

Bostadsförsörjningsplan 2022–2030 för Bergs kommun



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Bakgrund	4
Inriktning i stort.....	6
Syfte och mål.....	7
Regionala mål.....	7
Kommunens övergripande mål	8
Översiktsplanering	8
Kommunens verktyg	8
Bostadssituationen i Bergs kommun nuläge och nyläge.....	10
Riktlinjer för bostadsförsörjningen	11
Fortsatt arbete.....	12

Sammanfattning

Bergs kommuns Bostadsförsörjningsplan är ett av kommunens underlag för en långsiktig utveckling och planering av bostäder i kommunen. Syfte med planen är att den ska fungera som ett stöd vid strategiska ställningstaganden kring planering av nya bostäder.

Bostadsförsörjningsplanen innehåller mål för bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet. Planen omfattar riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning i form av kommunens planerade inriktningar för att nå uppsatta mål samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Planen grundas på en analys av den demografiska utvecklingen samt på efterfrågan på och behovsbedömning av bostäder. Kommunens övergripande mål gällande bostäder är sedan tidigare fastslaget i Tillväxtprogrammet 2040:

- *God tillgång till bostäder är en förutsättning till ökad befolkning.*
- *Bergs kommun ska verka för att skapa ett varierat bostadsutbud som gör det möjligt för att så stor del av befolkningen som möjligt är nöjda med sitt boende.*
- *Ett varierat bostadsutbud ökar även möjligheterna att skapa en bra bostadsomsättning, vilket leder till att bostäderna nyttjas på mest effektivt sätt.*
- *Andelen utboägda bostäder är stor, varav många står tomma stora delar av året. Kommunen bör verka för att minska andelen tomma hus, dels genom inflyttning, dels genom försäljning.*

Att vara en attraktiv kommun att bo och leva i handlar om att kunna erbjuda bra boendemiljöer men även att ha ett varierat utbud av bostäder. Detta utvecklas vidare Folkhälsoprogrammet, Miljöprogrammet och i kommunens översiktsplanering och fördjupade översiktsplaner. En väl fungerande bostadsmarknad kan, tillsammans med en attraktiv miljö, leda till ökad inflyttning, fler jobb, fler investeringar och ett utvecklat näringsliv.

Ett annat övergripande mål, som tagits i dialog med kommunfullmäktige, medborgare och näringsliv är att Bergs kommun ska ha 7 600 invånare år 2030. Detta innebär, förutom den tomtmark som redan finns och de bostadsprojekt som är påbörjade eller planeras, att ytterligare mark för bostadsändamål och bostäder måste skapas under de kommande åren.

Det råder idag ett underskott av bostäder i Bergs kommun som helhet även om trycket är olika hårt beroende på vilket område som granskas. Situationen är också extra svår för de som söker sin första egna bostad, unga och nyanlända, men även för äldre och för dem som vill flytta till en mindre bostad samt för personer utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Det finns en efterfrågan av både lägenheter, småhus och gårdar i hela kommunen. Den stora ökningen av antalet äldre medför också att det inom den närmaste tioårsperioden kan uppstå en brist på tillgänglighetsanpassade lägenheter för denna målgrupp.

Gruppen nyanlända är också av vikt för att Bergs kommun ska kunna fortsätta växa befolkningsmässigt. Detta ställer därmed stora krav på en lyckad integration i samhället, där bostadsfrågan är en grundläggande del.

För att tillgodose behovet av bostäder krävs, förutom att förtäta och förnya i befintligt bostadsbestånd utifrån översiktsplaneringen, att planera för nya bostadsområden som kan möta framtida bostadsbehov.

Bakgrund

Bostadsförsörjningsplanen ligger till grund för ett kommunalt agerande som möjliggör att kommunens innevånare och inflyttare har och kan få tillgång och möjlighet till en bostad. Kommunen har sedan tidigare en antagen bostadsförsörjningsplan som gällde för perioden 2017–2021. Denna plan utgör en aktualiserad version för planperioden 2022–2030.

