ger kommunen ett ansvar för den "akuta bostadsförsörjningen". Kommunens socialtjänst har ett grundläggande ansvar för att människor med särskilda behov får tillgång till bra bostäder.

Bosättningslagen (2016:38): Ger kommunen en skyldighet att efter anvisning ta emot nyanlända för bosättning i kommunen.

Visioner & mål

Det finns flera mål som på olika sätt berör bostadsförsörjning och boende. Övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är framtagna för 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.

GLOBALA MÅL

25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda för hållbar utveckling som innehåller sjutton globala mål med ett antal delmål som ska uppnås till år 2030. Av de 17 globala målen är det framförallt mål 11; **Hållbara städer och samhällen** som har bäring i bostadsförsörjningen. Målet innebär att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga samt hållbara. Även delmål 11.1; **Säkra bostäder till överkomlig kostnad** är i synnerhet relevant. Vilket innebär att senast 2030 ska tillgång säkerställas för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

Förhållningssätt:

De relevanta Agenda-2030-målen går väl i linje med de övergripande bostadspolitiska målen i Sverige och syftet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Målet kan därav nås med en aktiv planering för bostadsförsörjning som skapar förutsättningar för bostadsmarknadens aktörer att möta efterfrågan och behov av bostäder hos kommuninvånarna.

NATIONELLA MÅL

Specifika mål för bostadsmarknaden är att det ska finnas långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som motsvarar behoven. Ett av de sexton miljö kvalitetsmålen berör direkt boende och byggande; God bebyggd miljö. Riksdagens definition är:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

2018 antog riksdagen politikinriktning kring gestaltade livsmiljöer vilket kan beskrivas handla om en helhetssyn på utformningen av våra gemensamma livsmiljöer; platserna där vi bor, arbetar och lever våra liv. Arkitektur, form, design, konst och kulturmiljö ska stärka varandra för att hantera de samhällsutmaningar vi står inför och tillsammans bidra till ett hållbart, jämlikt och

mindre segregerat samhälle där alla ska få möjlighet att påverka vår gemensamma miljö. Gestaltad livsmiljö rör ny och befintlig bebyggelse – både hus och ytor mellan husen i såväl stadsmiljö som i landsbygder.

Förhållningssätt:

De nationella miljömålen har framför allt bäring på hur kommunen planerar bostadsbyggande och utveckling av befintligt bostadsbestånd och är i huvudsak en fråga för kommunens fysiska planering, enligt plan och bygglagen. Detta program för bostadsförsörjning utgör ett av de styrandedokument som kommer finnas som underlag för kommunens fysiska planering av bostäder.

REGIONALA MÅL

Höga kustens fyra kommuner och hela Sundsvallsregionen har gått samman i ett EU-finansierat projekt för att tillsammans bygga ett hållbart samhälle i och med den omställning kommunerna står inför gällande den gröna industriomställningen. I projektet SAM (Samverkan för attraktion och Mottagning) ska förutsättningar skapas för en hållbar tillväxt i hela Västernorrland. Målet innefattar bland annat, 15 000 nya arbetstillfällen och en inflyttning av 40 000 personer till området. Ytterligare ett regionalt projekt är HSO (hållbar samhällsomställning), där kommunerna tillsammans arbetar för hållbara förutsättningar för att behålla och attrahera invånare. För Västernorrland togs 2019 en gemensam och övergripande regional utvecklingsstrategi (RUS) fram: *Ett Västernorrland 2030*. Det centrala inslaget i visionen utgår från ETT Västernorrland där regionens kommuner agerar tillsammans för Västernorrlands bästa och tillsammans skapar den handlingskraft som är nödvändig för att tillvarata Västernorrlands alla möjligheter - i dag och i framtiden.

I visionen anges en del målområden, det målområde som är mest relevant i frågan är: *den plats som människor väljer för att leva och besöka*: Framtidsutsikt för år 2030 är att städer och landsbygder har utvecklats och är välmående. Social sammanhållning samt god och jämlik hälsa är förutsättning för en hållbar samhällsutveckling. År 2030 ser man också att klimatsmarta samhällen har utvecklats, där värden av vår kultur- och naturmiljöer värnas och tillgängliggörs samt

bidrar till attraktiva boendemiljöer. Vi välkomnar människor till Västernorrland och genom vår ökade attraktivitet flyttar fler människor till vår region och fler väljer att bo kvar. Ett rikt förenings- och kulturliv är viktigt för demokrati, folkhälsa och bidrar samtidigt till länets attraktionskraft. Vårt sätt att resa till och ifrån arbete, utbildning och fritid, har år 2030 underlättats.

Utvecklingsstrategin pekar ut kommunernas gemensamma långsiktiga målområden och prioriteringar. Ett antal grundläggande principer har identifierats, vilka ska beaktas i de olika beslut och initiativ som tas inom ramen för den regionala utvecklingsstrategin. Principerna utgör en förutsättning för strategisk samverkan.

- **Flernivåstyre:** Anger att berörda aktörer på olika plan (lokalt, mellankommunalt, regionalt, nationellt, EU-nivå & globalt) arbetar och aktivt styr mot gemensamma mål på olika nivåer.

- **Digitalisering och säker digital transformation:** Digitalisering kan påverka alla delar av vårt regionala utvecklingsarbete; saker, system och samhälle. Digitalisering bidrar till effektivitet och utgör möjlighet för utveckling. Utgångspunkten är att tillvarata digitaliseringens möjligheter inom alla områden och säkerställa digital inkludering och tillgänglighet.

- **Ta vara på potentialen i både stad och land:** Västernorrland består både av täta och glesa miljöer. Hållbara, dynamiska, växande städer och landsbygder kompletterar varandra. I det regionala utvecklingsarbetet arbetar vi för att tillvarata och förädla tillväxtpotentialen för en långsiktig livskraftig och hållbar utveckling i hela länet.

- **Jämställdhet:** Genom att integrera jämställdhet med intersektionellt perspektiv i det regionala utvecklingsarbetet kommer kompetens, innovationsförmåga och företagsamhet från länets hela befolkning att tillvaratas. Arbetet ska i alla delar drivas av en normändrande ansats som utmanar stereotypa tankesätt och handlande kring kön, som tillsammans med faktorer såsom ålder, etnicitet och funktionalitet samverkar.

- **Låt aktörer gå föret:** Regional utveckling bygger på samverkan och att göra saker tillsammans. Samtidigt tillåter vi att aktörer som ligger i framkant inom sitt område går före, då det gynnar den gemensamma utvecklingen.

- **Testa nytt och kontinuerligt lärande:** Nå resultat genom att våga satsa på nya metoder och tillvägagångssätt, samtidigt som en lär av tidigare erfarenheter. Genom ett ramverk för uppföljning, utvärdering och lärande, synliggörs resultat och effekter och erfarenheter skapas.

Förhållningssätt:

Samverkansprojekt pågår i regionen där Sollefteå kommun är delaktig. Tillsammans med övriga kommuner arbetar man för en hållbar samhällsomställning och tillväxt i hela regionen. Visionerna för regionen pekar på inriktningar för den fysiska planeringen där kommunens översiktsplaner har en avgörande betydelse för den geografiska dimensionen av bebyggelse- och bostadsutveckling. Detta program för bostadsförsörjning utgör ett av de underlag som är vägledande för kommunens fysiska planering av bostäder.

SOLLEFTEÅ KOMMUNS MÅL

Näringslivsutvecklingen i kommunen och länet är inne i en expansiv fas. Den planerade gröna industrietablering i Hamre, Långsele samt återetablering av försvaret kommer sannolikt innebära ett ökat behov av bostäder. Den ökade turist- och besöksnäringen som en del av destination Höga kusten bidrar till att fler människor fått upp ögonen för Sollefteå kommun och den livskvalité som erbjuds här och önskar bosätta sig i kommunen permanent.

Kommunen kan behöva ha beredskap för en snabb utveckling och behov av bostäder kan komma att uppstå med kort varsel, både i uppbyggnadsfasen för stora etableringar och på grund av oväntade händelser. Nybyggnation kan behövas både för inflyttande och för att möjliggöra flyttkedjor inom kommunen. Behovet kan se olika ut beroende på geografisk lokalisering. Framsynthet, innovativa arbetssätt och perspektiv behöver uppmuntras för att tillgodose och möjliggöra efterfrågad bostadsutveckling för kommunens olika boendeområden på lång sikt.

Kommunfullmäktige fastställde 2022-02-28 § 15 en tillväxtstrategi för Sollefteå kommun. *Tillväxtstrategi 2035* är en strategi för de människor som bor, lever och verkar i kommunen. Strategin ska visa vägen till en gemensam framtidsbild och sätta ramar för det arbete som behöver genomföras i strävan mot en gemensam vision. Tillväxtstrategin anger att:

Sollefteå kommun ska utvecklas och förnyas med en välutbildad befolkning, god livsmiljö, mångfald i företagande, god omsorg och en välkomnande attityd. - Till 2035 vill vi vara en tillväxtkommun med 23 000 invånare.

Förhållningssätt:

Detta program för bostadsförsörjningen bygger på en analys av behoven hos kommunens nuvarande invånare, men riktlinjer och insatser tar även höjd för en växande befolkning. Programmet utgör ett av de underlag som är vägledande för kommunens fysiska planering avseende bebyggelse- och bostadsutveckling.

ÖVERSIKTSPLAN

Sollefteå kommun arbetar med framtagande av ny översiktsplan. Kommunens strategiska och styrande dokument ska koppla in i varandra på ett tydligt sätt. Riktlinjer för bostadsförsörjning hänger bland annat ihop med kommunens gällande översiktsplan samt tillväxtstrategi.

I kommunens gällande översiktsplan fastställd av kommunfullmäktige 2018-08-28, anges att den huvudsakliga bebyggelseutvecklingen ska planeras till områden med redan befintlig infrastruktur, vatten & avloppsnät, service och kollektivtrafik för att nyttja, utveckla samt stärka det redan befintliga. Boende i landsbygder ska också främjas.

Bostadsbebyggelsen i Sollefteå kommun ska erbjuda en god och hälsosam standard samt bidra till goda boendemiljöer som är rustade för möjliga framtida klimatförändringar. Vid planering av bostadsbyggande ska landskapsbild och stadsbild tillvaratas och utvecklas tillsammans med bevarande och tillgängliggörande av kommunens olika kulturmiljöer. Vid planering och exploatering av bostäder i tätortsnära miljöer ska vatten- och grönområden för rekreation, social gemenskap och biologisk mångfald prioriteras, samt att öppna dagvattenlösningar ska uppmuntras. Det ska även verkas för att det ska finnas goda möjligheter att bygga bostäder i kommunens landsbygder både i samlad och spridd form med hänsyn tagit till landskapsbild, natur- och kulturmiljövärden.

