

Riktlinjer för bostads- försörjning i Hudiksvalls kommun

Antagna av Kommunfullmäktige

2022-09-26 §143



Hudiksvalls
kommun

Innehåll

1	Hudiksvalls kommun behöver fler bra bostäder	2
2	Sammanfattning	2
3	Analys av förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Hudiksvalls kommun	4
3.1	Kommunens demografiska utveckling.....	4
3.1.1	Demografins påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen.....	4
3.2	Efterfrågan på bostäder	5
3.2.1	Bostadsefterfrågans påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen ...	6
3.3	Bostadsbehovet för särskilda grupper	6
3.3.1	Äldre	6
3.3.2	Unga och studenter.....	7
3.3.3	Personer med funktionsnedsättning.....	8
3.3.4	Skyddsbehövande flyktingar	8
3.3.5	Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar	8
3.3.6	Hemlösa	8
3.3.7	Personer i behov av skyddat boende.....	8
3.3.8	Personer med låg betalningsförmåga.....	9
3.3.9	Bostadsbehovet för särskilda gruppers påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen.....	9
3.4	Marknadsförutsättningar.....	9
3.4.1	Marknadsförutsättningarnas påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen.....	11
4	Mål för bostadsförsörjningen i Hudiksvalls kommun	11
4.1	Målformulering.....	11
4.2	Analys och kommentar	11
4.3	Ansvar.....	12
4.4	Insatser för att nå målen	13
5	Insatser för att nå målen	14
5.1	Fysisk planering.....	14
5.1.1	Insatser	14
5.1.2	Analys och kommentar.....	14
5.1.3	Ansvar.....	15
5.2	Markupplåtelse och markberedskap.....	15
5.2.1	Insatser	15
5.2.2	Analys och kommentar.....	15
5.2.3	Ansvar.....	16
5.3	Bostadsproduktion och bostadsbestånd.....	16
5.3.1	Insatser	16
5.3.2	Analys och kommentar.....	16
5.3.3	Ansvar.....	17
5.4	Bostadssociala insatser och bostadsmiljö.....	17
5.4.1	Insatser	17
5.4.2	Analys och kommentar.....	18
5.4.3	Ansvar.....	18
5.5	Hållbarhet.....	19

5.5.1	Insatser	19
5.5.2	Analys och kommentar.....	19
5.5.3	Ansvar.....	20
5.6	Tillgänglighet.....	20
5.6.1	Insatser	20
5.6.2	Analys och kommentar.....	20
5.6.3	Ansvar.....	21
5.7	Marknadsföring och dialog.....	21
5.7.1	Insatser	21
5.7.2	Analys och kommentar.....	21
5.7.3	Ansvar.....	21
6	Bostadsförsörjning i ett nationellt perspektiv	22
7	Bostadsförsörjning i ett regionalt perspektiv	23
8	Genomförande, uppföljning och andra kommunala styrdokument och inriktningsbeslut	24
9	Bilagor	27
9.1	Befolkningsstatistik.....	27
9.2	Bostadsstatistik.....	31
9.3	Nya områden för bostäder	34
9.3.1	Hudiksvall	35
9.3.2	Iggesund.....	35
9.3.3	Njutånger	36
9.3.4	Enånger.....	36
9.3.5	Sörforsa	36
9.3.6	Näsviken.....	36
9.3.7	Delsbo	36
9.3.8	Friggesund	37

1 Hudiksvalls kommun behöver fler bra bostäder

Hudiksvalls kommun har som mål att växa. Till 2050 räknar kommunen med att staden har 25.000 invånare och hela kommunen har 50.000. Befolkningsmålen bygger på en övergripande trend där landets befolkning ökar, allt fler väljer att bo i städer och invandringen till Sverige är fortsatt stor. Hudiksvall växer om det går bra för vår näraliggande omvärld; människor kan bo, arbeta och konsumera service i olika kommuner och med allt bättre kommunikationer suddas kommunala gränser ut i människors vardagsliv. Närheten till större regionala centra i framför allt Gävleborgs- och Sundsvallsregionen är viktig liksom goda förbindelser till och från Stockholm och Arlanda. En tydligt ökad befolkning förutsätter vidare ett diversifierat näringsliv med goda möjligheter till arbete. Infrastrukturen i kommunen måste vara väl utbyggd där det går snabbt och enkelt att förflytta sig mellan bostad, arbete, studier och service.

Befolkningstillväxten förutsätter också tillgång till goda, attraktiva bostäder till en rimlig kostnad. Förutom befolkningstillväxten kommer en ökande äldre befolkning att medföra anpassningar och hänsynstaganden inom både befintligt och kommande bostadsbestånd. Bostaden fyller en viktig funktion i hållbarhetsarbetet. Värme- och vattenförbrukning, trygghet, integration, odlingsmöjligheter och hållbart resande är exempel på hållbarhetsaspekter som kan påverkas av hur vi bygger och bor.

Hudiksvalls kommun har i dagsläget brist på bostäder. Under flera decennier sedan 1990-talets kris inom bostadssektorn har byggandet av flerbostadshus varit mycket sparsamt. Under senare år har dock nyproduktionen kommit igång.

Dessa riktlinjer bygger på utgångspunkten att kommunen behöver planera för en tillväxt av bostäder. Resan mot år 2050 har startat! Detta ska ses som ett led i riksdagens och regeringens ambitioner om ett kraftigt ökat bostadsbyggande i landet. Riktlinjerna är också kommunens sätt att möta lagens krav på att en kommun ska ha antagit riktlinjer för sin bostadsförsörjning.

Riktlinjerna antogs 2018 och har vid översynen 2022 ansetts vara fortsatt aktuella. Vissa justeringar vad gäller statistik har skett, målformuleringen har kompletterats med social hållbarhet samt att det politiska målet för gestaltad livsmiljö har infogats i riktlinjerna. Även aktuella styrdokument har uppdaterats. Den omarbetade versionen av riktlinjerna har varit föremål för remissbehandling under våren 2022 hos länsstyrelsen, Region Gävleborg, omkringliggande kommuner samt berörda kommunala nämnder och bolag.

Riktlinjerna gäller tills vidare men ska aktualitetsprövas varje mandatperiod.

2 Sammanfattning

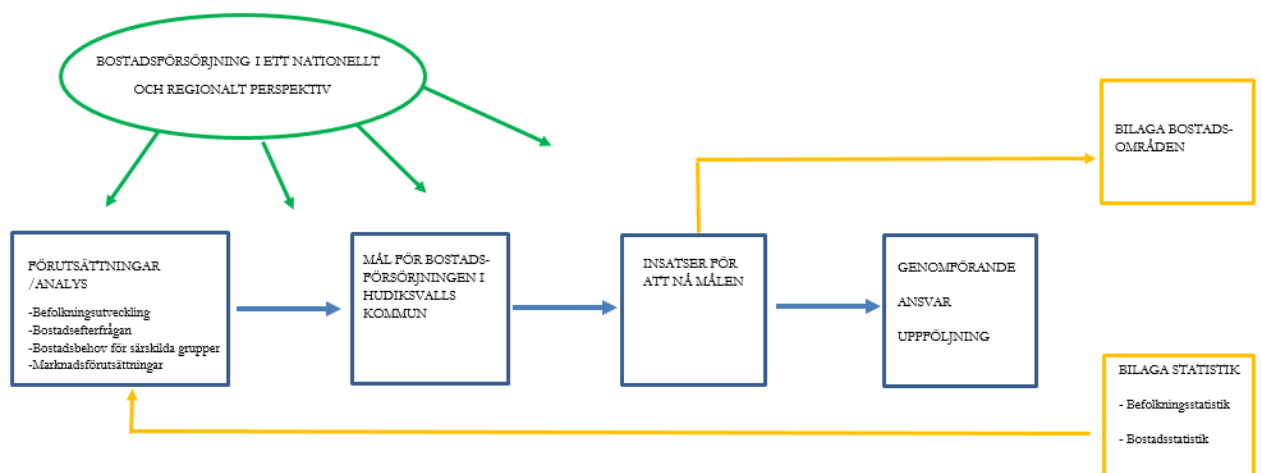
Riktlinjerna för bostadsförsörjning i Hudiksvalls kommun har som mål att alla invånare har tillgång till bostäder av god kvalitet, till rimliga kostnader och som kännetecknas av en god boendemiljö i övrigt. Dessutom ska det finnas tillgång på attraktiva

bostäder inom rimlig tid. Till målen är kopplat insatser inom fysisk planering, markupplåtelse och markberedskap, bostadsproduktion och bostadsbestånd, bostadsmiljö, hållbarhet samt tillgänglighet. Ansvaret inom kommunen för att genomföra riktlinjerna tydliggörs inom varje insatsområde och ligger främst på kommunstyrelsen, byggnadsnämnden, tekniska nämnden, kultur- och fritidsnämnden, social- och omsorgsnämnden samt Glada Hudikhem AB. Till genomförandet finns en bilaga som beskriver platser lämpliga för nya bostäder på flera orter i kommunen. Då en ny översiktsplan är under framtagande parallellt med uppdateringen av dessa riktlinjer har kartor som pekar ut framtida områden för bostadsbebyggelse inte redovisats. Detta för att undvika att översiktsplan och riktlinjer inte är samstämmiga.

Bostadsförsörjningsmålen bygger på en analys av förutsättningar inom befolkningsutveckling (t ex in- och utflyttning, födelsetal, befolkningsprognos), bostadsefterfrågan (t ex hushållens storlek), bostäder för särskilda grupper (t ex äldre, nyanlända, hemlösa) och marknadsförutsättningar (t ex prisutveckling på bostäder). Utifrån de nuvarande demografiska förutsättningarna bygger riktlinjerna på ett årligt behov av totalt ca 50-60 nya bostäder per år. Efter hand som kommunens mål om 50.000 invånare till år 2050 börjar infrias behöver behovet och planeringsmålet för nya bostäder höjas. I bilaga till denna analysdel finns statistik om befolkning och bostäder i kommunen.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning måste ses i ett större sammanhang. I ett regionalt perspektiv handlar det särskilt om att skapa förutsättningar för att bo, arbeta och konsumera service över kommun- och ibland länsgränser. Kommunens arbete med bostadsförsörjning är också i högsta grad påverkat av nationell lagstiftning och ambitioner om att öka tillgången på bostäder.

Kommunens riktlinjer med bostadsförsörjning sammanfattas i figur 1.



Figur 1: Riktlinjer för bostadsförsörjning i Hudiksvalls kommun.

3 Analys av förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Hudiksvalls kommun

Ambitionen i detta avsnitt är att redovisa fyra huvudområden som var och ett påverkar bostadsförsörjningen i kommunen, nämligen demografisk utveckling, bostadsefterfrågan, särskilda gruppers bostadsbehov samt marknadsförutsättningar. I varje sådant område redovisas viss statistik, nuläge m.m. och områdena avslutas med en kort analys av hur de påverkar kommunens bostadsförsörjning. Analysen ligger sedan till grund för kommunens mål och verktyg för bostadsförsörjningen. En mer utförlig statistik finns i bilaga till riktlinjerna (se avsnitt 9.1-9.2).

3.1 Kommunens demografiska utveckling

Utvecklingen av antal invånare, in- och utflyttning, befolkningens sammansättning i olika åldersgrupper samt nya och förändrade familjebildningar är faktorer som påverkar bostadsförsörjningen i en kommun.

Hudiksvalls kommun hade 37.531 vid utgången av 2020. Invånarantalet har legat stabilt runt 37.000 invånare under det senaste decenniet. Varje år föds mellan 350-400 barn, men det dör samtidigt regelmässigt något fler kommuninvånare, vilket medför ett negativt födelsenetto. Kommunen har vanligen ett positivt flyttnetto: 2020 flyttade 1416 personer till kommunen, samtidigt som 1329 flyttade härifrån. Därutöver skedde en inomkommunal flyttning, dvs. in- och utflyttningen skedde mellan olika delar av kommunen. Ett sådant exempel är mellan Hudiksvalls tätort och Iggesunds kommunedel – en flyttning som uppgick till 382 personer år 2020. Merparten av kommuninvånarna är bosatta i staden eller i någon av de övriga nio tätorterna. Ungefär 29 procent är bosatta på landsbygden. Hudiksvalls stad har passerat 16.400 invånare och har en svagt positiv befolkningsutveckling över tid.

Kommunens demografiska framskrivning (befolkningsprognos) visar i basscenariot att framför allt gruppen äldre och särskilt de över 80 år ökar tydligt från 2015 till år 2030. Samtidigt visar prognosen en viss minskning i gruppen 20-64 år, dvs. bland de yrkesverksamma. En osäker post är storleken på gruppen nyanlända, vilken påverkas i hög utsträckning av migrationsströmmar samt av den nationella migrationspolitiken.

