



**OCKELBO**

PLATS ATT VÄXA

# **BOSTADSFÖRSÖRJNING PROGRAM 2015-2018**



## Förord

Magnus Jonsson  
Ordförande kommunstyrelsen

Marit Rempling  
Vice ordförande kommunstyrelsen

## Innehållsförteckning

Inledning .....	5
Framtagande av programmet .....	5
Utgångspunkter .....	5
Vision 2020 .....	6
Regional Utvecklingsstrategin för Gävleborg 2013-2020 .....	6
Länsstyrelsen 2014, Analys av bostadsmarknaden .....	6
Analys av befolkningsutvecklingen, Statisticon .....	6
Översiktplan 2013 .....	7
Miljöprogram för Ockelbo kommun .....	7
Närliggande kommuners bostadsförsörjningsprogram .....	7
Syfte .....	7
Kommunens mål .....	8
Analys av bostadsmarknaden idag .....	9
Den regionala bostadsmarknaden .....	10
Ockelbo kommuns attraktivitet .....	11
Kommunikationer .....	11
Bredband .....	12
Befolkningsutveckling .....	12
Analys av tätorterna .....	14
Ockelbo .....	14
Lingbo .....	14
Jädraås .....	14
Åmot .....	14
Bostadsmarknaden idag .....	15
Nyproduktion .....	16
Hyresrätter .....	17
Bostadsbehov för olika grupper .....	17
Boende för ungdomar (19-24 år) .....	17
Boende för äldre .....	17
Boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS .....	18
Boende för flyktingar .....	18
Ensamkommande barn .....	19
Bostadslösa .....	19
Bostadsbehovet i Ockelbo för åren 2015-2018 .....	20

Kommande bostadsbebyggelse .....	20
Lis-områden .....	21
Fritidsboende .....	22
Utmaningar .....	23
Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål .....	24
Bilaga 1 .....	25
Tomter i kommunen .....	25
Ockelbo tätort .....	25
Lingbo .....	26
Jädraås .....	27
Åmot .....	29

## Inledning

Enligt lag SFS 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som trädde i kraft den 1 januari 2001 skall varje kommun besluta om riktlinjer för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Enligt denna lag skall riktlinjer för bostadsförsörjningen antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Boendeplanering handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Ett bra underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen. Att följa och analysera hur befolkningen förändras över tid är en nyckelfråga, men det handlar också om att inventera det nuvarande bostadsbeståndet och skaffa sig en bild av hur olika hushåll bor idag.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostads-, byggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Förutom nämnda lag reglerar Socialtjänstlagen och Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade kommunens åligganden avseende bostadsförsörjning, liksom Lag om bostadsanpassningsbidrag. I Plan- och bygglag med följdförfattningar ställs bl a krav på utformning av bostäder utifrån tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

## Framtagande av programmet

Bostadsförsörjningsprogrammet har arbetas fram av en arbetsgrupp bestående av tjänstemän från kommunstyrelseförvaltningen, bygg- och miljöförvaltningen, socialförvaltningen och Ockelbogårdar. Arbetet har letts av en styrgrupp med politiker och från samtliga förvaltningar, samt Ockelbogårdars styrelse. Programmet har inför antagandet remitterats till Länsstyrelsen, alla kommunala nämnder, partigrupperna, Företagarna, KPHR, kommunens bostadsbolag, samt övriga kommunala bolag och närliggande kommuner m fl.

## Utgångspunkter

I framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har följande utgångspunkter legat till grund för arbetet:

### *Vision 2020*

#### **DET GRÖNA OCKELBO**

*Ockelbo prioriterar det gröna, det naturliga och växandet.*

#### **VI VÄLKOMNAR**

*Ockelbo står för ett tryggt och välkomnande samhälle.*

#### **VI VÄXER**

*Ockelbo tillåter människor att växa och blomstra tillsammans.*

#### **VI SAMVERKAR**

*Ockelbo samspelar med andra lokalt, regionalt och globalt.*

### *Regional Utvecklingsstrategin för Gävleborg 2013-2020*

Den regionala utvecklingsstrategin, Nya möjligheter, antogs 2013 och visar inriktningen för Gävleborgs regionala utvecklingsarbete t.o.m. 2020. Den presenterar tre prioriterade målområden; Stärkta individer, Smart samverkan och Tillgängliga miljöer. Med ökad tillgänglighet ska möjligheterna att kombinera arbete och studier med en aktiv fritid och boendemiljö som motsvarar människors olika önskemål och behov förbättras. Genom att tillgängliggöra attraktiva miljöer, för bland annat rekreation, natur- och kulturupplevelser, stärks och utvecklas regionens attraktionskraft och därigenom lockas såväl besökare som invånare och etableringar hit. Pendling till arbete, studier och fritid ska vara möjligt för alla. Kollektivtrafikresande ska vara det attraktiva alternativet både i stad och på landsbygden. Det innebär att kollektivtrafiken skall vara anpassad efter olika människors villkor, behov och förutsättningar.

### *Länsstyrelsen 2014, Analys av bostadsmarknaden*

Länsstyrelsen har i uppdrag att i en skriftlig rapport analysera bostadsmarknaden inom länet enligt förordningen (2011:1160) om regionala bostadsmarknadsanalyser och kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Rapporten gör en analys av hur utvecklingen för bostadsförsörjningen har sett ut sedan några år tillbaka. Rapporten gör även en blick framåt för att se hur kommunerna bedömer att bostadsmarknadsläget kommer att påverkas och förändras under de kommande åren.

### *Analys av befolkningsutvecklingen, Statisticon*

Inför arbetet med bostadsförsörjningsprogrammet beställdes en analys av befolkningsutvecklingen i kommunen under perioden 2013-2023 av Statisticon AB. Analysen presenteras i en rapport, Befolkningsprognos 2014-2023 Ockelbo kommun.

Statisticon befolkningsprognos utgår från kommunens befolkning fr. o. m. den 31 december 2013 och kommunens flyktingmottagande är medräknat. Det som inte är medtaget är kommunens mottagande av ensamkommande flyktingbarn.

### *Översiktplan 2013*

En ny kommuntäckande översiktplan för Ockelbo kommun antogs av kommunfullmäktige 2013-05-06. Översiktplanen är ett viktigt vägledande dokument som ska föra vår gemensamma framtid mot Vision 2020. Översiktplanen beskriver hur kommunen anser att mark- och vattenområden ska användas och hur den bebyggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

### *Miljöprogram för Ockelbo kommun*

Miljöprogrammet beskriver huvuddragen i kommunens miljöarbete. I programmet finns kommunens lokala miljömål samlade, här beskrivs vilka frågor som prioriteras i miljömålsarbetet samt vilka styrdokument som är aktuella för arbetet. Merparten av målen är hämtade från redan beslutade dokument, såsom Energieffektiviseringsstrategin, Naturvårdsprogrammet, Översiktplanen och Renhållningsordningen.

### *Bredbandsstrategi för Ockelbo kommun 2014-2020*

Bredbandsstrategin har som huvudsyfte att stötta kommunens vision och utvecklingsplaner i stort genom att visa på hur tillgång till bredband kan skapa nytta i vår kommun. Den visar även i vilka roller och med vilka ambitioner kommunen avser att agera i bredbandsfrågor.

### *Närliggande kommuners bostadsförsörjningsprogram*

I arbetet med framtagandet av bostadsförsörjningsprogrammet har närliggande kommuners bostadsförsörjningsprogram studerats, för att få en bild av bostadsmarknaden regionalt. Det är Gävle och Bollnäs som har aktuella bostadsförsörjningsprogram.

