Riktlinjer för bostads-försörjning i Hudiksvalls kommun

2018-

Antagna av kommunfullmäktige 26 februari 2018, § 4

Hudiksvalls kommun

Innehåll

1 Hudiksvalls kommun behöver fler bra bostäder 5

2 Sammanfattning 5

3 Analys av förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Hudiksvalls kommun 6

3.1 Kommunens demografiska utveckling ... 7
3.1.1 Demografins påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen ... 7
3.2 Efterfrågan på bostäder ... 8
3.2.1 Bostadsefterfrågans påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen ... 8
3.3 Bostadsbehovet för särskilda grupper ... 9
3.3.1 Äldre ... 9
3.3.2 Unga och studenter ... 10
3.3.3 Personer med funktionsnedsättning ... 10
3.3.4 Nyanlända ... 11
3.3.5 Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar ... 11
3.3.6 Hemlösa ... 11
3.3.7 Personer i behov av skyddat boende ... 11
3.3.8 Personer med låg betalningsförmåga ... 11
3.3.9 Bostadsbehovet för särskilda gruppers påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen ... 12
3.4 Marknadsförutsättningar ... 12
3.4.1 Marknadsförutsättningarnas påverkan på bostadsförsörjningen i kommunen ... 13

4 Mål för bostadsförsörjningen i Hudiksvalls kommun 13

4.1 Målformulering ... 13
4.2 Analys och kommentar ... 13
4.3 Ansvar ... 14
4.4 Insatser för att nå målen ... 14

5 Insatser för att nå målen 15

5.1 Fysisk planering ... 15
5.1.1 Insatser ... 15
5.1.2 Analys och kommentar ... 15
5.1.3 Ansvar ... 16
5.2 Markupplåtelse och markberedskap ... 16
5.2.1 Insatser ... 16
5.2.2 Analys och kommentar ... 17
5.2.3 Ansvar ... 17
5.3 Bostadsproduktion och bostadsbestånd ... 17
5.3.1 Insatser ... 17
5.3.2 Analys och kommentar ... 18
5.3.3 Ansvar ... 18
5.4 Bostadssociala insatser och bostadsmiljö ... 19
5.4.1 Insatser ... 19
5.4.2 Analys och kommentar ... 19
5.4.3 Ansvar ... 19
5.5 Hållbarhet ... 20

5.5.1 Insatser 20
5.5.2 Analys och kommentar 20
5.5.3 Ansvar 21
5.6 Tillgänglighet 21
5.6.1 Insatser 21
5.6.2 Analys och kommentar 21
5.6.3 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 25
9.1 Befolkningsstatistik 26
9.2 Bostadsstatistik 29
9.3 Nya områden för bostäder 32
9.3.1 Hudiksvall 33
9.3.2 Iggesund 34
9.3.3 Njutånger 35
9.3.4 Enånger 35
9.3.5 Sörforsa 36
9.3.6 Näsviken 36
9.3.7 Delsbo 37
9.3.8 Friggesund 38

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 har varit föremål för remissbehandling under hösten 2017 hos länsstyrelsen, Region Gävleborg, omkringliggande kommuner samt berörda kommunala nämnder och bolag.

Riktlinjerna, som antagits av kommunfullmäktige i februari 2018, gäller tills vidare men ska aktualitetsprövas varje mandatperiod.

2 Sammanfattning

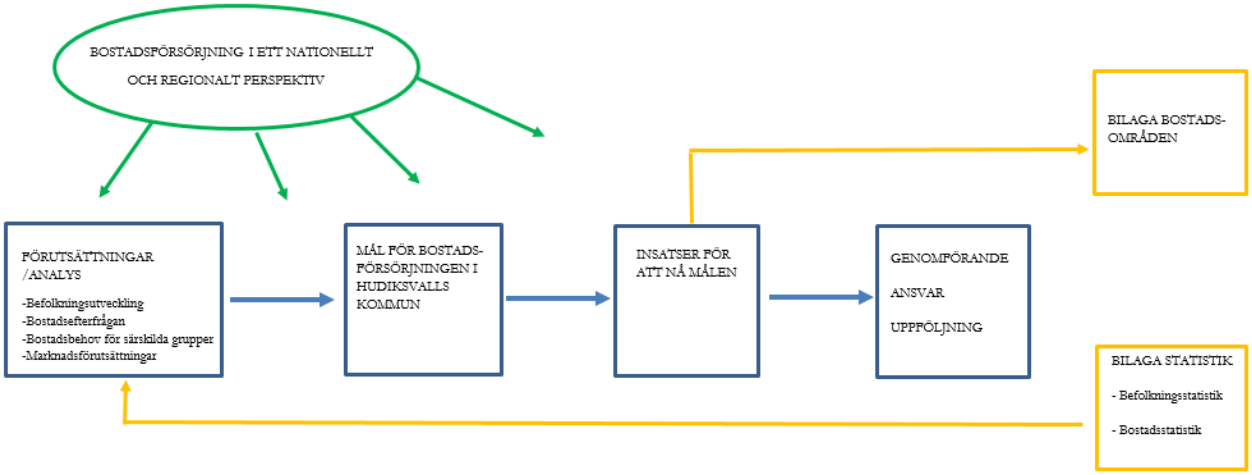
Riktlinjerna för bostadsförsörjning i Hudiksvalls kommun har som mål att alla invånare har tillgång till bostäder av god kvalitet, till rimliga kostnader och som kännetecknas av en god boendemiljö i övrigt. Dessutom ska det finnas tillgång på attraktiva bostäder inom rimlig tid. Till målen är kopplat insatser inom fysisk planering, markupplåtelse och markberedskap, bostadsproduktion och bostadsbestånd, bo-

stadsmiljö, 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 AB Hudiksvallsbostäder. Till genomförandet finns en bilaga som specificerar områden lämpliga för nya bostäder på flera orter i kommunen.