Kommunen har uttalat ett befolkningsmål om 50.000 invånare i kommunen, varav 25.000 i staden, till år 2050. Om denna målsättning infrias kommer det att öka efterfrågan på bostäder. Behov av nya detaljplaneläggningar kommer uppstå för både bostäder och service som de nya invånarna kommer behöva.

Tabeller och diagram över kommunens demografi finns i bilaga, avsnitt 9.1.

3.1.1 Demografins påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen

- Det positiva flyttnettot ökar efterfrågan på bostäder.
- Det ökande antalet äldre ökar efterfrågan på bostäder särskilt anpassade till de äldres behov. Samtidigt kan detta medföra en ökad tillgång på småhus och ordinärt boende i flerbostadshus som de äldre lämnar.

- Befolkningsutvecklingen ser olika ut i kommunen. Störst inflyttning och flest nyfödda förväntas i staden och de större tätorterna. Viss inflyttning kan förutses i attraktiva lägen även utanför tätorterna.
- Bostadsplaneringen behöver noga följa utvecklingen av befolkningsmålet. Tillgången på bostäder kan annars bli en trång sektor som försvårar måluppfyllelsen.

3.2 Efterfrågan på bostäder

Utvecklingen av antal hushåll och befolkningens inkomster är viktiga faktorer som påverkar bostadsförsörjningen i en kommun.

År 2020 var det genomsnittliga antalet invånare per hushåll i kommunen 2,03 personer vilket kan jämföras med 2,10 invånare år 2012. Det rör sig om en svag utveckling till färre invånare per hushåll över tid, dvs. hushållsstorleken krymper något. I riket var det i genomsnitt 2,16 och i Gävleborgs län 2,05 invånare per hushåll år 2016. I de projekt som Glada Hudikhem färdigställer 2022 och planerar i närtid tycks de större lägenheterna var mer efterfrågade än tidigare. Om detta är en långsiktig trend, eller beroende på pandemins effekter, är svårt att bedöma.

Med hushållskvotsmetoden¹ som beräkningsgrund kommer kommunen att ha ett framtida bostadsbehov om 40-50 bostäder per år fram till 2025. Den befolkningsprognos som metoden bygger på visar dock på ett för lågt antagande om befolkningstillväxten. Kommunens antagande landar därför på ett bostadsbehov om ca 50-60 bostäder per år, baserat på förväntade nya hushållsbildningar.²

Den disponibla inkomsten för hushållen i Hudiksvalls kommun ligger något över länet men under medianen i riket som helhet. År 2019 uppgick den disponibla hushållsinkomsten till 336,3 tkr i medianvärde för invånarna 18 år eller äldre i Hudiksvalls kommun. Inkomsten varierar tydligt mellan olika åldersgrupper: Högst var den för gruppen 30-49 år (453,3 tkr) och lägst för gruppen 80 år eller äldre (178 tkr) år 2019. På sikt bestäms hushållens inkomster av utvecklingen av sysselsättning och löner samt utformningen av socialförsäkringar och olika inkomststöd.

Tabeller och diagram över inkomster och hushåll finns i bilaga, avsnitt 9.1-9.2.

¹ Hushållskvotsmetoden har länge använts för att uppskatta antalet framtida hushåll. Metoden bygger på en klassificering av befolkningen i t ex ålder och kön i olika delgrupper. För varje delgrupp görs sedan en prognos på dels populationen och dels hushållskvoten i populationen som är kvoten mellan referenspersoner (s.k. hushållsföreståndare) och antal personer. Därefter adderas de olika delgrupperna och summan blir då prognostiserat antal hushåll. Metoden har flera svagheter: Den bygger på en befolkningsprognos och om den slår fel följer att även det prognostiserade antalet hushåll kommer att missstämma. Vidare tar den inte hänsyn till att hushållsbildningen kan förändras, t ex beroende av trender i samhället. En sådan kan vara annorlunda ekonomiska förutsättningar för att kunna bilda hushåll.

² Antagandet om ett bostadsbehov om 50-60 lägenheter per år kan jämföras med Hudiksvalls kommuns närmast föregående bostadsförsörjningsprogram 2008-2012 som antog ett årligt behov om ca 50 nya bostäder.

3.2.1 Bostadsefterfrågans påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen

- Det uppskattade årliga behovet av nya bostäder fram till år 2025 är ca 50-60 st, givet den prognostiserade utvecklingen av antalet hushåll i kommunen. Om kommunens vision ska nås kommer dock betydligt fler bostäder behövas, åtminstone 100 per år.
- Hudiksvalls kommun har i genomsnitt något färre antal invånare per hushåll jämfört med riket och länet i övrigt. Över tid sker en svag utveckling mot en allt mindre storlek på hushållen.
- Medianinkomsten för hushållen i Hudiksvall är något högre än i länet i övrigt men lägre jämfört med riket. Detta påverkar förmågan att kunna efterfråga bostäder.

3.3 Bostadsbehovet för särskilda grupper

Alla enskilda individer och grupper i samhället omfattas av kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning. Vissa kan ha särskilt svårt att få en bostad; i tider när det råder obalans på bostadsmarknaden kan det slå hårdast mot personer som har en svag ställning på bostadsmarknaden, t ex för att man är ny på marknaden eller har låg inkomst. Det kan även handla om att man behöver ha en bostad som är särskilt anpassad för vissa behov. Nedan följer en beskrivning över grupper av invånare som har, eller kan ha, särskilda behov av bostäder eller förutsättningar att efterfråga bostäder. Kommunen behöver särskilt uppmärksamma dessa grupper.

3.3.1 Äldre

Antalet äldre över 80 år förväntas öka mycket påtagligt fram mot 2030, vilket främst kan förklaras av de stora årskullarna födda på 1940-talet och en allt förbättrad hälsa. Kommunens befolkningsframskrivning anger att antalet som är över 80 år stiger från 2.300 personer år 2015 till ca 3.700 år 2030. Under samma period utvecklas antalet i gruppen 65-79 år i princip oförändrat, från ca 6.800 till 6.900 personer.

De äldre kan behöva bostäder anpassade för särskilda behov. Vidare kan äldre hushåll utifrån en lägre disponibel inkomst jämfört med övriga grupper ha svårt att efterfråga bostäder. En tredje omständighet är att många vill bo kvar i det ordinarie boendet långt upp i åldrarna och det är en medveten inriktning från samhället att styra över vårdresurser från institutionsboende till boende i det egna hemmet. (Det senare påverkar insatserna inom vården och omsorgen, vilket inte omfattas i dessa riktlinjer.)

För bostadsförsörjningen leder detta till att det befintliga beståndet måste anpassas för de äldres behov. Det handlar inte sällan om insatser för ökad tillgänglighet både i och utanför bostaden. Men det kan även röra sig om att befintligt bestånd behöver utvecklas till seniorboenden eller trygghetsboenden med tillgång till vissa tjänster anpassade för äldre. Det handlar också om att anpassa nyproduktionen till ett ökat antal äldre. Även här rör det sig om fysisk tillgänglighet och särskild profil för att attrahera

äldre. Även särskilda boenden för äldre behöver planeras inför det behov som kan antas.³

År 2020 fanns ca 9787 personer 65 år eller äldre. Ungefär 4363 av dessa bodde i Hudiksvalls kommunandel.

Det finns 13 st särskilda boenden för äldre fördelat på 5 st i Hudiksvalls kommunandel, 3 st i Iggesunds kommunandel, 2 st i Forsa kommunandel och 3 st i Delsbo kommunandel. En utbyggnad av boendet vid Håsta äldreboende pågår och kommer att vara färdigställt april 2022. Det fanns 527 st lägenheter i särskilda boenden i kommunen fram till sista augusti 2021. Halva Månsbackens särskilda boende i Delsbo kommer att byggas om till bostadsbedömt trygghetsboende under 2022. För 2022 finns i dag beslut om att det kommer att finnas 516 st platser i särskilt boende och ca 20 platser i trygghetsboende kommunal regi. Ett nytt särskilt boende för äldre om 94 platser planeras vid Stormyraområdet i Hudiksvall vilken beräknas vara färdigställt 2024.

En privat hyresvärd driver ett trygghetsboende Fridhem i Hudiksvall med 30 lägenheter. Samma hyresvärd håller på att uppföra lägenheter för seniorer vid Svanbacken i Delsbo vilka ska vara färdigställda hösten 2022.

I början av år 2017 hade AB Hudiksvallsbostäder 86 st s.k. seniorbostäder medan det inte fanns några särskilda trygghetsbostäder i kommunens ägo.⁴ Hudiksvallsbostäder (numera Glada Hudikhem AB) har sedan 2018 ett trygghetsboende på Brunnsgatan med 28 lägenheter.

3.3.2 Unga och studenter

Gruppen ungdomar 16-18 år väntas öka något, från ca 1.150 år 2015 till ca 1.350 st år 2025. Gruppen unga vuxna 19-24 år minskar något från 2.550 till ca 2.450 st under samma period.

En generell svårighet för denna grupp är dels att de ofta är nya på bostadsmarknaden med begränsat antal köppoäng, fåtal bostadsreferenser och låga disponibla inkomster. Flera kan därför bli hänvisade till att bo kvar i föräldrahemmen längre än vad som är önskvärt. Små hyresrätter med låg hyra är ofta eftertraktade hos denna grupp.

Glada Hudikhem AB hyr ut studentlägenheter i centrala Hudiksvall för högskolestuderande samt rum för gymnasie- och folkhögskoleelever med lång resväg.⁵

³ *Särskilt boende* är ett individuellt behovsprövat boende för äldre som behöver omvårdnad dygnet runt. *Seniorboende* är ett ordinarie boende som kräver en viss åldersgräns och som har fokus på tillgänglighet och funktionalitet. *Trygghetsboende* är ett ordinärt boende med vissa faciliteter såsom trygghetslarm och boendeanpassning i form av gemensamhetslokaler för samvaro, hobby och måltider samt bovärd eller personal under vissa tider.

⁴ Se www.hudiksvall.se respektive www.hudiksvallsbostader.se

⁵ Se www.hudiksvallsbostader.se

3.3.3 Personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättning behöver ofta särskilt anpassade bostäder. De kan också behöva en organiserad boendeform, till exempel i form av en gruppbostad. (Därutöver arbetar kommunen med olika former av boendestöd som ges i hemmet, t ex hjälp med hushållssysslor eller social samvaro vilket inte omfattas av dessa riktlinjer.) Funktionshinderspolitiken har som mål att personer med funktionsnedsättning i ökad utsträckning ska ges förutsättningar att leva självständigt och kunna göra egna val.

Hudiksvalls kommun har (år 2022) 19 st områden med grupp- eller servicebostäder för personer med funktionsnedsättning belägna i Hudiksvall, Delsbo, Sörforsa, Hög och Iggesund.^[2]

3.3.4 Skyddsbehövande flyktingar

Kommunen har ansvar för att ta emot flyktingar som fått uppehållstillstånd i landet utifrån lagstiftning. Migrationsverket via Länsstyrelsen i Gävleborg fastställer årligen hur många flyktingar som ska anvisas till kommunen. Kommunen har då en skyldighet att ordna boende för de nyanlända under de första två åren.

3.3.5 Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar

Hudiksvalls kommun är skyldig enligt lag att ta emot ensamkommande barn. Migrationsverket via Länsstyrelsen i Gävleborg fastställer årligen hur stor andel av de som anländer till Sverige som ska placeras i Hudiksvalls kommun. Då HVB-hem för barn saknas i kommunen kommer de barn som anländer att placeras i familjehem. När ungdomen har fyllt 18 år och erhållit uppehållstillstånd erbjuds den upp t o m 21 års ålder ett boende i en stödlägenhet av kommunen.

3.3.6 Hemlösa

Åtgärder mot hemlöshet har både en socialpolitisk och bostadspolitisk dimension, och det är den senare som uppmärksammas här. Hemlösa kan stå utanför den ordinarie bostadsmarknaden och bo hos vänner/anhöriga, på natthärbärgen eller sjukhus och olika institutioner. Hemlösa kan få stöd i boendet med träningslägenhet eller sociala kontrakt. Allt detta kan beskrivas som olika trappsteg på väg mot ett eget boende på den reguljära bostadsmarknaden.

3.3.7 Personer i behov av skyddat boende

I första hand är det kvinnor som utsätts för våld i nära relationer men det kan också gälla barn och ibland även män. Exempel på åtgärder som ibland snabbt behöver bli aktuella är jourlägenheter och skyddat boende. Om en person byter kommun i anledning av sådant våld är det den nya kommunen som har att bistå i boendefrågan. Det finns en regional boendesamverkan i Gävleborg som stödjer våldsutsatta kvinnor att hitta stadigvarande boende.