### **Syfte**

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att tjäna som underlag för den fortsatta samhällsplaneringen, stödja dialogen mellan kommunen och exploatörer/byggherrar och vara till hjälp i olika aktörers och intressenters agerande inom Ockelbo Kommuns bostadsmarknad. Den kan också utgöra utgångspunkt för fortsatta diskussioner rörande bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjningsprogrammet syftar till att tillmötesgå och möjliggöra för en fortsatt positiv inflyttning till Ockelbo genom att föreslå åtgärder som bidrar till att utveckla attraktiva bostäder och bostadsmiljöer.



## Kommunens mål

*Enligt Ockelbos vision 2020*

Kommunen har antagit två övergripande mätbara mål och tre mätbara delmål för 2015 relaterade till bostadsförsörjningsprogrammet:

### Vi välkomnar

*Ockelbo står för ett tryggt och välkomnande samhälle*

Ockelbo kommun satsar på bra kommunikation för arbetspendling och aktiv fritid, bra bostäder och möjlighet till attraktiva tomter.

#### Övergripande mätbara mål

*Antalet kommuninvånare ska öka med 50 personer från 1 januari 2015 till 31 december 2016*

- *Antal kommuninvånare ska årligen inte minska*

*I Ockelbo kommun finns 40 nya lägenheter och 20 nya villatomter att erbjuda till år 2017*

- *I Ockelbo kommun finns 10 nya lägenheter att erbjuda år 2015*
- *I Ockelbo kommun finns 5 nya villatomter att erbjuda år 2015*

Det finns även mål i översiktsplanen för Ockelbo kommun som kan relateras till bostadsförsörjningsprogrammet:

- Ett kretsloppsanpassat boende till rimliga kostnader som uppfyller baskraven på en god bostadsmiljö för alla.
- En helhet eftersträvas där boende, arbete, kommunal service och kommersiell basservice finns i närområdet.
- Kommunen i dialog med fastighetsägare och byggherrar verkar för en lägenhetsammansättning som möjliggör en bra bostad till en rimlig kostnad för alla i samhället.



- Tillgänglighet och utformning av bostäderna och områdena skall vara sådan att kvarboende är möjligt i stor del av livets olika skeden.
- Nya bostäder skall placeras i bra kollektivtrafiklägen eller på sådana platser att de förstärker underlaget för kollektivtrafik för befintliga bostäder.
- Nya bostäder i samhällena skall placeras inom ett acceptabelt cykelavstånd till centrum.
- Omvandling av befintlig bebyggelse från annan inte längre aktuell eller inte lämplig verksamhet till bostäder i framförallt centrala lägen bör uppmuntras.
- Gemensam regional bostadsmarknad.
- Förutsättningar för strandnära bostadsbebyggelse utreds såväl i tätorter som utanför.
- Ett program för attraktivt boende utarbetas.
- Konsekvenser av framtida rivningar skall beakta samhällsstruktur, kulturvärden mm.
- Restriktivitet skall råda vad avser oplanerad bebyggelse i tätorternas randzon med hänsyn till tätortens behov av friluftsliv och expansionsområden. I de mindre orterna ska dock kompletteringar längs befintliga vägar ses som en lämplig möjlighet och ett alternativ till nya exploateringsområden.
- Vid lokalisering av ny bebyggelse och nya verksamheter skall störande buller och luftföroreningar minimeras.

### Analys av bostadsmarknaden idag

Sverige har idag den snabbaste urbaniseringstakten bland EU:s medlemsstater, vilket visar sig i en tydlig trend med ökad inflyttning till städer och minskande befolkning i övriga delar av landet. Boverket konstaterar i sin analys av bostadsmarknaden att Sverige står inför en befolkningsutveckling som kommer att bli en stor utmaning för kommuner som inte har en storstad eller universitetsstad. I många län är det framförallt kommunen med länets största stad som står för huvuddelen av befolkningstillväxten, medan de omgivande kommunerna har en minskande population. Samma situation råder i Gävleborg, där alla länets kommuner haft en negativ befolkningsutveckling sedan tidigt 1990-tal, med undantag av Gävle som haft en positiv utveckling (Länsstyrelsen 2014, Analys av bostadsmarknaden).

Den största kategorin av kommuner i Sverige är de med färre invånare än 25 000. Det finns i dag 171 kommuner i den kategorin och förutsättningarna för kommunernas bostadsmarknader skiljer sig åt i stor utsträckning. Några kommuner har goda förutsättningar för en väl fungerande marknad i närheten av en större stad med attraktiv arbetsmarknad och goda kommunikationer, samtidigt som andra kommuner i gruppen har svaga bostadsmarknader på grund av minskande befolkning och svag arbetsmarknad (Boverkets hemsida 2014-12-15).

Ockelbo räknas enligt Boverkets definition som en kommun med svag bostadsmarknad. Svaga bostadsmarknader kännetecknas av en låg efterfrågan på bostäder på grund av befolkningsminskning, låg tillgänglighet till arbetsplatser, svag utveckling av hushållens inkomster och svag sysselsättningsutveckling. Det finns 123 kommuner som enligt Boverket har, eller har haft, svaga bostadsmarknader och det är framförallt två demografiska faktorer som särskiljer de kommunerna från övriga landet: befolkningsminskning och en åldrande befolkning.

Det vikande befolkningsunderlaget framstår som ett särskilt problem för kommunerna, och ses ofta som ett hinder vid bostadsbyggande. Det största hindret anses dock vara de höga produktionskostnaderna. Även svårigheterna för byggherrar att få långivare och hårda lånevillkor ser kommunerna som problem (Riksrevisionen, Bostäder för äldre i avfolkningsorter (rir 2014:2)).

I kommuner med svaga bostadsmarknader finns det generellt ett utbud av bostäder som överstiger efterfrågan. Detta har dock kommit att ändras då den genomsnittliga andelen lediga lägenheter i kommunerna stadigt minskat, från tolv procent år 2000 till fyra procent år 2012 (Riksrevisionen, Bostäder för äldre i avfolkningsorter (rir 2014:2)).

På mindre orter kan problemet vara att anpassa bostadsbeståndet till de behov som finns, till exempel få fram billiga hyresrätter så att ungdomar kan flytta hemifrån. Det handlar också i många fall om att tillgänglighetsanpassa beståndet efter den åldrande befolkningens behov (Boverket).

Ett annat problem som fler kommuner lyfter fram, framför allt i mer glesbebyggda regioner, är att standarden i det befintliga beståndet är väldigt låg och att lägenheter därför står tomma. Samtidigt saknas ekonomiska incitament till renovering då småhusmarknaden erbjuder billigare alternativ till den som vill flytta till eller inom kommunen.

### *Den regionala bostadsmarknaden*

Befolkningsutvecklingen i länets kommuner är under de senaste åren varit svag, med undantag av Gävle. Den demografiska utvecklingen med allt fler äldre, fortsatt behov av bostäder för flyktingar samt allt fler ensamhushåll är en utmaning för länets samtliga kommuner.

I länet har det utvecklats en tydlig urbaniseringstrend där Gävle, som länets största kommun, växer medan övriga nio kommuner endast ökar marginellt eller tappar invånare för varje år. I Gävles bostadsförsörjningsprogram anges som mål en nybyggnation av 300 bostäder per år för att möta upp det stora behovet. Den ökade efterfrågan på bostäder i Gävle kan på sikt komma att påverka efterfrågan i Ockelbo. Det är därför viktigt att kommunerna samverkar gällande bostadsbyggande och bostadsbyggande i stationsnära lägen i Ockelbo kan ur detta perspektiv vara särskilt intressant.

### Ockelbo kommuns attraktivitet

Ockelbo kommun är en landsbygdskommun där natur och vattendrag bjuder på upplevelser och rekreation som bidrar till livskvalitet. Kommunen består av ett flertal byar runt centralorten, där ungefär hälften av Ockelboborna bor. De tre största byarna, Lingbo, Åmot och Jädraås ligger alla två mil från centralorten.



