

Bostadsförsörjningsplan

Antagen av kommunfullmäktige den 20 februari 2025

Dokumenttyp: Program
Diarienummer: KS 2024/601
Giltighetstid: 2025-2028, revideras varje mandatperiod
Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadschef

Bostadsförsörjningsplan

Innehållsförteckning

Förord	3
<i>Medverkande</i>	3
Inledning	4
<i>Bakgrund – boende en strategisk fråga</i>	4
<i>Bostadsförsörjningsplanens mål och syfte</i>	4
<i>Läshänvisning och avgränsning</i>	4
Dokument av betydelse.....	5
<i>Nationella mål för boende och samhällsplanering.....</i>	5
<i>Regional utvecklingsstrategi "Jämtlands län 2050".....</i>	5
<i>Regional transportplan för Jämtlands län 2022-2033.....</i>	6
<i>Bostadsmarknadsanalys Jämtlands län 2023</i>	8
<i>Ragunda kommuns Vision</i>	9
Ragunda mitt i	9
<i>Ställningstaganden i kommunens översiktsplan 2009 samt samrådsutkast Översiktsplan Ragunda 2050</i>	10
<i>Program för näringsliv och utveckling.....</i>	11
<i>Hur Ragunda kommun har arbetat och i fortsättningen avser att arbeta med ovan nämnda dokument</i>	11
Förutsättningar för Ragunda kommun	13
<i>Geografiska läget</i>	13
<i>Arbetsmarknad.....</i>	15
<i>Pendling.....</i>	15
Inpendling.....	15
Utpendling.....	16
Utpendling från Ragunda.....	16
<i>Befolkningstal</i>	17

Befolkningsutveckling samt befolkningsprognos	17
Så ser våra hushåll ut.....	18
Bostadsbestånd.....	19
<i>Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.....</i>	<i>20</i>
<i>Planberedskap och behov.....</i>	<i>20</i>
Slutsatser, mål och strategier	21
<i>Slutsatser.....</i>	<i>21</i>
<i>Ragunda kommuns mål och strategier</i>	<i>22</i>

Förord

Befolkningen i Ragunda kommun har succesivt minskat sedan 1970-talet, även om det syntes ett trendbrott under några år kring 2015 tack vare ett relativt högt flyktingmottagande. Nu är befolkningsantalet på nedåtgående igen sedan några år tillbaka och det är ingen bostadsbrist.

Kommunens långsiktiga utveckling påverkas dock av kommunens förmåga att tillgodose behovet av bostäder och goda boendemiljöer för olika målgrupper med olika behov och önskemål. Tillgång till bostäder är en förutsättning för tillväxt, företagsetableringar och arbetstillfällen, som i sin tur påverkar bostadsmarknaden. Där kan kommunen se att de som söker sig till kommunen ofta önskar att bo enskilt med lite egen mark och sådana objekt finns det snarast en brist på. Kommunen har en person anställd som bland annat samordnar inventering av olika fastigheter tillsammans med byföreningar i syfte att tillse en ökad rörlighet på de objekt som inte nyttjas eller kanske nyttjas i låg grad.

Bostadsbebyggande och utveckling av bostadsbeståndet omnämns redan i tidigare Översiktsplan år 2009 som ett allmänt intresse. Kommunen vill med den nya planen som ska gälla från år 2025 främja bostadsbebyggandet bland annat genom att verka för en god planberedskap. Från och med 1 januari, 2001 gäller lagen om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen, SFS 2000:1383 med tillägg SFS 2002:104.

Medverkande

Utkast till Bostadsförsörjningsplan för Ragunda kommun har på uppdrag av Kommunstyrelsen tagits fram av Samhällsbyggnadschef Eva Nilsson, vilken tagit stöd från Utvecklingsenheten, Enhetschef Anna Märta Johansson, i korrekturläsning

Inledning

Bakgrund – boende en strategisk fråga

Boendeplaneringen är en strategisk fråga för kommunerna. Bra bostäder och goda boende-miljöer är grundläggande faktorer som har betydelse för tillväxt och välfärd på såväl lokal som nationell nivå.

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar, som gäller sedan 1 januari, 2001 SFS 2000:1383, tillägg SFS 2002:104, tydliggör att det är kommunernas ansvar att planera för att ge förutsättningar för alla i kommunen att bo i goda bostäder. Det innebär att kommunerna, vid sidan av insatser för speciella grupper och för det befintliga bostadsbeståndet, även måste ha en långsiktig planberedskap.¹

Kommunen har fram till nu saknat en bostadsförsörjningsplan vilken härmed upprättas.

Bostadsförsörjningsplanens mål och syfte

Bostadsförsörjningsplanens syfte är att tjäna som ett kommunövergripande strategiskt underlag kopplat till översikts- och detaljplanarbeten. Planen ska även underlätta för verksamhetsplaneringen gällande bostäder i kommunens egen regi.