^[2] Se www.hudiksvall.se

3.3.8 Personer med låg betalningsförmåga

För att hyra en bostad ställer inte sällan hyresvärdarna krav på en viss lägsta inkomst. Liknande krav kan ställas av kreditgivare i samband med köp av bostad. Särskilt kan en svag betalningsförmåga drabba personer som utöver låga inkomster också har en historik med obetalda hyresskulder eller betalningsanmärkningar. Här kan stöd med budget- och skuldrådgivning hjälpa berörda personer.

3.3.9 Bostadsbehovet för särskilda gruppers påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen

- Kommunen måste särskilt beakta utvecklingen av gruppen äldre över 80 år och deras behov av anpassade bostäder. Sannolikt kommer olika insatser att öka möjligheterna för de gamla att bo kvar längre i ordinärt boende.
- Flera grupper kan ha svårt att få tillgång till bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden och kan ha svårt att ha råd med boendet. Inte minst gäller detta nyproducerade bostäder.

3.4 Marknadsförutsättningar

Medelpriset för sålda småhus under 2021 var ca 2,3Mkr i Hudiksvalls kommun, vilket var näst högst i Gävleborgs län. I riket var medelpriset ca 4,0 Mkr samma år. Prisutvecklingen de senaste 12 månaderna (året 2021) var + 19% vilket var den största ökningen i länet. För riket var motsvarande ökning drygt 9 %. För perioden 2018-2021 hade riket en prisutveckling för sålda villor på + 32%, i Gävleborg ökade villapriserna med 27 % medan villapriserna i Hudiksvall ökade med 33 %.

Mäklarstatistiken redovisar att medelpriset för försålda bostadsrätter är 19.513 kr/m² den senaste tolv månadersperioden i kommunen.⁶ Under perioden 2018-2021 steg bostadsrättspriserna med ca 42 % per m². Prisutvecklingskurvan på bostadsrätter i Hudiksvall visar upp stora likheter med den i Gävle där medelpriset är drygt 6.000 kronor högre än i Hudiksvalls kommun, medan priserna i Sundsvalls kommun för senaste 12 månadersperioden ligger knappt 2000 kronor lägre per kvadratmeter jämfört med Hudiksvall. Sedan 2018 har prisutvecklingen i Hudiksvall varit bättre än Sundsvalls.⁷

⁶ Svensk Mäklarstatistik per 15 januari 2021. Perioden omfattar 187 registrerade försäljningar.

⁷ Svensk Mäklarstatistik. För att räkna fram prisutvecklingen i exempelvis en kommun använder SCB sig av den så kallade köpeskillingskoefficienten, K/T-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna. K/T-talet beskriver egentligen hur mycket mer än fastighetens taxeringsvärde som köparen har betalat. Eftersom alla fastigheter har ett taxeringsvärde kan K/T-talet sägas vara ett standardiserat mått på detta ”överpris”. Genom att jämföra K/T-talen över tid kan skattningar av prisutvecklingen räknas fram.



Diagram 1. Prisutvecklingen för bostadsrätter enligt Svensk Mäklarstatistik

Den s.k. Tobins Q visar relationen mellan kostnaden för att köpa ett begagnat hus med att producera ett nytt hus. Ju högre priset är på begagnade hus desto mer lönsamt blir det att bygga ett nytt hus och vice versa. Om det är lika dyrt att köpa begagnat som att bygga nytt är Tobins Q 1. 2013 uppgick Tobins Q till strax över 0,7 vilket indikerar på att det är mer lönsamt att köpa begagnat än att bygga ett nytt hus i Hudiksvalls kommun⁸. Det ska dock påpekas att bostadspriserna, och därmed Tobins Q, kan variera kraftigt inom en kommun och på mikronivå utifrån bl.a. läget på bostaden. Bedömningen är att Tobins Q har ökat sedan 2013, men exakt siffra saknas idag.

Kommunen har i den årliga bostadsmarknadsenkäten (BME) bedömt att det råder brist på bostäder i kommunen som helhet, vilken är särskilt stor i Hudiksvalls stad.

Inkomsten hos dem som efterfrågar bostäder redovisas under avsnitt 3.2 Efterfrågan på bostäder. Andra faktorer som påverkar marknadsförutsättningarna är utveckling av näringsliv och sysselsättning, förutsättningar för pendling m.m, liksom utvecklingen av svensk ekonomi samt omvärldshändelser i stort.

Prisökningen på bostäder bör kopplas till en lång tid av mycket låga räntor, där kostnaden för kapitalet varit i praktiken noll. Lägg därtill en kraftig reallöneökning för de flesta människorna så kan det antas att detta faktum starkt bidragit till prisökningarna inom bostadssektorn. Frågeställningen blir då om marknaden varit "dopad" och hur kommer den att se ut i ett läge med mer normala räntor.

⁸ WSP: *Bostadsmarknaden i Hudiksvall*, januari 2015.

3.4.1 Marknadsförutsättningarnas påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen

- Hudiksvalls kommun visar upp en kraftig prisutveckling på bostäder de senaste åren. Särskilt hög är prisökningen på bostadsrätter. Högre bostadspriser indikerar på en stor efterfrågan, vilket ökar förutsättningarna för en större nyproduktion av bostäder. Prisökningarna kan dock ytterligare försvåra för särskilda grupper att kunna efterfråga bostäder.

4 Mål för bostadsförsörjningen i Hudiksvalls kommun

Med den analys och de förutsättningar som presenterats i avsnitt 3 som grund redovisas i avsnitt 4 målen för bostadsförsörjningen i kommunen. Målen är formulerade kortfattat och är relativt allmänt hållna för att kunna fungera över tid. Till dessa är fogade kommentarer som förtydligar och preciserar målen. Avsnittet avslutas med en sammanfattande beskrivning över olika insatser för att nå målen.

4.1 Målformulering

Hudiksvalls kommun har följande mål för bostadsförsörjningen i kommunen:

- Alla invånare har tillgång till bostäder av en god kvalitet, till rimliga kostnader och som kännetecknas av en god boendemiljö i övrigt.
- Det finns tillgång till attraktiva bostäder inom rimlig tid.
- Vid nybyggnation ska en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och äganderätt/småhus eftersträvas för socialt hållbar utveckling.

4.2 Analys och kommentar

Att ha en bra bostad är grundläggande för oss människor. I en välfärdsstat tar vi ofta tillgången på bostad för given. Det finns skäl att påminna om att tillgången till bostäder ser olika ut runt om i världen. I Sverige är det grundlagsfäst att det allmänna ska trygga rätten till bostad. I begreppet *trygga* ligger att staten, kommunerna och andra offentliga aktörer ska verka för att alla ska ha möjlighet att efterfråga en bostad som håller en god kvalitet och till en rimlig kostnad. Däremot kan den enskilde inte kräva av det allmänna att få sig tilldelad en bostad. Därutöver har kommunen enligt lag ett ansvar för särskilda boenden för äldre och för personer med funktionsnedsättning.

Byggnormer och miljöbalken är viktiga exempel på regelverk som skapar förutsättningar för att bostäder kan hålla en **hög kvalitet**, bland annat med hänsyn till männi-

skors hälsa. Vad som är **rimliga kostnader** kan variera mellan olika grupper i befolkningen, över tid och kan också vara geografiskt anknutna utifrån vilka bostadskostnader som "tolereras" i en ort eller delområde. Boendekostnadernas andel av den disponibla inkomsten påverkar både möjligheten att äga eller hyra en bostad samt vilket utrymme det finns för annan konsumtion. Höga bostadskostnader kan leda till att resurssvaga grupper har svårt att efterfråga bostäder, till ökad trångboddhet och till ökad segregation. Samtidigt kan låga priser på begagnade bostäder göra att nyproduktion med höga priser uteblir om konsumenterna av boende inte vill acceptera, oaktat man har råd eller inte, prisnivåerna på nyproducerade bostäder.

Med **attraktiva** bostäder avses i första hand bostäder som svarar mot människors behov och efterfrågan. I detta ligger att attraktiva bostäder också kan avse en viss standard (t ex storlek eller modernitet) eller visst läge (t ex närhet till service eller natur) som de boende värdesätter. Här kommer även placering av en framtida tågstation längs ostkustbanan spela roll, då pendlingsmöjligheter är en del av attraktiviteten.

Tillgången på bostäder beror av en rad faktorer och kan inte anges i absoluta tal i ett policydokument. Klart är att ett lågt utbud i förhållande till behov och efterfrågan kan försvåra inflyttning till kommunen samt hushållsbildningar och andra inomkommunala flyttar som är angelägna. Avsaknaden av bostäder kan bli ett hinder för tillväxt och utveckling. Av ett sådant resonemang följer att det är konsumenterna av bostäder som i hög utsträckning definierar vad som kan anses vara **rimlig tid**, något som även påverkas av en generell bostadsbrist i landet. Befolkningsutveckling, preferenser, hushållsstorlek, inkomstutveckling etc. är delar som påverkar efterfrågan och utbudets storlek. Kommunens bostadsbolag är en viktig aktör på marknaden av hyresbostäder. Vakansgraden i bostadsbolagets bestånd samt kötider hos dem som tilldelas bostäder är exempel på indikatorer på balansen mellan utbud och efterfrågan av bostäder i Hudiksvalls kommun.

Vid **nybyggnation** kan kommunen genom sitt planmonopol delvis styra boendeform mot flerbostadshus eller villa. I de fall kommunen är markägare kan markanvisningsavtal styra upplåtelseformen för att tillskapa lagom utbud av hyresrätter kontra bostadsrätter. Ett blandat utbud möjliggör för fler att hitta en bostad, och därmed skapas bättre förutsättningar för god levnadsstandard för alla, vilket stärker den sociala hållbarheten i kommunen.

4.3 Ansvar

Kommunens insatser ska så långt möjligt inriktas mot att ovanstående övergripande mål kan uppnås. Kommunen med dess förvaltningar och bolag intar en viktig roll inom bostadsförsörjningen, men det är viktigt att understryka att en rad andra aktörer fyller viktiga funktioner, såsom byggherrar, fastighetsförvaltare, fastighetsmäklare och branschföreträdare, banker och andra kreditinstitut, länsstyrelsen och andra statliga organ samt Region Gävleborg och omkringliggande kommuner. Det är tillsammans och med gemensamma insatser som bostadsförsörjningens mål kan uppnås.

De regionala aktörerna berörs ytterligare i avsnitt 7 och staten i avsnitt 6.

4.4 Insatser för att nå målen

De viktigaste insatser, eller verktyg, som kommunen förfogar över i arbetet kan sammanfattas enligt följande

- 1 **Fysisk planering** – arbete med översiktsplanering och detaljplaner, bygglov och strandskyddsdispenser.
- 2 **Markupplåtelse och markberedskap** – kommunal mark tillgänglig för bostäder. Prispolitik och principer för upplåtelse av marken.
- 3 **Bostadsproduktion och bostadsbestånd** – det allmännyttiga bostadsbolaget samt ägande av lägenheter för grupper med särskilt behov, t ex särskilda boenden för äldre. Insatser för ökad tillgänglighet.
- 4 **Bostadssociala insatser och bostadsmiljö** – åtgärder för en god utomhusmiljö, motverka segregation, ökad trivsel m.m.
- 5 **Hållbarhet** – dessa frågor påverkar bl.a. fysisk planering men kan ses som ett verktyg i sig. Planering av kollektivtrafik och andra transportlösningar, trygghet, bostadspriser.
- 6 **Tillgänglighet** – åtgärder för att anpassa bostäder för olika gruppers särskilda behov. Omfattar både själva bostaden, gemensamma utrymmen och utomhusmiljön.
- 7 **Marknadsföring och dialog** - genom att kommunen aktivt för en dialog med möjliga intressenter/investerare inom bostadssektorn kan kommun ska bli attraktiv för byggherrar/fastighetsbolag utanför Hudiksvall.

För vart och ett av dessa verktyg redovisas nedan insatserna på en övergripande nivå samt ansvariga kommunala nämnder eller bolag.

5 Insatser för att nå målen

I avsnitt 5 redovisas sex övergripande insatsområden för att nå målen. Varje insats innehåller vissa preciseringar som i förekommande fall kan ses som indikatorer på målen, vilket underlättar uppföljningen. Varje insatsområde innehåller även en analysdel och avslutas med en adressering av ansvar på politisk nivå.