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 vart 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 37.299 invånare vid utgången av 2016. 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: 2016 flyttade 1.740 personer till kommunen, samtidigt som 1.350 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 kommundel – en flyttning som uppgick till 1.382 personer år 2016. Merparten av kommuninvånarna är bosatta i staden eller i någon av de övriga nio tätorterna. Ungefär 28 procent är bosatta på landsbygden. Hudiksvalls stad har passerat 16.000 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.

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 2016 var det genomsnittliga antalet invånare per hushåll i kommunen 2,08 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 2,20 och i Gävleborgs län 2,09 invånare per hushåll år 2016.

Med hushållskvotsmetoden[1] 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 2015 uppgick den disponibla hushållsinkomsten till 309,6 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 (430,9 tkr) och lägst för gruppen 80 år eller äldre (156,5 tkr) år 2015. 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.

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.
- 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.

---

[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 misstämma. 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.

- 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.

För flera av grupperna görs en redovisning av olika specialbostäder eller liknande för att möta gruppernas särskilda behov. Därutöver ska nämnas att kommunen hyr ut lägenheter med särskilda villkor för personer som inte blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. Kommunen har också tillgång till genomgångslägenheter och jourlägenheter. Sammantaget rör det sig om ett drygt hundratal sådana bostäder. Hyresgarantier och uppsökande verksamhet är exempel på åtgärder för att motverka hemlöshet.

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 äldrehushåll 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 2015 fanns ca 9.100 personer 65 år eller äldre. Ungefär 4.900 av dessa bodde i Hudiksvalls kommundel. Antalet äldre följer väl hur befolkningen i övrigt är sammansatt i kommunen, dvs. av kommunens invånare bodde ca 53 % i Hudiksvalls kommundel samtidigt som ca 53 % av de äldre över 65 år också var bosatta i Hudiksvalls kommundel år 2015.

Det finns 13 st särskilda boenden för äldre fördelat på 5 st i Hudiksvalls kommundel, 3 st i Iggesunds kommundel, 2 st i Forsa kommundel och 3 st i Delsbo kommundel. En utbyggnad av boendet i Håsta, Hudiksvall planeras. 2016 fanns 517 st lägenheter i särskilda boenden i kommunen. I början av år 2017 hade AB Hudiksvallsbostäder 86 st s.k. seniorbostäder medan det inte fanns några särskilda trygghetsbostäder i kommunen.[4]

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 köpoäng, 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.

AB Hudiksvallsbostäder hyr ut studentlägenheter för högskolestuderande i centrala Hudiksvall samt rum för gymnasie- och folkhögskoleelever med lång resväg i Håsta, Hudiksvall.[5]

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.

---

[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

Hudiksvalls kommun har (år 2017) 17 st områden med grupp- eller servicebostäder för personer med funktionsnedsättning belägna i Hudiksvall, Delsbo, Sörforsa, Hög och Iggesund.[6]

3.3.4 Nyanlända

Kommunen har ansvar för att ta emot flyktingar som fått uppehållstillstånd i landet. Hudiksvalls kommun har en överenskommelse med länsstyrelsen i Gävleborgs län om att årligen ta emot 70-90 st flyktingar inklusive ensamkommande barn. Kommunen har därutöver ett ansvar för nyanlända som på egen hand bosätter sig i kommunen.

3.3.5 Ensamkommande asylsökande barn och ungdomar

Hudiksvalls kommun har 2017 3 st hem för vård och boende, s.k. HVB-hem, för ensamkommande asylsökande barn och ungdomar.[7]

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.

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.

---

[6] Se www.hudiksvall.se
[7] Ib.

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 2015 var ca 1,3 Mkr i Hudiksvalls kommun, vilket var näst högst i Gävleborgs län. I riket var medelpriset nästan 2,6 Mkr samma år. Prisutvecklingen de senaste tio åren (år 2005-2015) i kommunen är +71 % för sålda småhus, vilket kan jämföras med +68 % i hela riket. Mäklarstatistiken redovisar att medelpriset för försålda bostadsrätter är 13.705 kr/m² den senaste tolvmånadersperioden i kommunen.[8] Under perioden 2005-2015 steg bostadsrättspriserna med ca 465 % per m². Prisutvecklingen på bostadsrätter i Hudiksvall visar upp stora likheter med den i Sundsvall men på senare tid har medelpriset blivit knappt 2.000 kronor högre i Sundsvalls kommun, medan priserna i Gävle kommun legat ca 8.000 kronor högre per kvadratmeter jämfört med Hudiksvall.[9]

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 kommun[10]. 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.

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.

---

[8] Svensk Mäklarstatistik per 13 april 2017. Perioden omfattar 208 registrerade försäljningar.
[9] Ib.
[10] 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.

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 människors 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.

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.

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.

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 250 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 250 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 eller 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 egnahem. 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, detaljplanelagd 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. *Tekniska nämnden* ansvarar 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 AB Hudiksvallsbostäder 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 Hudiksvallsbostäder bostäder på flera orter, till exempel i Edsta, Näsviken och Sörforsa i Forsa kommundel. 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 ordinära 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 inom handikappomsorgen. 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

AB Hudiksvallsbostäder har ett ansvar för hyresrätter som följer av att vara ett allmännyttigt bostadsföretag. Hudiksvallsbostäder äger och förvaltar även särskilda boenden. *Tekniska nämnden* äger och förvaltar särskilda boenden. Nämnden beslutar även om särskilt bostadsbidrag till funktionsnedsatta. *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.

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

5.4.2 Analys och kommentar

Tillgången på grönstrukturer och annan plats för rekreation såsom gräsytor, parker och lekparker, 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. Det är dock viktigt att ha med i planeringen av nya bostadsområden. Helst bör rekreationsmiljön vara nåbar från bostaden via gång eller cykel.

Anläggning och drift av lekparker 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.

Bostadsmiljön blir som bäst om många känner ett ansvar för att vårda och utveckla den. AB Hudiksvallsbostäder uppmuntrar de boende att vara delaktiga i sin boendemiljö.

5.4.3 Ansvar

Tekniska nämnden ansvarar för kommunal mark, lekparker, 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. *AB Hudiksvallsbostäder* ansvarar för sina boendemiljöer samt för att skapa engagemang bland sina hyresgäster.