Planen kartlägger åtgärder och prioriteringar som på kort och lång sikt kan leda till en balans i kommunen bostadsförsörjning. Kommunens mål är att tillmötesgå efterfrågan och behov av olika boendeformer för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Läshänvisning och avgränsning

Bostadsförsörjningsplanen är kommunövergripande. I planen har en del fokus lagts på att behandla kommunens tre tätorter, eftersom en förtätning av befintlig bebyggelsestruktur med närhet till service anses bäst ur ett hållbarhetsperspektiv.

Begreppet småhus avser bostad i en- eller tvåbostadshus, såsom villa, parhus, radhus eller kedjehus. Med lägenhet menas lägenhet i flerbostadshus.

Antaganden avseende kommunens utveckling och framtida efterfrågan på bostäder baserar sig på statistik från Kolada, jämföraren.

Bostadsförsörjningsplanen ska ses som en del i kommunens strategiska översiktliga planering och bör aktualiseras med samma intervall som Översiktsplanen.

Dokument av betydelse

Efterföljande dokument har till viss del legat till grund för kommunens bedömning och slutsatser i bostadsförsörjningsplanen.

Nationella mål för boende och samhällsplanering

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Regional utvecklingsstrategi "Jämtlands län 2050"

En nytänkande och hållbar region att leva, verka och utvecklas i

Tre långsiktiga prioriteringar för länet:

Skapa förutsättningar för utvecklingskraft i hela länet. Att hela Jämtlands län ska utvecklas. Förutsättningarna ser olika ut beroende på vilka vi är, var vi bor och verkar. Därför är hänsyn till inomregionala skillnader viktigt när beslut om insatser tas.

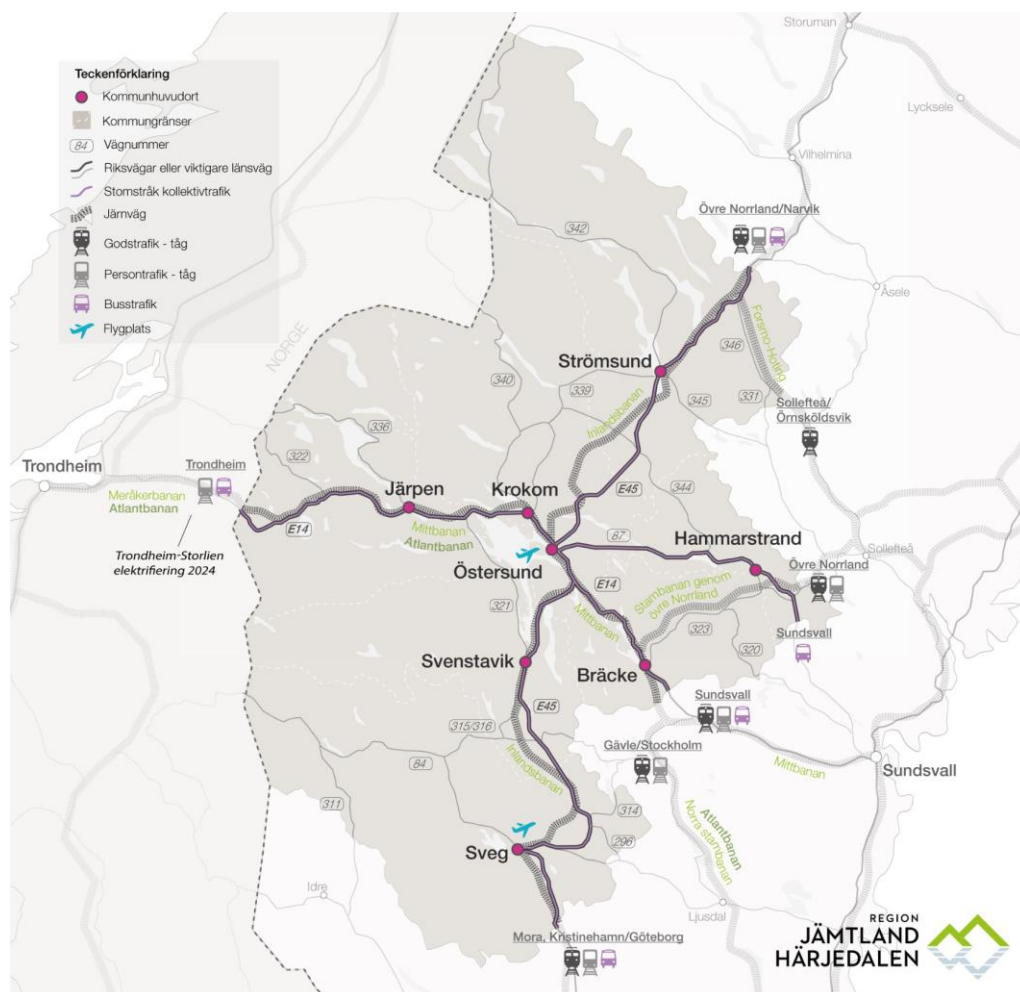
Hållbar utveckling med hänsyn till olika intressen Därför behöver vi utvecklas hållbart såväl socialt som ekonomiskt och miljömässigt. I Jämtlands län inkluderar det även samiska förutsättningar.