5.1 Fysisk planering

5.1.1 Insatser

- ☐ Det finns ständigt antagna detaljplaner för **minst 150 bostäder** i form av både flerbostads- och enbostadshus, hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt samt i olika delar av kommunen. Planberedskapen beaktar också olika gruppers särskilda bostadsbehov.
- ☐ Kommunen ska verka för en successiv utbyggnad av LIS-områden som är utpekade i kommunens översiktsplan.
- ☐ Kommunen prioriterar särskilt tillgång till, och möjlighet till utveckling av, befintlig service (t ex bredband, VA, skolor, livsmedel och kollektivtrafik) när den tar fram nya detaljplaner för bostäder.

5.1.2 Analys och kommentar

Givet ett bostadsbehov på ca 50-60 nya bostäder per år bedöms att kommunen behöver ha en årlig bostadsberedskap som är tre gånger så stor, dvs 150 bostäder, för att möta olika behov och efterfrågan, täcka flera orter i kommunen samt ta hänsyn till ledtider för att ta fram nya detaljplaner. På sikt kan planberedskapen behöva öka för att kunna uppnå kommunens befolkningsmål 2050. Byggnadsnämnden har antagit en prioriteringsmodell för arbetet med detaljplaner. Utöver denna är det angeläget med en bredd i planberedskapen så att den samtidigt omfattar både flerbostadshus och småhus samt har en variation mellan äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Eftersom detaljplaner oftast inte redovisar antal bostäder i ett planområde kan kommunen använda en schablonmodell för att bedöma antalet bostäder per planlagt område.

Kommunen kommer enligt befolkningsprognosen att ha ett allt större antal äldre invånare, jfr avsnitt 3.3.1. Detaljplaner för bostäder ska ta hänsyn till framtida behov hos särskilda grupper, t ex äldreboende som betecknas som vård i planen.

Detaljplanearbetet påverkas tydligt av efterfrågan, dvs att en markägare eller annan vill t ex bygga bostäder i ett område. Efterfrågan är störst i Hudiksvalls stad och i eler i närheten av de större tätorterna. Hänsyn tas till efterfrågan men utöver detta behöver kommunen ha en beredskap för kommande bostadsbehov på olika platser i kommunen. Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) är ett verktyg som kommunen använder sig aktivt av i översiktsplaneringen för att möjliggöra nyproduktion av bostäder i attraktiva lägen på landsbygden.

Ur flera hållbarhetsaspekter är det angeläget att nya bostäder kan utnyttja redan befintlig service och infrastruktur. Förtätningar inom befintliga bostadsområden eller nyanläggningar av bostäder i närheten av befintliga områden är därför att föredra. På så sätt kan de nya bostäderna bidra till att en service med sviktande befolkningsunderlag kan behållas, eller att underlaget blir så stort att servicen kan byggas ut, i ett bostadsområde.

I bilaga 9.3 redovisas ett antal områden som är aktuella eller tänkbara för nya bostäder.

5.1.3 Ansvar

Kommunstyrelsen är ansvarig för översiktlig planering och att det finns en övergripande planberedskap för bostäder. *Byggnadsnämnden* är ansvarig för utarbetandet av detaljplaner och områdesbestämmelser.

5.2 Markupplåtelse och markberedskap

5.2.1 Insatser

- ☐ Kommunen har ständigt **minst två planlagda områden för småhus** på kommunal mark i beredskap för framtida behov.
- ☐ Kommunen arbetar aktivt med att förvärva strategiska markområden lämpliga för framtida bostadsbebyggelse.
- ☐ Kommunen har ett regelverk för försäljning av kommunal mark för bostäder till olika intressenter som bland annat innehåller frågor om pris och val av köpare.
- ☐ Kommunen kan använda sig av tomträtt vid anvisning av mark för bostäder om det kan bidra till ökad social och ekonomisk hållbarhet.

5.2.2 Analys och kommentar

Kommunen kan genom sitt markinnehav bidra till att det byggs bostäder genom en aktiv markpolitik som öppnar för bostadsbyggande. Kommunens mark kan användas till både flerbostadshus och småhus. Småhusbyggande är i regel mer markintensivt och kommunen kan ibland vara den enda möjligheten för framtida småhusbyggare att förverkliga sin dröm om ett egna hem. Kommunen ska utifrån att olika småhusbyggare har olika preferenser och behov samt med hänsyn till ledtider att ta fram nya detaljplaner ständigt ha minst två områden färdiga att exploatera för småhus. Med färdig avses lagakraftvunnen, detaljplanerad mark som kommunen äger; däremot kan åtgärder för att bygga infrastruktur behöva invänta tills tomtförsäljningen startar.

Idag äger kommunen strategisk mark i Hudiksvall och vid flera tätorter i kommunen, samtidigt som den saknar markinnehav i andra. Genom en aktiv markpolitik, t ex genom köp eller byte, kan kommunen skapa fler strategiska lägen lämpliga för bostäder.

Försäljning av kommunal mark för bostäder regleras i en särskild policy med tillhörande tillämpningar. Av policyn ska framgå hur mark både för flerbostadshus och småhus fördelas på köpare samt hur prissättning sker.

Som huvudprincip gäller att när kommunen försäljer tomtmark sker överlåtelsen i form av köp. Genom att överlåta med tomträtt skapas en belåningsbar fastighet för köparen samtidigt som ersättningen utgår i form av en årlig avgift. Tomträtten kan därmed vara en möjlighet för en köpare att hålla nere investeringskostnaden vilket kan medföra lägre räntor och därmed lägre boendekostnader. Tomträtten kan, särskilt i tider med höga bostadsräntor, vara ett instrument som bidrar till ökad social hållbarhet. För kommunen som säljare kan försäljningsintäkter som sprids ut på en årlig avgäld över lång tid medföra att den får svårare att täcka kostnader för investeringar i gator och annan infrastruktur som uppstår initialt i nya bostadsområden, men kan ändå sammantaget vara en del för att skapa en utveckling av nya bostäder. Här måste en samlad bedömning ske i varje enskilt projekt. Om tomträtt används inom ett projekt ska alla som bygger bostäder i projektet ha möjlighet att välja detta.

5.2.3 Ansvar

Kommunstyrelsen är övergripande ansvarig för markpolitiken samt för kommunens markinnehav såsom köp, försäljning, byte etc. av fastigheter.

5.3 Bostadsproduktion och bostadsbestånd

5.3.1 Insatser

- ☐ I alla kommundelar finns tillgång till hyresrätter genom det allmännyttiga bostadsbolaget som kommunen äger.
- ☐ Kommunens bostadsbolag utvecklar kontinuerligt sitt bostadsbestånd genom köp, försäljning och nyproduktion av hyresrätter.
- ☐ Kommunen stödjer människor som har svårigheter att få bostad på den ordinarie bostadsmarknaden med målet att alla ska kunna ta eget ansvar för att få eller behålla ett eget boende.
- ☐ Kommunen äger bostäder för särskilda gruppers behov eller för personer som på annat sätt behöver särskilt stöd på bostadsmarknaden.

5.3.2 Analys och kommentar

Bostadsbolaget Glada Hudikhem AB äger och förvaltar hyresbostäder i flera av kommunens tio tätorter samt i någon ort som inte utgör tätort. Kommunen består historiskt av fyra kommundelar – Hudiksvall, Iggesund, Forsa och Dellenbygden (eller Delsbo). I var och en av dessa har bolaget bostäder på flera orter, till exempel i

Edsta, Näsvisken och Sörforsa i Forsa kommun. I syfte att hela kommunen ska kunna utvecklas behöver kommunens bostadsbolag ha en fortsatt god närvaro runt om i kommunen. Bostadsbolagets uppdrag och ansvar regleras närmare i bolagsordning och ägardirektiv.

Kommunen äger och förvaltar särskilda boenden för äldre, både i förvaltnings- och bolagsform. Några enskilda (privatägda) särskilda boenden för äldre finns för närvarande inte i kommunen. Den prognostiserade utvecklingen av antalet äldre människor redovisas i bilaga 9.1. Det ökande antalet äldre kommer att påverka behovet av särskilda bostäder. Av en rad olika hänsyn är det angeläget att arbeta med hälsofrämjande insatser så att de äldre kan bo kvar så länge som möjligt i det ordinarie boendet. Tillgänglighetsinsatser och utvecklingen av olika stöd såsom trygghetsboende och seniorboende kan medföra att behovet av särskilda boenden kan begränsas eller skjutas upp i högre åldrar.

Kommunen äger särskilda boenden för personer med funktionsnedsättning. Kommunen äger också enstaka bostadsrätter eller motsvarande för människor som akut kan behöva evakueringslägenhet. Tillgång till boende kan ses som en del i arbetet med kvinnofridsfrågor.

Kommunen kan stödja enskilda personer och familjer via socialtjänstlagen. Hyresgarantier, insatser för personer med höga hyresskulder m.m. kan vara åtgärder som kommunen kan bistå med. Även kommunens och andra offentliga aktörers insatser för att stödja människor med utbildnings- och arbetsmarknadsåtgärder är delar i en mer vidsträckt välfärdspolitik som kan bidra till att människor kan få tillgång till ett eget boende.

5.3.3 Ansvar

Glada Hudikhem AB har ett ansvar för hyresrätter som följer av att vara ett allmännyttigt bostadsföretag. Bolaget äger och förvaltar även särskilda boenden. *Tekniska nämnden* äger och förvaltar särskilda boenden. Nämnden beslutar även om särskilt bostadsbidrag till personer med funktionsnedsättning. *Social- och omsorgsnämnden* ansvarar för individ- och familjeomsorg samt omsorg om äldre och personer med funktionsnedsättning.

5.4 Bostadssociala insatser och bostadsmiljö

5.4.1 Insatser

- ☐ Alla boende i kommunen har tillgång till minst en park, ett tätortsnära skogsområde eller annan god naturmiljö enkelt nåbar från bostaden.
- ☐ Kommunen bidrar till att skapa goda miljöer i eller omkring bostadsområdena.
- ☐ Kommunen medverkar till en ökad integration i bostadsområden och fler mötesplatser.

□ Kommunen uppmuntrar människor att bidra till en god boendemiljö och engagemang i bostadsfrågor.

□ Kommunen vägleder så att nybyggnation präglas av god arkitektur.

5.4.2 Analys och kommentar

Tillgången på grönsstrukturer och annan plats för rekreation såsom gräsytor, parker och lekparkar, skog, hedar och öppna fält, motionsspår, stigar och vandringsleder, sjöar och vattendrag, badplatser och stränder är viktiga för människors välbefinnande och främjar hälsa och sociala aktiviteter. I en kommun av Hudiksvalls storlek med mycket god tillgång till attraktiva naturmiljöer är det knappast något problem att uppnå målet att alla ska ha tillgång till park eller annan natur, enkelt nåbart från bostaden. Det är dock viktigt att ha med i planeringen av nya bostadsområden. Helst bör rekreativmiljön vara nåbar från bostaden via gång eller cykel.

Anläggning och drift av lekparkar och andra parker på allmän platsmark, reglering av biltrafik och hastigheter i bostadsområden, frågor om trygghet såsom god belysning och öppenhet är exempel på insatser som kommunen kan ansvara för i syfte att främja goda boendemiljöer utomhus.

Det är flera av de redovisade insatserna i dessa riktlinjer som påverkar förutsättningarna för ökad integration och minskad segregation. Detaljplanen med olika husstorlekar, försäljning av mark med olika upplåtelseformer är två exempel. Kommunen kan också bidra med andra insatser såsom att bedriva mer uppsökande verksamhet i bostadsområden, lokalisering av kommunal service samt avsätta mark för t ex kolonilotter. Mötesplatser av hög kvalitet leder till att olika människor tillsammans skapar rekreation, lärande, mening och sammanhang. Det bör finnas mötesplatser både inomhus och utomhus i ett bostadsområde.

Bostadsmiljön blir som bäst om många känner ett ansvar för att vårda och utveckla den. Glada Hudikhem AB uppmuntrar de boende att vara delaktiga i sin boendemiljö. Ett sätt att skapa ökad trivsel och engagemang för sin boendemiljö är att bygga med omsorg för de estetiska värdena. En vacker byggnad och bostadsgård kan höja invånarnas stolthet för platser och därmed även trivseln, vilket i förlängningen innebär större möjlighet att få människor att bo kvar samt inspirera andra att flytta hit. Hållbarhet och kvalitet ska inte underställs kortsiktiga ekonomiska överväganden. Detta var första delmålet i riksdagens beslutade arkitekturpolitik från 2018.