Ockelbo präglas också av en stor företagsamhet, 2012 fanns i Ockelbo nästan 450 företag, vilket innebär att 8 % av alla Ockelbobor är företagare. Det startas 30-40 företag i Ockelbo per år. För dessa företags möjlighet att utvecklas och få tillgång till kvalificerad arbetskraft, samt för alla arbetspendlare ut från kommunen, är kommunikationerna till och från Ockelbo av avgörande betydelse.

Under de senare åren har kommunen ett vikande befolkningsunderlag men med goda kommunikationer till närliggande kulturutbud, arbetsmöjligheter och högskolor finns en potential vad gäller inflyttning och företagande i kommunen. Även den sjönära landsbygden är en viktig resurs i kommunen, som kan ge befolkningstillväxt och stimulera entreprenörer till etableringar.

### *Kommunikationer*

Närheten till omkringliggande städer med större arbetsutbud gör Ockelbo attraktivt som boendeort. Ockelbo kommun har högst andel förvärvsarbete i länet och många av dessa pendlar dagligen till Gävle. Pendling sker med buss, tåg och bil. Byarna har gratis bussförbindelse till tätorten och det gör att även byarna har tillgång till en bekväm och billig kommunikation, även om turtätheten är begränsad.

Det viktigaste utifrån ett kommunalt och regionalt perspektiv är att få människor att trivas, stanna kvar och även att flytta till kommunen/regionen. Förutom arbetspendling är det angeläget för medborgare att ha tillgång till regionens utbud för en aktiv fritid, och att kommunikationerna även fungerar under kvällar och helger. En väl utbyggd turtät kollektivtrafik är därför en mycket viktig faktor för medborgarnas möjligheter att välja bostadsort. Med satsningar på kollektivtrafiken så ökar de funktionella regionerna, då utbudet av tjänster ökar, arbetsmarknaden blir större och möjligheter till ett aktivt friluftsliv ökar.

### Bredband

Bredband har stor betydelse för utvecklingen av ett hållbart samhälle. Rätt utnyttjat kan de ge såväl miljömässiga som ekonomiska vinster, till exempel genom att spara på transporter och resor. Det kan också hjälpa till att möta utmaningar som globalisering, klimatförändringar och den demografiska utvecklingen med en åldrande befolkning. Kommunens invånare, företagare och verksamhet som bedrivs inom offentlig förvaltning är idag beroende av digitala tjänster och därmed också bredband. Detta beroende kommer att fortsätta öka, och det sker i snabb takt. För att kunna behålla och attrahera nya företag och invånare måste det finnas bra utvecklingsmöjligheter med god tillgång till snabbt, tillgängligt och robust bredband.

I kommunens bredbandsstrategi fastslås att man ser tillgång till bredband som en viktig tillväxt- och utvecklingsfråga och bedriver därför ett aktivt arbete inom området. Stadsnätet i Ockelbo, GävleNet, ägs av Gävle Energi. Gävle Energi är även kommunens utsedda kommunikationsoperatör och samarbetspartner när det gäller fortsatt utveckling av bredband.

### Befolkningsutveckling

Ockelbo kommuns folkmängd har stadigt minskat sedan efter kriget, från drygt 8000 till 6500 år 1990. Den största minskningen skedde mellan 1955 och 1975 då kommunen minskade sitt invånarantal med drygt tusen personer. Befolkningsnivån har därefter varit relativt konstant.

**Tabell 1. Befolkningsutvecklingen 1950-2013**

Årtal	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Invånarantal	8 551	7 913	6 725	6 663	6 484	6 478	6 189	6 051	5 936	5 907	5 850	5 785
Förändring		-638	-1 188	-62	-179	-6	-289	-138	-115	-29	-57	-65
Förändring 1950-2013												-2 766

Enligt analys av befolkningsutvecklingen av Statisticon kommer under perioden 2013-2023 folkmängden i Ockelbo att minska med ca 225 innevånare, från 5785 till 5560 personer. Flyttnettot förväntas bli i genomsnitt 10 personer per år och födelsenettet -32 personer per år. Totalt gör detta en förändring med -22 personer per år.

Antalet inflyttade beräknas i genomsnitt bli 314 personer per år medan antalet utflyttade uppskattas till 304 personer. Detta ger ett årligt flyttnetto på 10 personer per år.

Antalet barn som föds förväntas vara 45 per år i genomsnitt under prognosperioden medan antalet avlidna uppskattas till 77 personer. Detta medför en befolkningsförändring med -32 personer per år.

Statisticon befolkningsprognos utgår från kommunens befolkning fr.o.m. den 31 december 2013 och hänsyn till kommunens flyktingmottagande är medräknat. Det som inte är medtaget är kommunens mottagande av ensamkomna flyktingbarn.

Framgångsfaktorer för kommunen gällande att vända befolkningsutvecklingen är att bygga bostäder och utveckla kommunikationerna.

**Tabell 2. Folkmängd i Ockelbo kommun efter åldersklass, per den 31 december varje år**

Ålder / År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Förändring 2013- 2018
0-5	316	295	292	296	297	291	-25
6-9	207	215	221	205	203	191	-16
10-12	167	171	167	161	148	169	2
13-15	166	163	154	170	173	170	4
16-18	181	177	180	172	170	162	-19
19-24	449	425	390	375	365	356	-93
25-44	1 089	1 081	1 074	1 060	1 052	1 058	-31
45-64	1 724	1 708	1 689	1 667	1 656	1 623	-101
65-79	1 073	1 106	1 163	1 195	1 220	1 240	167
80-100	413	405	384	381	372	375	-38
<b>Totalt</b>	<b>5 785</b>	<b>5 747</b>	<b>5 712</b>	<b>5 682</b>	<b>5 656</b>	<b>5 634</b>	<b>-151</b>
		-38	-34	-30	-26	-22	
<b>Totalt</b>	<b>5 785</b>	<b>5 747</b>	<b>5 712</b>	<b>5 682</b>	<b>5 656</b>	<b>5 634</b>	<b>-151</b>
Ensamkommande		20	20	20	20	20	20
<b>Reviderad prognos</b>	<b>5 785</b>	<b>5 767</b>	<b>5 732</b>	<b>5 702</b>	<b>5 676</b>	<b>5 654</b>	<b>-131</b>

## Analys av tätorterna

### *Ockelbo*

Ockelbo tätort har ca 2700 invånare. Centralorten har ett gott utbud av butiker och serviceinrättningar för att fylla kommuninnevånarnas behov. Här finns banker, matvarubutiker, systembolag, kläd- och skoaffär, optiker och restauranger mm. Näringslivet är differentierat och relativt stabilt. Offentlig service finns i form av försäkringskassa, vårdcentral, bibliotek, skolor och förskolor, blåljusorganisationer mm. Ockelbo som pendlingsort har kommit att bli än mer framträdande med X-trafiks satsning på regionala snabbtåg.

Befolkningsutvecklingen har varit vikande sedan 1995. Det finns beredskap för bostadsbyggande inom tätorten.

### *Lingbo*

Lingbo ligger naturskönt vid Tidernas väg och sjön Lingan ca 17 km norr om Ockelbo. Lingbo ligger på pendlingsavstånd till fyra större tätorter i landskapet, Bollnäs, Söderhamn, Sandviken och Gävle. I Lingbo finns det förskola och ett rikt föreningsliv, flera fiskesjöar, elljusspår m m.

Lingbo har goda järn- och vägförbindelser såväl norrut mot Bollnäs som mot Ockelbo/Gävle. Detta gör att orten bör ha goda möjligheter att locka dem som vill bo på landet men ändå ha nära till arbetsplatser, service och nöjen. Orten har dock ett vikande befolkningsunderlag men det finns en beredskap för bostadsbyggande i området.