Tillväxtprogram 2040 tillsammans med den kommunala översiktsplaneringen, Folkhälsoprogrammet och Miljöprogrammet är grundstenarna för bostadsbyggandet och bostadsutvecklingen i Bergs kommun. I Tillväxtprogrammet för 2040 framgår bland annat att:

- *God tillgång till bostäder är en förutsättning till ökad befolkning.*
- *Bergs kommun ska verka för att skapa ett varierat bostadsutbud som gör det möjligt för att så stor del av befolkningen som möjligt är nöjda med sitt boende.*
- *Ett varierat bostadsutbud ökar även möjligheterna att skapa en bra bostadsomsättning, vilket leder till att bostäderna nyttjas på mest effektivt sätt.*
- *Andelen utboägda bostäder är stor, varav många står tomma stora delar av året. Kommunen bör verka för att minska andelen tomma hus, dels genom inflyttning, dels genom försäljning.*

Detta följs upp i Folkhälsoprogrammet enligt följande:

”Boende och närmiljö är en viktig komponent för en god och jämlik hälsa. Bostaden är en viktig plats för återhämtning, vila och rekreation. En sund, trygg och trivsamt boendemiljö är också ett grundläggande mänskligt behov och den som inte har rimligt goda boendeförhållanden har svårt att klara övriga delar av livet, såsom t.ex. utbildning och arbete, som i sin tur har stor betydelse för hälsan. Att känna sig trygg i sitt boende har också stor betydelse för viljan och lusten att vistas utomhus i närområdet. Låg socioekonomisk position samvarierar med hög exponering för olika riskfaktorer i boende och närmiljön, och genom detta ökar risken för ohälsa, sjukdom och en ojämlik hälsa.

Att ha tillgång till en god bostad i ett område som ger samhällseliga förutsättningar för social gemenskap bidrar till trygghet, tillit och en god och jämlik hälsa. Åtgärder för en mer jämlik hälsa bör riktas mot att bryta boendesegregation men också på hållbart byggande med som motverkar exponering för skadliga miljöfaktorer. Med jämlik hälsa-perspektiv inom samhällsplanering kan förändringar åstadkommas som påverkar människors levnadsvillkor och minskar ojämlikhet i hälsa. Viktiga komponenter för en jämlik hälsa är att skapa bostadsområden som är socialt hållbara och boendemiljöer som präglas av goda miljöfaktorer.”

Slutligen har kommunen i Miljöprogrammet pekat på att: *”Genom den fysiska planeringen och bygglovsprocessen kan och bör kommunen styra utvecklingen av våra bostäder och bostadsområden för framtida behov. Om bygglov söks i särskilt känsliga och för miljön viktiga områden bör kommunen handlägga dessa restriktivt och vid eventuellt beviljande föra dialog kring olika former av miljökompensation. Eftersom mycket tyder på utökat distansarbete och även ökad inflyttning till fritidshus bör bygglovsprocessen inkludera en diskussion kring att redan vid byggnation följa de krav som ställs på permanentboende.*

Vi behöver god kunskap om framtidens byggnader och materialval och styra det i bygglovshanteringen. Bergs kommun bör tydligare styra bygglov mot närhet till befintlig samhällsservice för att skydda och bevara våra unika och oexploaterade naturområden.”

Vidare beskrivs gällande planering av mark och samhällsfunktioner: *”Samhällsplaneringen påverkar hur vår livsmiljö utformas och spelar en viktig roll när det gäller att påverka en hållbar utveckling och här har Bergs kommun en viktig roll som ansvarig för den fysiska planeringen. Bergs kommun bör redan nu planera för hur vårt samhälle kan komma att se ut för kommande generationer och styra mot hållbara levnadssätt. Kommunen bör därför aktivt verka för att säkra viktig mark för nödvändiga samhällsfunktioner och ekosystemtjänster, vilket inkluderar möjligheten att bli mer självförsörjande. Bergs kommun bör verka för en förtätning av befintliga bostadsområden och så långt det är möjligt styra inflyttning till befintliga områden. Detta inkluderar en begränsning av skapandet av nya fritidshusområden, eftersom det är troligt att fler blir permanentboende med utökade krav på samhällsservice. Eftersom ålderskullar tenderar att variera i mängd är det viktigt att utforma offentliga lokaler så att det kan ha många användningsområden.”*

Kommunens översiktsplanering utvecklar detta och styr samtidigt planeringen och bebyggelseutvecklingen mot en långsiktig hållbar samhällsutveckling. I översiktsplanen redovisas riktlinjer för byggnation i tätorter och på landsbygderna. Bygglövspliktens omfattning regleras i plan- och bygglagen (PBL). Tillkommande bebyggelse ska berika byarna och tätorterna och komplettera omgivande bebyggelse på ett tilltalande sätt, både genom innehåll och genom arkitektur. Om befintlig bebyggelse förändras och utvecklas ska hänsyn tas till landskapsbilden, byggnadens karaktär och omgivande bebyggelsemiljö. För befintliga byggnader med ursprunglig karaktär gäller varsamhetskraven i PBL.