5.4.3 Ansvar

Tekniska nämnden ansvarar för kommunal mark, lekparkar, kolonilotter etc samt utgör trafiknämnd. *Kultur- och fritidsnämnden* har ett övergripande ansvar för sociala hållbarhetsfrågor i vilket ökad integration ingår. Kultur-och fritidssektorn utgör en resurs för att skapa ökad trivsel och andra boendekvaliteter samt kan bidra till att ge olika bostadsområden olika profil och karaktär. *Glada Hudikhem AB* ansvarar för sina boendemiljöer samt för att skapa engagemang bland sina hyresgäster. Bolaget ska även föregå med gott exempel vid nybyggnation i avseendet god arkitektur. Detta utgör

delmål 3 i riksdagens mål inom politikområdet. *Byggnadsnämnden* ansvarar för vägledning mot god arkitektur i bygglovsprocessen.

5.5 Hållbarhet

5.5.1 Insatser

- ☐ Kommunen främjar ett effektivt nyttjande av resurser vid bostadsbyggande och ställer krav på bostädernas klimatprestanda.
- ☐ Kommunen prioriterar bostadsbebyggelse längs våra starka kollektivtrafikstråk eller i områden som kan utvecklas till starka sådana stråk.
- ☐ Kommunen prövar alltid behovet av gång- och cykelvägar vid planering av nya bostadsområden i tätorter.
- ☐ Kommunen omvandlar lämpliga centrumnära områden till bostadsändamål och främjar i övrigt bostäder på lediga så kallade lucktomter i centrala lägen.

5.5.2 Analys och kommentar

Hållbarhet avser både ekologiska, ekonomiska och sociala dimensioner. Den sociala hållbarheten berörs särskilt under insatsområdet bostadssociala insatser och bostadsmiljö samt något ytterligare nedan.

Att bygga där det redan finns tillgång till service eller där servicen kan utvecklas är exempel på en ökad resurseffektivitet. Tomtstorlekar, lösningar för VA och dagvatten är andra exempel på åtgärder där kommunen ytterligare kan främja effektivt nyttjande av resurser vilket kan gynna både miljön och leda till att bostäderna blir billigare.

Det är ur ett hållbarhetsperspektiv önskvärt att det sker en överföring av motortransporter från enskilda till kollektiva där särskilt trafikslagen tåg och buss är angelägna. I centrumnära områden i staden och inne i tätorterna finns det goda förutsättningar att öka det miljövänliga resandet vilket i högsta grad inbegriper gång och cykel. Att minska beroendet av egen bil mellan bostaden och viktiga målpunkter är bra både för miljön, hälsan och privatekonomin. Gång- och cykelväg bidrar till att minska ojämlikheten mellan människor som har tillgång till bil och de som inte har det. Barn och unga får dessutom större frihet att röra sig tryggt till exempelvis skola och fritidsaktiviteter.

Hudiksvalls kommun har två stationslägen, dels ett centralt i Hudiksvall och dels ett i Iggesund. I Hudiksvall pågår ett arbete med att omvandla den gamla hamnen, granne med Resecentrum, till en ny stadsdel med bland annat bostäder. På sikt kommer detta att fortsätta söderut mot Håstaholmens område. Att nyttja närheten till Resecentrum möjliggör en ökad regionförstoring där boende, arbete och service kan utfö-

ras på olika platser med en effektiv infrastruktur som grund för integration. En omläggning av ostkustbanan med en ny station kan komma att förändra strukturen i staden, vilket kan komma att påverka närhet mellan bostad och resecentrum. Andra starka kollektivtrafikstråk är (buss)linje 53 mellan Hudiksvall och Ljusdal, stadsbuss-trafiken i Hudiksvall samt linje 28 mellan Hudiksvall och Iggesund. En utveckling av bostadsbebyggelse kan medföra att underlaget för kollektivtrafiken utökas vilket kan medföra en förändrad linjedragning, dvs. kommunen kan omvänt också behöva arbeta för att kollektivtrafikmyndigheten anpassar sitt trafikutbud till förändrade boendemönster.

5.5.3 Ansvar

Kommunstyrelsen har ett övergripande ansvar för ekologisk och ekonomisk hållbarhet samt samverkar med den regionala kollektivtrafikmyndigheten. *Kultur- och fritidsnämnden* ansvarar för social hållbarhet. *Byggnadsnämnden* samråder med olika berörda i detaljplanläggning av nya bostadsområden. *Kommunstyrelsen* har ansvar för utveckling av mark för bostäder i centrala lägen där kommunen är markägare.

5.6 Tillgänglighet

5.6.1 Insatser

- ☐ Kommunen bistår fastighetsägare med information och kunskap samt i övrigt stimulerar arbetet för ökad tillgänglighet i bostäder och dess utemiljöer.
- ☐ Kommunen arbetar systematiskt med åtgärder för att öka tillgängligheten i bostäder och dess utemiljöer.
- ☐ Kommunen lämnar bidrag till åtgärder för att anpassa bostäder till personer med bestående funktionsnedsättning.

5.6.2 Analys och kommentar

Ökad tillgänglighet i bostäder, gemensamhetsutrymmen och utemiljöer är angeläget för att alla människor ska kunna leva ett gott liv. Tillgängliga bostäder medför också att människor kan bo kvar längre i den egna bostaden och därmed minska behovet av särskilda boenden. Åtgärder för att öka tillgängligheten ger vanligtvis även mervärdet för dem som inte har funktionsnedsättning. Insatserna handlar i hög utsträckning om det förebyggande arbetet. Inventeringar, som t ex AB Hudiksvallsbostäder (numera Glada Hudikhem) har gjort, kan kartlägga var insatser behövs. I den fysiska planeringen är det viktigt att tänka tillgänglighet för att bostäderna ska vara tillgängliga från början och därmed undvika anpassningsåtgärder i efterhand. Kommunen behöver arbeta även för att nå privata hyresvärdar för att stimulera arbetet med ökad tillgänglighet.

Bostadsanpassningsbidrag regleras i lag (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag m.m. Övergripande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga finns i plan- och bygglagen (2010:900), samt i plan-

och byggförordningen (2011:338). Tillgänglighetskraven i PBL och PBF förtydligas i tillämpningsföreskrifter, bland annat i Boverkets byggregler, BBR.

5.6.3 Ansvar

Social- och omsorgsnämnden ansvarar för tillgänglighetsarbetet i kommunen. *Tekniska nämnden* är ansvarig för bostadsanpassningsbidrag. *Glada Hudikhem AB* är ansvarigt för tillgänglighet i sina bostäder och bostadsområden. *Byggnadsnämnden* bevakar att alla som bygger följer kraven kring tillgänglighet.

5.7 Marknadsföring och dialog

5.7.1 Insatser

- ☐ Kommunen har många och goda kontakter med interna och externa byggherrar genom etablerade kanaler.
- ☐ Kommunen jobbar aktivt med att marknadsföra sig som en bra kommun att bo och bygga i.
- ☐ Kommunen omvandlar lämpliga centrumnära områden till bostadsändamål och främjar i övrigt bostäder på lediga så kallade lucktomter i centrala lägen.

5.7.2 Analys och kommentar

Genom att vara en kommun som har goda kontakter med företag både inom och utanför sina gränser kan Hudiksvall vara med och konkurrera vid valet av etableringsort när företag vill utöka. Marknadsföring av kommunen som en bra plats att både leva och verka på kan leda till både inflyttning och etableringar.

Centralt belägna bostäder möjliggör för fler att ha nära till arbetsplatsen samt nära till pendling med kollektivtrafik. Det är också i centrala lägen som de flesta externa byggherrar har intresse av att bebygga. Fördjupade översiktsplaner kan vara ett sätt att hitta centrala lägen för bostadsbyggande, men även detaljplaneringen är ett viktigt verktyg.

5.7.3 Ansvar

Kommunstyrelsen ansvarar för dialog med byggherrar, både inom kommunen och utanför. Även marknadsföringsinsatser är kommunstyrelsens ansvar, liksom fördjupad översiktlig planering av tätorterna. För detaljplaneringen ansvarar *Byggnadsnämnden*.

6 Bostadsförsörjning i ett nationellt perspektiv

Regeringen har som övergripande mål för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande att ge alla människor i alla delar av landet en, från social synpunkt, god livsmiljö. I denna främjas en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi samtidigt som bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Den stora folkökningen och en under flera år eftersatt bostadsproduktion har medfört en stor brist på bostäder. Regeringens målsättning var att det fram till år 2020 skulle byggas minst 250 000 nya bostäder. Boverket har uppskattat att det behöver byggas 700.000 nya bostäder under perioden 2015-2025, varav 440.000 redan till 2020. Regeringen arbetar med både lång- och kortsiktiga åtgärder för att påskynda bostadsbyggandet. Dit hör lagstiftning och ekonomiska stimulansåtgärder. 2016 presenterade regeringen 22 steg för fler bostäder vilket bl.a. innefattar åtgärder för mer byggklar mark, sänkta byggkostnader, kortare ledtider, fler hyresrätter och ökad rörlighet.

Bostadsfrågorna befinner sig på många sätt högt på den politiska dagordningen och i stort fokus i samhällsdebatten. Oavsett regering har det på senare tid kommit ett antal förslag om förändringar i lagstiftningen för att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. Expertgruppen för studier i offentlig ekonomi har i en rapport sammanfattat nulägesbilden av svensk bostadsmarknad i det följande:

- Bostadspriserna ökar kraftigt; mellan 1995 och 2015 har priserna för permanentbostäder ökat med ca 350 % samtidigt som inflationen varit låg.
- Köerna till hyreslägenheter har blivit allt längre.
- Hyrorna i nyproducerade bostäder, där hyressättningen är friare, har ökat.
- Antalet vakanser av hyreslägenheter i allmännyttan minskar.
- Allt fler kommuner har underskott på bostäder; 2016 uppgav 240 av landets 290 kommuner att de har sådan brist.
- Bostadsbyggandet har inte hållit samma ökningstakt som befolkningsutvecklingen.
- Trångboddheten ökar (även om brist på statistik gör det svårt att följa utvecklingen).
- Antalet s.k. sociala hyreskontrakt ökar.
- Nyanlända har svårt att hitta bostad.⁹

Ett av riksdagens 16 miljö kvalitetsmål är god bebyggd miljö. Detta mål handlar bland annat om att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälso-

⁹ Regeringskansliet, Finansdepartementet: *Bygg mer för fler! En ESO-rapport om staten, kommunerna och bostadsbyggandet*, 2017:2 s 27 ff.

sam livsmiljö. 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.

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning påverkas av tidigare nämnda lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Riktlinjerna ska åtminstone innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utvecklingen av bostadsbeståndet, de insatser kommunen planerar för att nå målet samt hur kommunen tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program inom området.

Andra viktiga lagar som har betydelse för bostadsförsörjningen är plan- och bygglagen (PBL). PBL ska främja likvärdiga och goda sociala levnadsförhållanden och lagen slår fast att det är kommunernas uppgift att planlägga markanvändningen (det s.k. kommunala planmonopolet). Miljöbalken styr olika hänsynstaganden såsom riksintressen och strandskydd som ska göras i planeringen samt innehåller regler om miljökonsekvensbeskrivningar. Socialtjänstlagen anger att det är kommunen som har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd de behöver inom t ex boendet. Bosättningslagen reglerar statens möjligheter att ålägga kommuner att ta emot ett visst antal personer med permanent uppehållstillstånd.

Utöver detta påverkas utformningen av bostäder av de föreskrifter och allmänna råd som Boverket ger ut. Boverkets byggregler (BBR) gäller både när någon uppför och ändrar en byggnad. BBR innehåller föreskrifter och allmänna råd om tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd, driftutrymmen, brandskydd, hygien, hälsa och miljö, bullerskydd, säkerhet vid användning och energihushållning. Det medför att kommunen inte formulerar några s.k. särkrav på hur bostäder ska utformas i sina riktlinjer för bostadsförsörjningen.

7 Bostadsförsörjning i ett regionalt perspektiv

Som påpekats under avsnitt 4.3 är det en rad olika aktörer som påverkar förutsättningarna för bostadsförsörjningen i en kommun. De insatser som Hudiksvalls kommun ska arbeta med för att nå målen med bostadsförsörjningen har beskrivits närmare i avsnitt 5. Bostadsförsörjning är dock inte något som börjar och slutar vid kommungränsen. Människor väljer att röra sig allt mer över större geografiska ytor, till exempel mellan bostad och arbete eller mellan bostad och service. Vidare kan obalanser på bostadsmarknaden avhjälpas genom en större marknad. Sålunda kan en kommun med brist på bostäder få draghjälp av en grannkommun med ett överskott, för att nämna ett exempel. Arbets- och bostadsmarknaden måste sammanfattningsvis ses i ett större regionalt perspektiv för att kunna fungera så väl som möjligt. En viktig förutsättning för en interkommunal samverkan inom bostadsförsörjningen är en väl utbyggd infrastruktur med en god kollektivtrafikförsörjning. Planering av tillgängliga bostäder i starka kollektivtrafikstråk, t ex invid centralt belägna järnvägsstationer, är exempel på åtgärder där kommunerna kan planera för ökad regional bostadsintegration.