Förutsättningar & Utmaningar

Här beskrivs en sammanfattning från analysbilagan om hur befolkningsutvecklingen sett ut, liksom hur den beräknas se ut framåt, för att ge en bild av vilka typer av bostäder som kan komma att behövas framöver. Det beskrivs även vilka bostäder som redan finns och hur bebyggelseutvecklingen har sett ut de senaste åren. Fördjupad information återfinns i analysbilagan till programmet.

BEFOLKNINGSUNDERLAG

Kommunens totala befolkningsmängd uppgick till 18 429 invånare september 2024.

Befolkningsutvecklingen har minskat under en längre tid. Under år 2021–2022 har kommunen haft ett positivt inflyttningsnetto, trots det har befolkningen minskat. Det beror på kommunens åldrande befolkning där färre föds än dör. Störst andel av invånarna bor i centralorten, ca 43 %. I kommunens tätorter Långsele, Junsele, Ramsele och Näsåker, finns arbetstillfällen och service samt förutsättningar för att orterna även i framtiden ska vara intressanta för ett fortsatt ökat boende. Långsele är den största tätorten där ca 12 % av kommunens invånare bor, det är även den enda orten av de 4 som minskat i invånarantal det senaste året. Tillsammans bor cirka 32% av invånarna i någon av tätorterna. Övriga invånare bor i någon av kommunens mindre orter, där Multrä står för en större andel.

BEFOLKNINGSPROGNOS

Statistiska centralbyrån (SCB) tar årligen fram en befolkningsprognos för Sollefteå kommun. Den senaste sträcker sig 2023–2040. I den prognosen beräknas befolkningen minska med cirka 2500 invånare, vilket innebär en minskning från 18 429 invånare, till ca 16 000. Minskningen bedöms bero på bland annat utflyttning men även att kommunen fortsatt kommer att ha ett negativt födelseöverskott. Skillnaden mellan SCB:s uppskattade minskning och kommunens mål i tillväxtstrategin är 7000 invånare. Sedan SCB:s prognos, har fokus på Västernorrlands roll i den gröna industriomställningen tilltagit. För Sollefteå kommun kommer återetableringen av försvaret och eventuella industrietableringar i Hamreområdet innebära behov av en ökad bostadsberedskap samt en tydlig övergripande bostadsstrategi. Ett stort frågetecken härvidlag är Region Västernorrlands planer på omfattande nedskärningar avseende verksamheten på Sollefteå sjukhus och som kan komma att påverka framtida förutsättningar för befolkningsutvecklingen. I dags dato har Region Västernorrland ännu inga fastställda beslut.

ÅLDRADE BEFOLKNING

I Sollefteå kommun liksom i resten av Sverige ökar andelen äldre. Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer gruppen 65+ fortsätta att öka, det är även tydligt att andelen ”äldre äldre”, över 80 år, kommer att öka markant. Det medför dels en ökad försörjningsbörda för de arbetande i kommunen samt ett framtida förändrat behov av bostäder. Behov av fler tillgängliga bostäder finns för att bidra till att fler hushåll kan komma att kunna tillgodose sitt framtida bostadsbehov. Störst andel 65+ återfinns i kommunens

västra del. Idag bor cirka 84% av kommunens äldre (65–80+) i småhus. *Enpersonshushåll* utgörs i hög grad av kommunens äldre befolkning och bedöms även fortsatt öka. Det medför bland annat utmaningar gällande rörlighet på bostadsmarknad avseende småhus inom det befintliga bostadsbeståndet. I kommunen är det vanligare att äldre män (65–80+) är bosatt i småhus än motsvarande kategori kvinnor där fler är bosatta i flerfamiljshus.

EN VÄXANDE ARBETSMARKNAD

Planerade industrietablering samt återetablering av försvaret i Sollefteå kommun bidrar till ett ökat kompetensbehov vilket i sin tur bidrar till ett behov av inflyttning av arbetskraft till kommunen. Uppskattningen är att kommunens begränsningar avseende kollektiva pendlingsmöjligheter bidrar till att arbetskraften i större utsträckning behöver ha möjlighet att bosätta sig, antingen viss tid eller permanent i kommunen. Bostäder behövs i sin tur i kommunen för att möjliggöra rörlighet på den befintliga bostadsmarkanden samt för att tillgodose inflyttning. Detta kan ske både genom tillskott av nya bostäder samt utveckling av befintliga. Ett attraktivt boende och boendemiljöer kan i sin tur ge en fördel när arbetskraft efterfrågas. En fungerande bostadsmarknad är en viktig del i näringslivets- såväl som kommunens egen kompetensförsörjning.

I Bispgården, Ragunda kommun finns planerad mark för industriändamål i angränsning till vår kommungräns. En etablering på planerat område kan medföra ett ökat behov av bostäder även i Sollefteå kommun, exempelvis i Granninge som ligger inom ett rimligt pendlingsavstånd.

BOSTADSBESTÅND

Antalet hushåll i Sollefteå kommun är totalt cirka 9526. De flesta, cirka 72 %, är hushåll i småhus med äganderätt. Jämfört med Sverige som helhet är det en stor andel, istället har kommunen hälften så stor andel hushåll i flerbostadshus, totalt cirka 22 % (bostadsrätt & hyresrätt) än rikssnittet.

En viktig del i bostadsförsörjningen är de bostäder som redan finns och hur dessa nyttjas och förvaltas.

I stora delar av kommunen är bostadspriserna låga, vilket kan bidra till svårigheter gällande att erhålla ny- eller ombyggnadslån. En effekt av detta är att efterfrågan på det befintliga bostadsbeståndet ökar och många upplever det svårt att hitta boende i småhus. Inom det befintliga beståndet är ofta priserna lägre och erbjuder därmed möjlighet för fler att få tillgång till en rimlig bostad. Nyttillskott på bostadsmarknaden bidrar genom att skapa en möjlighet till flyttkedjor men bidrar i begränsad del till bostadsförsörjningen.

Solatum Hus & Hem är ett kommunalt ägt bolag. Solatum har cirka 1114 lägenheter i sitt bestånd och utgör cirka 45 % av hyresmarknaden i kommunen. Det finns pågående planer och arbete hos Solatum med ombyggnadsprojekt av tidigare lokaler till tillgänglighetsanpassade lägenheter, vilket kommer innebära ett mindre tillskott till dagens antal. Solatum har även förvärvat mark för möjlig framtida bostadsbebyggelse.

VEM KAN BIDRA?

Kommunen kan inte fullt ut styra utvecklingen på bostadsmarknaden, utan den påverkas av en rad olika faktorer. Syftet med programmet för bostadsförsörjning och tillhörande insatser är att kunna öka påverkansgraden och också driva utvecklingen i önskad riktning. Kommunen har ett antal verktyg till sitt förfogande som kan påverka bostadsmarknaden och bostadsbyggandet i önskad riktning för att nå önskade visioner.

Huvudansvaret för bostadsförsörjningen ligger hos kommunen, däremot förutsätter ett framgångsrikt arbete samverkan mellan flera olika parter. Kommunen kan ta fram styrdokument, fatta beslut om ägardirektiv och avtal samt sprida information och föra dialog. Kommunen har planmonopol, vilket betyder att kommunen bestämmer var byggnader får placeras och hur de ska utformas. Däremot så är det exploatören som avgör om det ska byggas, och vilken upplåtelseform de nya bostäderna ska ha. En god planberedskap för kommunalt ägd mark ger kommunen möjlighet att medvetet styra orters utbyggnad och ha framförhållning i kontakten med exploatörer och bostadsbolag, i vissa sammanhang kan kommunen själv även bygga. Detta program för bostadsförsörjning utgör ett av de styrandedokument som kommer finnas som underlag för kommunens fysiska planering och ska hållas aktuellt varje mandatperiod.

Solatum Hus & hem, det kommunala bostadsbolaget har också en mycket viktig samhällsroll, eftersom de står för nästan hälften av kommunens hyresbestånd. Vilket i dialog med kommun och boende bör kompletteras, förändras och anpassas för att följa aktuell utveckling. Kommunen kan också genom olika former av samverkan främja en önskad utveckling, exempelvis genom att ge Solatum direktiv som handlar om att bidra till bostadsförsörjningen exempelvis vid behov förmedla bostäder, ge förturer och hyresgarantier till särskilt utsatta grupper.

Det finns även andra aktörer på bostadsmarknaden som i olika grad kan bidra utifrån sin roll. Kommunen har begränsade möjligheter att påverka hur olika fastighetsägare utvecklar sitt bostadsbestånd. Däremot genom ett medvetet arbete kan privata bostadsbolag utgöra viktiga aktörer i att tillföra bostäder som behövs på den lokala marknaden och socialt hållbara boendemiljöer. Den enskilde fastighetsägarens beslut

får självklart också betydelse för den lokala bostadsförsörjningen. Om en del av medborgarna som har en onödigt stor bostad väljer att sälja eller flytta till mindre, alternativt hyra ut delar av sin bostad, kan positiva flyttkedjor skapas. Beslut att bygga om och tillgänglighetsanpassa bostaden innan ett akut behov uppstår kan också bidra.

Banker och försäkringsbolag kan bidra till positiv bostadsutveckling med ett mer nyanserat förhållningssätt gällande förutsättningar och möjligheter till lån/ersättningar för ekonomiska hållbara ny- och ombyggnationer. Staten är också en viktig aktör som bidrar med kunskapsunderlag, där framförallt lagar, regler och bidrag ger en påtaglig inverkan på den konjunkturkänsliga bostadsmarknaden.



Behov & efterfrågan

I detta avsnitt beskrivs en sammanfattning från analysbilagan avseende bostadsbehov för kommunens hushåll och de skilda behov som olika grupper i samhället har. Fördjupad information återfinns i analysbilagan till programmet.

BEHOVSBASERAD BOSTADSBRIST

Boverket har tagit fram en modell för att mäta bostadsbrist som utgår från ett behovsperspektiv. Modellen bygger på 8 mått där två mått är kombinationer av två enskilda mått. Bostadsbristen mäts i antal och andel hushåll som saknar en rimlig bostad. Definitioner av och mer om de olika måtten finns att läsa i bilaga till programmet och hos Boverket. Här lyfts endast de mått fram som särskilt utmärker sig i kommunen, för att ta del av samtlig information samt statistik hänvisas till analysbilagan till programmet.

I Sollefteå kommun är det framför allt antalet hushåll med ansträngd boendekonomi som utmärker sig. År 2022 var andelen inom både mått (1 och 2) i kommunen högre än både riket och jämförbara kommuner (SKR:s kommungrupp C8 "Landsbygdskommun"). En uppskattning är att kommunens större andel enpersonshushåll kan vara en bidragande faktor.