Som ett komplement till översiktsplanen finns för Klövsjö by, Katrina-Storhogna-Sångbäcken, Hackås, Ljungdalen, Svenstavik, Gräftåvallen och Åsarna fördjupade översiktsplaner som mer detaljerat styr de frågor som berör planering och byggandet på dessa platser.

Det framgår också i översiktsplanen att Bergs kommun ställer sig positiv till bebyggelse i hela kommunen och att byggnation av bostäder (eller lokaler med personalintensiv verksamhet) kan tillåtas på jordbruksmark i lägen med god tillgänglighet (en tidig dialog bör dock ske med LRF för att identifiera lämplig mark). Det ska då finnas närhet till befintlig infrastruktur i form av vägar samt vara på gångavstånd till kollektivtrafik och skola. Vidare ska bebyggelselokalisering och utformning ske med hänsyn till de speciella förutsättningarna på platsen som till exempel närhet till störande jordbruksanläggning, djurhållning, landskapsbild och närliggande bebyggelse, men också till natur- och kulturintressen och övriga allmänna intressen som redovisas i översiktsplanen.

Kommunen ska planera för byggnader och anläggningar med respektavstånd till vatten, särskilt vid reglerade vattendrag och där kraftproduktion förekommer. Bergs kommun ska även planera med hänsyn till klimatförändringens effekter på markförhållanden samt till översvämningrisker och dagvattenhantering på lång sikt både i översiktlig och detaljerad planering av bebyggelse och övrig samhällsstruktur.

Bostadsförsörjningsplanen som är underordnad tillväxtprogrammet och översiktsplanen ligger till grund för ett kommunalt agerande som möjliggör att kommunens innevånare och inflyttare har och kan få tillgång och möjlighet till en bostad. Kommunen har sedan tidigare en antagen bostadsförsörjningsplan som gällde för perioden 2017–2021. Denna plan utgör en aktualiserad version för planperioden 2022–2030.

Under föregående planperiod, där inriktningen var att kommunen hade som ambition att bryta befolkningsminskningen gavs ändå mer än 60 slutbesked för nya bostäder.

Tidigare prognoser har för Bergs kommun pekat på en befolkningsminskning över tid. Bostadsförsörjningsplanen 2017 – 2021 hade som övergripande mål att bryta befolkningsminskningen, vilket lyckades. Från prognostiserade 6826 innevånare i Bergs kommun år 2020 och en fortsatt prognostiserad befolkningsminskning så är det faktiska innevånarantalet i Bergs kommun, maj 2022, 7154 personer. Bedömningen är därför för kommande planperiod 2022–2030 att bostadsbyggandet behöver intensifieras och behoven kommer öka. Behoven är också varierande, från möjliggörande av att bygga enstaka hus i avskilda lägen till detaljplanelagda områden för villabebyggelse och flerfamiljshus i mer centrala lägen med högre grad av service och kommunikation kommer därför ställa krav på stora delar av den kommunala organisationen.

Inriktning i stort

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383) ska kommunen genom framtagande av riktlinjer planera för bostadsförsörjningen. Planeringen ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja ändamålsenliga åtgärder så att bostadsförsörjning förbereds och genomförs. Kommunen har också ett särskilt ansvar enligt Socialtjänstlag (2001:453) (SoL) och Lag (1993:387) om särskilt stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) att tillgodose behovet av bostäder för utsatta grupper. Planeringen av bostäder är en strategisk och central fråga för utvecklingen av kommunen. Bra bostäder och goda boendemiljöer är grundläggande faktorer som har betydelse både för tillväxt och välfärd.