Enligt lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska länsstyrelsen lämna länets kommuner råd, information och underlag för kommunernas planering av bostadsförsörjningen. Länsstyrelsen ska uppmärksamma kommunerna på behovet av samordning inom bostadsförsörjningen samt verka för att en sådan samordning äger rum. Den årliga bostadsmarknadsenkäten, som länsstyrelsen analyserar, är ett verktyg som kan tjäna som underlag för sådan regional samordning. Länsstyrelsen administrerar även vissa bidrag inom bostadsområdet.

Region Gävleborg är ansvarig för tillväxtarbetet i länet. I *Regional utvecklingsstrategi för Gävleborg 2020-2030* (RUS) betonas bland annat infrastrukturens betydelse för att skapa tillgänglighet och hållbarhet. I den analys av länets bostadsmarknad som görs i strategin betonas att länet har bostadsbrist och att allt fler önskar bo i moderna bostäder i centrala lägen. Goda möjligheter till arbetspendling och behovet av bostäder är viktiga förutsättningar i *Länstransportplan 2018-2029* som Region Gävleborg upprättat. I remissen för nytt *Regionalt trafikförsörjningsprogram 2022-2032* betonas kollektivtrafikens roll för att vidga människors arbetsmarknader och främja attraktiva boendemiljöer utan stor klimat- och miljöpåverkan. Region Gävleborg arbetar med olika projekt för att stödja hållbara transporter, t ex ökad cykling.

Utöver det regionala utvecklingsarbete som påverkar bostadsförsörjningen som bedrivs i Gävleborg ska nämnas att Hudiksvalls kommun också ingår i ett samarbete i Sundsvallsregionen med deltagande från Härnösand, Nordanstig, Sundsvall, Timrå och Ånge kommuner. Samarbetet berör bl.a. olika utvecklingsfrågor som har bäring på bostadsförsörjning och bostadsproduktion.

8 Genomförande, uppföljning och andra kommunala styrdokument och inriktningsbeslut

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen gäller tills vidare och ska antas (aktualitetsprövas) av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen är ansvarig för att detta sker. Regelverket är i denna del liktydigt som det som gäller för översiktsplaner. Det som kommunen slår fast i en översiktsplan är förvisso endast rådgivande och inte bindande men kan heller inte ändras av stadganden i andra styrdokument utan måste ändras endera av en ny översiktsplan (inklusive tematiska tillägg eller fördjupningar) eller genom planeringsstrategin.

Riktlinjerna för bostadsförsörjningen är vägledande vid framtagande av detaljplaner och områdesbestämmelser (2 kap, 3 §, 5 plan- och bygglagen (2010:900)). I kommunen pågår för närvarande ett arbete med att ta fram en ny översiktsplan. I denna kan nya områden för bostäder tillkomma. Riktlinjerna förväntas i övrigt vägleda kommunen i berörda delar i arbetet med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan.

Utöver översiktsplan med fördjupningar i Hudiksvalls stad och tematiskt tillägg för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS), detaljplan och områdesbestämmelser

påverkar riktlinjerna för bostadsförsörjning också en rad andra kommunala styrdokument. Följande bör särskilt lyftas fram med några korta kommentarer:

- **Kommunens vision** (Hudiksvall siktar på att vara Sveriges bästa kommun att bo och verka med 50.000 invånare i kommunen varav 25.000 i staden år 2050. En attraktiv kommun med fler invånare kommer att leda till ökat behov och efterfrågan av bostäder).
- **Styrdokument för att främja mänskliga rättigheter och förhindra diskriminering** (En förutsättning för att nå vår vision att bli Sveriges bästa kommun att leva och verka i – med 50 000 invånare i kommunen varav 25 000 i staden år 2050, är att alla människor är lika värda. Antagen av kommunfullmäktige 2019-09-30.)
- **Hudiksvall är en ekokommun** (de s.k. hållbarhetsvillkoren ska vägleda ekokommunen i de kommunala besluten. I samband med bostäder kan villkor nr 3 påpekas, nämligen att i det hållbara samhället utsätts inte naturen för en systematisk undanträngning med fysiska metoder [t.ex. från infrastruktur och skogsskövling]).
- **Utvecklingsstrategi för Hudiksvalls landsbygd** (tillgång till bostäder på landsbygden är en del av förutsättningarna för att skapa en hållbar ekonomisk, social och ekologisk utveckling).
- **Handelsstrategi 2013-2020** (Genom att blanda olika funktioner i eller i närheten av bostadsområden skapas närhet till service och arbete vilket ökar trivselen, tryggheten och gör olika stadsdelar mer levande. Strategin gäller tills uppdaterad version antas.
- **Naturvårdsplan Hudiksvalls kommun** (för bostadsnära naturområden utpekade i översiktsplan ska extra stor hänsyn tas till naturvärden; bibehållandet av bostadsnära grönområden ska alltid beaktas och prioriteras i den fysiska planeringen).
- **Kriterier trygghetsboende** (Lokalt driftstöd för trygghetsbostäder).

I avsnitt 5 redogörs för hur ansvaret för insatserna att nå målen är fördelade på nämnder och bolag. Det är kommunstyrelsen, byggnadsnämnden, kultur- och fritidsnämnden, social- och omsorgsnämnden, tekniska nämnden samt AB Hudiksvallsbostäder (numera Glada Hudikhem AB) som pekas ut som särskilt ansvariga.

Nämnderna och bostadsbolaget förväntas till fullmäktige årligen på lämpligt sätt redovisa hur man arbetar med att nå målet i riktlinjerna. Kommunstyrelsen har i sin uppsiktsplikt ett särskilt ansvar för att följa hur arbetet fortlöper.

I huvudsak förväntas berörda nämnder och bolag kunna arbeta med insatser inom ramen för sin ordinarie verksamhet. I det fall insatserna föranleder ökade kostnader

ska nämnderna i budgetarbetet redovisa detta så att kommunstyrelsen kan bereda frågan inför ställningstagande i kommunfullmäktige.

9 Bilagor

Nedanstående avsnitt med bilagor är uppdelade i två huvudområden – en statistikdel (9.1-9.2) och en del (9.3) som redovisar potentiella geografiska områden för ny bostadsbebyggelse. Statistiken är i sin tur uppdelad i data som avser befolkningen (antal, åldersfördelning, prognos m.m.) och i en del som redovisar bostadsrelaterad statistik (hushållsstruktur, antal bostäder, upplåtelseformer m.m.).

För att underlätta läsningen och förståelsen visar **blå tabeller** faktiska data medan **röda tabeller** visar framskrivna/prognostiserade data. Statistiska Centralbyrån (SCB) är källa till statistiken om inte annat anges.

Delsbo och Dellenbygdens kommundel avser samma område (vilka inkluderar Delsbo-, Bjuråkers- och Svågadalen och Norrbohygden). Det anges särskilt om redovisningen avser en hel kommundel eller en tätort, t ex Forsa kommundel eller Sörforsa tätort.

9.1 Befolkningsstatistik

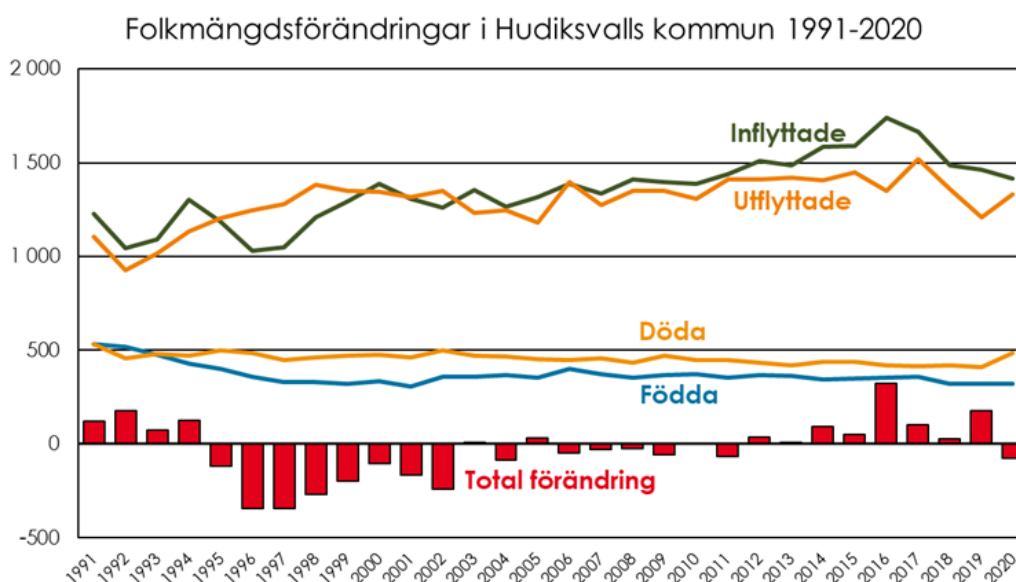


Diagram 2: Förändringar av folkmängden i Hudiksvalls kommun åren 1991-2020.

Diagrammet ovan visar befolkningsutvecklingen i Hudiksvalls Kommun de senaste 30 åren. Det visar på en ganska konstant befolkningsmängd under 2000-talet.

Följande statistik är framtagen med utgångspunkt från år 2016

Vid utgången av år 2016 hade Hudiksvalls kommun 37.299 invånare, vilket var en ökning med 324 personer jämfört med år 2015. Diagram 1 visar in- och utflyttning samt födelse- och dödstal i kommunen från kommunindelningsreformen 1971 till 2016. Antalet flyttningar över kommungräns ökar över tid men regelmässigt är inflyttningen större än utflyttningen. 2016 flyttade 1.740 personer in till kommunen samtidigt som 1.350 flyttade ut från den. Däremot är det regelmässigt fler som dör än som föds varje år. 2016 var födelsetalet 352 barn medan 419 personer avled.

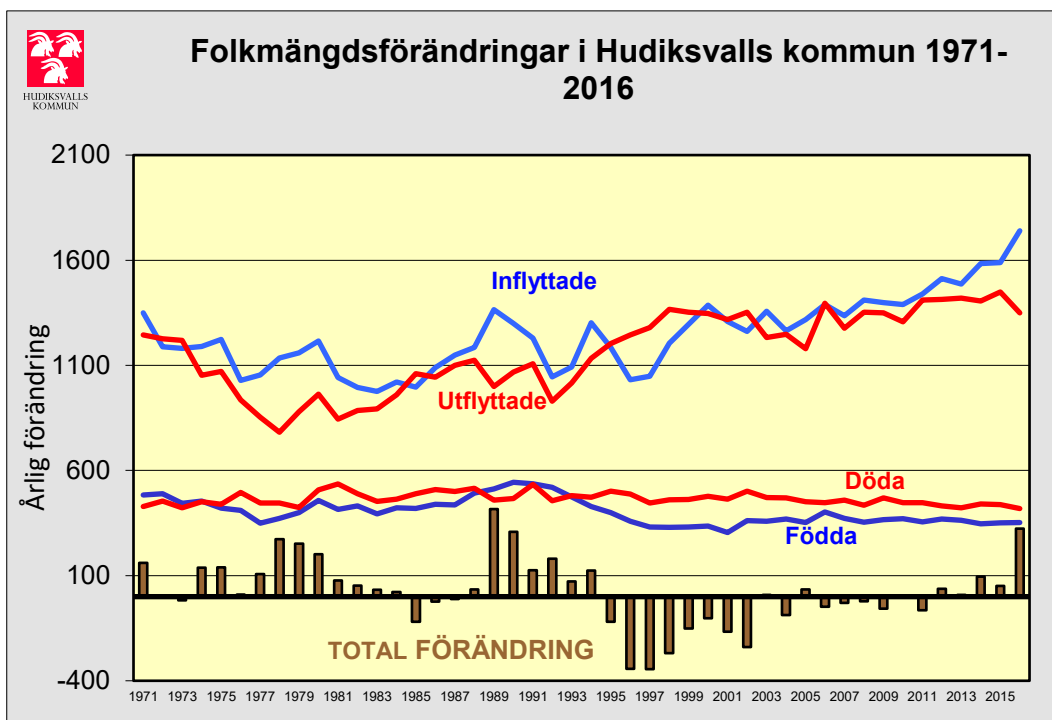


Diagram 3: Förändringar av folkmängden i Hudiksvalls kommun åren 1971-2016.

