



Handlingsplan för bostadsförsörjning

2026–2029

Fastställd av: Regionfullmäktige
Framtagen av: Regionstyrelseförvaltningen
Produktion: Milou Communication
Tryck: Åtta45
Omslag: Mostphotos
Ärendenr RS 2023/1225
Version [1.0]

Innehåll

Förord	4
1. Inledning	6
1.1 Aktuell lagstiftning	6
1.1.1. Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	6
1.2 Begreppsförklaringar	6
2. Utmaningar och behov	8
2.1. Omvärldsbevakning	8
2.2. Gotland – befolkning och bostadsmarknad	8
2.2.1. Befolkningsutveckling och effekter	8
2.2.2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och byggande	9
2.3 Bostadsbehov	12
2.3.1 Analys av bostadsbehov för Gotland	12
2.3.2 Studenter	13
2.3.3 Ungdomar	14
2.3.4 Seniorer, utan vårdbehov	14
2.3.5 Äldre med behov av särskilt stöd	14
2.3.6 Personer med funktionsnedsättningar	15
2.3.7 Nyanlända	15
2.3.8 Våldsutsatta	15
2.3.9 Barnfamiljer	16
2.3.10 Hemlösa	16
2.4. Bostadsförsörjningens roll för regional utveckling	16
2.4.1 Behov för kompetensförsörjning	16
2.4.2. Kommunikationer till och från ön	16
2.4.3. Vatten- och avloppskapaciteten innebär begränsningar för byggandet	17
2.4.4. Mark för bostäder konkurrerar även med andra intressen	17
3. Vision och mål för bostadsförsörjningen	18
3.1 Globala och nationella mål	18
3.2 Regionala mål – Vårt Gotland 2040	18
3.3 Gotlands bostadspolitiska vision, med mål, prioriterade områden och åtgärder	18
3.4 Uppföljning och uppdatering av Handlingsplan och Lägesrapport	23
4. Region Gotlands verktyg	24
4.1 Översikts- och detaljplanering	24
4.2 Strategisk markpolitik	24
4.3 GotlandsHem	24
4.4 Kommunal bostadsförmedling	24
4.4.1 Bakgrund och rättsliga utgångspunkter	25
4.5 Boendelösningar för hemlösa	25
4.6 Ekonomiskt stöd till enskilda	25
4.7 Främja alternativa sätt att bygga och bo	25
Bilaga 1. Lägesrapport	26

Förord

En hållbar bostadsförsörjning är en grundläggande förutsättning för Gotlands långsiktiga utveckling. Närheten mellan stad och landsbygd, en målsättning om en växande befolkning och ett diversifierat näringsliv ställer krav på ett genomtänkt och långsiktigt arbete med planering av bostäder som möter dagens och morgondagens behov. Handlingsplanen är ett strategiskt verktyg som ska ge vägledning i arbetet med bostadsförsörjningen som en viktig del av samhällsutvecklingen.

Handlingsplanen tar sin utgångspunkt i Gotlands särskilda förutsättningar: en geografiskt avgränsad ö med stark attraktionskraft, stora säsongsvariationer och en arbetsmarknad som är beroende av en god tillgång på bostäder på olika delar av ön. Samtidigt står vi inför betydande utmaningar. Det krävs insatser för att skapa fler bostäder som unga kan efterfråga, för att möjliggöra inflyttning och kompetensförsörjning, och för att äldre ska kunna bo kvar eller flytta till mer tillgängliga boenden. Bostadsförsörjningsplanen ger därför en samlad bild av nuläget och pekar ut strategiska inriktningar som ska bidra till ett robust, attraktivt och socialt hållbart bostadsbestånd.

Arbetet med handlingsplanen har genomförts i dialog med både interna och externa aktörer. Detta samarbete är avgörande – för bostadsfrågan kan ingen lösa ensam. Tillsammans kan vi skapa de förutsättningar som krävs för att Gotland även fortsättningsvis ska vara en plats där människor vill bo, leva och verka.