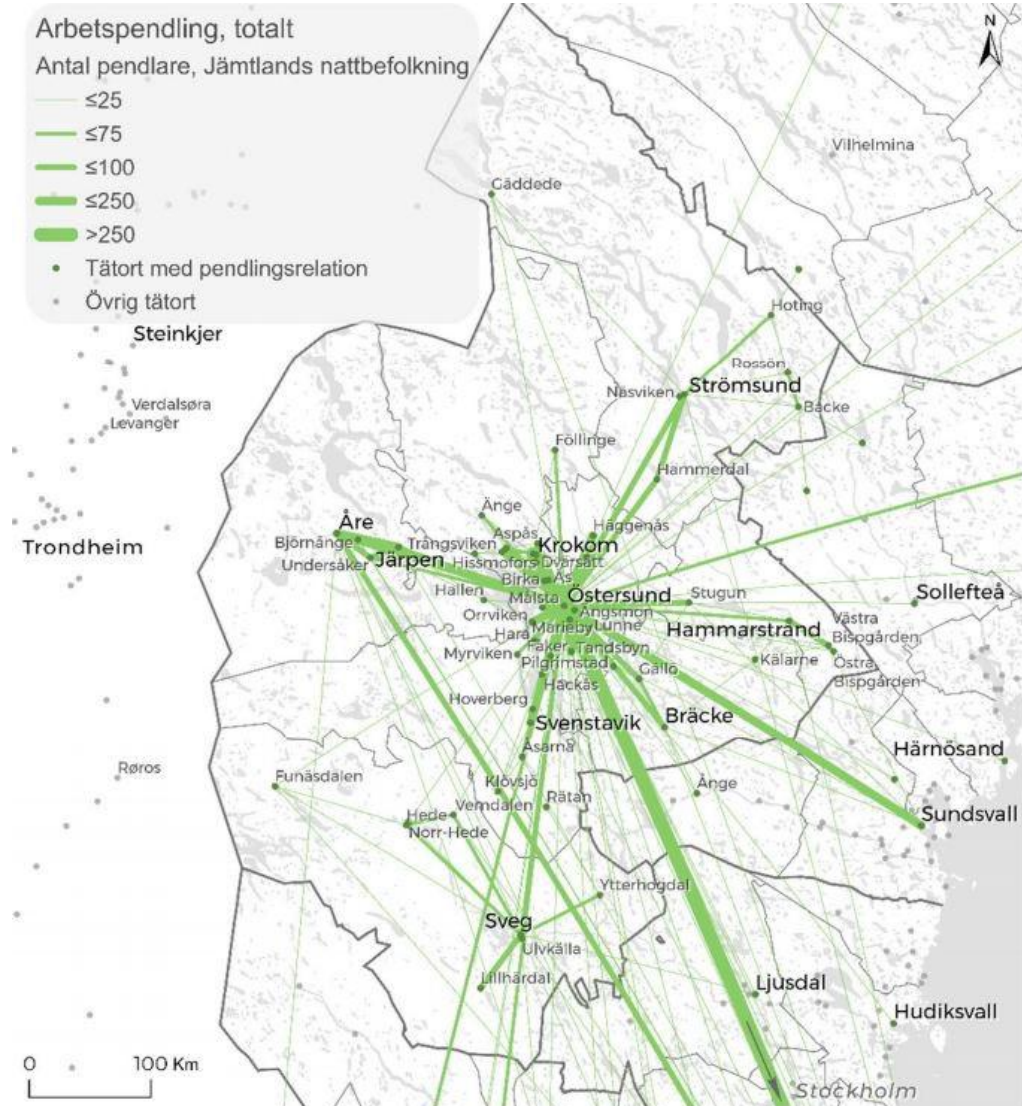
Utveckla våra styrkeområden. För att jobba smart finns fyra utsedda områden där länet ska satsa extra. Det handlar om jord, skog och vatten, hållbar energi, upplevelser och digitala lösningar.

Regional transportplan för Jämtlands län 2022–2033

I den regionala transportplanen omnämns Stambanan genom övre Norrland som en viktig länk för länet och den berör särskilt Bräcke, Ragunda och Sollefteå kommuner och skulle med persontrafik kunna bidra till en positiv inflyttning då den skulle möjliggöra arbetspendling till och från orter där det nu är en ganska låg eller ibland obefintlig möjlighet att pendla med nuvarande kollektivtrafik bestående av busstransporter. Se bild nedan tagen från transportplanen

I rapporten *Strukturanalys för Jämtlands län 2019-11-15* finns en kartbild över arbetspendling. En förstärkning av kollektivtrafiken skulle kunna ge en ökad pendling för invånarna i Ragunda kommun, befintliga och tillkommande. Sedan den kartbilden och analysen gjordes år 2019 har flera busslinjer tillkommit i riktning till och från Sundsvall via Riksväg 86.





Pendlingsrelationer för orter i Jämtland. Kartan visar utpendling från orter i länet och linjerna i figuren kan därför vara dubbelriktade inom länet, men är enkelriktade över länsgräns.