### *Jädraås*

Jädraås, som ligger 2 mil från Ockelbo tätort, är ett gammalt brukssamhälle från mitten av 1850-talet. Orten har ett livligt föreningsliv. Vintertid finns fina längdskidspår, även upplysta. Närheten till skidorten Kungsberget, en mil bort, har stor betydelse för orten och skoterturisterna är många då det finns fina skoterleder i området. Ett stort antal fiskesjöar finns, även sjöar med bryggor för rörelsehindrade.

I byn finns en förskola. Bussen till Ockelbo är gratis och det går ett antal turer varje dag. Bensinstationen i byn tillhandahåller en del dagligvaror.

Jädraås har genom rimliga pendlingsavstånd visat sig vara ett attraktivt boendeanternativ i regionen. Trots detta har befolkningen minskat under en lång rad år. Det finns dock beredskap för fortsatt bostadsbebyggelse.

### *Åmot*

Åmot ligger vackert där åarna möts i Testeboåns dalgång, 2 mil från Ockelbo. Åmot har ca 500 invånare och med hänsyn till byns storlek är serviceutbudet stort. Byn har förskola, affär och bensinstation som är öppen alla dagar i veckan.

Möjligheterna till en aktiv fritid är stora. Åmot har ett rikt föreningsliv och ett aktivt byråd som entusiasmerar byborna till att medverka i olika projekt. Kollektivtrafiken, Kuxabusarna, är gratis för alla.

Åmot har haft en befolkningsminskning under en rad av år. Det finns detaljplaner framtagna som medger en utbyggnad av bostäder i norra delarna av samhället.

### Bostadsmarknaden idag

Statistik hämtad från Statistiska centralbyrån (SCB) visar antal lägenheter i bostadsbeståndet. Bostadsbeståndet redovisas efter hustyp, ägarkategori och upplåtelseform.

**Tabell 3. Antal lägenheter efter region och hustyp 2013**

#### Per upplåtelseform

Upplåtelseform	Småhus	Fler- bostadshus	Övriga hus	Totalt
hyresrätt	274	526	115	915
bostadsrätt	36	-	-	36
äganderätt	1 942	-	-	1 942
uppgift saknas	3	-	-	3
<b>Summa</b>	<b>2 255</b>	<b>526</b>	<b>115</b>	<b>2 896</b>

#### Per ägarkategori

Ägarkategori	Små- hus	Fler- bostadshus	Övriga hus	Totalt
Allmännyttiga bostadsföretag	228	370	82	680
Kooperativa hyresrättsföreningar	-	-	-	-
Bostadsrättsföreningar	36	-	-	36
Fysiska personer	1 942	96	16	2 054
Svenska aktieföretag	37	34	13	84
Övriga juridiska personer	9	26	4	39
Uppgift saknas	3	-	-	3
<b>Summa</b>	<b>2 255</b>	<b>526</b>	<b>115</b>	<b>2 896</b>

#### Förklaringar

- Lägenheternas upplåtelseform utgår från ägarförhållandet och inte hur de boende förfogar över lägenheterna.
- Småhus avser friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus).
- Flerbostadshus avser bostadsbyggnader som innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.
- Övriga byggnader avser byggnader som inte är avsedda för bostadsändamål, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.
- Hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar.
- Bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.
- Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon.
- Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägarlägenheter.

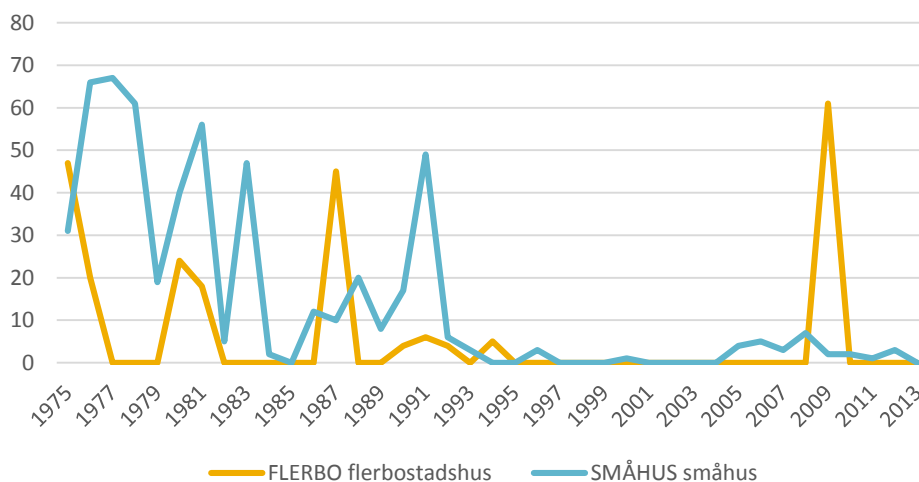
**Tabell 4. Antal hushåll efter region, hushållsstorlek och år**

Antal personer/hushåll	2012	2013
1 person	1096	1115
2 personer	943	941
3 personer	335	326
4 personer	245	229
5 personer	98	93
6 personer	17	21
7+ personer	7	9
samtliga hushåll	2741	2734
En personshushåll i % av det totala	40%	41%

Enpersonshushållen har ökat. Det innebär ett ineffektivt nyttjande av lägenheterna. Det är en trend som syns i flera kommuner i Sverige. Det kan spegla den demografiska utvecklingen, med fler äldre i kommunen.

### Nyproduktion

Under 2014 byggdes det ett permanent enbostadshus i kommunen. Bostadsbyggandet under de senaste åren har legat på ca 2-3 villor per år. Det har byggts mycket lite i kommunen sedan början av 90-talet, undantaget är byggandet av Bysjöstrand 2009, se fig 1. Det beror förmodligen på att räntebidraget togs bort samt att konjunkturläget försämrades kraftigt.



**Figur 1. Färdigställda lägenheter i nybyggda hus efter region, hustyp och år; Ockelbo kommun**



### *Hyresrätter*

Ockelbogårdar har en bostadskö som man anmäler sig till via webben eller via kontakt. För närvarande står 264 externa och 90 interna intressenter i bostadskön (2014-12-19).

Ockelbogårdar bostadsbestånd består av 683 lägenheter. I dagsläget är ca 15 av dessa vakanta, vilket ger en uthyrningsgrad på 97 %. Beståndet är dock så pass litet att siffrorna snabbt kan förändras.

### **Bostadsbehov för olika grupper**

#### *Boende för ungdomar (19-24 år)*

Det finns totalt 177 ettor och 317 tvåor i Ockelbogårdars bestånd. Studenter kan hyra mot studentrabatt med 15 % på ettor och tvåor i det ordinarie bostadsbeståndet och 2014 fanns 14 studentavtal upprättade. För unga icke-studerande finns inget speciellt koncept framtaget.

Högskolan i Gävle bedriver delar av Trädgårdsmästarprogrammet i Ockelbo och vid kursstart uppstår behovet av lägenheter. Närheten till Gävle och goda pendlingsmöjligheter gör att studenterna gärna bosätter sig i Ockelbo. Under senare år har efterfrågan minskat med 50 % på studentlägenheter och med det antal mindre lägenheter som finns i Ockelbogårdars bestånd så har det inte varit svårt att lösa bostadsfrågan för de studenter som vill ha.

Antalet ungdomar kommer enligt befolkningsprognosen att minska, men då är inte ensamkommande barn med i statistiken. Dessa barn gör att det kommer att finnas ett ökat behov av mindre lägenheter.

#### *Boende för äldre*

I Ockelbo kommun finns ett särskilt boende för äldre, Bysjöstrand. Särskilt boende är ett samlingsbegrepp för äldreboende och gruppboende för demenshandikappade som ska vara bemannade dygnet runt. På Bysjöstrand finns omvårdnadspersonal dygnet runt samt sjuksköterskor, arbetsterapeut och sjukgymnast/fysioterapeut.