5.5 Hållbarhet

5.5.1 Insatser

□ Kommunen främjar ett effektivt nyttjande av resurser för bostäder.

□ 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.

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 utföras på olika platser med en effektiv infrastruktur som grund för integration. Andra starka kollektivtrafikstråk är (buss)linje 53 mellan Hudiksvall och Ljusdal, stadsbusstrafiken 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 detaljplaneläggning av nya bostadsområden. *Tekniska nämnden* 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 mervärden för dem som inte har funktionsvariationer. Insatserna handlar i hög utsträckning om det förebyggande arbetet. Inventeringar, såsom AB Hudiksvallsbostäder 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.

5.6.3 Ansvar

Social- och omsorgsnämnden ansvarar för tillgänglighetsarbetet i kommunen. *Tekniska nämnden* är ansvarig för bostadsanpassningsbidrag. *AB Hudiksvallsbostäder* är ansvarigt för tillgänglighet i sina bostäder och bostadsområden.

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 är att det fram till år 2020 ska 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.[11]

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

[11] 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 2013-2020* (RUS) betonas bland annat infrastrukturens betydelse för att skapa tillgänglighet och hållbarhet. I den analys av länets bostadsmarknad som görs i strategin betonas att länet har bostadsbrist och att allt fler önskar bo i moderna bostäder i centrala lägen. Goda möjligheter till arbetspendling och behovet av bostäder är viktiga förutsättningar i *Länstransportplan 2015-2025* som Region Gävleborg upprättat. I *Regionalt trafikförsörjningsprogram 2016-2030* betonas kollektivtrafikens roll för att vidga människors arbetsmarknader och främja attraktiva boendemiljöer. Region Gävleborg arbetar med olika projekt för att stödja hållbara transporter, t ex ökad cykling.

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 en aktualitetsprövning.

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).

- **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 trivseln, tryggheten och gör olika stadsdelar mer levande).

- **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 driftsstöd 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 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- med Svågadalen och Norrbobygden). Det anges särskilt om redovisningen avser en hel kommundel eller en tätort, t ex Forsa kommundel eller Sörforsa tätort.

9.1 Befolkningsstatistik

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.

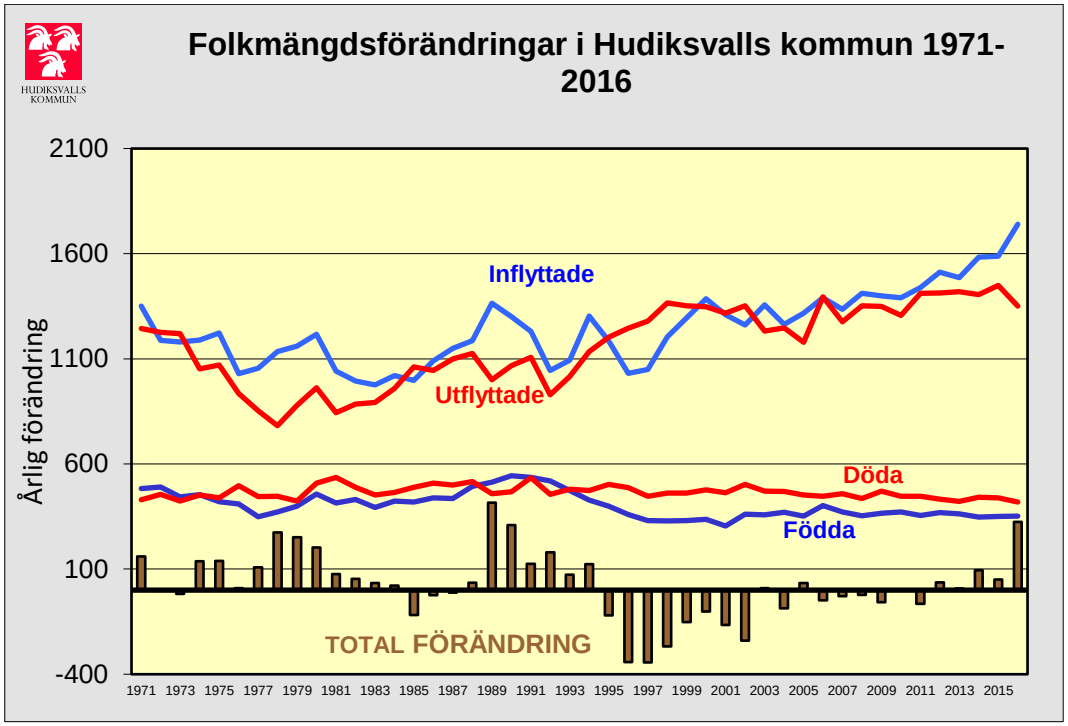


Diagram 1: Förändringar av folkmängden i Hudiksvalls kommun åren 1971-2016.

Diagram 2 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.