Bostadsmarknadsanalys Jämtlands län 2023

Analysen syftar till att redovisa läget på bostadsmarknaden i länet, som ett stöd till kommuner och dess politiker i arbetet med bostadsförsörjning.

I länet totalt ses att antalet ensamhushåll ökar och att låga födelsetal kompenseras av inflyttning från övriga Sverige och utlandet. För länet som helhet ser det ut som att befolkningen kommer att ligga på ungefär samma invånarantal till och med år 2040. Men för Ragunda, Strömsunds och Bräcke kommuner ser befolkningen ut att minska enligt SCB:s befolkningsprognos

Medianhyran per m² i Jämtlands län är den lägsta i Sverige och Ragunda kommun ligger i sin tur lägst i länet.

Ragunda kommun har uppgett en balans i bostadsläget för såväl kommunen som helhet som centralorter och övriga delar. Sett till enbart Ragunda kommuns eget hyresbestånd finns överskott i Hammarstrands tätort.

Det finns en begränsning i bostadsbyggnad i kommunen kopplat till problem med långivning kontra höga produktionskostnader. En problembild Ragunda delar med nästan 50% av alla landets kommuner.

Ett vikande befolkningsunderlag är en begränsning för byggandet därtill är det svårt att motivera och finansiera nybyggnation när taxeringsvärde och marknadsvärde blir väsentligt lägre än byggkostnaderna.

Ragunda kommun planerar ingen byggnation av hyresrätter och ser att bostadsmarknaden kommer att vara i balans åtminstone till och med det efterfrågade året 2026.

Kommunen saknar boendeformerna gruppboende och serviceboende då behov ej föreligger. Ingen bostadsrelaterad service ges till självbosatta nyanlända.

Ragunda kommuns olika verksamheter har ett samarbete för att förebygga vräkningar, framför allt riktat till barnfamiljer.

Ragunda kommuns Vision

Ragunda mitt i

I positiv tro på framtiden bygger vi med medborgarna en välmående och växande kommun genom nytänkande och mod!

Ställningstaganden i kommunens översiktsplan 2009 samt samrådsutkast Översiktsplan Ragunda 2050

Ragunda kommuns nuvarande översiktsplan antogs 2009. I översiktsplanen redovisas planeringsförutsättningar och de allmänna intressena i kommunen. Boende behandlas i kapitel 19, följande av kommunens ställningstaganden framgår av översiktsplanen:

- En utgångspunkt för den översiktliga planeringen kommunen är att möjligheten till att bygga attraktiva bostäder med närhet till vatten ska främjas.
- Attraktiva lägen; på landsbygden är attraktiva boenden oftast förknippat med strandnära lägen eller öppna landskap. I tätorter vägs ofta andra faktorer in som t.ex. trivsel, tillhörighet, närhet till olika slags service, arkitektur, variation och hur pass ostört läget är.
- Det är viktigt att det finns olika typer av bostäder i de olika tätorterna, detta för att medborgare ska kunna växla boendeform men ändå bo kvar i sin kommun. Det skapar även förutsättningar för medborgare i alla åldrar att finna bra bostäder i kommunens olika delar.
- Landsbygdsutveckling kan utgöras av en mängd olika verksamheter eller boende-möjligheter. I det tidiga skede som översiktsplanen utgör, har kommunen valt att lämna möjligheterna i så stor grad som möjligt öppna för olika typer av etableringar enligt LIS (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Det kan vara permanentboende, utökning av befintliga verksamheter som annars inte hade haft den möjligheten, verksamheter med koppling till det rörliga friluftslivet som drar nytta av sjönäralägen som t.ex. campingplatser och stugbyar.

I samrådsutkastet för Översiktsplan Ragunda 2050 står följande att läsa:

Ragunda kommun är en kommun med stor geografisk yta, stora avstånd och en spridd bebyggelse i hela kommunen. Under de senaste åren har det byggts en del nya bostäder, främst på landsbygden. Det finns en potential för nya bostäder främst utanför kommunens tre tätorter Stugun, Hammarstrand och Bispgården där möjligheterna till större tomter med möjlighet till odling och djurhållning av hobbykaraktär är större. Ny bebyggelse ska i första hand koncentreras till noder och stråk, i lägen med god tillgång till kollektivtrafik. Inom kommunens tre tätorter skapas möjligheter till nya bostäder i centrala och attraktiva lägen med en blandning av både flerfamiljshus och enbostadshus, verksamheter, service och attraktiva offentliga rum.

Ragunda ska kunna erbjuda bostäder för alla så att positiva flyttkedjor skapas där yngre kan flytta in i en villa som inte en äldre har samma behov av längre. Flexibla

byggnader är även en fördel, vilket innebär att man snabbt kan ställa om exempelvis en verksamhet till boende eller liknande. Alla invånare ska erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice.