Bysjöstrand har 81 lägenheter, där idag 20 lägenheter utgörs av ett demensboende. Socialnämnden har satt ett mål för 2015 att omvandla 9 eller 10 lägenheter till ytterligare en boeenhet för demenshandikappade utifrån att behovet av demensplatser ökar.

I seniorboenden finns idag 46 lägenheter vid kvarteret Uret samt 13 lägenheter vid Bysjöbacke. Det är handikappanpassade lägenheter där den enskilde bor med eventuella hemtjänstinsatser. Lägenheterna förmedlas genom biståndshandläggarna i samverkan med Ockelbogårdar.

Efterfrågan till trygghetsboende finns, diskussion förs därför om det skulle vara möjligt att omvandla seniorboendet vid Uret till ett trygghetsboende. Kommunstyrelsen har gett Socialnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna att omvandla Uret till ett trygghetsboende. Socialstyrelsen har fastställt ett antal kriterier för ett trygghetsboende och det är följande

- Upplåts till personer som har fyllt 70 år
- Utöver lägenheten som ska ha god tillgänglighet ska det finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation.
- Det ska vara bemannat med personal vissa tider varje dag för att skapa kontakt med de boende, erbjuda gemensamma måltider och erbjuda kulturella aktiviteter.
- Lägenheterna ska vara så planerade att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för förflyttning.

Det finns gemensamma lokaler i Urets bottenvåning "Soluret" som kan användas för gemensamma måltider och olika typer av aktiviteter.

Målgruppen 65 – 79 år kommer enligt befolkningsprognosen 2014 – 2023 att öka med 200 personer fram till 2022, och gruppen 80 år och äldre kommer att minska med 23 personer fram till 2022.

Utifrån en ökning i målgruppen 65 – 79 år är det av vikt att ett trygghetsboende tillskapas så snart det är möjligt.

### *Boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS*

För personer tillhörande personkretsen för LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) finns i dag 2 gruppboendestäder i kommunen, Gärdesgården med fem lägenheter och Åsbacka med tre lägenheter.

I december 2014 öppnade en servicebostad med åtta lägenheter. Servicebostad innebär att den enskilde bor i egen lägenhet men har tillgång till gemensamhetslokaler som finns vid Södra Åsgatan. Där finns tillgång till personal och till gemensamma aktiviteter. På sikt kommer antalet platser att utökas till tolv platser.

### *Boende för flyktingar*

Ockelbo kommun har en överenskommelse med staten genom Länsstyrelsen om att ta emot 25 – 35 flyktingar per år, av dessa platser är 20 -25 anvisningsbara genom Arbetsförmedlingen och Migrationsverket.

Sedan 2007 har Ockelbo kommun haft en överenskommelse om ett flyktingmottagande. Från 2007 och till och med 2014 har kommunen tagit emot 352 flyktingar. Den största ökningen av flyktingmottagande skedde under 2013 då 72 flyktingar flyttade in till kommunen. Under 2012 var antalet inflyttade 31 personer och för 2014 är mottagandet 81 personer. Flyktingmottagandet har under de senaste två åren fördubblats.

Den tendens som vi har sett under de senaste två åren är att flera av de flyktingar som fått uppehållstillstånd själva ordnar boende och flyttar till kommunen.

Genom ny lagändring från 1 april 2014 får inte personer som fått uppehållstillstånd igång sin etableringsersättning förrän personen är folkbokförd i en kommun. Med anledning av detta bedöms trenden med att flytta till kommunen på egen hand att hålla i sig även fortsättningsvis.

Behovet av att kommunen fortsätter att ta emot flyktingar kommer att hålla i sig. Migrationsverkets senaste prognos säger att antalet asylsökande nästa år höjs. Men siffrorna är osäkra. Enligt Migrationsverket behövs en ökad kapacitet i kommunerna att ta emot dem som får uppehållstillstånd. Idag fastnar många av dem i asylboendena i väntan på kommunplats.

Detta faktum gör att kommunen behöver fler lägenheter för personer som får sitt uppehållstillstånd, eftersom detta behov inte är tillfälligt utan kommer sannolikt att prägla mottagandet under lång tid enligt migrationsverkets prognos. Det ställer ökade krav på hela samhället i fråga om beredskap och planering.

Kommunen har under tidigare år haft gott om lediga lägenheter för att möta flyktingmottagande, men antalet lediga lägenheter minskar.

### *Ensamkommande barn*

Ockelbo kommun tecknade 1 juni 2014 en överenskommelse om att öppna ett HVB boende för ensamkommande barn, pojkar mellan 16-17 år.

I överenskommelsen som tecknades förbinder sig kommunen att i boendet bereda 10 platser, med fördelningen fyra för asylsökande och sex platser för dem som fått uppehållstillstånd (PUT). Denna överenskommelse har inför 2015 reviderats till åtta asylsökande och tolv platser med uppehållstillstånd.

Revideringen grundar sig på Migrationsverkets beslut att skriva upp fördelningstalen för samtliga kommuner inför 2015. Detta med hänvisning till det nya lagstödet där alla kommuner ska ta emot ensamkommande barn enligt migrationsverkets fördelningstal.

Konsekvensen av ökat antal asylplatserna gör att kommunen under första halvan av 2015 behöver se över möjligheterna att starta ytterligare ett boende för ensamkommande barn för att möta behovet av platser.

Behovet av lägenheter för de ungdomar som har varit ensamkommande barn och som blir 18 år och behöver en lägenhet i de ordinarie lägenhetsbeståndet bör också beaktas. Behovet kommer inom en treårsperiod att vara ca 10 mindre lägenheter per år om behovet fortsättningsvis ser lika ut som idag

### *Bostadslösa*

Bostadslösa är ingen homogen grupp, och det är viktigt att behoven hanteras på individnivå. Bostadslösa kan grovt delas in i olika kategorier:

- Akut bostadslösa (hemlösa)
- Bostadslös inom 3 månader (inskrivna på kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet, stödboende, HVB hem)
- Bostadslös efter framtida utskrivning från ovanstående institutioner

- Kortvariga andrahandskontrakt eller kontraktslöst boende.

I Ockelbo kommun kan det periodvis finnas personer i behandling som saknar bostad. Idag finns det ett 30-tal personer som har sin bostad organiserad genom Socialtjänsten och dessa bostäder finns hos Ockelbogårdar.

Alla ansökningar föranleder en utredning och på grund av att kommunen har ett gott samarbete med kommunal och privat bostadsförmedling i Ockelbo så klaras bostadsförsörjningen för dessa grupper. Det finns även en jourlägenhet för akuta fall under kortare tid.

### Bostadsbehovet i Ockelbo för åren 2015-2018

En exakt bedömning av bostadsbehovet är svår att göra. Med befolkningsprognos som underlag och uppgifter från kommunala förvaltningar och bolag görs följande behovsbedömning av perioden:

Bostadsbehov enligt uppskattad kö	10 antal lägenheter
Behov av mindre lägenheter (unga, ensamhushåll)	20 antal lägenheter
Lägenheter för äldre, trygghetsboenden	20 antal lägenheter
Gruppboendestad för funktionshindrade	0 antal lägenheter
Serviceboendestad för funktionshindrade	4 antal lägenheter
<b>Sammanlagt behov enligt ovan samt utifrån befolkningsprognosen</b>	<b>50 antal lägenheter</b>

### Kommande bostadsbebyggelse

Det finns lediga tomter att tillgå i alla tätorter i kommunen. På grund av den nedgång på bostadsmarknaden som skedde under 1990-talet har de då framtagna detaljplanerna inte nyttjats i någon större omfattning. I kommunen finns därför fortfarande en blandning av tomter med olika exploateringsnivå; avstyckade tomter där gata och VA (vatten och avlopp) är framdraget, avstyckade tomter som saknar gata och VA samt tomter som enbart är detaljplanelagda men där fastighetsbildning inte har fullföljts. Tomterna redovisas i bilaga 1.