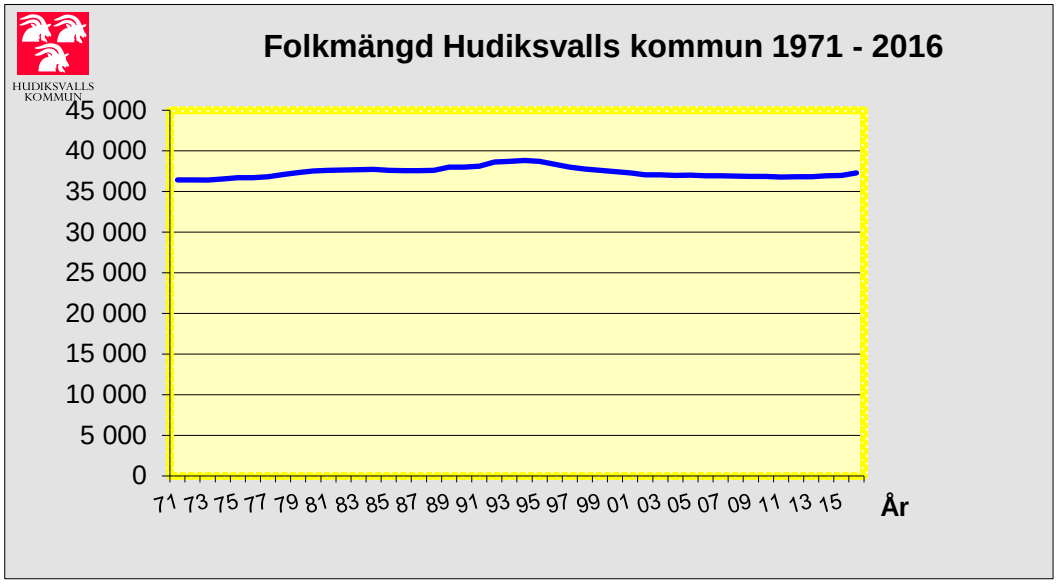


Diagram 2: Total folkmängd i Hudiksvalls kommun åren 1971-2016.

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.	
Iggesund		***4 911***	***1 340***	***6 251***	17%
	Iggesund	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**
Iggesund	899	408	128	54	**1489**
Forsa/Näsviken/Hög	604	277	56	35	**972**
Delsbo/Bjurå-ker/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 kommundelar. 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 ålders-gruppen.

Tabell 5 visar den genomsnittliga disponibla hushållsinkomsten för de fem senast till-gängliga åren 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

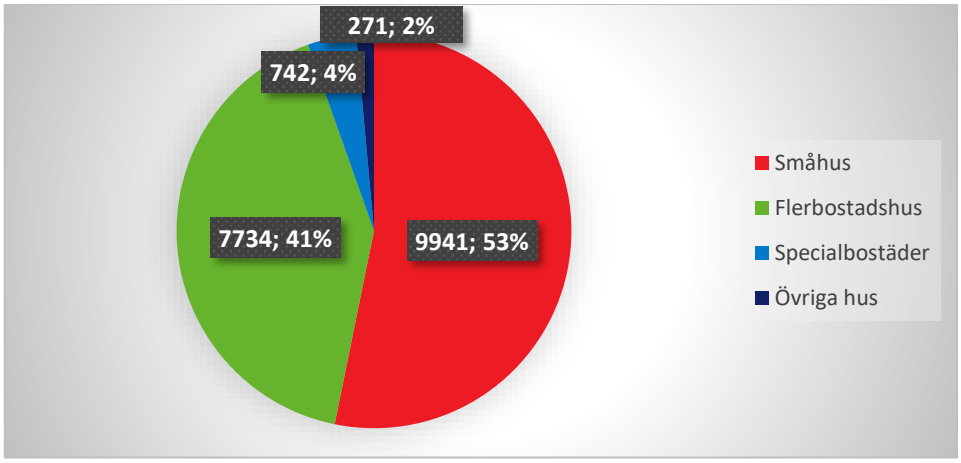


Diagram 3: Antal/andel bostäder efter hustyp 2015. Totalt antal bostäder var 18.688.

Diagram 3 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.[12]

Småhusen blir än mer dominerande när vi studerar antalet och andelen invånare fördelat på hustyp år 2015. Diagram 4 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.

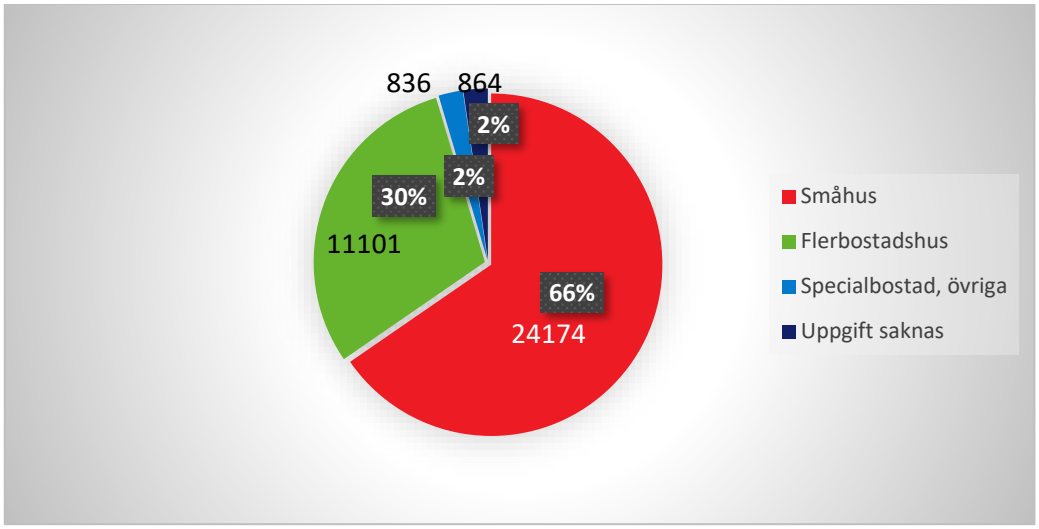


Diagram 4: Antal/andel invånare efter hustyp 2015. Totalt antal invånare var 36.975.

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 fyrpersonershushåll, 7.032 invånare. Däremot är enpersonshushåll den

[12] Flerbostadshus är bostadsbyggnader inkl loftgångshus som innehåller minst tre bostadslägenheter.

vanligaste hushållstypen med 6.956 hushåll. (Statistiken redovisar inte antal hushåll som består av 7 personer eller fler.)