Kommunen kan, precis som i övriga Sverige se den omvandling som sker inom fritidshusområden, att allt fler blir permanentboende. Det leder till andra behov av till exempel vatten och avlopp samt service för att nämna några utmaningar som uppkommer vid omvandling av fritidshusområden.

Program för näringsliv och utveckling

Ragunda kommun har tagit fram ett program och en handlingsplan för näringsliv och utveckling. Ett av fem mål där är ”Öka vår attraktivitet som bostadsort”. Vi ser att möjligheten till att enkelt finna en bostad som uppfyller ens krav är bland det viktigaste för att öka attraktiviteten för företag, stora och små, att verka i vår kommun. Även för personer med anställning inom offentlig sektor eller i annan kommun är bostad nummer ett för att stanna kvar eller flytta till Ragunda kommun.

Hur Ragunda kommun har arbetat och i fortsättningen avser att arbeta med ovan nämnda dokument

För att främja möjligheten till att bygga bostäder i attraktiva lägen nära vattnet har Ragunda kommun i den kommande översiktsplanen pekat ut så kallade LIS-områden, områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

Kommunens fastighetsenhet har i uppdrag att se över möjligheten till fler så kallade trygghetsboenden så att detta kan erbjudas i kommunens alla tre tätorter.

Fastighetsenheten har också i uppdrag att optimera efterfrågan till antalet och funktionen avseende ordinarie lägenheter.

Kommunens översiktsplan går väl i hand med RUS:en, den Regionala utvecklingsstrategin för Jämtlands län 2050.

Ragunda kommun deltar i det fortsatta arbetet med länets Regionala transportplan och i prioriteringen av de medel som avsätts från staten till länet.

Kommunen arbetar aktivt med att upprätthålla befintlig infrastruktur samt utveckla den och tillse kommunikationer som gör det möjligt att knyta samman boende, arbete, utbildning och fritid. Vi söker även skapa en god tillgänglighet till vård, barnomsorg och kultur.

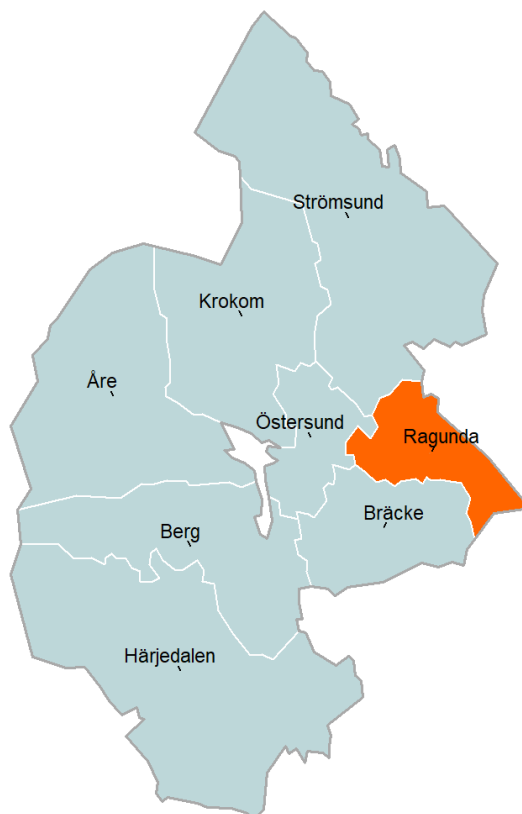
Ragunda kommuns har både ett eget bostadsbestånd samt har samordnare för att inventera olika objekt ute i byarna tillsammans med kontaktpersoner på plats.

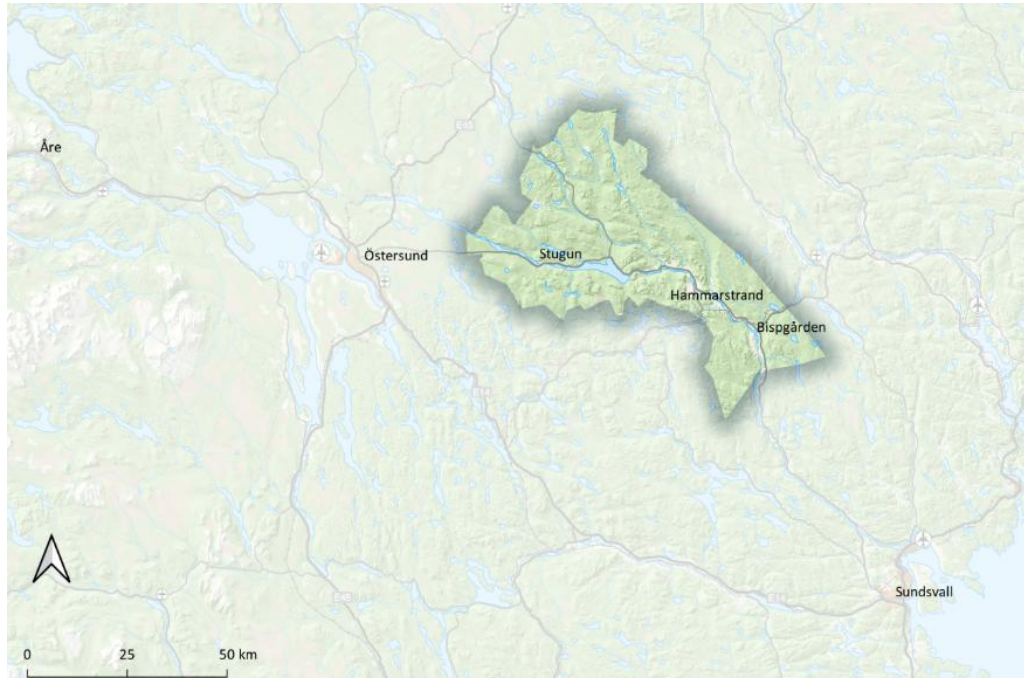
Därtill samlar kommunen information om alla tillgängliga bostäder på sin hemsida och länkar till andra aktörer och sidor som visar på objekt till försäljning.