Bostadsförsörjningsplanen är en del i kommunens arbete att stärka Bergs kommun som en attraktiv boendekommun. För att nå befolkningsmålet 7 600 invånare till år 2030 behövs förutsättningar för att människor ska bo kvar i kommunen och fler människor får möjlighet att flytta till Bergs kommun och välja att bosätta sig där. Förutsättningarna att finansiera och bygga eller köpa en befintlig bostad varierar dock beroende på var i kommunen en etablering ska ske. Främsta begränsningen är för närvarande att få lån till en bostad i delar av kommunen. Generellt är det enklare att belåna en bostad i de norra delarna med närheten till Östersund och i vissa fjällnära områden som är attraktivt och lättillgängligt för turism och därmed också kan göras om till ett fritidsboende.

För att bibehålla lokal service och företagande på alla orter och därmed möjliggöra att uppsatta befolkningsmål ska åstadkommas är kommunens ambition att verka för ett ökat bostadsbyggande i hela kommunen.

Bergs kommun har därför behov av att i första hand arbeta med de områden där brist på tomtmark är stor och lämplig mark för bostadsbyggande saknas i nuläget. Kommunen behöver också på olika sätt underlätta, stötta och uppmuntra privata aktörer i hela kommunen för en flexiblare bostadsutveckling. En ökande befolkning är viktig för företagsetableringar och ger underlag för service och kommunikationer. Tillgången till bostäder är därför en strategisk utvecklingsfråga som inte bara påverkar Bergs kommun utan hela arbetsmarknadsregionen.

Syfte och mål

Bostadsförsörjningsplanen visar vad kommunen vill med det befintliga bostadsbeståndet och planeringen av nya bostäder. I Bergs kommun utgör denna bostadsförsörjningsplan kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsplanen gäller för perioden 2022–2030 och har som syfte att bedöma bostadsbehovet för de kommande åren och därigenom ge kommunen ett underlag för planeringen av nya bostäder.

Bostadsförsörjningsplanen är ett gemensamt planeringsunderlag för kommunen och bygg- och bostadsbranschens parter. Planen är också ett stöddokument för andra verksamhetsområden i kommunen. Bostadsförsörjningsplanen, tillsammans med översiktsplanen och Tillväxtprogram 2040, utgör ett underlag för markförvärv, planläggning, infrastrukturfrågor och planering av trafik och kommunikationer.

Nationellt bostadspolitiskt mål

För bostadspolitiken finns ett nationellt övergripande mål samt tillhörande delmål som är beslutade av riksdagen. ”Målet för bostadspolitiken är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten”. Detta gäller även i regionen Jämtland/Härjedalen såväl som i Bergs kommun.

Delmål för bostadsmarknad

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Delmål för byggande

Delmål för byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektor.

Delmål för samhällsplanering

Delmål för samhällsplaneringen är:

- En tydlig roll för fysisk planering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerhet och medborgerligt inflytande säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat.
- samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.

Regionala mål

Regionen vill att näringslivet i Jämtland Härjedalen blomstrar. Att kreativa och företagsamma människor som vill också kan och vågar satsa på idéer och på att utveckla sina företag oavsett var i länet dessa bor och verkar. Målet för den hållbara regionala utvecklingspolitiken (tillväxtpolitiken) i Jämtland Härjedalen är utvecklingskraft med stärkt lokal och regional konkurrenskraft för en hållbar utveckling i alla delar av länet.

Politiken ska främja en hållbar strukturomvandling och utveckling av länets näringsliv samt bidra till att lösa en rad samhällsutmaningar.

För att uppnå dessa ambitioner och mål måste bostadsbehoven i Bergs kommun och övriga kommuner i Jämtland och Härjedalen tillgodoses.

Kommunens övergripande mål

Bergs kommun ska år 2030 ha 7 600 invånare, för detta krävs god tillgång till bostäder. Bergs kommun ska därför arbeta för att erbjuda attraktiva och varierande boendemiljöer. Ett varierat bostadsutbud ökar möjligheterna att skapa en bra bostadsomsättning. Detta leder i sin tur till att bostäderna nyttjas på mest effektivt sätt och att en så stor del av befolkningen som möjligt är nöjda med sitt boende. Kommunen bör verka för att minska andelen tomma hus och att dessa i stället blir bebodda. Dels görs detta genom att uppmuntra och möjliggöra för nuvarande ägare till inflyttning alternativt uthyrning eller försäljning till annan intressent.