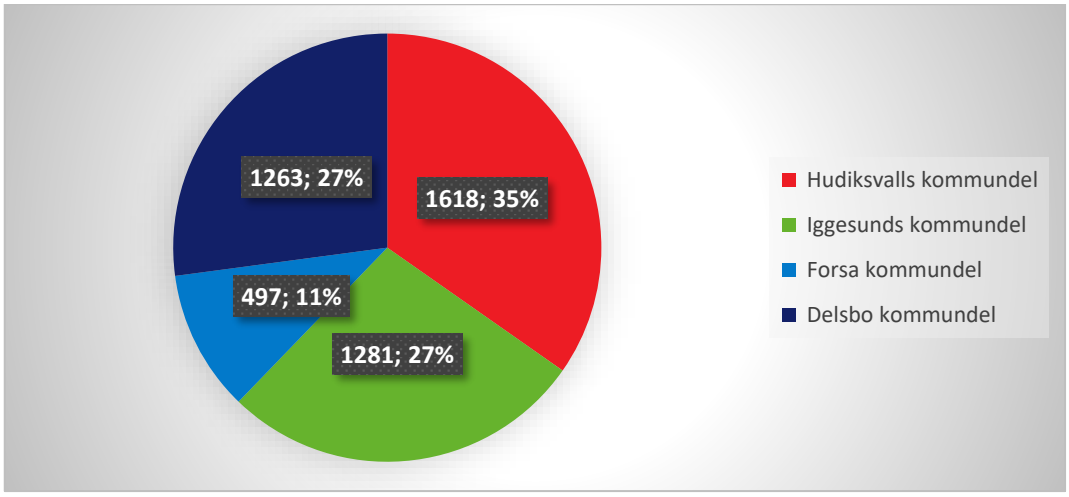


Diagram 5: Antal/andel fritidshus per kommundel 2015. Totalt antal 4.679 st.

Diagram 5 visar att kommunen hade 4.679 fritidshus år 2015, med flest (1.618 st eller 35 %) lokaliserade till Hudiksvalls kommundel. 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 byggts 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 större[13] 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 detaljplanearbeten 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. Områdena kommer att ses över och kan komma att kompletteras i översiktsplanearbetet som påbörjats.

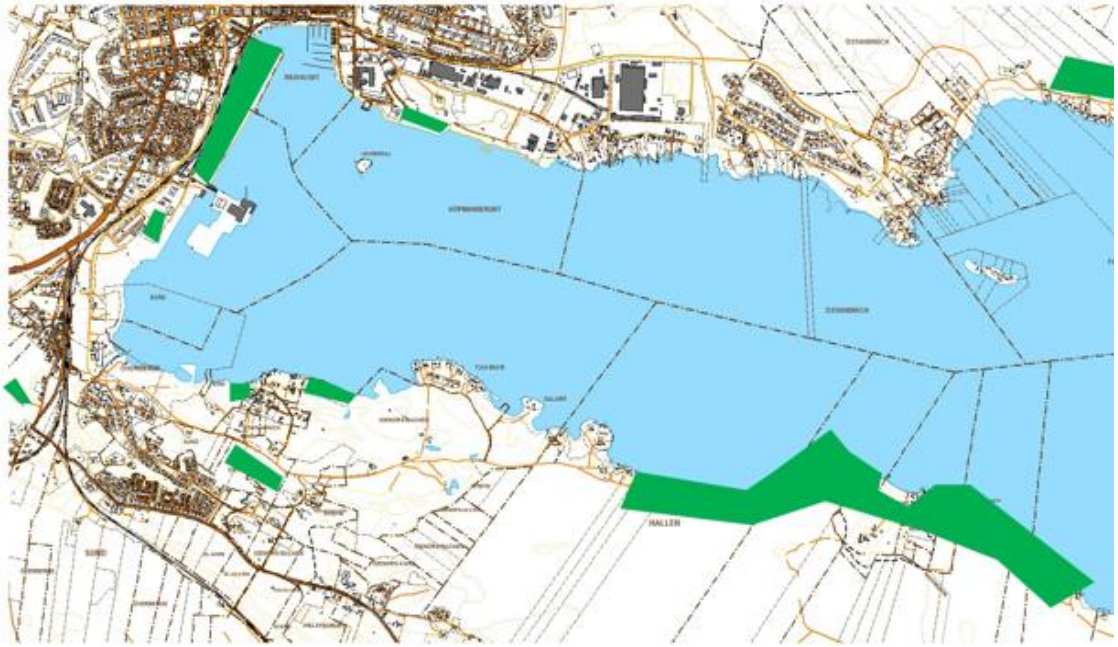
Redovisade områden kan innehålla småhus eller flerbostadshus, alternativt en kombination av dessa. Det är därför för tidigt att göra en bedömning av hur många bostäder som kan komma ifråga då t ex småhus och flerbostadshus har olika anspråk på markytor. Redovisningen visas på kartor för att ge en samlad bild av markberedskapen i respektive tätort, och det ska understrykas att tänkbara eller planerade områdesgränser ska ses som ungefärliga och preliminära. För mer exakta indelningar hänvisas till berörda fastighetskartor, detaljplanekartor etc.

[13] Med större avses i första hand sammanhängande områden med plats för minst 5-10 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.

9.3.1 Hudiksvall

För Hudiksvalls stad har kommunstyrelsen antagit en plan för att skapa områden lämpliga för bostäder under 2016. Därutöver pågår ett arbete med att skapa bl.a. bostäder i Hudiksvalls inre hamn. Vidare finns också LIS-områden som tangerar Hudiksvalls stad. Dessutom finns vissa områden utpekade i översiktsplan 2008. Kartorna 1 a och 1 b visar ett antal planerade eller tänkbara nya områden för bostäder i Hudiksvall.

Karta 1 a: **Hudiksvall "norra"**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).