Förutsättningar för Ragunda kommun

Geografiska läget

Ragunda kommun ligger i den östra delen av Jämtlands län. Kommunen gränsar Västernorrlands län, Sollefteå kommun samt Sundsvalls kommun. Grannkommuner i länet är Bräcke, Strömsund och Östersund. Ragunda kommun är den minsta kommunen i länet sett till invånarantalet, ca 5 200, och den näst minsta till ytan, se kartbild





Kartbilder ovan visar på tätorter i kommunen.

Hammarstrand är centralort i Ragunda kommun, där finns en variation av sysselsättningar och många personer i byarna runt om pendlar in. Bispgården är tätorten längst i öst och där finns många industrier som är viktiga för hela kommunen vilka ger många arbetstillfällen. Bispgården med omkringliggande byar har nära såväl till staden Sollefteå som till Sundsvall och en del arbetspendling förekommer både in och ut. Stugun, orten längst i väster har något färre stora industrier och stora arbetsplatser än Hammarstrand och Bispgården men ligger nära staden Östersund vilket gör att många i Stugun med omnejd arbetar där. I Stugun är det främst utpendling. Gemensamt för alla orter är att de vuxit under industrialiseringens tid då flera industrier etablerades med anknytning till träförädling. Även de så kallade areella näringarna som skog och jordbruk är stora i hela kommunen.

Arbetsmarknad

Kommunen är själv den största arbetsgivaren med upp till 750-800 löner som betalas ut varje månad. Därefter kommer de stora industrierna i Bispgården samt en industri i Stugun.

Ragunda kommun präglas dock främst av ett småföretagande som år 2022 gav 952 arbetstillfällen (Källa Företagarna 2023) Dessa företag möjliggör de flesta tjänster inom kommunen vilket gör kommunen till en levande och verksam plats att bo i.

De branscher som sysselsatte flest personer i Ragunda år 2019 var "vård och omsorg; sociala tjänster" med 421 sysselsatta, "tillverkning och utvinning" med 361 sysselsatta och "jordbruk, skogsbruk och fiske", som sysselsatte 257 personer.

Pendling

Inpendling

Det största antalet inpendlare till Ragunda år 2018 pendlade in från Bräcke där antalet pendlare uppgick till 124 (+13,8 % sedan år 2000) följt av Östersund med 81 (-8,0 %), Sollefteå med 75 (+31,6 %) och Sundsvall där antalet pendlare uppgick till 43 (-27,1 %).

Inpendling till Ragunda

Bostadskommun	Pendlare 2018	Förändr. 2000 till 2018	Tillv. (%)
Bräcke	124	15	13,8
Östersund	81	-7	-8,0
Sollefteå	75	18	31,6
Sundsvall	43	-16	-27,1
Övriga	78	34	77,3
Totalt	401	44	12,3

Källa: SCB (RAMS)

Utpendling

Utpendling från Ragunda

Arbetsställe kommun	Pendlare 2018	Förändr. 2000 till 2018	Tillv. (%)
Östersund	292	79	37,1
Sollefteå	58	11	23,4
Bräcke	50	17	51,5
Sundsvall	40	-4	-9,1
Övriga	163	9	5,8
Totalt	603	112	22,8

Källa: SCB (RAMS)

Befolkningstal

I kommunen finns tre tätorter varav Hammarstrand är centralorten. Bispgården delas i Östra och Västra Bispgården. I september 2023 hade kommunen 5 123 invånare.