Kommande bostadsområde "Äppelbacken"

### *Lis-områden*

Landsbygdsutvecklingsområden i strandnära lägen – LIS-områden – kommer att kunna utgöra en naturlig och potentiellt stark del av kommunens samlade program för landsbygdsutveckling.

Ockelbo kommun är en landsbygdskommun där natur och vattendrag bjuder på upplevelser och rekreation som bidrar till livskvalitet. Den sjönära landsbygden är dessutom en resurs i kommunen som kan ge befolkningstillväxt och stimulera entreprenörer till etableringar. Att möjliggöra för byggnation i attraktiva, strandnära områden kan stärka både inflyttning till kommunen och ge utökade möjligheter för småskalig turism.

I översiktsplanen presenteras 13 framtagna LIS-områden.



### *Fritidsboende*

Fritidsboende bidrar till hela kommunens ekonomi genom ökat underlag för offentlig service. Den tidigare vanliga kategorin fritidshusägare, som kanske besökte stugan fyra veckor om året är i starkt avtagande. Istället sker fritidsboendet alltmer under större delen av året och i bostäder som bör vara, och ofta är, dimensionerade för åretruntbruk. Därför kan ett fritidsboende lätt skifta till permanentboende.

Kommunen har en allmän strävan efter att nya bostäder och verksamheter ska ha en nära koppling till befintliga kollektivtrafiksystem, för att på sikt möjliggöra och gynna ett kollektivt resande.

## Utmaningar

- Allmännyttan står för en stor del av lägenhetsbeståndet. Det är angeläget att det kommer in fler aktörer.
- Ockelbogårdar har för närvarande en uthyrningsgrad på 97 %. Det är för få lägenheter för att kunna erbjuda ett tillräckligt stort urval för potentiella inflyttare eller kommunmedborgare som vill byta bostad.
- Det är svårt att få ihop kalkylen för nybyggnation på svaga bostadsmarknader och riskkapital kan behövas satsas framåt för att lösa den problematiken.
- De flesta lägenheter som finns är hyresrätter och det skulle även behövas bildas fler bostadsrätter för att få en bättre balans mellan de olika upplåtelseformerna.
- Nybyggnation måste komma till stånd eftersom det måste finnas en del bostäder för omflyttning i beståndet. För att möjliggöra för detta så kan man behöva utreda andra typer av upplåtelseformer, såsom kooperativa hyresrätter. Hyresrätter kan nybildas till bostadsrätter om 2/3 i en byggnad visar intresse för ombildningen.
- Det finns behov av att tillskapa trygghetsboende för de äldre.
- Demensplatserna kommer att behöva utökas.
- Det finns tomter och planlagd mark att tillgå. Det behöver dock genomföras aktiviteter för att marknadsföra dessa.
- Det finns möjligheter att försöka få till utveckling i framtagna LIS-områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Att möjliggöra för byggnation i attraktiva, strandnära områden kan stärka både inflyttning till kommunen och ge utökade möjligheter för småskalig turism.
- Under ett antal år har Ockelbogårdar sett över eftersatta utemiljöer i sina bostadsområden. Närmiljöerna framkommer som mycket viktiga när bolaget går ut och frågar sina hyresgäster om trygghet och trivsel. Utemiljöerna är viktiga och bör fortsatt prioriteras.
- För att göra miljövinster och förbättra ekonomin ska alltid energieffektiviseringar prioriteras vid ny- och ombyggnad av kommunens fastighetsbestånd.

### Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål

- Ockelbogårdar AB ska genom ägardirektiv tilldelas uppgift att utreda och planera byggnation av minst ett flerbostadshus i centrala Ockelbo under programperioden. En annan möjlighet är att bygga till våningsplan på bostäder på vissa fastigheter i Ockelbo tätort.
- Ockelbogårdar AB ska genom ägardirektiv ges i uppdrag att utreda möjligheten att ombilda vissa områden i allmännyttan till bostadsrätter.
- Kommunen ska arbeta aktivt för att få fler aktörer intresserade att investera och bygga bostäder i Ockelbo. Kommunen är öppen för alla intressenter och boendeformer.
- För att kvalitetssäkra efterfrågan ska Ockelbogårdar utveckla uppföljningen av bostadskön.
- Kommunen ska arbeta aktivt med marknadsföring av aktuella projekt och tillgängliga tomter.
- Kommunen ska se över olika avgifter, såsom planavgifter och priset på tomter, för att öka efterfrågan av tomterna.
- Trygghetsboende för äldre ska tillskapas. Kommunfullmäktige har gett Socialförvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att utveckla kvarteret Uret till trygghetsboende.
- Under programperioden ska antalet platser för personer med funktionsnedsättning utökas till tolv.
- Ockelbogårdar AB ska fortsätta att utveckla boendeinflytande, och bidra till att skapa aktiviteter för att öka trivseln i bostadsområdena.
- För att göra miljövinster och förbättra ekonomin ska alltid energieffektiviseringar prioriteras vid ny- och ombyggnad av kommunens fastighetsbestånd.
- Kommunen ska fortsätta att utveckla attraktiviteten i kommunen, för att på detta sätt få människor att vilja bosätta sig i Ockelbo.
- Kommunen ska utveckla samarbetet med närliggande kommuner kring planering och marknadsföring av en gemensam bostadsmarknad.



## Bilaga 1

### Tomter i kommunen

#### *Ockelbo tätort*

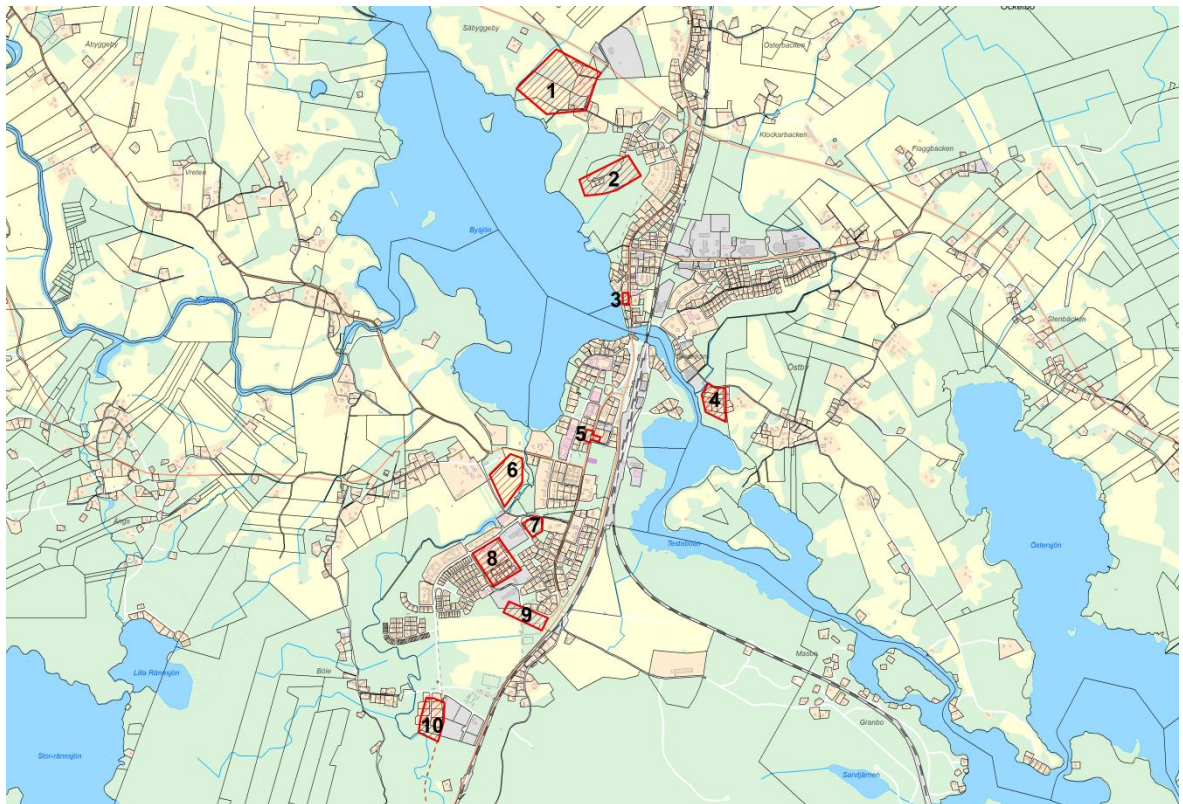
#### **Planlagda tomter**

Området nordost om Näsbacken (1) bedöms som mycket intressant för exploatering med bostadsbebyggelse. En detaljplan som möjliggör uppförande av 10-12 bostäder är framtagen.