En låg betalningsförmåga kan ge svårigheter att skaffa en bostad, särskilt om det också finns betalningsanmärkningar. Det bidrar till svårigheter att hyra en bostad eller bli beviljad lån. Det medför ofta osäkra boendesituationer med fler tillfälliga lösningar. Andel hushåll med upprepade flyttar har pendlat i kommunen och låg 2022 under rikssnittet men något högre än kommungruppen.

Tillgängliga data sträcker sig enbart till 2022 och de händelser som inträffat senaste åren med bland annat pandemi och hög inflation återspeglas därför inte. Kommunens bedömning är att andelen hushåll med en ansträngd boendekonomi kan komma att öka. Det i sin tur kan därför också bidra till att andelen hushåll med upprepade flyttar samt återkommande problem även fortsätter öka i kommunen.

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR SÄRSKILDA GRUPPER

Här följer en sammanfattning av det behov som de olika verksamheterna anser finnas avseende bostadsförsörjning för olika särskilda grupper, mer genomförligt underlag återfinns i analysbilagan.

Inom nästan alla omnämnda särskilda grupper är efterfrågan på bostad störst inom det befintliga bostadsbeståndet. Inom det befintliga beståndet är priserna ofta lägre och erbjuder möjlighet för fler att få tillgång till en bostad till rimlig kostnad. Hushåll med låg betalningsförmåga har idag inte förmågan att täcka kostnaden för normal nybyggnation. Även hyreshöjningar, som ofta är en följd av större renoveringar, kan vara svåra att klara av. För att uppfylla behovet krävs andra åtgärder eller andra former av bostadsbebyggelse än den som normalt sker idag.

En av de särskilda grupper som är särskilt känslig för avseende boendekostnader är gruppen

hemlösa/bostadslösa. Verksamheten Individ och familjeomsorg (IFO) efterfrågar att beslut tas om att implementera modellen "Bostad först" i verksamhetens ordinarie arbetssätt. Det skulle innebära att skapa bra förutsättningar för ett långsiktigt arbete, istället för årsvis som de arbetar idag. Övrigt behov som verksamheten lyfter är att andra särskilda grupper, förutom ovan nämnda, är i behov av bostäder. Önskemål finns att Solatum reserverar ett antal bostäder till socialtjänstens förfogande för en ospecificerad grupp. Bostäder som efterfrågas främst i modellen är mindre lägenheter med högsta godtagbara hyresnivå.

För att bidra till minskning av de sociala kontrakt som tredubblats under en 5 års period, lyfter verksamheten IFO även behov av förtur i det kommunala bostadsbolagets vanliga bostadskö för **våldsutsatta** som är kreditvärdiga. Det skulle innebära att denna kategori våldsutsatta inte skulle behöva bli aktuella för åtgärder och insatser inom socialtjänstens myndighetsutövning och därmed spara kommunala resurser.

Det finns en mindre bostadskö till Solatums **studentlägenheter** och för tillfället bedöms läget som stabilt, däremot anges att det kan vara bra med en beredskap för förändring i och med utökande utbud av kurser och program vid Reveljen.

Behov finns av fler senior- och trygghetsbostäder för **äldre**, framför allt i kommunens centralort. Särskilt lyfts behov av tillskott av trygghetsbostäder på stadens norra sida, men det finns även ett behov av trygghetsbostäder i Graninge. Verksamheten lyfter även utredningsbehov av bostadsbedömt trygghetsboende i kommunen.

Verksamheten äldreomsorg uppger också att det finns ett behov av att förtydliga definitionerna av de olika boendeformerna gentemot medborgare för ökad kännedom.

Bostäder för gruppen **nyanlända** bedöms i dagsläget stabilt, möjligtvis ett mindre behov av större lägenheter vid anvisning av större familjer. Däremot uppges att ett behov finns av att erbjuda "etableringskurs/boskola".

OVÄNTADE HÄNDELSE

Ibland uppstår oväntade händelser som skogsbränder, krig eller naturkatastrofer som medför att många människor samtidigt behöver fly eller evakueras. Under det senaste decenniet har flyktingvågen 2015 varit en sådan händelse och det återstår att se vad kriget i Ukraina kommer att medföra.

Bosättningsuppdraget landar ofta på kommunen även om ansvaret kan vara statligt. Den svenska krisberedskapen och civila försvaret förändras och stärks. Kommunerna väntas få förtydligade uppdrag rörande människors grundläggande behov av trygghet, så som boende. När många personer samtidigt ska

beredas ett boende påverkar det hela bostadsmarknaden genom undanträngningseffekter.

FLYTTKEDJOR

Det finns ett behov av rulljans på den befintliga bostadsmarknaden avseende småhus. Det finns äldre personer som vill eller behöver byta bostad men där brist på tillgänglighetsanpassade bostäder försvårar flytt. Det är också en stor andel av den äldre befolkningen som önskar att bo kvar i sina hem.

Solatum tillsammans med kommunen har skickat ut en boendeenkät till villaägare 50+ för att skapa sig en uppfattning om vad åldersgruppen efterfrågar och om intresse finns att sälja sin nuvarande villa. Underlaget redovisar att svarande på undersökningen trivs bra i sina hem och över hälften, 57 % av 576 svarande, uppger att de inte är intresserade av att sälja.

Anledningarna till detta varierar med anledningar som; *trivsel, husets läge och placering till viktiga platser* även anledningar som *ekonomiska skäl samt personliga eller familjära band*. Vidare uppges att hälften av de 576 svarande som svarat att de är intresserade av att sälja föredrar att bo kvar i Sollefteå kommun vid en eventuell flytt. Endast 16 % uppger att de önskar flytta någon annanstans. De svarande har uppgett att anledningar till beslut om att flytta från kommunen kan vara *önskan av närhet till familj, oro över sjukvårdskvalité, det kalla klimatet och brist på kulturella och sociala aktiviteter*.

TILLFÄLLIGA ENTREPRENÖRBOSTÄDER

Den pågående samhällsomställningen kommer att kräva mycket arbetskraft under perioder. Näringslivsutvecklingen i kommunen innebär ett behov av tillfälliga entreprenörbostäder som kommer behöva tillgodoses och som kan komma att behöva ske snabbt. Med **Entreprenörbostäder** menas tillfälliga bostäder för extern arbetskraft som arbetar med pågående byggnationer av industrier eller större projekt. Att möjliggöra bostäder för hitresande arbetskraft är en förutsättning för att lyckas med den gröna omställningen. Personer som kommer hit kan även innebära potentiella inflyttare. Exploatering för entreprenörbostäder kan ske i form av tillfällig nybyggnation eller nybyggnation med beredskap för omställning till mer permanent boende i framtiden. Utveckling av befintlig bebyggelse kan också utgöra en resurs för tillfälliga entreprenörbostäder och kan på sikt bidra med tillskott av bostäder.

NYBYGGNADSBEHOV & FÖR VEM?

Kommunens bostadstruktur omfattas i störst utsträckning av småhus med äganderätt, där nästan hälften av kommunens hushåll utgörs av enpersonshushåll. Det antalet uppskattas fortsätta öka i och med att gruppen 80+ är den grupp som främst spås öka i kommunen. Det kan innebära att behovet av

bostäder blir större framgent än dagens struktur. Av analysunderlaget framgår att SCB:s prognos tyder på en befolkningsminskning (ca 2500 personer) de närmaste 15 åren, vilket möjligen skulle innebära att bostäder frigörs. Det finns däremot osäkerheter i SCB:s prognos, beräkningarna tar inte med den näringslivsutveckling som pågår och planeras inom kommunen och regionen. Planerade investeringar och nya företagsetableringar kan komma att medföra ökat behov av bostadsberedskap, framförallt på kort sikt men även på lång sikt. Det händer även mycket i omvärlden just nu som kan påverka både bostadsmarknadspolitik och flyttströmmar.

Kommunens egen uppfattning utifrån analysunderlaget samt de prognoser som spås, är att tillskott av bostäder riktade till äldre är av prioritet. Sedan finns det ett behov av rörelse på bostadsmarknad avseende småhus för att tillskapa flyttkedjor samt att kommunen behöver ha en beredskap och långsiktig planeringstrategi avseende planering av entreprenörbostäder. Den fortsatta ökningen av enpersonshushåll i kommunen kan komma att innebära fortsatta svårigheter avseende rörelse på bostadsmarknaden, vilket i sin tur ytterligare bidrar till ökad efterfrågan på befintligt bostadsbestånd. I övrigt anses antalet bostäder räcka till som det är.

Behovet av tillskott kan tillgodoses antingen genom nybyggnation, men även utveckling av det befintliga bostadsbeståndet avseende tillgänglighetsanpassningar, insatser som bidrar till ökad attraktionskraft och välbefinnande i antingen bostad eller bostadsområdet samt ombyggnation av exempelvis lokaler till bostäder. De flerfamiljshus som återfinns i kommunen idag är till stor del uppförda runt 50 - 60 talet och byggnadernas utformning och/eller planlösning medför svårigheter avseende tillämpning av tillgänglighetsanpassning, exempelvis hiss.

Nybyggda bostäder har oftast en högre kostnad än befintliga och löser därför inte direkt problemet för den med små ekonomiska möjligheter till en rimlig bostad. Däremot kan nybyggnation vara en indirekt del i lösningen då det skapar flyttkedjor och frigör befintliga bostäder.

An aerial photograph of a winter landscape. A dark, winding river flows through a vast, snow-covered field. On the right side of the river, there are several small clusters of buildings, likely farmsteads or small villages, with snow-covered roofs and bare trees. The background shows rolling hills under a clear blue sky with some light clouds.

Övergripande bostadsförsörjningsstrategi

Bostadsförsörjningsprogrammet utgör ett viktigt underlag för kommunens översiktsplanering, där lämpliga platser för utveckling och komplettering av bostadsbebyggelse konkretiseras geografiskt. Kommunen måste ha en väl förankrad bostadspolitisk strategi för att kunna fatta snabba beslut när det behövs. Det är viktigt att ta fram kunskapsunderlag även i kommuner där det inte är aktuellt att bygga ut för tillfället. Då är kommunen beredd och vet vilken inriktning som är lämplig för kommunens utveckling den dagen någon visar intresse för att bygga bostäder.

För att uppnå kommunens vision och möta det bostadsbehov som ses, ska Sollefteå kommun arbeta utifrån dessa övergripande bostadmål. De övergripande målen har även delats upp i olika riktade insatser anvisade för ansvariga enheter.