Meit Fohlin
Regionstyrelsens ordförande

// Tillsammans kan vi skapa de förutsättningar som krävs för att Gotland även fortsättningsvis ska vara en plats där människor vill bo, leva och verka



Foto: Mostphotos

1. Inledning

Denna handlingsplan ska vara vägledande när Region Gotland i översiktsplanering och annan planering tillämpar och bedömer det allmänna intresset i 2 kap. 3 § 5 pkt. Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), det vill säga bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja:

5 pkt. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Planering för bostadsförsörjning handlar om att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av hur kraven och önskemålen från befolkningen förväntas utvecklas. Ett gediget underlag är avgörande för kvaliteten i planeringen. Att följa och analysera hur befolkningen och dess behov förändras över tid är en nyckelfråga och med höga ambitioner och god planering kan bostadsbyggandet bidra till att många viktiga mål i samhällsplaneringen uppnås.

Handlingsplanen ska utgå från Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys, tillgänglig statistik och andra analyser. Boverket tar fram statistiska beräkningar för behovet av tillskott av bostäder.

Region Gotland driver frågan om bostadsförsörjning intensivt i flera sammanhang och viljeinriktningar avseende bostadsförsörjningen finns i ett antal program och planer, Översiktsplan Vårt Gotland 2040, exploateringsplan, socialförvaltningens bostadsförsörjningsplaner för äldre och personer med funktionsnedsättning. Det är grundläggande att bostadsförsörjningsperspektivet, så som det beskrivs i denna handlingsplan, beaktas i övriga processer kopplade till samhällsplanering och utveckling.

Den modell som Region Gotland arbetar med gällande bostadsförsörjning består av en handlingsplan och en lägesrapport. Dessa ska uppdateras enligt följande:

- Handlingsplan uppdateras varje mandatperiod.
- Lägesrapport, årlig uppdatering sker under andra halvåret.

Region Gotland kommer i lägesrapporten ta upp aktuella analyser av bostadsmarknaden, utveckling inom bostadsbyggande och detaljplaner med mera. Det kommer att innebära att

handlingsplanen hålls uppdaterad och aktuell under hela perioden 2026–2029.

Regionstyrelseförvaltningen ansvarar för att följa upp åtgärdernas måluppfyllelse årligen och att informera regionstyrelsen om resultaten.

1.1 Aktuell lagstiftning

1.1.1. Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

I ”Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)” anges att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Handlingsplanen ska tydliggöra kommunens bostadspolitiska mål samt hur kommunen vill använda de verktyg man förfogar över.

Vissa krav ställs på innehåll och den formella hanteringen av handlingsplanen för bostadsförsörjningen. Kommunen ska redovisa hur hänsyn har tagits till relevanta nationella och regionala mål, planer och program av betydelse för bostadsförsörjningen. Kommunen ska dessutom samråda med interna och externa aktörer och ge länsstyrelsen, aktörer med ansvar för regionalt tillväxtarbete på Gotland och andra regionala organ tillfälle att yttra sig. Vidare ska riktlinjerna för bostadsförsörjningen antas av fullmäktige under varje mandatperiod.

Vid stora förändringar av förutsättningarna för den antagna handlingsplanen ska en ny handlingsplan upprättas och antas av regionfullmäktige.

1.2 Begreppsförklaringar

För att underlätta förståelse av detta dokument redogörs nedan för ett antal begrepp och deras innebörd.

Bostad

Hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i. Enligt Boverkets byggregler ska en bostad innehålla utrymmen för funktioner, sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Alla funktioner utom personhygien får finnas i samma rum. En personshushåll får numer även dela på vissa bostadsfunktioner som kök, matplats, utrymme för samvaro och hygienrum.

Permanentbostad

En bostad som nyttjas för ett stadigvarande bruk.

Fritidsbostad

En tillfällig bostad som används under semester och annan fritid.