Översiktsplanering

Bergs kommuns översiktsplan omfattar hela kommunen som geografiskt område och ska enligt Plan- och bygglagen (PBL) vara ett strategiskt politiskt dokument som ska spegla den rådande politiska majoritetens uppfattning om byggande, mark- och vattenanvändning och hushållning med naturresurser. Planeringsstrategin bidrar till en översiktsplanering som bedrivs kontinuerligt och på så vis kan förändrade förutsättningar fångas. Översiktsplaneringen ges därmed en större politisk betydelse. Syftet med planeringsstrategin är att den ska främja en ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell. Om översiktsplanen regelbundet blir föremål för politisk helhetsbedömning blir det också klarlagt om planen fortfarande ger uttryck för de övergripande politiska målen i kommunen. Kommuninvånare, näringsliv och intresseorganisationer med flera behöver kunna lita på att översiktsplanen uttrycker den aktuella politiska inställningen till bebyggelseutvecklingen i olika delar av kommunen eller om översiktsplanens ställningstaganden kan komma att ändras. I planeringsstrategin ska kommunen fokusera på de strategiska frågor som leder mot målen i kommunens vision med utvecklingen av den fysiska miljön.

Med en ny kommunal målsättning mot 2030 och en ökad befolkningsmängd tillsammans med förändringar i PBL kan revideringar i kommunala planer behöva göras. Den gemensamma utgångspunkten att planera för ett Bergs kommun med 7600 invånare fram till 2030 och samtidigt peka ut nya bostadsområden som ska ge möjlighet till ett attraktivt och varierat boende i hela kommunen. Översiktsplanens inriktning innebär att stor del av tillkommande bostadsbebyggelse kommer att ske genom förtätning inom befintliga tätortscentrum, i landsbygdscentra samt dito byar.

Kommunens verktyg

Kommunen har ett antal verktyg till förfogande för att driva på och styra inriktningen på bostadsmarknaden. Varje verktyg har en viktig funktion för att riktlinjerna i Bostadsförsörjningsplanen ska kunna genomföras. Nedanstående är exempel på verktyg som kommunen kan använda:

Plan för hållbarhet

Genom att styra olika processer kopplat till arbete med bostadsbyggande mot en hållbar utveckling skapas långsiktig hållbarhet som säkrar kommande generationers levnadsvillkor i kommunen. Kommunens Översiktsplan och Tillväxtprogram 2040 visar på hur Bergs kommun ska arbeta för en hållbar utveckling.

Detta arbete säkerställer att socialt, ekologiskt och ekonomisk hållbarhet beaktas i samtliga steg i bostadsbyggandets processer samt skapar en god helhetsbild.

Kommunens markinnehav

Kommunalt markinnehav är tillsammans med strategiska köp och försäljningar av mark viktiga verktyg för kommunen. Att äga mark som kan exploateras innebär att kommunen har möjlighet att påverka tilldelningen och innehållet samt i viss mån prissättningen av mark. Ett markinnehav innebär att kommunen kan välja att sälja eller upplåta mark med tomträtt vid exploatering. Genom markanvisningar eller försäljningar kan kommunen aktivt arbeta för att få in fler aktörer för att främja den lokala konkurrensen.

Avtal i samband med exploatering

För att reglera marköverlåtelse och genomförande kan kommunen teckna genomförandavtal, marköverlåtelseavtal alternativt exploateringsavtal, beroende på om det är kommunen eller någon annan som är ägare av marken, med aktuell byggherre.

Genom dessa avtal kan kommunen i viss mån använda möjligheten att styra förutsättningarna och få särskilda villkor uppfylla av byggherren. I plan- och bygglagen finns begränsningar i vad avtalen kan innehålla.

Markanvisningsavtal

Kommunen har antagit riktlinjer för markanvisningar, som beskriver villkor och förutsättningar vid fördelning av kommunens mark till byggherrar. Markanvisning används som ett medel för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggande som kommunen önskar. Sådant som inte kan styras i plan- och bygglagen kan villkoras i markanvisningsavtal, exempelvis att framtagna gestaltungsprogram ska följas. Sådana villkor ska sedan följas upp i bygglovsprocessen. Markanvisningstävlingar kan användas för att främja konkurrens och kvalitet och för att nå nya aktörer. För att projekt inte ska bli liggande tidsbegränsas alla markanvisningar. Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om att godkänna markanvisning för aktuella projekt. Inför beslut om markanvisning upprättar Tekniska avdelningen markanvisningsavtal där byggherren förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen.