Sollefteå kommuns målbild för bostadsförsörjning

Detta bostadsförsörjningsprogram innehåller kommunens mål för bostadsbyggandet och utveckling av bostadsbeståndet. De bostadspolitiska målen kommer agera underlag i kommunens fortsatta arbete med framtagande av ny översiktsplan samt övergripande visionsdokument, de tar även hänsyn till nationella och regionala mål för bostadsbyggandet. Programmet ger förslag till insatser och blir även ett viktigt stöd till hur kommunens verksamheter i samverkan med andra aktörer kan verka för att nå uppsatta mål för bostadsförsörjningen. En väl förankrad bostadspolitisk strategi är en förutsättning för att kunna fatta snabba beslut när det behövs, då är kommunen beredd och vet vilken inriktning som är lämplig för kommunens utveckling den dagen det visas intresse för att bygga bostäder.

Genom att skapa samsyn kring problembild, mål och möjliga insatser kan handlingskraft skapas i kommunen. Ytterligare beslut kan i vissa fall behövas tas på förvaltnings- och bolagsnivå för att insatserna verkligen ska prioriteras och genomföras.

I analysunderlaget framgår att i nuläget motsvarar inte utbudet av bostäder i Sollefteå kommun helt och fullt alla invånares behov. Analysen visar också på ett framtida förändrat bostadsbehov, dels utifrån en större andel äldre befolkning, men även kommunens önskemål om positiv tillväxt och god livsmiljö samt planerade näringslivsutveckling både i Sollefteå kommun samt i angränsande kommuner.

ÖVERGRIPANDE VISION

Denna övergripande vision ska eftersträvas i Sollefteå kommun:

Sollefteå kommun är en tillväxtkommun och fler önskar att flytta till och stanna i kommunen.

En stor andel personer kommer inom en tioårsperiod att höra till åldersgrupp 80+ och bor i småhus som skulle passa bra för hushåll i arbetsför ålder. Samtidigt råder det brist på tillgängliga bostäder för äldre. Av den anledningen bör dessa övergripande bostadsmål utan inbördes ordning prioriteras:

- 1. Ett större antal bostäder i kommunen ska passa för äldre**, tillskott bör ske både via nybyggnation, ombyggnation samt anpassning av befintligt lägenhetsbestånd i flerbostadshus.
- 2. Uppmuntra flyttkedjor så att småhus frigörs** för inflyttare och invånare i kommunen.
- 3. Möjliggöra kompletterande bostadsbebyggelse i "attraktiva lägen" samt ökad attraktionskraft i befintliga** på olika platser i kommunen och som möter framtida efterfrågan.
- 4. Kommuninvånare finner en bostad som motsvarar behovet inom en rimlig tid.**

Vad som bedöms som "attraktiva lägen" avseende bostäder utifrån marknadens efterfrågan samt utifrån social, ekonomisk och ekologisk hållbarutveckling, ska framgå och konkretiseras geografiskt i kommunens översiktsplan, till stöd för kommande planläggning och bygglov.

Planerade insatser

Med utgångspunkt i nationella och regionala mål samt i den nulägesanalys som har genomförts har kommunen formulerat insatser för bostadsförsörjningen i Sollefteå kommun. Arbetet med bostadsförsörjning ska bidra till måluppfyllelse för kommunens övergripande mål. Dokumentet är styrande för kommunens utförande verksamhet. I arbetet med bostadsförsörjning ska alla aspekter av hållbarhet finnas med – ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

I kommunen finns goda möjligheter för nybyggnation och förtätning. Byggklara tomter finns framförallt i centralorten och Långsele. Åtgärder planeras för att fortsatt ha planberedskap i attraktiva områden och mark både för bebyggelse av småhus och flerbostadshus redo när efterfrågan finns. Tillsammans med åtgärder för en starkare samverkan med andra parter som agerar för bostadsförsörjningen och för en rimlig bostad för alla, leder detta oss mot uppsatta mål.

BEVARANDE & UTVECKLANDE

Utifrån miljöhänsyn samt det ekonomiska läget bostadsbebyggelse befinner sig i kommer det befintliga bostadsbeståndet i kommunen under överskådlig tid i större utsträckning utgöra huvuddelen av de bostäder som finns i kommunen. För att tydliggöra vikten av att arbeta med våra befintliga bostäder har insatser lyfts fram inom området i en egen rubrik. Rubriken omfattar både insatser riktade till utveckling av befintligt bostadsbestånd samt utveckling av redan pågående insatser.

Insatser som redan pågår & ska fortsätta:

- Bostadsanpassningsbidrag ges i enlighet med gällande lagstiftning
- Solatums arbete med att identifiera lokaler som är lämpliga att bygga om och tillgänglighetsanpassa som bostäder för äldre. *(Antal tillkommande boenden ska följas upp årligen i samband med besvarandet av Boverkets bostadsmarknadsenkät.)*

Insatser som ska prioritera under kommande 4 år, dessa insatser bidrar till måluppfyllelse av bostadsmål 1, 2 & 4 i viss mån 3.

1. Inventering av flerfamiljshus lämpliga för tillgänglighetsanpassningar;

Inventering av det befintliga bostadsbeståndet av flerfamiljshus i syfte att identifiera bostäder lämpliga för åtgärder för ökad tillgänglighetsanpassning. Både inom kommunens egna bostadsbestånd samt inom det privata bostadsbeståndet.

2. Bostäder avsedda för äldre ska definieras och beskrivas;

Olika boendeformer lämpliga för äldre ska bättre beskrivas och ska tillsammans med lägenheter med god tillgänglighet synliggöras, exempelvis via en karta på kommunens hemsida, för att på så vis bidra till ökad kännedom. Kommunens äldre medborgare ska lätt finna information och kunna anmäla intresse på olika boendebalternativ på kommunens olika orter *(En översyn och eventuell uppdatering av information följs upp årligen i samband med besvarande av boverkets bostadsmarknadsenkät)*

3. Uppmuntra och informera;

Dialog med bostadsbolag och fastighetsägare i kommunen om olika möjligheter och fördelar med en ökad tillgänglighetsanpassning av bostäder. Information om exempelvis lovansökan, statliga och andra bidrag ska kommuniceras för att uppmuntra till genomförande.

4. Ägardirektiv

Anpassa ägardirektiv för det kommunala bostadsbolaget för ökad möjlighet till aktivt arbete med att utveckla det befintliga bostadsbeståndet samt öka Solatums investeringsmöjligheter för att underlätta genomförande och tillkomst av bostäder, exempelvis trygghetsboenden i strategiska lägen.

5. Gestaltade livsmiljöer

Sollefteå kommun ska bli ännu bättre på att tillvarata, tillgängliggöra och utveckla kommunens gemensamma livsmiljöer, både i befintliga bostadsområden och nya. Syftet är att säkerställa och bevara, trivsamma, inkluderande, tillgängliga samt ekologiskt hållbara livsmiljöer för kommunens alla medborgare. Vägledande övergripande planeringsunderlag ska tas fram för att säkerställa ett helhetsperspektiv och samsyn. Tydliga riktlinjer och arbetssätt ska upprättas vid utveckling av befintliga och nya bostadsområden.

6. Tillskott av studentbostäder i befintliga bostadsområden

För att skapa förutsättningar för mer integrerade bostadsområden samt bidra till ökad attraktionskraft, ska möjligheten att tillföra ett mindre antal studentlägenheter inom det kommunala bostadsbolagets befintliga bostadsbestånd i centralorten utredas. *(Antal tillkommande boenden ska följas upp i samband med besvarandet av Boverkets bostadsmarknadsenkät.)*

PROAKTIVT

För att säkra framtida behov av bland annat bostäder samt säkerställa rimliga bostäder för olika särskilda grupper ska Sollefteå kommun arbeta förebyggande för att i största möjliga mån skapa de bästa förutsättningarna för framtiden. Genom att arbeta för att utveckla och uppfylla den befintliga befolkningens behov och önskemål, avseende boende och gemensamma livsmiljöer, skapas även förutsättningar och trivsel för potentiellt nya Sollefteåbor. En strategisk viktig åtgärd för att tillmötesgå det ökade behov av inflyttning avseende kompetensförsörjning, samt för att nå politiskt uppsatt mål.

Insatser som redan pågår & ska fortsätta

- Verksamhet Funktionsstöds årliga analys av behov och tillgång av särskilda boendeformer för äldre och funktionshindrade. *(Behovet ska följas upp årligen i samband med besvarande av Boverkets bostadsmarknadsenkät.)*
- Nyanländas förtur till anvisade hyreslägenheter, där kommunen bistår med att ordna kontrakt.

Insatser som ska prioriteras under kommande 4 år, dessa insatser bidrar till måluppfyllelse av bostadsmål 1, 3 & 4.

1. Klassificering inom bostadskön

Som ett led i att möta framtida behov samt följa bostadssökandes önskemål av bostäder ska det i det kommunala bostadsbolagets kösystem finnas tydlig klassificering så att en mer specifik bild av efterfrågan ges (ex hiss, storlek, disk/tvättmaskin, studentlägenhet, område etc.) och därmed bli användbar statistik till hjälp för framtida planering. *(Underlaget ska utvärderas årligen i samband med besvarande av Boverkets bostadsmarknadsenkät.)*

2. Bostadsinformation

På kommunens och det kommunala bostadsbolagets sidor ska information om bostäder, bostadsköer och möjligheter att få stöd för att hantera boendet, finnas både i lättläst format och på flera språk.

3. Särskilja boendeformer för äldre i kommunens register och hantering.

Det kommunala bostadsbolaget ska i sin registrering och hantering särskilja de olika boendeformerna för äldre. Detta för att bidra till en mer tydlig information avseende antalet bostäder inom respektive boendeform samt för att underlätta behovsbedömningar och framtida planering.

4. Behovsutredning

Utreda behov av biståndsbedömt trygghetsboende i kommunen.

5. Etableringskurs

För att minska trösklen för nyanlända och andra hitflyttande utomlandsfödda att etablera sig på bostadsmarknaden ska etableringskurs införas. Kursen är tänkt att beskriva svenska normer kring handhavande av bostad och boendemiljö. Syftet är att informera om både rättigheter och skyldigheter i boendet, med avsikt att minska eventuellt missförstånd eller missförhållanden uppstår.

6. Förtur i bostadskö

Möjlighet till förtur i den kommunala bostadsbolagets bostadskö för våldsutsatta med kreditvärdighet ska realiseras.

7. "Bostad först"

Implementera arbetsmodellen "Bostad först" i verksamhetens ordinarie arbetssätt. (*Arbete ska utvärderas årligen i samband med besvarande av Boverkets bostadsmarknadsenkät.*)

8. Upplåtande av lägenheter för särskilda grupper

Det kommunala bostadsbolaget Solatum ska tillsammans med IFO utreda möjliga förutsättningar av att reservera ett visst antal lägenheter med godtagbar hyra för personer som av särskilda, ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand.

9. Förebygga hyreshöjningar vid renovering/ombyggnation

Vid ombyggnation eller större renovering av lägenheter inom det kommunala bostadsbolagets bostadsbestånd ska man arbeta för att motverka stora hyreshöjningar, vilket kan ge följd av undanträngning för olika grupper med ansträngd boendeekonomi.