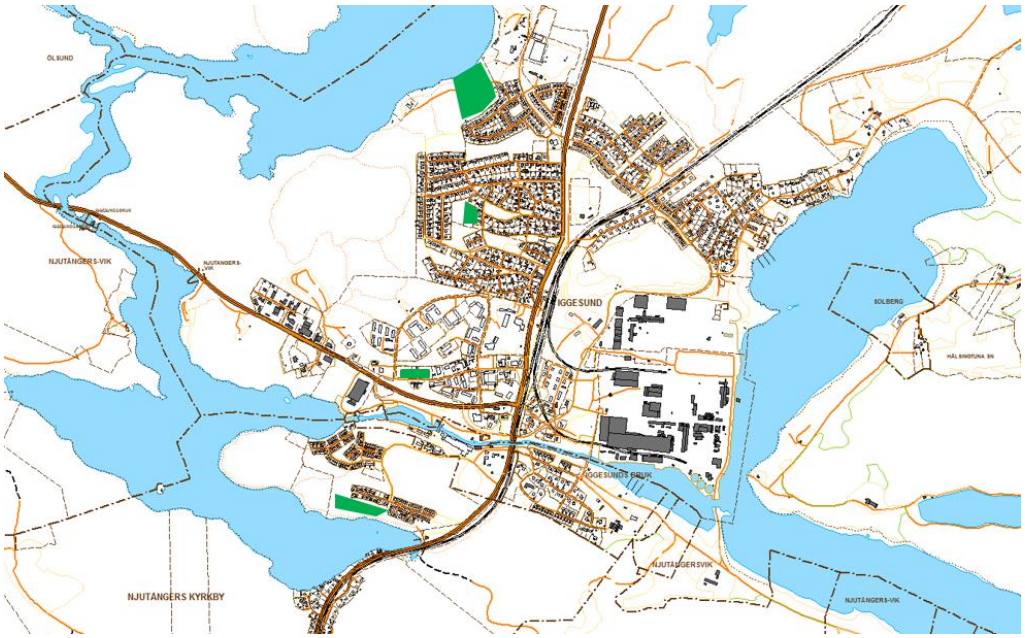


Karta 1 b: **Hudiksvall "södra och östra"**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).

Med början i norr är det följande områden: Tunaberget, Kristineberg, Vismarå, Galgberget, Furulund, Vintervägen/Rummelkullen, Östra skolan, Fiskebyvägen, Västra skolan, Kattvikskajen (med fortsättning söderut mot Håstaholmen), Djupestrand, Skålbo (LIS-område som fortsätter längre österut än vad som visas i karta 1 b), Parkhyllan, Stenberg Östra, Stenberg Västra, Vi, Ulvsta samt Fäskär/Urö (LIS-område).

9.3.2 Iggesund

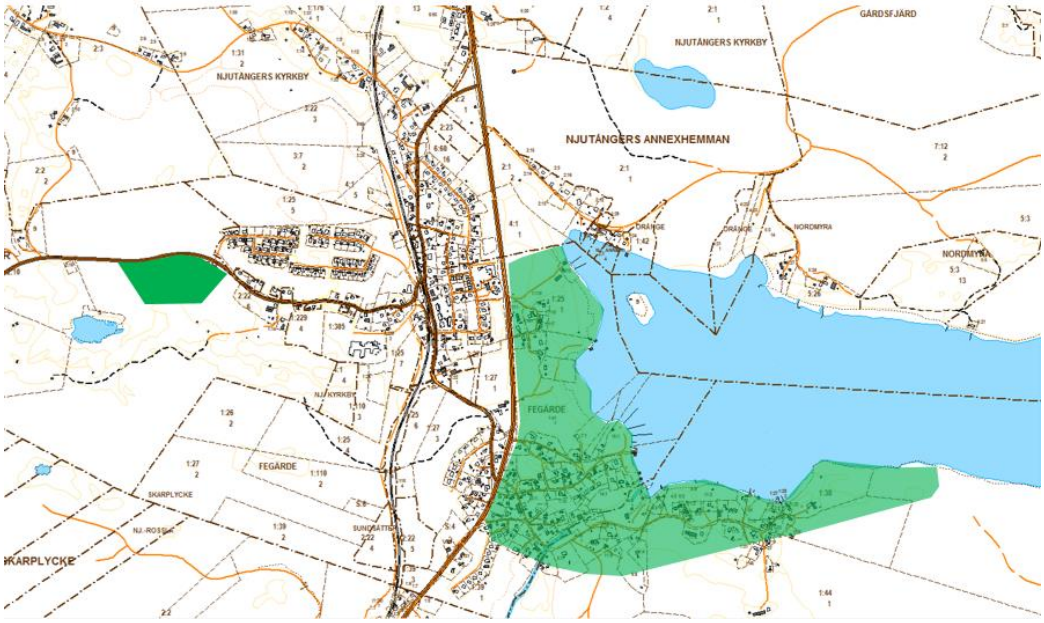
Karta 2 visar ett antal planerade eller tänkbara nya områden för bostäder i Iggesund. Med början i norr är det följande områden: Ankarmon (LIS-område), väster om Smålandsgatan, Centralgatan och Brunnsnäs mot Viksjön.



Karta 2: **Iggesund**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).

I kommunens översiktsplan från 2008 finns ett område utpekat för bostäder i Sundsätter, söder om väg 663, anslutning mot E4. Därutöver har kommunen pekat ut ett större LIS-område för bostäder, fritidshus och verksamheter öster om Gamla E4 mot Njutångersfjärden och söder om fjärden. Se karta 3.