Professionellt och effektivt bemötande av kommunen i plan- och exploateringsprocessen

Många aktörer deltar i den långa och komplexa processen för att få fram nya bostäder. Därför är det viktigt att byggherrar samt kommunens förvaltningar och nämnder samverkar och arbetar mot samma mål. Detta kräver att en aktiv dialog förs med samtliga byggherrar för att skapa bred medvetenhet och samsyn om kommunens behov av olika typer av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och specialboenden. Bergs kommun ska därför aktivt bistå byggaktörer genom exploateringsprocessen som bland annat omfattar skedet vid tidiga förfrågningar om möjliga projekt. Syftet är att kommunen därigenom bidrar till en effektivare, tydligare och säkrare hantering och samordning mellan kommunens olika verksamheter.

Översiktsplan och fördjupade översiktsplaner/planprogram

Översiktsplanen är kommunens främsta instrument för att se långsiktigt på den fysiska utvecklingen. Varje kommun har skyldighet att ha en aktuell översiktsplan enligt plan- och bygglagen. I översiktsplanen anges vilken markanvändning som är aktuell och de övergripande mål som styr kommunens utbyggnad i stort.

Detaljplaner och planberedskap

Kommunen är ansvarig för planläggning av mark och vatten enligt plan- och bygglagen. Genom prioritering av ärenden och planernas innehåll har kommunen möjlighet att ge förutsättningar för att det byggs attraktiva bostäder. I en detaljplan är det möjligt att bestämma volymer, utseende och användningssätt på byggnader. Upplåtelseform styrs inte med detaljplan. En god planberedskap utifrån kommunens mål och ambitioner och en lyhördhet gentemot marknadens aktörer är viktig, liksom prioriteringar mellan olika utbyggnadsplaner så att de planer som har bäst möjlighet att bli realiserade prioriteras. Det är Miljö- och byggnämnden som har myndighetsansvar för detaljplaner.

Bygglov

Miljö- och byggnämnden har myndighetsansvar för bygglov. I bygglovet regleras bland annat byggnaders utseende, tekniska uppbyggnad, tillgänglighet och brandskyddsåtgärder. Att i bygglov reglera tillgänglighetskrav innebär på lång sikt besparingar för samhället. Genom bygglov kan inte upplåtelseformer eller specialboenden styras.

Allmännyttiga bostadsbolag

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning till det allmännyttiga kommunala bostadsbolaget Bergsfast påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen kan kommunen påverka boende för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Bostadsförmedling

Det finns idag ingen gemensam bostadsförmedling i kommunen.

Bostadssituationen i Bergs kommun, nuläge och nyläge

Det råder bostadsbrist i Bergs kommun, detta innebär att möjligheterna till inflytt eller byte av bostad begränsas. Exempelvis har äldre personer som vill sälja sin fastighet, vilket kan möjliggöra inflytt, begränsade bostadsalternativ varför dom oftast tvingas att bo kvar, därmed uppstår en inlåsningsseffekt och vidare inflytt försvåras. Samtidigt har kommunen, de senaste åren, i egen regi och tillsammans med andra aktörer tillskapat både trygghetsboende, lägenheter och tomtmark på flera platser i kommunen. Detta tillsammans med en rad faktorer har gjort att Bergs kommun sedan ett antal år haft en positiv trend med inflyttning och ett ökat innevånarantal (7154 innevånare maj 2022).

Intresset för att flytta till Bergs kommun ser också ut att bestå. För närvarande står i kommuns tomtkö, separata intresselistor för planerade bostadsprojekt och de som via Inflyttarservice söker en bostad i Bergs kommun (maj 2022) ca 150 möjliga inflyttare. För sökande av lägenheter i kommunen saknas uppgifter då gemensam bostadskö saknas varför siffran troligen är högre.

Kommunen måste därför fortsätta att aktivt skapa attraktiva boendemiljöer. Kommunen ska i detta arbete köpa mark i strategiska lägen, förädla mark och sälja tomtmark. Kommunen ska också aktivt bistå privata aktörer i deras arbete för att tillskapa bostadsmark och bostäder i kommunen.

Arbetet måste ske brett då behoven inte enbart kan härledas till en samhällsgrupp eller ett geografiskt område i kommunen. Med en åldrande befolkning kommer behoven av anpassade boendelösningar ökas. Unga vuxna, gymnasieelever och studenter har å sin sida andra krav på ett boende.