INFLYTTNING

Den näringslivsutveckling som pågår och planeras i kommunen bidrar till ett behov av framförhållning avseende dels arbetet med kompetensförsörjning, men även för att nå de politiska mål som finns uppsatta.

Insatser som redan pågår & ska fortsätta

- Verksamheten, inflyttningsservices kompetensförsörjningsarbete med inflyttningsslots och "paketlösning" för medflyttande av arbetare hos Försvarsmakten.
- Näringslivs, platsmarknadsföringsarbete med GO Sollefteå-insatser.

Insatser som ska prioriteras under kommande 4 år, dessa insatser bidrar till måluppfyllelse av bostadsmål 2 & 3

1. Marknadsföringsinsatser och

informationsspridning av byggbara tomter

Kommunen ska arbeta för att synliggöra och informera om utpekade utbyggnadsområden, planlagd mark och LIS-områden till markägare, husentreprenörer och möjliga inflyttare samt uppmärksamma vilka möjligheter det medför.

2. Marknadsföringsinsatser av kommunens landsbygdsområden

Kommunen ska arbeta för att synliggöra och informera om kommunens olika landsbygdsområden och de kvalitéer som återfinns på platsen för potentiella nyinflyttade. Detta för att bidra till ett gott mottagande av nyinflyttade samt för att bidra och stötta ideella byaföreningars inflyttningsarbete.

NYBYGGNADSSTRATEGI

Attraktiva bostäder är en förutsättning för tillväxt och välfärd och kommer att spela stor roll både i den näringslivsutveckling som pågår och i kommunens långsiktiga utveckling. Platser som erbjuder livskvalitet drar till sig människor. Boendet och bostadsmiljöer får allt större betydelse och bostadsområdets utformning, kommunikationer, service, fritidsmöjligheter m.m. ingår i ett attraktivt boende. För att tillgodose efterfrågan behövs olika typer av bostäder med goda kvaliteter. Nybyggnationen behöver komplettera det befintliga bostadsbeståndet för att skapa en väl fungerande bostadsmarknad. Det som byggs idag kommer att finnas under lång tid. Det påverkar människors livskvalitet, kommunens identitet och vår gemensamma resursanvändning.

Insatser som redan pågår & ska fortsätta

- I och med framtagande av ny översiktsplan kommer en översyn av befintliga detaljplaner med bostadsändamål ses över samt att nya lämpliga områden för bostadsändamål kommer pekas ut och konkretiseras geografiskt både i centralort, tätorter och inom kommunens landsbygdsområden. Detta bostadsförsörjningsprogram kommer utgöra ett underlag för översiktsplanen.
- Säkerställande av att alla nybyggda lägenheter får god tillgänglighet.

Insatser som ska prioritera under kommande 4 år, dessa insatser bidrar till måluppfyllelse av bostadsmål 2, 3 & 4 i viss mån 1

1. Markreserv och strategisk viktig mark

Ett strategiskt väl avvägt markinnehav ger större rådhets över kommunens framtida fysiska utveckling. Det ger också möjlighet att bättre möta konjunktur- och marknadssvängningar med en jämnare utbyggnadstakt, samt ekonomisk riskspridning av kommunens tillgångar. För att möta kommunens behov av mark och för att nå de mål och visioner som anges i översiktsplanen och detta program bör kommunen fortsatt genom förvärv, försäljning, byten och fastighetsbildning utveckla en strategisk och långsiktigt hållbar markreserv. Kommunen ska även i arbetet ta fram tydliga riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal.

2. Uppmuntra privata initiativ

Kommunen ska uppmuntra privata initiativ till planläggning av bland annat bostadsområden samt uppmuntra byggande av bostäder i dialog med bostadsaktörer.

3. Tillgodose behov för särskilt utsatta grupper

Nära dialog mellan kommunala verksamheter och bostadsbolag för att i samverkan tillgodose behov av boende för särskilt utsatta grupper, som inte kan tillgodoses i det befintliga bostadsbeståndet. Detta bör vara en naturlig del av all dialog kring om- och nybyggnad av flerbostadshus i olika kommundelar.

4. Entreprenörsbostäder

Kommunen ska arbeta proaktivt för etablering av entreprenörsbostäder, permanenta såväl som tillfälliga och utveckla en arbetsstrategi i frågan. Risker ska analyseras vid placering av tillfälliga entreprenörsbostäder på planlagd mark för bostadsändamål, vilken effekt det kan komma att innebära på kommunens planberedskap på kort och lång sikt samt om det finns strategiska platser där utbyggnad av olika typer av infrastruktur kan tillvaratas för framtida bostadsbebyggelse. Andra aspekter som bör analyseras är kravställning av åtgärder vid genomförande som kan bidra positivt till lokalsamhälle, den gemensamma livsmiljön, möjlighet att säkra framtida bostäder för olika särskilda grupper samt åtgärder som bidrar till att minska sociala problem.

Det är viktigt att följa upp kommunens utveckling gällande bostadsförsörjning, särskilt i nuvarande läge där snabba förändringar kan ske. Programmet ska följas upp årligen i samband med besvarandet av **Boverkets bostadsmarknadsenkät** där samordnande för bostadsenkäten bjuder in representanter från berörda kommunala förvaltningar samt Solatum. Vid dessa tillfällen ska handlingsplanen och indikatorer stämmas av. Därefter rapporter samordnande lägesresultat till kommunstyrelsen.

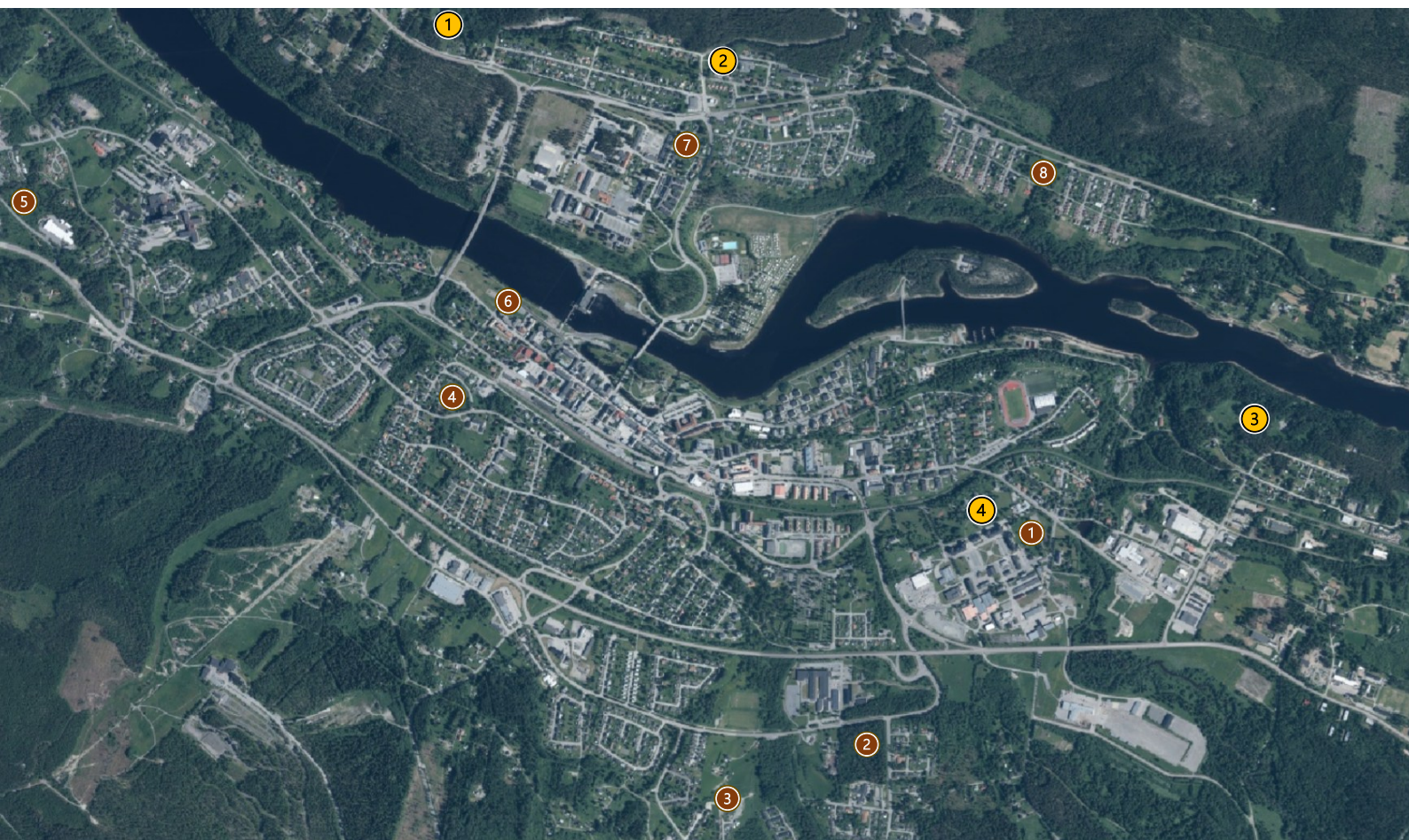
INDIKATORER

- Hur beslut som rör bostadsbyggande, bostadsmarknaden och boendemiljöer svarar mot programmets mål och riktlinjer.
- Planberedskap.
- Antal nya/färdigställda bostäder i kommunen.
- Befolkningsförändring.
- Redovisa kötid samt bostadssökandes önskemål som återfinns i bostadskö hos Solatum.
- Medelhyra och medianhyra (nybyggnationer undantagna).
- Hur lång väntetid i snitt (dagar) för att få plats på ett särskilt boende. Ansökningsdatum till första erbjudna inflyttningsdatum.
- Andel med ansträngd boendeekonomi
- Hur boende ser ut för olika särskilda grupper
- Bruttoökning av bostäder i landsbygderna
- Antal invånare i olika åldersgrupper i landsbygderna.
- Antal ärenden hos inflyttningsservice och flyttlots.
- Antal nya bostäder i centralorten.
- Lägesavstämning avseende samtliga pågående & planerade insatser.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. I samband med detta sker en mer omfattande uppföljning av riktlinjerna.

ORT FÖR ORT

På kommande sidor följer en presentation av de orter i kommunen där planlagd mark för bostäder finns samt potentiell mark som ännu inte blivit utredd eller planlagda för bostadsändamål. I orterna finns förutom de uppräknade områdena också 5–10 ”strötomter” per ort i befintliga detaljplaner, tillgängliga för ny bebyggelse.