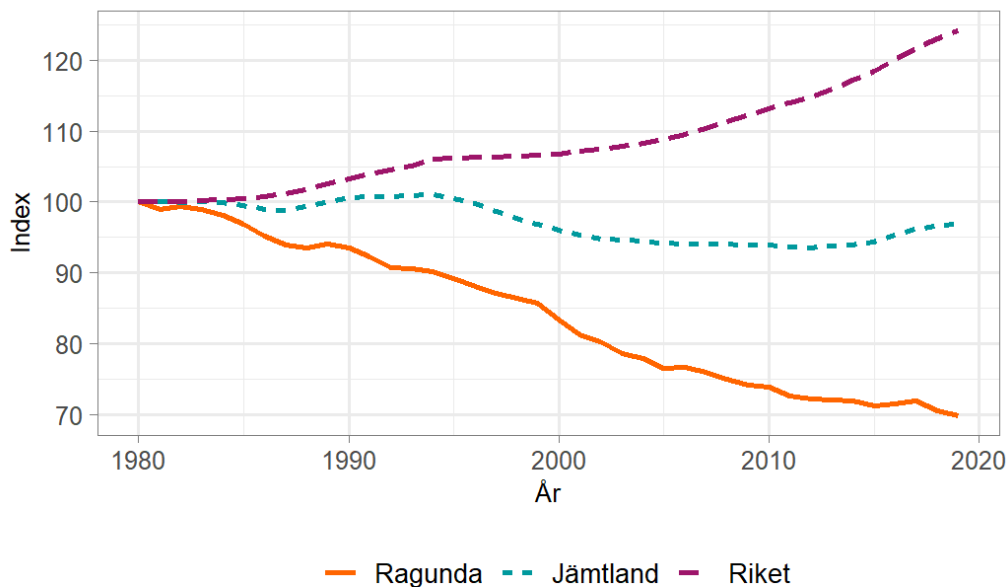
Befolkningssiffror från år 2022 visar att kommunen har en stor andel landsbygdsboende, 46% bor i tätorterna och 54% på landsbygd (SCB 2022, Kommuner i siffror)

Östra Bispgården	248	5%
Västra Bispgården	461	9%
Stugun	585	11%
Hammarstrand	1 103	21%

Befolkningsutveckling samt befolkningsprognos

Den demografiska utvecklingen är av avgörande betydelse. Den påverkar kompetensförsörjningen, hemmamarknadens storlek och efterfrågan på offentlig och privat service.

Befolkningsutveckling 1980 till 2019,
index (år 1980 = index 100)



Källa: SCB

De negativa födelseöverskotten, det vill säga att antalet födda barn är färre än antalet dödsfall i kommunen per år är det som haft störst påverkan på

befolkningsutvecklingen under senare år. Sedan 1980-talet har kommunen haft en vikande befolkningsutveckling med allt färre invånare. En befolkningsprognos för de kommande åren visar att invånarantalet i kommunen riskerar att hamna strax under 5 000. Det är främst i gruppen 0–9 år som minskar mest.

Ålder	Kvinnor	Män	Totalt
0–4 år	122	101	223
5–9 år	132	137	269
10–14 år	149	151	300
15–19 år	130	124	254
20–64 år	1224	1342	2 566
65–79 år	504	575	1 079
80+ år	247	197	444
Samtliga	2 508	2 627	5 135

Befolkning i kommunen fördelat på ålder och kön (Skatteverket, 2023-11-01).

Så ser våra hushåll ut

I Sverige är 45,6 procent sammanboende (med eller utan barn). 48,1 procent ensamstående (med eller utan barn). 6,3 procent tillhör någon annan typ av hushåll (2022).

Ragunda

51,9%

ensamstående

45,0%

sammanboende

3,0%

annan typ av hushåll

Bostadsbestånd

I samtliga orter har bebyggelsestrycket varit mycket lågt under 1990 talet och fram till dags dato. Det finns en politisk vilja att resurser ska fördelas för att varje tätort ska kunna utvecklas. Det faktum att befolkningsmängden i kommunen sjunkit under en lång tidsperiod har försvårat nysatsningar och kommunen har sålt av en del fastigheter till privata utförare.

Det sviktande befolkningsunderlaget gett en utmaning avseende behålla utbudet av kommunal- och privat service.

I Ragunda kommun finns, precis som i andra landsbygdkommuner, en läsning av utvecklingen av bostadsbeståndet avseende småhus/villor. Byggs två jämförbara hus, varav ett i Ragunda och ett i Östersund, så är kostnaden bortsett från tomtpriset densamma. Säljs sedan dessa två hus kommer säljaren i Ragunda med all sannolikhet inte kunna få tillbaka sina investerade pengar, medan värdet för huset i Östersund kan tänkas stiga.

Sett till åldersfördelning och invånarantalet i kommunen ser tillgången till boenden ut att vara god. Ändå upplevs efterfrågan efter bostäder som stor. En förklaring kan vara att äldre ensamstående personer bor kvar i småhus/villor och samt att en stor andel av småhus/villor på landet nyttjas som fritidshus/sommarbostad. Antas kan också att en övervägande andel av ägare till sommarboenden inte är skrivna i kommunen. Mot bakgrund av ovan nämnd finansieringsproblematik för byggnation är slutsatsen att kommunen bör verka för/främja generationsskiften/flyttkedjor i kommunen.