Särskilt boende

Individuellt inriktad insats i form av boende som ges med stöd av socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Särskilt boende för äldre (SÄBO)

Boende som tillhandahåller bostäder eller platser för heldygnsvistelse tillsammans med insatser i form av vård och omsorg för äldre personer med behov av särskilt stöd.

Bostad med särskild service

Boende som tillhandahåller bostäder för personer med funktionsnedsättning och med behov av stöd och särskild service enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller Socialtjänstlagen (SoL).

Servicebostad

En servicebostad utgörs av en lägenhet i nära anslutning till en servicebas. Vid servicebasen finns tillgång till gemensamhetslokal samt personalgrupp som ger individuellt utformat stöd.

Gruppbostad

Bostad med särskild service som är avsedd för ett begränsat antal personer som har omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov.

Särskild anpassad bostad

Utgörs av en bostad med viss grundanpassning till funktionsnedsatta personers behov men utan bemanning. I denna boendeform ingår inte omvårdnad, fritidsaktiviteter eller kulturella aktiviteter.

Trygghetsboende

Trygghetsboende vänder sig till seniorer som vill bo tryggt och bra. För att få en lägenhet i trygghetsboende måste minst en person i hushållet uppfyllt en viss ålder som varierar mellan

olika boenden och kommuner. Det krävs inget biståndsbeslut för att få bo i ett trygghetsboende. Ett trygghetsboende är som en vanlig lägenhet med närliggande gemensamma ytor.

Förtur till bostad

Medicinska och/eller sociala förturer: bostäder till personer som efter individuell bedömning inte bedöms kunna tillgodose sitt bostadsbehov på den öppna bostadsmarknaden. Näringslivsförtur: Förtur till bostad för person som fått arbete i kommunen men som bor utom pendlingsavstånd.

Översiktsplan

En översiktsplan är en plan som ska finnas i alla kommuner och tas fram av kommunerna själva. Den anger grunddragen för hur mark och vatten ska användas i hela kommunen. Översiktsplanen är inte bindande men syftet är att den ska ge vägledning om hur kommunen kan utvecklas.

Detaljplan

Med en detaljplan får kommunen reglera användningen av mark- och vattenområden. Den kan användas för att pröva om ett område är lämpligt för bland annat bebyggelse. Det gäller till exempel både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras. Detaljplanen ska redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden och gränserna för dessa.

Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt, att under en begränsad tid och under givna villkor, förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett av kommunen visst ägt markområde.

Attraktiv mark för bostadsbyggande

Attraktiv mark för bostadsbyggande avser markområden som, utifrån läge, serviceutbud, tillgänglighet, kvaliteter i miljö samt marknadsefterfrågan bedöms ha särskilt goda förutsättningar att utvecklas till hållbara och eftertraktade bostadsmiljöer.



Foto: Joel Nilsson

2. Utmaningar och behov

Region Gotland står, i likhet med andra regioner och kommuner, inför en rad utmaningar när det gäller bostadsmarknaden och situationen för de bostadssökande under kommande år. De bostadspolitiska målen för Region Gotland (se kap 3.3) kopplar på olika sätt till dessa utmaningar och är tänkta att tillsammans med handlingsplanen styra mot ett läge som hanterar utmaningarna på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt långsiktigt hållbart sätt.

2.1. Omvärldsbevakning

Omvärldsläget fortsätter att präglas av oro och osäkerhet. Rysslands invasion av Ukraina och oron i Mellanöstern bidrar till att världsekonomin påverkas, något som också får konsekvenser för bedömningen hur bostadsmarknaden kommer att utvecklas de kommande åren. Sverige befinner sig i en lågkonjunktur med högre räntor, högre produktionskostnader, stort bostadsutbud och lägre bostadspriser som följd. Detta har fått konsekvenser för nyproduktionen av bostäder som är på en historiskt låg nivå (Boverket, 2024)².