● Planlagd mark för olika boendeformer ● Kommunal mark med potential för bostadsändamål

Sollefteå

Sollefteå är centralorten i kommunen med strax under 8000 av kommunens invånare. Här finns det största serviceutbudet och många arbetstillfällen.

1. Hågesta

I östra delen av centralorten, norr om Storgatan i kvarter Hågesta, finns en detaljplan antagen som möjliggör för ca 45 lägenheter med väl tilltagen yta för lek och utevistelse. Området har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät där boende enkelt kan ta sig till Hågesta handelsområde samt centrala Sollefteå. Fastigheten ägs privat.

2. Prästbordet-Hågesta

Efter Söderleden, i centralortens sydöstra hörn ligger området Prästbordet-Hågesta. Norr om Prästbordets förskola, finns i befintlig detaljplan kvarvarande bygggrätt som möjliggör för ytterligare tillbyggnad av ca 90 lägenheter. Idag utgörs området i störst utsträckning av villabebyggelse med närhet till förskola och gymnasium. Området har ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät där boende enkelt kan ta sig till Hågesta handelsområde samt grönområden och fotbollsplaner. Fastigheten ägs privat.

3. Prästbordet

I ett naturnära läge i centralortens södra del ligger idag ett villaområde där ytterligare möjlighet till 7 småhus finns planlagd. Dessa är planerade att i så stor utsträckning som möjligt anpassas till terrängen och naturen i området. Förslag finns även av utbyggnad av gång- och cykelväg, vilket uppmuntrar till mindre bilberoende i området. Kommunen äger fastigheten.

4. Tjädern

Efter Källstavägen, inom kvarter Tjädern finns i befintlig detaljplan outnyttjad bygggrätt som tidigare varit bebyggd men rivits. Området har närhet till centrum, service samt närhet till centralstation och pendlingsmöjligheter via tåg när det blir aktuellt. Byggrätten ger möjlighet för cirka 30 lägenheter i en sammanhållen bostadskropp. I detaljplanen finns även väl tilltagen yta för utomhusmiljö, vilket kan tillvaratas och utvecklas med ett perspektiv att skapa trivsamt gestaltade livsmiljöer, vilket kan komma hela kvarteret till gagn. Kommunen äger fastigheten.

5. Del av Skärvsta

I centralortens västra delar efter Granvågsvägen finns delar av bygggrätt kvar i

befintlig detaljplan från 1980. 1988 togs viss mark i anspråk, som tidigare var avsatt för bostäder, till byggnation av brandstation. Uppskattningsvis återstår bygggrätt som möjliggör för cirka 20 radhus eller parhus i två våningar. Kommunen äger fastigheten.

6. Tuvan

Direkt intill älven, väster om centrala Sollefteå ligger kvarteret Tuvan. Här finns ett eftertraktat, etablerat bostadsområde idag. I dess västra kant finns bygggrätt kvar i befintlig detaljplan för bygggrätt motsvarande cirka 24 lägenheter i två trevåningshus. Området har närhet till centrum, service och kommunikation. Kommunen är ägare av marken.

7. Del av Majoren

I Sollefteå tätorts södra del, intill Nipanskolan, i kvarter Majoren finns en detaljplan antagen som möjliggör för ca 6–8 lägenheter i två plan. Närhet till service, friluftsområden och kommunikation samt ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät där de boende enkelt kan ta sig till centrala Sollefteå. Området är det enda bostadsområdet utpekade för lägenheter på centralortens södra sida. Kommunen är ägare av marken.

8. Skedomsmön

I villaområdet Skedom, i centralortens sydöstra del, finns i befintlig detaljplan möjlighet för ytterligare utbyggnad av bostäder i form av radhus, cirka 40st. Området är beläget naturnära utefter nipan med närhet till promenad- och strövområden. Idag utgörs området av villabebyggelse med närhet till förskola, låg/mellan- och högstadieskola samt viss service. Kommunen äger marken.

I Sollefteå centralort finns en planberedskap för cirka 195 lägenheter, 60 radhus och 7 småhus samt en handfull övriga småhusfastigheter utspridd i centralorten som inte blivit bebyggd sedan tidigare. Möjligt behov kan finnas att göra en översyn och aktualisera gällande planer samt utreda behov av variation i upplåtelseformer och olika boendeformer när det kommer till bostadsbebyggande.

1. Remsle

I tätortens nordvästra del, i kvarter Remsle, finns kommunal mark identifierad med potential för planläggning för bostadsändamål av villor och/eller radhus, parhus. Området som har pekats ut uppgår till ca 5 ha. Villabebyggelsen präglar området idag och en komplettering av radhus kan bidra till en större mix av olika boendeformer i området. Nära till service, förskola, låg/mellan- och högstadieskola samt grönområden med friluftaktiviteter både sommar- och vintertid.

2. Läraren 1

I norra delen av Sollefteå tätort, i kvarter Läraren, finns kommunal mark som tidigare identifierats med potential för planläggning för bostadsändamål av flerfamiljshus. Området som det berör uppgår till ca 8130 kvm. Närhet till hållplatser för kollektivtrafik, service, förskola, låg/mellan- och högstadieskola samt grönområden med friluftaktiviteter både sommar- och vintertid. Det finns även ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i området vilket kan bidra till ett minskat bilberoende då det mesta finns inom cykelavstånd.

3. Övergård

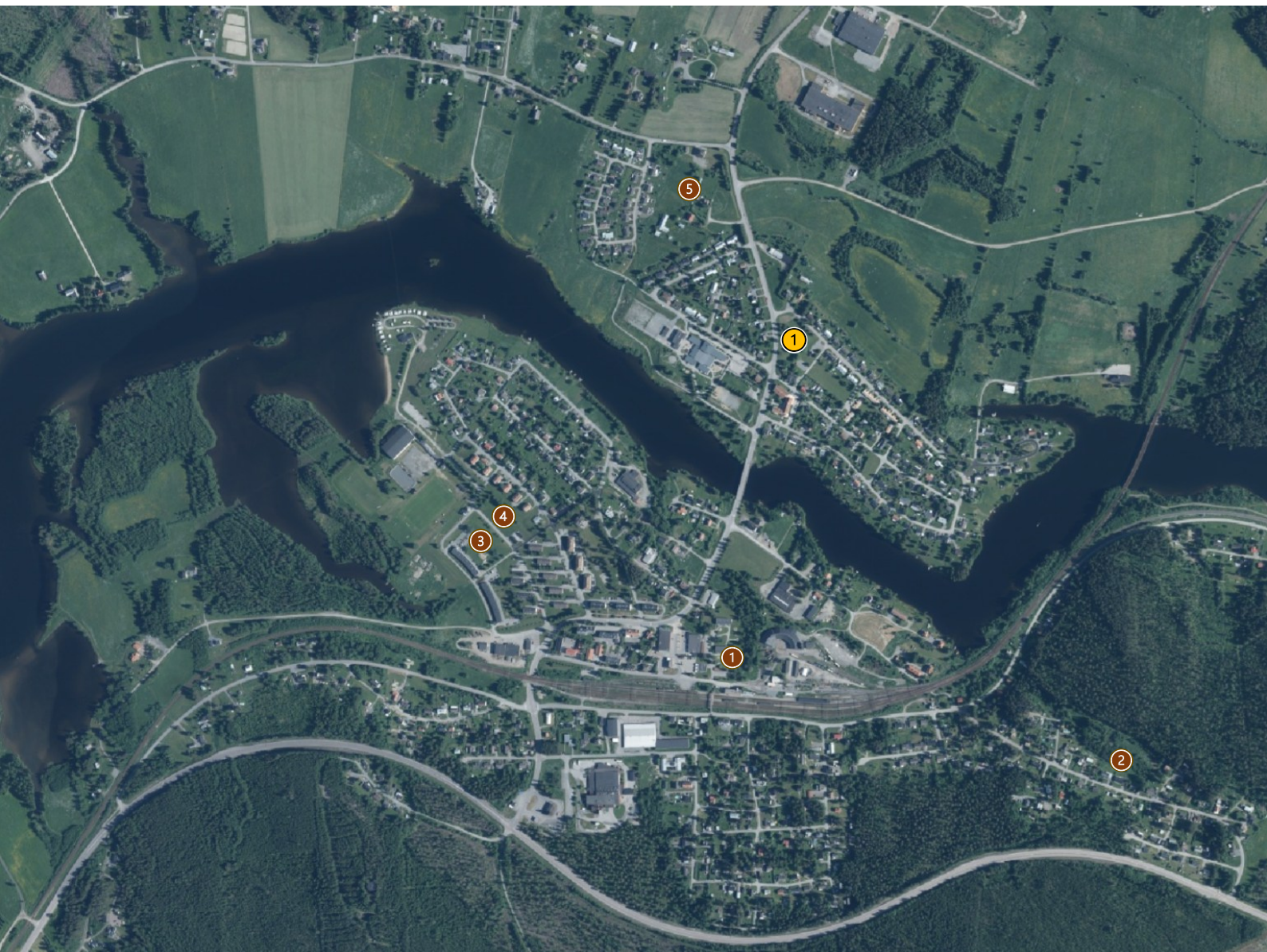
I ett naturnära läge med möjlig utsikt över älven finns kommunal mark identifierad för möjlig potential för planläggning av bostäder i form av flerfamiljshus. Området är beläget öster om tätorten, i kvarteret Övergård med närhet till kulturmiljöområden samt grönområde i form av naturreservat. Ingen anpassad gång- och cykelvägnät finns utbyggt för området idag och kollektivtrafiken för området är begränsad. Övergård handelsområde finns ett par km norrut. Idag präglar villabebyggelse området och en komplettering av flerfamiljshus kan bidra till en större mix av olika boendeformer i området.

4. Regementsvägen

I området söder om Regementsvägen intill I21 finns möjlighet att utveckla delar av området för bostadsändamål. Platsen har nära till grönområde, handel och service samt goda möjligheter för kollektivt resande. Det finns även ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i området vilket kan bidra till ett minskat

bilberoende då det mesta finns inom cykelavstånd.

Identifierade platser är vid skrivande stund inte utredda eller planlagda för bostadsändamål. Vidare utredning behöver genomföras för att bedöma områdenas lämplighet avseende ändamålet.



● Planlagd mark för olika boendeformer

● Kommunal mark med potential för bostadsändamål

Långsele

Långsele ligger ungefär 12 km från centralorten och är Sollefteås närmaste tätort med ca 2300 invånare. Faxälven rinner genom samhället och delar upp bebyggelsen på älvens två sidor. I samhället finns offentlig service i form av förskola, F-6 skola och äldreboende. Kollektivresande mellan Långsele och Sollefteå är möjligt via buss. Tätorten är det område som berörs mest av etablering av den gröna industrin och står inför en expansiv utvecklingsfas.