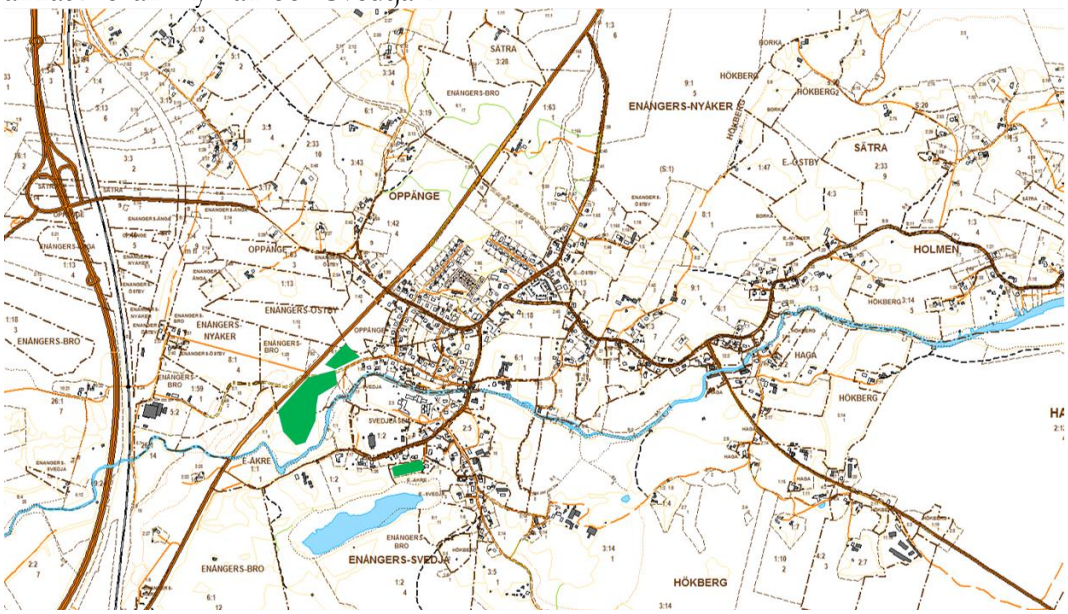
9.3.3 Njutånger



Karta 3: **Njutånger**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).

9.3.4 Enånger

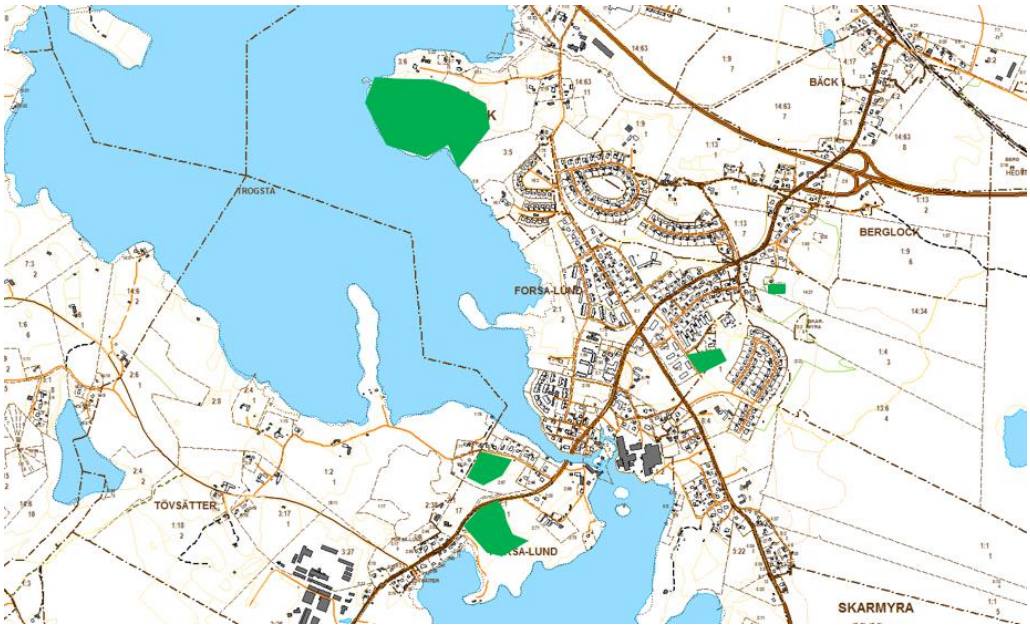
I kommunens översiktsplan från 2008 utpekas två områden öster om Gamla E4 i Åkre och norrut som lämpliga för nya bostäder. Dessa har senare i ett tillägg till översiktsplanen markerats som ett gemensamt LIS-område. I karta 4 är de dock redovisade som två separata områden. Dessutom finns vissa förtätningsmöjligheter, bland annat mellan Kyrkan och Svedtjärn.



Karta 4: **Enånger**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).

9.3.5 Sörforsa

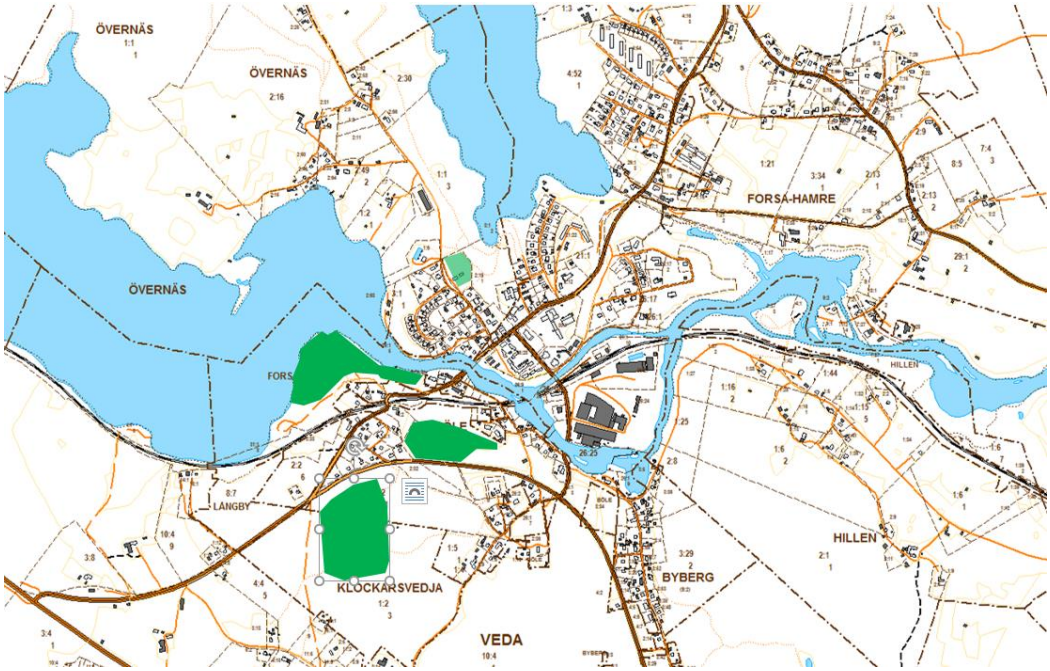
Nordväst om Sörforsa centrum finns Bergnäset som är ett LIS-område lämpligt för bostäder invid Kyrksjön. Från översiktsplanen 2008 kvarstår följande områden: enstaka strötomter vid vattenreservoaren, ett planlagt område invid Backavägen, ett planlagt område vid Lars i Lundvägen samt ett område väster om Långsjön. Se karta 5.