Diagram 4 visar den totala folkmängden i kommunen under samma period. Under första halvan av 1990-talet hade kommunen nästan 40.000 invånare och har därefter legat stabilt kring 37.000 invånare.

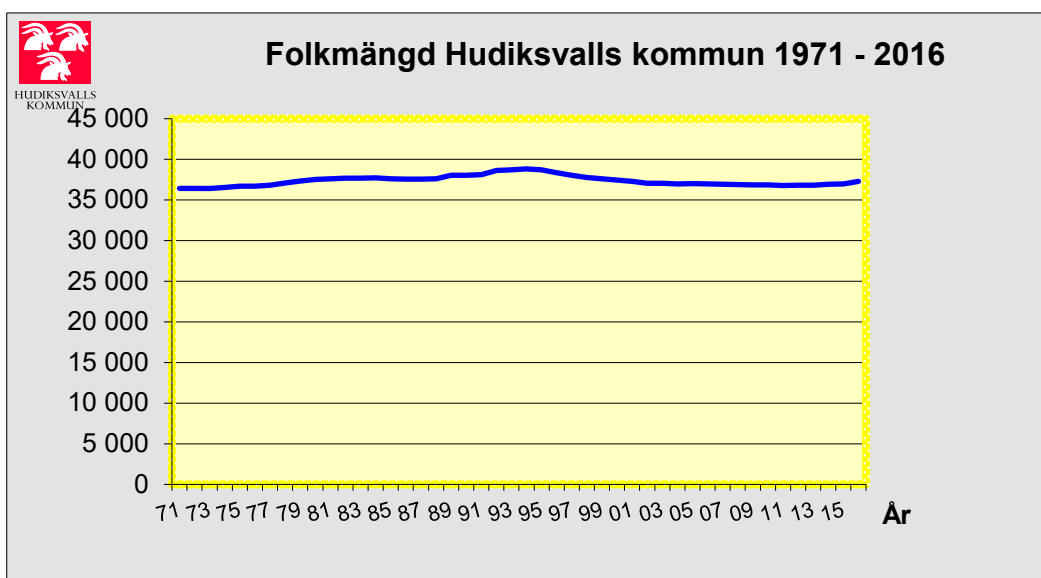


Diagram 4: Total folkmängd i Hudiksvalls kommun åren 1971-2016.

Tabell 1 visar folkmängden i kommunen 2015 fördelad på de fyra kommundelarna Hudiksvall, Dellenbygden, Iggesund och Forsa. I varje kommundel redovisas folkmängden samlat i tätorter respektive omland. De olika kommundelarnas andel av kommunens folkmängd redovisas också. Kommundelen Hudiksvall samlade 53 % av kommunens befolkning. 72 % av kommuninvånarna bodde i de tio tätorter som finns i kommunen. Övriga 28 % var bosatta i småorter eller på ren landsbygd.

Kommundel	Tätort	Bef. tätort	Bef. omland	Summa	Andel
Hudiksvall	Hudiksvall	16 081	3 393	19 474	53%
Dellenbygden		2 939	3 861	6 800	18%
	Delsbo	2 185	i.u.	i.u.	
	Friggesund	530	i.u.	i.u.	
	Fredriksfors	224	i.u.	i.u.	
Ilggesund		4 911	1 340	6 251	17%
	Ilggesund	3 419	i.u.	i.u.	
	Njutånger	849	i.u.	i.u.	
	Enånger	643	i.u.	i.u.	
Forsa		2 714	1 802	4 516	12%
	Sörforsa	1 581	i.u.	i.u.	
	Näsviken	910	i.u.	i.u.	
	Edsta	223	i.u.	i.u.	
Summa		26 579	10 396	36 975	
Andel		72%	28%		

Tabell 1: Befolkning i tätorter och omland 2015.

Prognoserna visar att antalet äldre, särskilt över 80 år, kommer att öka kraftigt de närmaste 10-15 åren. Tabell 2 visar hur befolkningen äldre än 64 år var fördelad på de fyra kommundelarna år 2015. Av de 9.085 som var över 64 år bodde 4.865 i Hudiksvalls kommundel.

Kommundel/ålder	65-74	75-84	85-89	90-	Totalt
Hudiksvall	2 725	1 529	410	201	4 865
Ilggesund	899	408	128	54	1 489
Forsa/Näsviken/Hög	604	277	56	35	972
Delsbo/Bjuråker/Norrbo	1 051	487	148	73	1 759
Totalt	5 279	2 701	742	363	9 085

Tabell 2: Antal äldre fördelat på kommundelar år 2015.

Tabell 3 visar en demografisk framskrivning över kommunens befolkningsutveckling 2016-2035, även fördelad på åldersgruppen 0-19 (barn och unga), 20-64 (förvärvsaktiva) och 65+ (äldre).

År	0-19	20-64	65+	Totalt
2016	7 997	19 790	9 222	37 009

2017	8 060	19 650	9 352	37 062
2018	8 128	19 521	9 482	37 131
2019	8 197	19 384	9 631	37 212
2020	8 248	19 272	9 783	37 302
2021	8 325	19 141	9 928	37 394
2022	8 348	19 119	10 022	37 488
2023	8 371	19 090	10 117	37 579
2024	8 384	19 076	10 208	37 668
2025	8 421	19 064	10 269	37 755
2026	8 418	19 078	10 342	37 838
2027	8 439	19 069	10 413	37 921
2028	8 476	19 062	10 463	38 001
2029	8 492	19 044	10 540	38 076
2030	8 513	19 036	10 602	38 151
2031	8 552	19 020	10 652	38 225
2032	8 579	19 001	10 716	38 296
2033	8 614	19 026	10 727	38 367
2034	8 648	19 070	10 721	38 438
2035	8 683	19 101	10 726	38 510

Tabell 3: Demografisk framskrivning 2016-2035 (Källa: Statisticon).

Tabell 4 visar framskrivningen mer specifikt på gruppen 80 år eller äldre fördelad på olika kommunelar. Av tabellen framgår även hur stor del av gruppen 80 år eller äldre som bor i de åtta tätorterna. Över tid minskar den andelen, vilket innebär att de äldre i allt högre utsträckning väntas bo utanför dessa tätorter.

Tätort/År	2015	2020	2025	2030	2035
Hudiksvall	1203	1214	1430	1668	1747
Iggesund	186	190	251	317	338
Njutånger	41	48	60	81	89
Enånger	69	79	87	89	98
Sörforsa	77	100	135	155	167
Näsviken	54	62	82	94	95
Delsbo	199	184	214	230	241
Friggesund	71	72	89	111	127
Andel av total åldersgrupp	83%	81%	77%	74%	74%

Tabell 4: Prognos över antalet 80 år eller äldre i åtta av kommunens tätorter år 2020-2035. Tabellen visar även de åtta tätorternas andel av totalt antal i åldersgruppen.

Tabell 5 visar den genomsnittliga disponibla hushållsinkomsten för åren 2011-2015 för kommunen, länet och riket. Hushållen i Hudiksvalls kommun har en något högre snittinkomst än länet, men lägre än den i riket. Den relativa skillnaden mellan kommunen och riket ökar mellan 2011 och 2015.

Område/År	2011	2012	2013	2014	2015
-----------	------	------	------	------	------

Hudiksvalls kommun	284,3	290,7	295,6	303,1	309,6
Gävleborgs län	282,7	287,8	292,3	298,4	307,2
Riket	308,9	317,6	324,9	335,1	345,8

Tabell 5: Disponibel medianinkomst för hushåll, tkr, för kommunen, länet och riket åren 2011-2015.

9.2 Bostadsstatistik

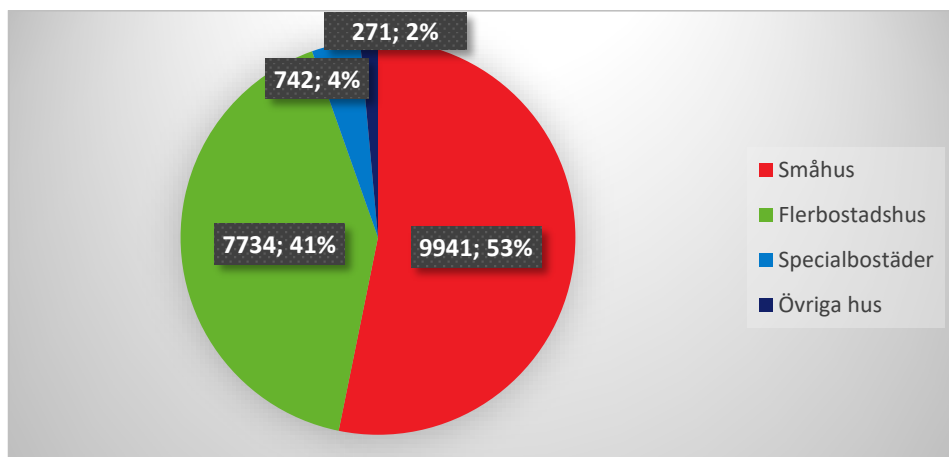


Diagram 5: Antal/andel bostäder efter hustyp 2015. Totalt antal bostäder var 18.688.

Diagram 5 visar antal och andel bostäder efter hustyp år 2015. Småhus var den största hustypen med 9.941 st bostäder vilket motsvarade 53 % av alla bostäder. 41 % av bostäderna var flerbostadshus.¹⁰

Småhusen blir än mer dominerande när vi studerar antalet och andelen invånare fördelat på hustyp år 2015. Diagram 6 visar att 24.174 av kommunens invånare, vilket motsvarar 2 av 3 invånare, var bosatta i småhus. En tänkbar förklaring till detta är att småhus attraherar barnfamiljer, dvs större hushåll.

¹⁰ Flerbostadshus är bostadsbyggnader inkl loftgångshus som innehåller minst tre bostadslägenheter.

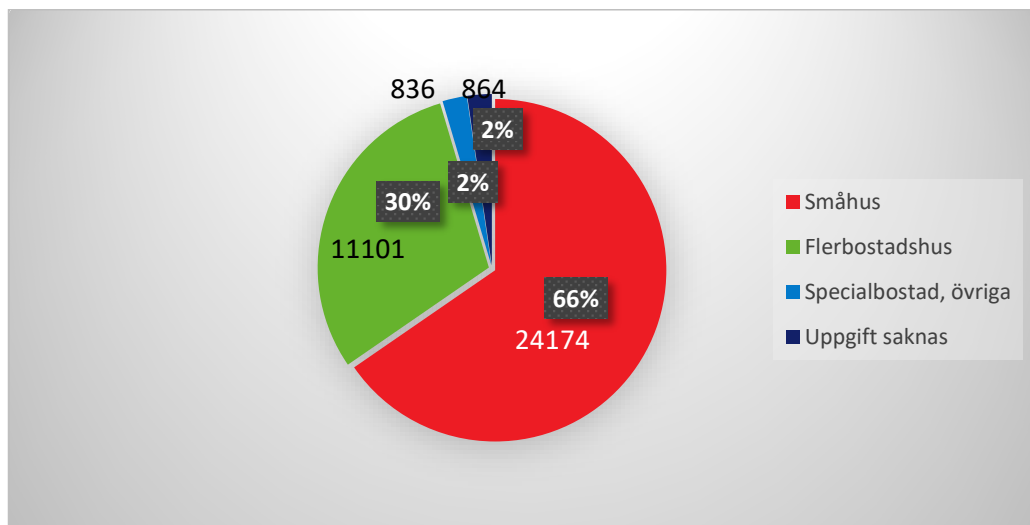


Diagram 6: Antal/andel invånare efter hustyp 2015. Totalt antal invånare var 36.975.

Hushållsstorlek	Antal inv	Antal hushåll
1	6 956	6 956
2	11 242	5 621
3	5 961	1 987
4	7 032	1 758
5	3 255	651
6	1 050	175
7+	616	
Uppgift saknas (inkl. På församlingen skriven och Utan känt hemvist)	863	
Summa	36 975	

Tabell 6: Antal hushåll och invånare efter hushållsstorlek 2015.

Av tabell 6 framgår att flest kommuninvånare bor i tvåpersonershushåll, 11.242 invånare, följt av fyrbildshushåll, 7.032 invånare. Däremot är enpersonshushåll den vanligaste hushållstypen med 6.956 hushåll. (Statistiken redovisar inte antal hushåll som består av 7 personer eller fler.)