1. Centrala Långsele

I Långsele tätorts centrala del finns byggrätt kvar i befintlig detaljplan motsvarande cirka 24 lägenheter i två trevåningshus. Området ligger centralt i tätorten med närhet till service och kommunikation. Fastighetens ägs privat.

2. Spetsbergen

I villaområdet efter Bryggargatan, i tätortens östra del, finns möjlighet för ytterligare utbyggnad av bostäder i form av parhus eller kedjehus, cirka 24st. Området är beläget naturnära intill skogsmark med närhet till promenad- och strövområden. Idag utgörs området i störst utsträckning av villabebyggelse. Bitvis finns gång- och cykelväg utbyggt in till tätortens centrala områden. Fastigheten ägs privat.

3. Fridhemsvägen del 1

I ett naturnära läge med möjlig utsikt över älven finns i gällande detaljplan byggrätt som tidigare varit bebyggd men rivits. Området har närhet till centrum, service samt fotbollsplan, grön- och vattenområden med möjlighet till friluftaktiviteter både sommar och vinter. Byggrätten möjliggör för cirka 18 lägenheter i två bostadskroppar i två våningar. Kommunen äger den del av fastigheten där byggrätt finns.

4. Fridhemsvägen del 2

I ett naturnära läge öster om Fridhemsvägen finns i gällande detaljplan 3 byggrätter som tidigare varit bebyggda men rivits. Detaljplanen möjliggör för cirka 12 lägenheter i 3 bostadskroppar i två våningar. Området har närhet till centrum, service samt fotbollsplan, grön- och vattenområden med möjlighet till friluftaktiviteter sommar och vintertid. Kommunen äger marken.

5. Del av Hamre

I tätortens södra del i närhet av området som ska exploateras för den gröna industrietableringen, ligger idag ett villaområde där ytterligare möjlighet till ca 23 småhusfastigheter finns planlagd. Kommunen äger delar av fastigheten.

I Långsele tätort finns en planberedskap för cirka 54 lägenheter, 24 radhus eller kedjehus och cirka 23 småhusfastigheter samt en handfull övriga småhusfastigheter utspritt i tätorten som inte blivit bebyggd sedan tidigare. Möjligt behov kan finnas att göra en översyn och aktualisera gällande planer samt utreda behov av variation i upplåtelseformer och olika boendeformer när det kommer till bostadsbebyggande.

1. Hamrevägen

Centralt i tätortens södra del, mellan Hamrevägen, Villavägen och Grenvägen är marken idag planlagd som parkmark, tidigare var marken planlagd för bostadsändamål. Området har en närhet till hållplatser för kollektivtrafik, service, förskola och skola samt grönområden med friluftaktiviteter både sommar och vinter. Området präglas idag av villabebyggelse med ett mindre inslag av radhus. En komplettering av flerfamiljshus kan bidra till en större mix av olika boendeformer i området. Fastigheten ligger i nära anslutning av det utvecklingsområde som är aktuellt för grönindustriexploatering. Kommunen äger marken.

Identifierade platser är vid skrivande stund inte utredda eller planlagda för bostadsändamål. Vidare utredning behöver genomföras för att bedöma områdenas lämplighet avseende ändamålet.



● Planlagd mark för olika boendeformer

● Kommunal mark med potential för bostadsändamål

Ramsele

Ramsele har precis under 1300 invånare och är beläget 62 kilometer väster om Långsele, 66 kilometer öster om Strömsund och 76 kilometer väster om Sollefteå stad. Faxälven rinner intill samhället på dess västra sida. I samhället finns offentlig service, förskola, 1–6 skola och äldreboende samt ett antal aktiva idrottsföreningar.

1. Hallbergska tomten

Söder om centrala Ramsele, där Bergsvägen korsar Smedjevägen finns i befintlig detaljplan, planlagt för ytterligare 4st större småhusfastigheter till höger om Bergsvägen. Området har närhet till centrala Ramsele och den service som återfinns där. I området finns vatten och avlopp utbyggt som vid en utbyggnad av området är möjligt att ansluta sig till. Kommunen äger fastigheten.

2. Ramsele – Nyland

Centralt i Ramsele tätort, öster om Näsåkersvägen, mellan Bergsvägen och Näsåkersvägen finns detaljplan antagen som möjliggör för ca 12–14 lägenheter i två våningar. Byggnaden och boendemiljön intill ska utformas på ett tillgängligt sätt med yta för grönska och lek. Området har närhet till service, promenadstigar samt kommunikation. Kommunen äger fastigheten.

3. Holmbergsslätten

I villaområdet efter Hagavägen, i tätortens östra del, finns möjlighet i befintlig plan för ytterligare utbyggnad av bostäder i form av småhusfastigheter, cirka 11st. Området är beläget naturnära intill skogsmark på Holmbergsslätten med närhet till promenad- och strövområden med möjlig utsikt över delar av Ramsele. Idag utgörs området i störst utsträckning av villabebyggelse med mindre inslag av parhus/radhus. Marken ägs privat.

4. Torggatan - Ramsele skola

Efter Torggatan, öster om Ramsele skola, finns en grusparkering där det tidigare stått ett flerfamiljshus som rivits. I gällande detaljplan finns byggrätt för ett fristående flerfamiljshus i tvåvåningar samt vind, vilket möjliggör för 4 ytterligare lägenheter. Området ligger mitt i centrala Ramsele och har närhet till tätortens service samt fritidsaktiviteter, skola och bibliotek. Kommunen är ägare av marken.

5. Ängsvägen

Mellan Ängsvägen och väg 331, i tätortens nordliga del finns i befintlig detaljplan byggrätt för tre byggnadskroppar i form av ett U i två våningar. Vilket innebär ett tillskott av cirka 36 lägenheter. Området har närhet till centrum, service, gräs och grusplaner, idrottshall samt

grön- och vattenområden med möjlighet till friluftsaktiviteter sommar och vinter. Kommunen äger fastigheten.

6. Forsnäset

Öster om Ramsele i Forsnäset, finns i befintlig detaljplan, cirka 14 småhusfastigheter. Området är beläget efter vattnet och har närhet till centrala Ramsele och den service som återfinns där. I området finns vatten och avlopp utbyggt. Marken ägs privat.

I tätorten Ramsele finns en planberedskap för cirka 52 lägenheter och cirka 29 småhusfastigheter samt en handfull övriga småhusfastigheter utspärr i tätorten som inte blivit bebyggd sedan tidigare. I tätorten finns ingen planberedskap för andra boendeformer. Möjligt behov kan finns att göra en översyn och aktualisera gällande planer samt utreda behov av variation i upplåtelseformer och olika boendeformer när det kommer till bostadsbebyggande

1. Torggatan

Centralt i Ramsele, på andra sidan av Torggatan från tätortens bibliotek och skola finns en detaljplan som möjliggör för kontor, handel samt korttidsboende. Det har tidigare funnits två byggnader, men idag finns endast en byggnad kvar då den andra har rivits. Därav återstår en byggrätt inom fastigheterna. Tidigare har befintliga byggnader brukats för bostadsändamål vilket ändrades 2004 i och med kommunens avveckling av ett antal bostäder inom det kommunala fastighetsbeståndet. En ändring av nu gällande användning till bostadsändamål kan möjliggöra för ytterligare ett flerfamiljshus. Kommunen äger fastigheten.

Identifierade platser är vid skrivande stund inte utredda eller planlagda för bostadsändamål. Vidare utredning behöver genomföras för att bedöma områdenas lämplighet avseende ändamålet.



● Planlagd mark för olika boendeformer

● Kommunal mark med potential för bostadsändamål

Junsele

Junsele med 1200 invånare utgör Sollefteå kommuns 3:e största tätort. Tätorten är belägen med bilväg, cirka 74 kilometer norr om centralorten och cirka 37 kilometer nordöst om tätort Ramsele. Tätorten ligger söder om Ångermanälven, vilken inte har ett lika tydligt inslag i samhället som i de övriga tätorterna. I tätorten finns offentlig service, förskola, skola F-9 och äldreboende.

1. Krånge-Östanbäck

Precis innan tätortens centrala del, öster om Länsmansvägen, längsefter Ängsvägen finns i befintlig detaljplan ytterligare cirka 14 småhusfastigheter. Området har närhet till gång- och cykelvägnät där de boende enkelt kan ta sig till tätortens centrala delar, där service, aktiviteter samt kommunikation återfinns. Kommunen äger delar av fastigheten, större delen ägs privat.

2. Krånge-Östanbäck

Precis innan tätortens centrala del, väster om Länsmansvägen, mellan Länsmansvägen och Nipvägen har tidigare ett hus stått vilket har rivits. Byggrätt finns för ett fristående flerfamiljshus i två våningar med möjlighet till inredd vind, vilket möjliggör för cirka 12 ytterligare lägenheter. Området ligger i nära anslutning till centrala Junsele och har närhet till tätortens service samt fritidsaktiviteter, skola och bibliotek. Marken ägs privat.

3. Sven Edins väg

Där Sven Edins väg korsar Ringvägen finns idag en grusplan, som i gällande detaljplan är planlagd för bostadsändamål. Detaljplan uppger två fristående flerfamiljshus i två våningar, vilket skulle innebära ett tillskott på cirka 16 lägenheter. Området ligger i nära anslutning till tätortens centrala del med service samt fritidsaktiviteter, skola och bibliotek som återfinns där. Kommunen är ägare av marken.

4. Björnsvägen

I tätortens sydvästra del efter Björnsvägen och Ringvägen, har det tidigare stått ett flerfamiljshus som rivits. Av den anledningen finns byggrätt för ett fristående flerfamiljshus kvar i gällande detaljplan, vilket möjliggör för cirka 6 ytterligare lägenheter. Området har närhet till centrala Junsele och den service som återfinns där. Kommunen är ägare av marken.

5. Kägelbanevägen

I tätortens sydvästra del efter Kägelbanevägen återfinns ett villaområde där ytterligare möjlighet till cirka 6 småhusfastigheter finns planlagd. Kommunen äger fastigheten.

6. Köpmansgatan

I tätortens sydvästra del mellan Björnsväg och Köpmansgatan utefter Köpmansgatan, återfinns ytterligare möjlighet till cirka 4–5 småhusfastigheter planlagd. Marken ägs privat.

7. Grelsväg

I tätortens centrala del, i områdena i båda riktningar om Grelsväg återfinns ytterligare möjlighet till cirka 10 småhusfastigheter planlagd. Störst del av marken ägs privat.

8. Per Ers väg

I tätortens östra del, mellan Per Ers väg och Åselevägen finns ytterligare, cirka 6–7 småhusfastigheter planlagd. Marken ägs privat.