Karta 5: **Sörforsa**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).

9.3.6 Näsviken

Ett nytt LIS-område för bostäder har pekats ut invid Södra Dellen strax väster om Näsvikens centrum. Tre områden kvarstår från översiktsplanen 2008, nämligen öster om Övernäsvägen, Böle och en sydvästsluttning på Böleberget. Se karta 6.



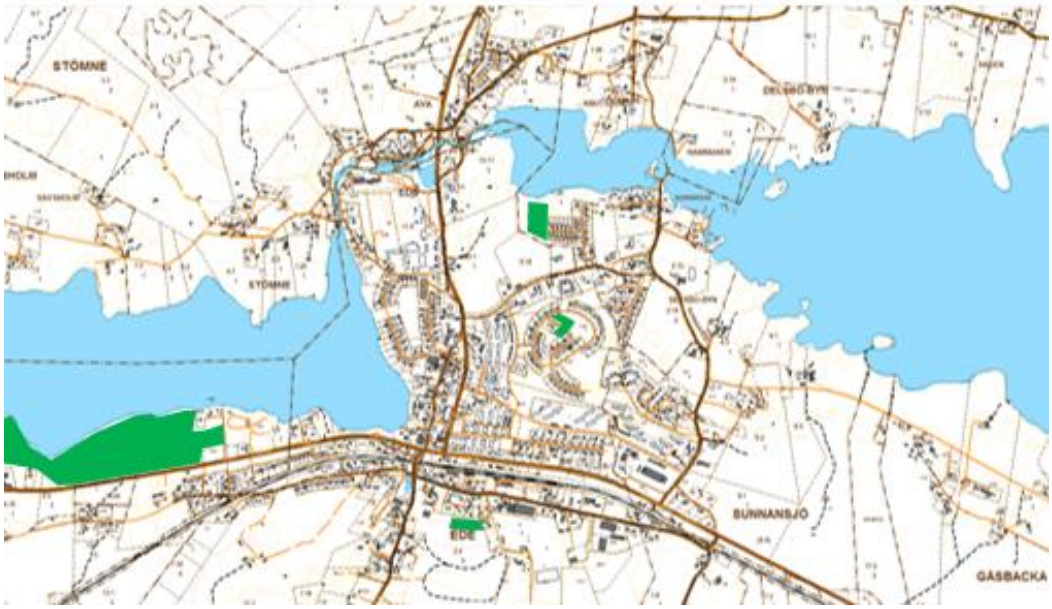
Karta 6: **Näsviken**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).

9.3.7 Delsbo

I Delsbo finns ett utpekat LIS-område strax väster om tätorten, söder om Stömnesjön vid Hammarsvall. (Utanför tätorten och ej synligt i karta 7 har kommunen även pekat ut ett LIS-område på Stormnäsudden invid Södra Dellen.) Från översiktsplan 2008 redovisas bostäder vid Vapengatan, Länsmansvägen och Knutslundavägen, se karta 7. Området vid Knutlundavägen 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 – Avasjön, Stömnesjön och Södra Dellen bör frågan om att skapa fler attraktiva boendemöjligheter nära vatten särskilt prövas inom ramen för kommunens kommande översiktsplanearbete.

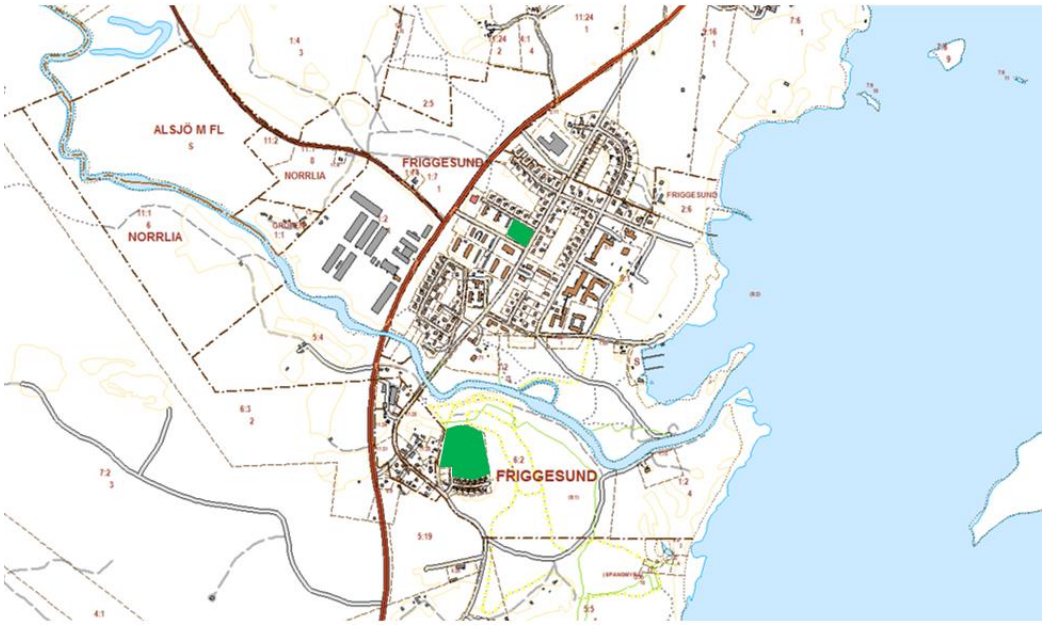
En generell iakttagelse är att kommunen har en begränsad tillgång till mark i sin ägo lämplig för bostäder i Delsbo.



Karta 7: **Delsbo**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering)

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. Se karta 8. (Utanför figuren finns ett utpekat LIS-område omedelbart väster om Norra Dellen närmare Bjuråker.)



Karta 8: **Friggesund**. Planerade och/eller möjliga nya områden för bostäder (se grönmarkering).