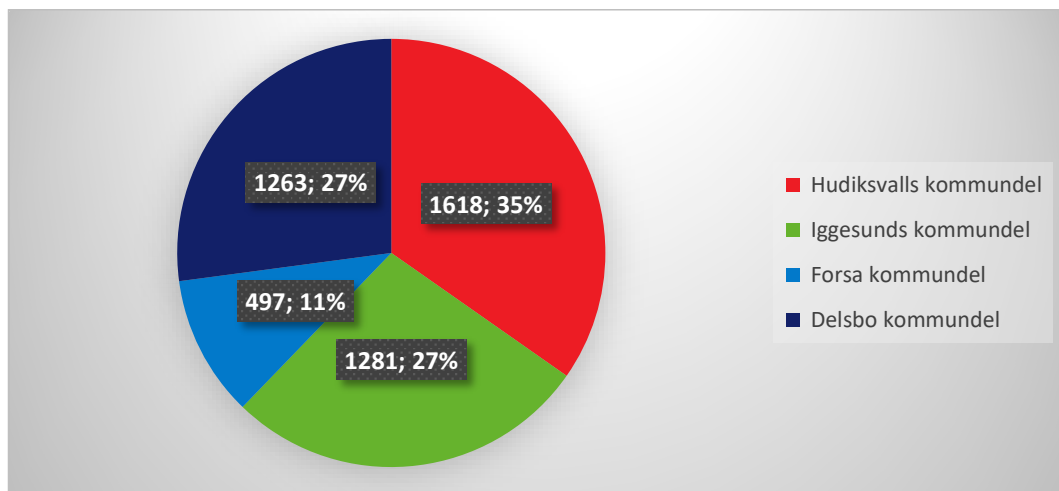


Diagram 7: Antal/andel fritidshus per kommunedel 2015. Totalt antal 4.679 st.

Diagram 7 visar att kommunen hade 4.679 fritidshus år 2015, med flest (1.618 st eller 35 %) lokaliserade till Hudiksvalls kommunedel. Iggesunds och Delsbo kommundelar hade ungefär lika många fritidshus med vardera 27 %. Fritidshusen kan, beroende på standard och tillgång till service, utgöra en möjlighet, ett slags reserv, för fler permanentboenden.

Byggår	Flerbostadshus	Småhus	Övriga hus	
-1930	912	3191	69	
1931-1940	95	750	5	
1941-1950	620	738	16	
1951-1960	1345	814	56	
1961-1970	1731	1091	30	
1971-1980	1439	1641	2	
1981-1990	1096	1101	54	
1991-2000	393	310	1	
2001-2010	46	228	9	
2011-	37	49	0	
Uppgift saknas	20	28	29	
Totalt	7734	9941	271	17946

Tabell 7: Antal lägenheter efter byggår och hustyp t o m 2015.

Av tabell 7 framgår att bostadsbeståndet i kommunen är byggt särskilt under decennierna 1950-1990 när det gäller både flerbostads- och småhus samtidigt som nästan en tredjedel av småhusen är byggda före 1930. Efter 1990 har bostadsbyggandet minskat påtagligt fram till 2015.

Fysiska personer är den helt dominerande ägarkategorin till småhusen. Tabell 8 redovisar ägandet av bostäderna i flerbostadshus 2015. Av 7.734 lägenheter ägdes 4.101 av det allmännyttiga bostadsbolaget. Bostadsrättsföreningar ägde 2.040 bostäder.

Av dessa 7.734 bostäder i flerbostadshus var 5.694 st hyresrätter. Eftersom allmännyttan enbart tillhandahåller hyresrätter på bostadsmarknaden var dess andel av antalet lägenheter på hyresrättsmarknaden i flerbostadshus 72 % under 2015. Övriga hyresrätter ägdes främst av svenska aktiebolag och fysiska personer, se tabell 8.

Ägarkategori	Antal lgh
stat, kommun, landsting	0
allmännyttiga bostadsföretag	4101
kooperativa hyresrättsföreningar	0
bostadsrättsföreningar	2040
fysiska personer	514
svenska aktiebolag	1026
övriga juridiska personer	53
Summa flerbostadshuslägenheter	7734

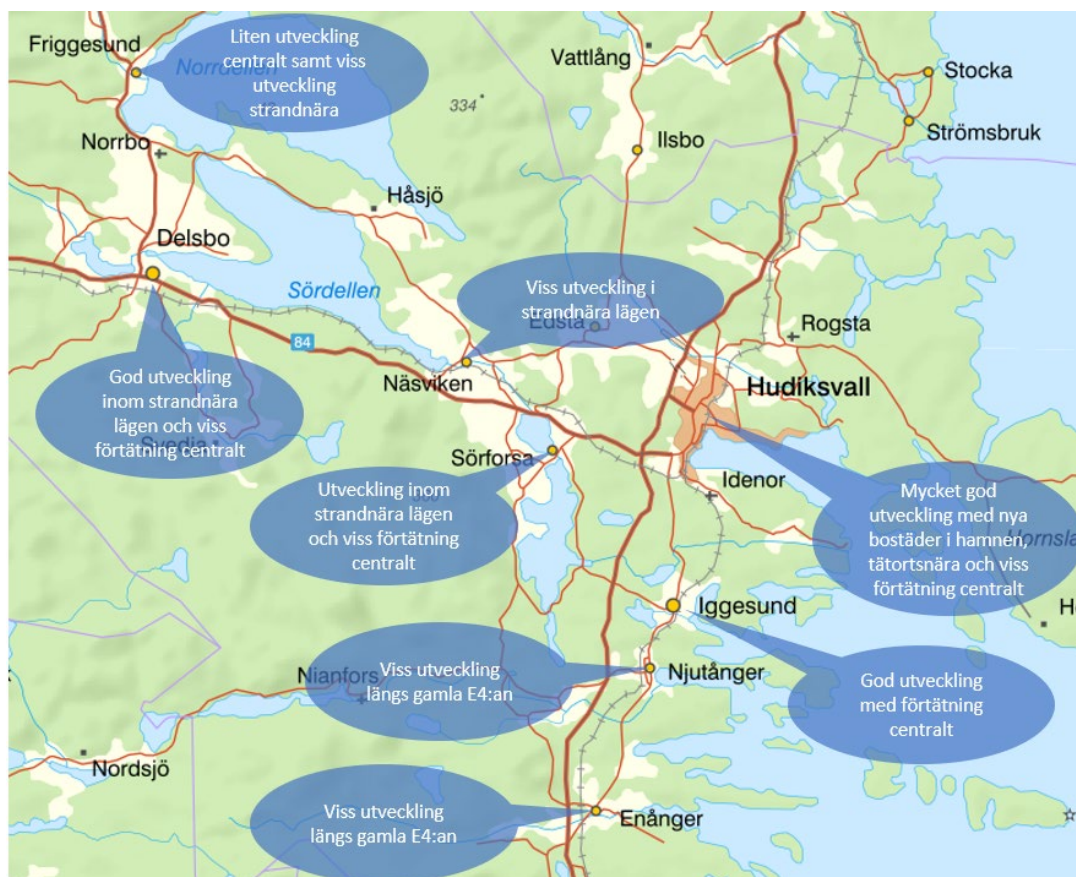
Tabell 8: Ägarkategori för bostäder i flerbostadshus 2015.

9.3 Nya områden för bostäder

Nedan redovisas en sammanställning över större¹¹ områden i tätorterna Hudiksvall, Iggesund, Njutånger, Enånger, Sörforsa, Näsviken, Delsbo och Friggesund med potential för boende. Med detta avses att det finns färdiga tomter, lagakraftvunna eller påbörjade detaljplanarbeten inklusive planbesked, översiktsplan inkl. fördjupningar eller tematiska tillägg, särskilda inriktningsbeslut i kommunstyrelsen för framtida permanentbostäder eller mer översiktliga bedömningar över områdets lämplighet. Med detta ska förstås att möjligheten att genomföra, dvs att färdigställa nya bostäder, har kommit olika långt i de redovisade områdena.

Exakta områden redovisas inte i kartan eftersom översiktsplanarbetet pågår och risk finns för differens mellan de olika dokumenten innan fastställande.

¹¹ Med större avses i första hand sammanhängande områden med plats för minst 10 bostäder. Även en handfull färdigställda tomter inom ett mindre område kan rymmas. Däremot exkluderas generellt enstaka tomter. Bedömningen kan påverkas av tätortens storlek, dvs ju större tätort desto högre krav på antal tänkbara bostäder för att området ska redovisas här.



Figur 2: Utveckling av bostadsbeståndet i olika orter

9.3.1 Hudiksvall

Visionen 2050 anger att 25 000 invånare ska bo i Hudiksvalls stad, vilket innebär att en stor del av bostadsbyggandet behöver ske i staden. Bostäder behöver tillskapas både i form av lägenheter och småhus där intresset från marknaden är stort.

Det pågår ett arbete med att skapa bl.a. bostäder i Hudiksvalls inre hamn, där cirka 2000 bostäder kan tillskapas främst i flerfamiljshus. Vidare finns också LIS-områden för småhus som tangerar Hudiksvalls stad, bl a Färskär och Stenberg i sydost och Skålbo nordost om staden. Dessutom finns flera förtätningsprojekt, både på privat och kommunal mark inom staden. I centralorten kommer det största behovet av bostäder finnas, samtidigt som stadens befintliga värden som riksintresse för kulturmiljö och rekreationsytor ska värnas och ses som resurser i boendemiljöerna.

9.3.2 Iggesund

Iggesund är en av de orter där kommunen tror på en positiv utveckling de närmaste åren.

Kommunen arbetar för att regionalstågsstationen i Iggesund ska bibehållas vid en utbyggnad till dubbelspår men det utreds även korridorer som medför en flytt av järnvägen och stationen från Iggesund. En ny gång- och cykelväg planeras från Hudiksvall vilket kan stärka orten attraktivitet.

Byggande av bostäder kan ske på flera platser inom centrala Iggesund, men begränsas i öster av industri och järnväg.

9.3.3 Njutånger

Största tillgången för Njutånger är havsviken som letar sig ända in till de centrala delarna. Vattnet har varit ursprunget till orten och bör även fortsättningsvis få vara så. Tack vare E4:ans omdragning har nya möjligheter öppnats upp för byggnation av bostäder i Njutånger. En generell iakttagelse är att kommunen har en begränsad tillgång till mark i sin ägo lämplig för nya bostäder i attraktiva lägen i Njutånger.

9.3.4 Enånger

Efter flytten av E4 har nya områden blivit bättre lämpade för bostäder i Enånger. I centrala delar kan bostäder genom översiktsplanen föreslås längs den gamla E4-sträckningen. I mer glesbebyggda områden sker byggandet främst med enstaka hus genom förhandsbesked.

9.3.5 Sörforsa

I Sörforsa centrum finns planer för flerbostadshus samt boende för äldre i Glada Hudikhems regi. I utkanten av centrum finns flera områden där möjlighet finns för bostadsbebyggelse, där även alternativa boendeformer kan möjliggöras, exempelvis med sambrukade odlingsmarker. Kommunen äger en del mark i centrala delarna där utveckling kan ske. Orten har goda möjligheter att på längre sikt dra ytterligare fördel av sin närhet till Hudiksvall, genom framtida cykelstråk och bra turtäthet i kollektivtrafikutbudet.

9.3.6 Näsviken

Större delen av centrala Näsviken ligger inom strandskydd, i de fall befintlig planläggning inte släckt ut skyddet. Orten ges i översiktsplanen möjlighet att fortsätta utvecklas inom de centrala, kanalnära lägena, samt mot Ingan där möjlighet finns till goda boendemiljöer. Kommunen äger en hel del av den centrala och strandnära marken.

9.3.7 Delsbo

I Delsbo finns ett utpekat LIS-område strax väster om tätorten, söder om Stömnesjön vid Hammarsvall samt ett område på Stormnäsudden invid Södra Dellen. Från översiktsplan 2008 redovisas bostäder vid Vapengatan, Länsmansvägen och Knutslundavägen. Området vid Knutslundavägen ligger inom strandskyddat område söder om Avasjön men finns inte med i kommunens redovisning över LIS-områden, vilket aktualiserar frågan om området bör utgå i kommande översiktsplan.

Med tanke på att Delsbo har tre sjöar i eller i omedelbar närhet av centrum – Ava-sjön, Stömnesjön och Södra Dellen bör frågan om att skapa fler attraktiva boendemöjligheter nära vatten särskilt prövas inom ramen för kommunens kommande översiktsplanearbete.

En generell iakttagelse är att kommunen har en begränsad tillgång till mark i sin ägo lämplig för bostäder i Delsbo.

9.3.8 Friggesund

I Friggesund redovisas i översiktsplan 2008 ett mindre område för bostäder centralt vid Friggesundsvägen där kommunen är markägare, vilket kvarstår. Sedan tidigare finns ett planlagt område vid Tomsjö, söder om Svågan, med plats för ett 25-tal småhus på privatägd mark.