I tätorten Junsele finns en planberedskap för 34 lägenheter och cirka 40 småhusfastigheter samt en handfull övriga småhusfastigheter utspritt i tätorten som inte blivit bebyggd sedan tidigare. I tätorten finns ingen planberedskap för andra boendeformer. Möjligt behov kan finnas att göra en översyn och aktualisera gällande planer samt utreda behov av variation i upplåtelseformer och olika boendeformer när det kommer till bostadsbebyggande.



● Planlagd mark för olika boendeformer ● Kommunal mark med potential för bostadsändamål

Näsåker

Ådalsliden med tätorten Näsåker utgör kommunens fjärde tätort med drygt 1000 invånare. Näsåker är beläget cirka 42 kilometer norr om centralorten och cirka 35 kilometer sydöst om tätort Ramsele. Tätorten är belägen på en platå öster om Ångermanälven vid nämnforsen. Samhället präglas av områdets höga och branta nippor, vilket bidragit till att bebyggelsen på ett naturligt sätt behövt förhålla sig till omgivande naturs förutsättningar när den vuxit fram. I tätorten finns affärer, offentlig service, förskola, F-6 skola samt äldreboende. Samhället utgör en av kommunens större turistbesöksmål med Hällristningar med museum samt Urkultsfestivalen som lockar besökare från hela världen till Näsåker.

1. Kläppvägen

Lite nordost om tätortens centrala del, på åkermarken mellan Kläppvägen och Högenvägen möjliggör gällande detaljplan för cirka 19 ytterligare småhusfastigheter i form av fristående hus, ej rad- eller parhus. Idag utgörs området i störst utsträckning av villabebyggelse med närhet till tätortens service, affärer, skola och fritidsaktiviteter samt närhet till kommunikation. Kommunen äger en mindre del av fastigheten, störst del ägs privat.

2. Ängsvägen

I östra delen av tätorten, efter Ängsvägen har en byggnad tidigare stått som rivits. I gällande detaljplan finns byggrätt för ytterligare ett radhus/parhus i en våning, vilket skulle innebära 2–3 ytterligare boenden. I områdets södra del återfinns även mark reglerad för bostadsändamål som kan inrymma ytterligare 2–3 radhus, vilket skulle innebära 6–9 ytterligare boende. Båda fastigheterna ägs privat.

3. Movägen

I tätortens utkant i öster efter Movägen ligger idag ett villaområde där det finns möjlighet till ytterligare 11 småhusfastigheter planlagt. Förslagna småhusfastigheter ligger på åkermark.

I tätorten Näsåker finns en planberedskap för cirka 9 radhus samt 40 småhusfastigheter samt ett tiotal övriga småhusfastigheter utspritt i tätorten som tidigare inte blivit bebyggd. I tätorten finns ingen planberedskap för andra boendeformer. Möjligt behov kan finnas att göra en översyn och aktualisera gällande planer samt utreda behov av variation i upplåtelseformer och olika boendeformer när det kommer till bostadsbebyggande.



● Planlagd mark för olika boendeformer

● Kommunal mark med potential för bostadsändamål

Forsmo

I Ed socken vilket Forsmo tillhör, är 700 av kommunens invånare bosatta. Platsen erbjuder lantligt boende med pendlingsavstånd på 12 km till Sollefteå, centralort samt 15 km till tätorten Långsele. Området har viss service i form av förskola, skola 1–6, idrottshall, fotbollsplan samt hembygdsgård.

Resele

I Resele finns cirka 500 av kommunens invånare bosatta. Byn är belägen med bilväg, cirka 25 kilometer norr om centralorten och cirka 17 kilometer söder om tätort Näsåker. Området erbjuder lantligt boende och byn har viss service i form av förskola, skola 1–6, idrottshall, fotbollsplan, lanthandel samt mack.

1. Forsmoby

I Forsmoby möjliggörs i gällande detaljplan ett ytterligare tillskott av 6 småhusfastigheter. Området ligger 10 km från centralorten vilket möjliggör för lantligt boende intill Ångermanälven med 15 min pendling till centrala Sollefteå och den service och arbetstillfällen som återfinns där. Kommunen äger fastigheten.

1. Bakvägen

I Forsmo, öster om befintligt villaområde längs med Bakvägen finns planlagt för ytterligare 18 småhusfastigheter i ett nytt villaområde öster om befintligt. Området kan istället för småhus uppföras som parhus, vilket kan möjliggöra för arbetsbostäder, då området är beläget med lämpligt arbetspendlingsavstånd till centralorten samt till tätorten Långsele. Vid uppförande av parhus kan området innebära ett tillskott av uppskattningsvis 36 boenden. Fastigheten ägs privat.

2. Forsmovägen

Väster om befintligt villaområde längs med Södra Forsmovägen, i nivå med befintlig verksamhetsbyggnad på andra sidan järnvägen finns planlagt för ytterligare 10 småhusfastigheter. Området är beläget med lämpligt arbetspendlingsavstånd till centralorten samt till tätorten Långsele. Kommunen äger en del av fastigheten, störst del ägs privat.

I Forsmo finns en planberedskap för cirka 34 småhusfastigheter samt en handfull övriga småhusfastigheter utspritt i området som tidigare inte blivit bebyggd. I området finns ingen planberedskap för andra boendeformer. Behov kan finnas av en översyn om vilken planberedskap kommunen kan tänkas behöva ha på platsen.

villaområdet finns en busshållplats för landsbygdstrafik. Kommunen äger större del av fastigheten.

I Resele finns en planberedskap för 8 småhusfastigheter. I området finns ingen planberedskap för andra boendeformer. Möjligt behov kan finnas av en översyn om vilken planberedskap kommunen kan tänkas behöva ha på platsen.

1. Gåsnäs

På Reseles södra sida i området Gåsnäs möjliggör gällande detaljplan ett tillskott av 8 småhusfastigheter. Idag utgörs området i störst utsträckning av villabebyggelse, service i form av skola, lanthandel och mack återfinns på andra sidan bron, 1,5 km. Precis utanför



● Planlagd mark för olika boendeformer

● Kommunal mark med potential för bostadsändamål

Helgum

I Helgum bor strax under 700 av kommunens invånare. Helgum är beläget cirka 20 km från centralorten och 9 km från tätorten Långsele. Helgum är även en av de platser som kan komma att bli intressant i och med industrietableringen avseende bostadsändamål. Området har viss service i form av förskola, skola 1–6, idrottshall, fotbollsplan samt hembygdsgård.

Edsele

I Edsele finns cirka 420 av kommunens invånare bosatta. Byn är belägen med bilväg, cirka 60 kilometer nordväst om centralorten och cirka 17 kilometer söder om tätort Ramsele. Området erbjuder naturnära boende intill faxälven och byn har viss service i form av förskola, skola 1–6, butik och café, lanthandel samt mack.

1. Strandvägen

Centralt i Helgum efter Strandvägen finns enstaka mindre fastigheter där småhus eller kedjehus är möjligt att uppföra i gällande detaljplan. Området ligger 9 km från tätort Långsele vilket möjliggör lantligt boende intill Helgumssjön med 9 min pendling till tätorten och den service och arbetstillfällen som återfinns där. Fastigheterna ägs privat.

I Helgum finns en planberedskap för enstaka småhus alternativ kedjehus som tidigare inte blivit bebyggd. I området finns ingen planberedskap för andra boendeformer. Behov kan finnas av en översyn om vilken planberedskap kommunen kan tänkas behöva ha på platsen.

I Edsele finns en planberedskap för 8 småhusfastigheter samt 14 småhusfastigheter där det även finns möjlighet för radhus eller kedjehus. I området finns ingen planberedskap för andra boendeformer. Behov kan finnas av en översyn om vilken planberedskap kommunen kan tänkas behöva ha på platsen.

1. Lövväsvägen

I befintligt villaområde efter Lövväsvägen, i samhällets nordvästra del, finns möjlighet för ytterligare utbyggnad av bostäder i form av småhus, cirka 8st. Området har närhet till den service och arbetstillfällen som återfinns inom samhället. Kommunen äger marken.

2. Villavägen

Strax nordväst om Edseles centrala del, efter Villavägen finns i gällande detaljplan ytterligare cirka 14 småhusfastigheter, där möjlighet finns att uppföra småhus, kedjehus eller radhus i ett plan. Området har närhet till samhällets bygdegård där fotbollsplan och andra fritidsaktiviteter återfinns samt närhet till lanthandel och den service som återfinns i området. Kommunen äger marken.

3 & 4. Ödesgårdsvägen

I samhällets centrala del respektive strax söder om, efter Ödesgårdsvägen finns i gällande detaljplan möjlighet att uppföra cirka 3 bostäder i två plan som även kan innehålla handel. Området har närhet till den service och arbetstillfällen som återfinns inom samhället. Marken ägs privat.

Källa & annan information

Avsnitt **Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?** sida 5, *lagen om bostadsförsörjning*:

Boverket, Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

[Lag \(2000:1383\) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

Avsnitt **Vad är riktlinjer för bostadsförsörjning?** sida 5, *kommunens ansvar*:

Sveriges riksdag, Lag (1991:900) Kommunallag

[Kommunallag \(1991:900\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

Sveriges riksdag, Lag (2010:900) Plan- och bygglag

[Plan- och bygglag \(2010:900\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

Sveriges riksdag, Lag (2001:453) Socialtjänstlag

[Socialtjänstlag \(2001:453\) | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

Sveriges riksdag, Lag (2016:38) Bosättningslagen

[Lag \(2016:38\) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning | Sveriges riksdag \(riksdagen.se\)](#)

Avsnitt **Visioner & mål** sida 7, *globala mål*

Globala mål, mål 11: hållbara städer och samhällen & delmål 11.1: säkra bostäder till överkomlig kostnad

[Mål 11: Hållbara städer och samhällen - Globala målen \(globalamalen.se\)](#)

Avsnitt **Visioner & mål** sida 7, *regionala mål*

Hållbar Samhällsomställning, HSO

[Grön omställning i Västernorrland - Harnosand.se](#)

Ett Västernorrland – regional utvecklingsstrategi 2030

[Region Västernorrland - Regional utvecklingsstrategi \(rvn.se\)](#)

Avsnitt **Visioner & mål** sida 8, *Sollefteå kommuns mål*

Sollefteå Kommun - Tillväxtstrategi 2035

[Tillväxtstrategi Sollefteå 2035.pdf \(solleftea.se\)](#)

Avsnitt **Visioner & mål** sida 8, *översiktsplan*

Översiktsplan

[Översiktsplan för Sollefteå kommun.pdf \(solleftea.se\)](#)

Avsnitt **Förutsättningar & utmaningar & Behov & efterfråga** sida 10 - 14

Sammanfattning från delar i Sollefteå kommuns analysbilaga

Avsnitt **Behov & efterfråga** sida 15, *flyttkedjor*

Undersökning bland Villaägare 50+ i Sollefteå Kommun i samarbete med Solatum - genomförd av origo group, Juni 2024