Ovanstående resonemang är taget ur utkast till Översiktsplan Ragunda 2050

Kommunen själv äger och förvaltar ca 500 lägenheter fördelat på ”vanliga” hyreslägenheter, lägenheter för särskilt boende samt lägenheter för personer 65 år och äldre. I dagsläget nyttjas inte alla lägenheter för särskilt boende då vissa av dem ej är anpassade för dagens krav och det inte heller finns en efterfrågan eller möjlighet att bemanna för alla. I de ordinarie lägenheterna är det ca 18% vakansgrad. Störst efterfrågan är det på lägenheter som har 3 rum och kök samt 4 rum och kök-

Det finns också ett antal privata hyresvärdar i kommunen men inga bostadsrättsföreningar.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Ragunda kommun är en kommun med stor geografisk yta, stora avstånd och en spridd bebyggelse i hela kommunen. Under de senaste åren har det byggts en del nya bostäder, främst på landsbygden. Det finns en potential för nya bostäder främst utanför kommunens tre tätorter Stugun, Hammarstrand och Bispgården där möjligheterna till större tomter med möjlighet till odling och djurhållning av hobbykaraktär är större. Ny bebyggelse ska i första hand koncentreras till noder och stråk, i lägen med god tillgång till kollektivtrafik. Inom kommunens tre tätorter skapas möjligheter till nya bostäder i centrala och attraktiva lägen med en blandning av både flerfamiljshus och enbostadshus, verksamheter, service och attraktiva offentliga rum.

Ragunda ska kunna erbjuda bostäder för alla så att positiva flyttkedjor skapas där yngre kan flytta in i en villa som inte en äldre har samma behov av längre. Flexibla byggnader är även en fördel, vilket innebär att man snabbt kan ställa om exempelvis en verksamhet till boende eller liknande. Alla invånare ska erbjudas en god bostad till rimlig kostnad i en god boendemiljö med bra boendeservice.

Kommunen kan precis som i övriga Sverige se den omvandling som sker inom fritidshusområden att allt fler blir permanentboende. Det leder till andra behov av till exempel vatten och avlopp samt service för att nämna några utmaningar som uppkommer vid omvandling av fritidshusområden.

Planberedskap och behov

Efterfrågan efter boende generellt, oavsett lägenhet eller småhus/villor, är för närvarande i balans. Det finns outhyrda lägenheter både i det kommunala beståndet och i det privata. Småhus i eller nära tätorterna är svårare att sälja än dem utanför tätort. Särskilt attraktivt är det med fastigheter med enskilt läge och lite egen mark.

Det finns en viss planberedskap för nyproduktion av småhus i kommunen då det finns lediga tomter i samtliga tätorter. Eftersom nyproduktion av småhus i Ragunda kommun överstiger marknadsvärdet vid försäljning är efterfrågan för obebyggd tomtmark låg. I utkastet till ny översiktsplan pekas dock en del attraktiva områden för småhusbebyggelse ut.

Slutsatser, mål och strategier

Det är viktigt att det finns bostäder i flera olika former på flera orter i kommunen för att kunna bibehålla den samhällsstruktur och service som varit samt som förutsättning för samhällets framväxt. Med andra ord, många olika boendialternativ på en ort gör att människor kan byta boende när behoven förändras. Det betyder samtidigt att befolkningen har förutsättningar att vara jämnt åldersfördelad. Ur ett samhällsperspektiv är detta bra eftersom det skapar ett brett underlag för kommunal service som bland annat förskolor, skolor och äldreomsorg på orten.

Outnyttjade detaljplaner och ledig mark för ytterligare bostadsbebyggelse i olika former finns i alla tätorter.

De äldres andel i kommunen kommer att öka under de kommande decennierna. Det kan antas att det kan finnas stora skillnader vad gäller behov och förutsättningar bland de äldre generationer av invånare i kommunen. Ett framtida behov av nya lägenheter kan dock förutses att vara lättillgängliga och centrala lägenheter med gemensamhetslokaler, företrädesvis i markplan. En förväntad utflyttning från småhusbeståndet till generationsboende kan minska behovet av småhustomter och ge en förnying av befolkningsstrukturen i villakvarteren.

Slutsatser

- För få bostäder/fastigheter/tomter till salu där efterfrågan finns, det vill säga på landsbygd men relativt nära tätort.
- Det finns en låsning i bostadsmarknaden då flera äldre eller ensamma väljer att bo kvar i villor/småhus.
- Planberedskapen: Det finns en rad äldre planer som inte genomförts. Dessa är dock till viss del otidsenliga eller i praktiken ogenomförbara då de i många fall är i lägen som ej betraktas som attraktiva idag.
- Ekonomiska faktorer påverkar bostadsbebyggandet. Kostnaden att bygga nytt är större än marknadsvärdet av det färdigställda huset. Finansieringsproblem.

Ragunda kommuns mål och strategier

- Möjliggöra flyttkedjor och generationsväxlingar genom tillhandahållande av anpassade lägenheter.
- Skapa goda förutsättningar för bostadsbebyggande, genom att ha en god planberedskap. En genomgång av detaljplaners aktualitet och analys av byggbara tomter har genomförts.
- Verka för ett varierat utbud av bostäder i alla kommundelar som tillgodoser invånarnas behov och önskemål. Verka för en spridning i boende- och upplåtelseformer.