För Tors Änge (2) finns detaljplan upprättad som medger uppförande av ett 20-tal bostäder, dock har ingen etablering skett i området. 3 tomter är avstyckade och bör vara byggbara med tämligen kort varsel.

Inom Åbacka (4) har viss nyetablering skett efter att detaljplan upprättats. Området har stor potential för en fortsatt utbyggnad.

För Ladugårdsgärde (8) finns detaljplan upprättad och området byggs sakta ut.



**Figur 2.** Översikt potentiella tomter för bostadsbebyggelse inom Ockelbo tätort.

### ***Förslag på nya områden***

Öster om Wij trädgårdar (6) har tidigare planer på bostäder funnits och området är fortsättningsvis intressant. Detaljplan måste upprättas. Eventuell konflikt med jordbruksmarken får prövas i detaljplan.

För området mellan Vigatan och Bromsvägen (7) finns plats för bostäder väster om förskolan. Området är populärt som utflyktsmål för förskolan och viss konflikt finns mellan olika intressen. Eventuell utbyggnad måste föregås av upprättande av detaljplan.

Området Södra Rävbacken (9) är intressant för bostadsbebyggelse. Detaljplan måste upprättas.

I Tegelbruket (10), delen väster om gamla Kråkbanan, finns möjlighet att bygga bostäder tillsammans med verksamhet som inte stör omgivningen. Detaljplan måste upprättas.



### ***Tomter för flerbostadshus***

Befintlig detaljplan för kvarteret Hästen (5) medger utbyggnadsmöjlighet för uppförandet av flerbostadshus. Området är mycket intressant för bostäder och det bör finnas goda förutsättningar för genomförande.

Det pågår arbete med att detaljplanera för att möjliggöra för byggande av flerbostadshus vid Stallet 14 (5), Gäveränge 2:8 (3) och Prästbordet 1:44 (7).

### ***Lingbo***

#### ***Planlagda tomter***

I Lingbo finns en kommunal tomt och troligtvis någon privat. Det finns även ett planlagt bostadsområde på kommunal mark med närhet till gata och VA. Dock kan planen behövas ses över.

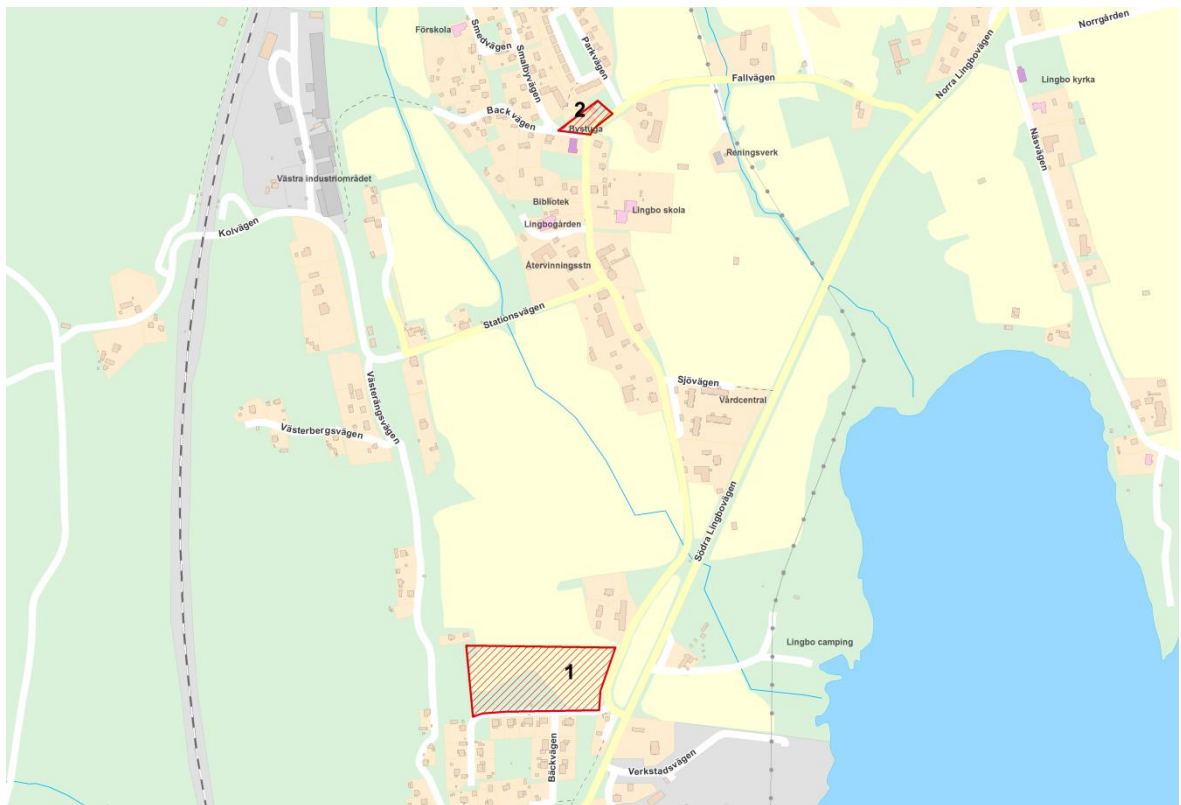
### **Tomter för flerbostadshus**

Enligt gällande detaljplan finns även möjlighet att bygga flerbostadshus centralt (2).

### **Förslag på nya områden**

För område (1) norr om Hagalundsvägen finns ingen detaljplan upprättad. Området kvarstår eftersom det är en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse söder om Hagalundsvägen dock måste detaljplan upprättas. Eventuell konflikt med jordbruksmarken får prövas i detaljplan.

I Lingbo ska även kompletteringar längs befintliga vägar ses som en lämplig möjlighet och ett alternativ till nya exploateringsområden.



**Figur 3.** Översikt potentiella tomter för bostadsbebyggelse i Lingbo.

## **Jädraås**

### **Planlagda tomter**

I Jädraås finns fyra planerade tomter med gata och VA, varav två av dessa är kommunala. På ett privatägt markområde i attraktivt läge finns en plan för bostadsbebyggelse som inte har exploaterats.

För bostadsändamål reserveras två områden för nyexploatering samt ett område för förtätning.

För ett område (1) finns redan detaljplan upprättad.