Till dessa ”åtskilda” åldersgrupper med olika behov och krav tillkommer barnfamiljer, utsatta grupper och andra grupper som också har varierande behov och krav på sin bostadssituation. Bilden är med andra ord komplex och samverkan kommer därför att krävas mellan berörda avdelningar inom kommunen såväl som samverkan med externa parter för att hantera bostadssituationen i kommunen. En större befolkning ställer också krav på en anpassad och utökad infrastruktur och service för innevånarna jämfört med nuvarande nivå.

Med två nya bostadsområden i Klövsjö och Myre, tillsammans med befintliga kommunala tomter har Bergs kommun (2022) ett försäljningsbart tomtinnehav på 57 villatomter och 8 tomter för flerfamiljshus fördelat över kommunen. Därtill färdigställs 24 nyproducerade lägenheter i trygghetsboendet i Svenstavik (2023), 10 nya lägenheter i Hoverberg (2022) samt ytterligare 6 lägenheter som färdigställs i Hackås (2022). Detta tillsammans med målsättningen om 7600 innevånare år 2030 innebär att det kommer behöva tillskapas ytterligare bostadsmark i kommunen. Inte enbart utifrån att möjliggöra målsättningen till år 2030 utan också sträva mot en fortsatt utveckling med en ökande befolkning i Bergskommun efter 2030.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Kommunens inriktning för perioden 2022–2030 är att möjliggöra att:

En god mark- och planberedskap och ett attraktivt utbud av kommunal mark ger förutsättningar att det färdigställs tillräckligt med bostäder för att nå befolkningsmålet för 2030 fördelat på hela kommunen med ett fokus på förtätning i områden med en redan utbyggd service.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Miljö- och byggnämnden, Bergfast.

Tillsammans med det allmännyttiga bostadsbolaget ta ett särskilt ansvar för människor som har svårigheter att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Bergfast, Fastighets- och IT-nämnd.

Bostäder för äldre personer med omfattande vård och omsorg enligt behovsbedömning (enligt SoL) tillhandahålls.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Socialnämnden, Miljö- och byggnämnden, Bergfast, Fastighets- och IT-nämnd.

Ha en god planering för behovet av bostäder för personer med vissa funktionsnedsättningar (enligt LSS). Bostäder för dessa grupper ska så långt som möjligt integreras i ordinarie bostäder.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Socialnämnden, Miljö- och byggnämnden, Bergfast, Fastighets- och IT-nämnd.

Andelen tillgängliganpassade lägenheter, vid behov, ökar i befintligt bestånd.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Socialnämnden, Bergfast, Miljö- och byggnämnden.

Stimulera byggande av goda och varierade bostäder av olika hustyper, storlekar, upplåtelseformer och prisklasser.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Miljö- och byggnämnden, Bergfast

Aktivt nyttja olika former av markanvisning och exploateringsavtal för att erhålla varierade boendeformer och ett över tid jämt och tillräckligt bostadsbyggande.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Miljö- och byggnämnden.

Vid ny- och ombyggnation samt vid markanvisning eftersträva energisnål teknik och uppmuntra andra miljömässigt och socialt hållbara lösningar.

Ansvar: Kommunstyrelsen, Miljö- och byggnämnden, Bergfast.

Fortsatt arbete

Förankring

Bostadsförsörjningsplanen kompletterar kommunens Tillväxtprogram 2040 och övriga styrande dokument som berör kommunens bostadsbyggande, främst kommunens översiktsplanering.

Löpande förankring av bostadsförsörjningsplanen och arbetet med bostadsutveckling i kommunen sker vid intern samverkan inom kommunen bland annat genom plankommittén och bostadsutvecklingsgruppen där valda politiker och berörda tjänstepersoner finns representerade.

Uppföljning

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska aktualiseras av kommunfullmäktige vid varje ny mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. I och med aktualiseringen sker uppföljning och uppdateringar av planen. Eftersom riktlinjerna för bostadsförsörjningen börjar att gälla år 2022 bör planen uppdateras i samband med nästa mandatperiod 2026. Ett motsvarande förfarande gällande kommunens översiktsplanering, som denna bostadsförsörjningsplan kompletterar, och de fördjupade översiktsplaner som är framtagna för utvalda områden regleras i Plan- och bygglagen (PBL).