### **Förslag på nya områden**

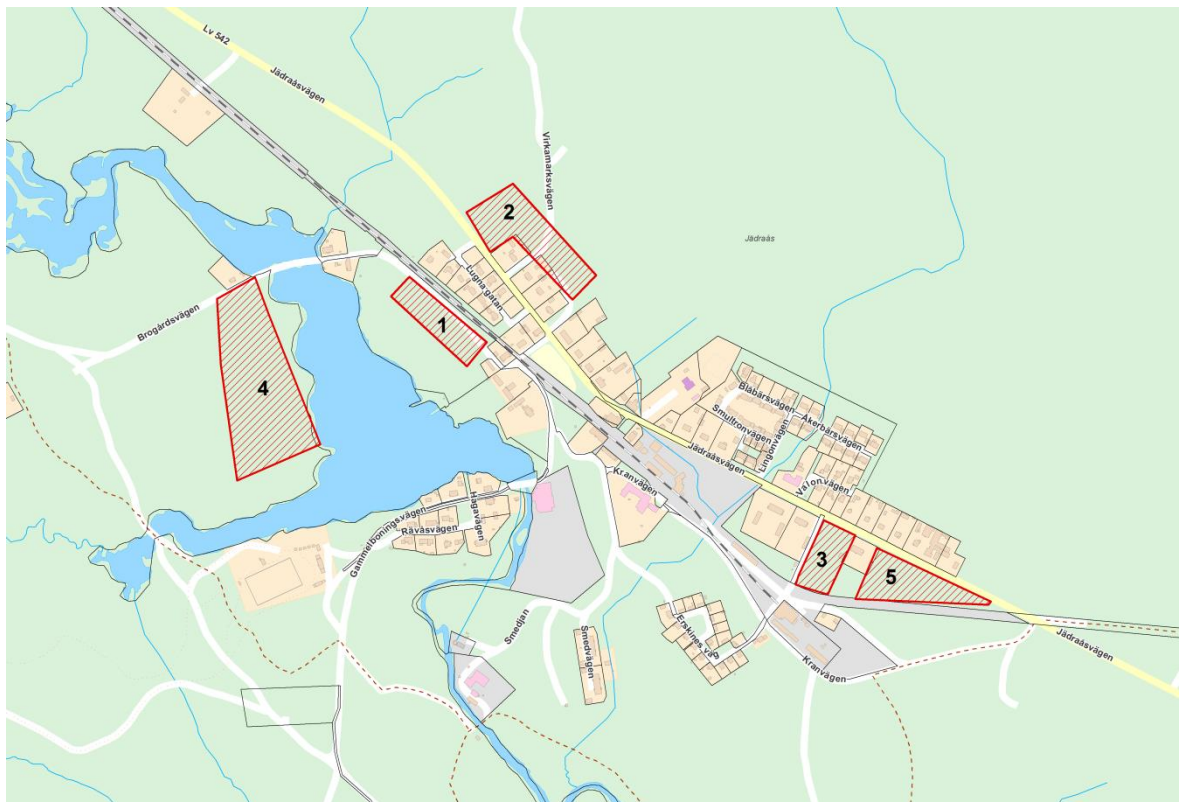
Området (2) nordost om Jädraåsvägen kvarstår som intressant för bostadsändamål. För området måste detaljplan upprättas innan någon exploatering är genomförbar.

Kring järnvägen (3) kvarstår möjligheten att förtäta området med beaktande av bruksmiljön.

På andra sidan Jädraån (4) finns ett område med möjlighet för bostadsbebyggelse.

I södra delen av Jädraås (5) längs med Jädraåsvägen finns ett möjligt område för bostadsbebyggelse. Området ska betraktas som en naturlig fortsättning på befintlig bebyggelse på södra sidan av Jädraåsvägen.

I Jädraås ska även kompletteringar längs befintliga vägar ses som en lämplig möjlighet och ett alternativ till nya exploateringsområden.



**Figur 4.** Översikt potentiella tomter för bostadsbebyggelse i Jädraås.

## *Åmot*

### **Planlagda tomter**

I Åmot har planberedskapen varit god. I kommunal ägo finns två tomter klara för försäljning med gata och VA framdragna. Ytterligare 15 tomter finns planerade och avstyckade vid Krutåkern, men där har gata och VA inte dragits fram.

Det finns två privatägda tomter med utsikt mot Testeboån som är planerade men inte exploaterade. På bolagsägd mark finns nästan 10 tomter i olika lägen, alla med gata och VA.

Detaljplan har upprättats för området norr om Vallhallavägen (1)

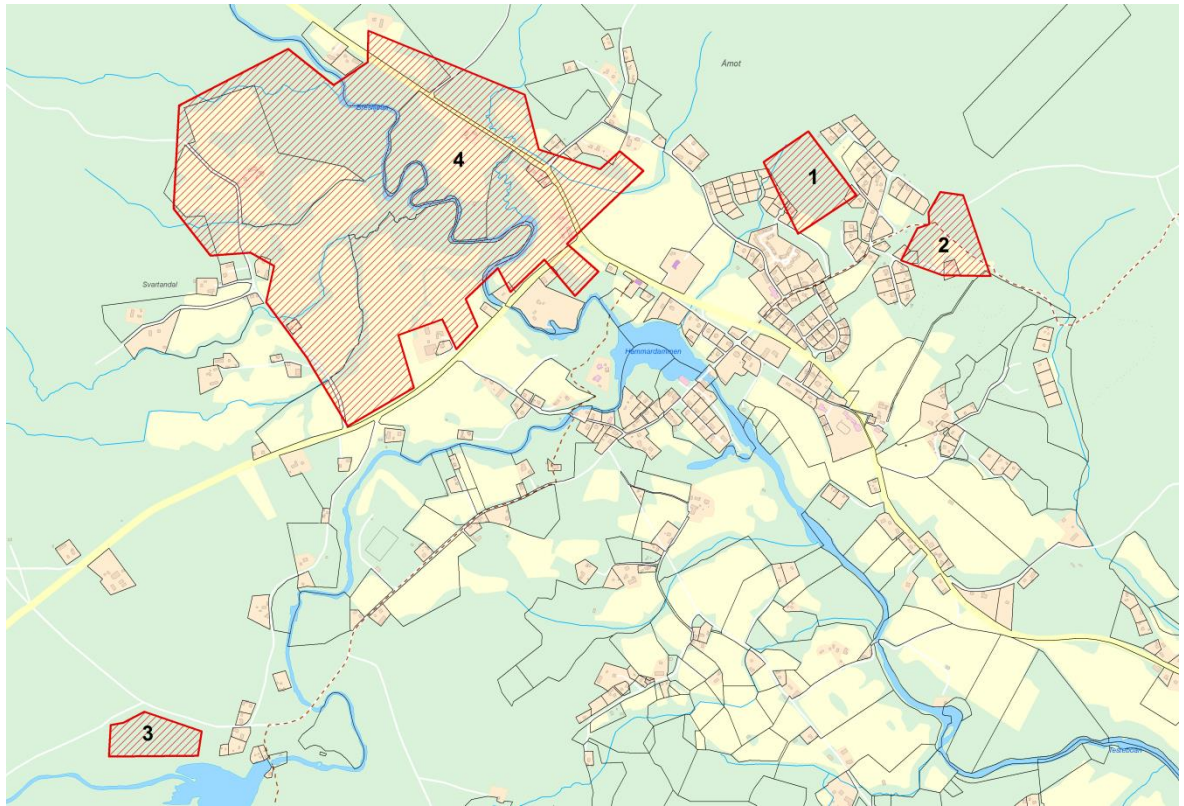
### **Förslag på nya områden**

Ett större utredningsområde (4) för friluftsliv och bostäder ligger väster om korsningen mellan vägen mot Ockelbo och vägen mot Svartnäs. Området kräver ytterligare utredning och delar av det kan komma i konflikt med andra intressen t ex strandskyddet. Eventuell konflikt med jordbruksmarken får prövas i detaljplan.

Ett område för fritidsbebyggelse (3) reserveras vid Masugnsdammen.

I Åmot ska även kompletteringar längs befintliga vägar ses som en lämplig möjlighet och ett alternativ till nya exploateringsområden.

Område (2) är ett område som är utpekad i Översiktsplanen som ett bostadsreservat.



**Figur 4.** Översikt potentiella tomter för bostadsbebyggelse i Åmot.