De senaste åren har bostadsmarknaden på Gotland förändrats något, vilket visar sig genom att det inte är lika stort söktryck och därmed inte riktigt lika svårt att hitta en bostad som under högkonjunkturen. Flera privata hyresvärdar har under de senaste åren annonserat ut bostäder med förstahandskontrakt, vilket är en tydlig skillnad mot tidigare och ett tecken på att bostadsmarknaden inte har lika hårt tryck på efterfrågan.

Uppsala universitet Campus Gotland har ett framtida mål om att ha 1 500 helårsstudenter, men har i nuläget (2025) cirka 1 300 studenter då antagningarna varit färre med anledning av förändringar i kurs- och programutbud. 142 nya studentbostäder blev klara i maj 2024 och av dessa finns många lediga i nuläget (februari 2025). Det finns även gott om privata uthyrare som både erbjuder 9–10 månaders kontrakt och 12-månaders kontrakt.

Lågkonjunkturen, inflationen och höjda hyresnivåer har haft en direkt påverkan på befolkningens möjligheter att ta del av de bostäder som finns på bostadsmarknaden på Gotland, då det slår särskilt hårt mot grupper med låg disponibel inkomst. En stor utmaning framåt är att bygga bostäder med rimlig prisnivå som är tillgängliga för den större delen av befolkningen.

Gotland är, trots befolkningsminskningen de senaste åren, en attraktiv plats som många vill bo på, vilket stöds av bland annat av TCI – Talent City Index, vars ”Stadsrapport” (TCI,

2024)³ redovisar en kommuns/stads position och attraktionsprofil, samt vilka attraktionsfaktorer som är starka och vilka som behöver utvecklas.

Bostadsbrist får negativa konsekvenser för kompetensförsörjningen vilket kan påverka den regionala utvecklingen ur ett tillväxtperspektiv. Förutsättningarna på bostadsmarknaden gör det svårare att flytta för arbete och studier, för nyanlända att etablera sig och för ungas start i vuxenlivet. Säsongsvariationen är stor på Gotland, befolkningen fördubblas under sommarsäsongen och ön är populär bland fritidshusköpare, vilket ökar trycket på bostadsmarknaden och har gjort att bostadspriserna skjutit i höjden. Detta skapar en situation där en stor del av bostadsbeståndet bara utnyttjas under en liten del av året. Det blir därför viktigt att hitta en lösning där både bostadsförsörjningen och besöksnäringen på ett bra sätt kan samexistera med varandra.

Gotland är med sitt geografiska läge en strategiskt viktig plats för Försvarsmakten, så även för Nato. Försvarsmaktens verksamhet på Gotland kommer att öka de närmaste fem åren och det är därför viktigt att detta beaktas i bostadsförsörjningen. I enlighet med det senaste försvarsbeslutet från 2024 pågår också kontinuerligt en översyn av påverkansområden för totalförsvarets militära del i landet. Vad detta kan innebära för bostadsbyggandet på Gotland på sikt är svårt att bedöma i dagsläget.

Det finns inom vissa områden en intressekonflikt mellan försvarsintressen och behovet av byggbar mark för bostäder, men även Försvaret har ett behov av fler bostäder till sina medarbetare.

2.2. Gotland – befolkning och bostadsmarknad

2.2.1. Befolkningsutveckling och effekter

Behov och efterfrågan av bostäder förändras över tid beroende på hur befolkningens och hushållens sammansättning utvecklas. Därför behöver det skapas förutsättningar för ett bostadsutbud som tillgodoser både nuvarande och framtida behov.

Gotland är Sveriges till befolkningen minsta region och har genom sitt ö-läge särskilda förutsättningar. Det innebär dock inte att den regionala bostadsmarknaden är separerad från övriga delar av landet. De senaste årens demografiska utveckling på Gotland, med stor inflyttning till Gotland från andra

² <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/maj-2024/>

³ <https://www.talentcityindex.com/sverige>

regioner, vittnar tvärtom om starka band mellan Gotlands bostadsmarknad och lokala bostadsmarknader i andra delar av Sverige.

Mellan 2014 till 2023 ökade befolkningmängden på Gotland för varje år, under år 2024 och 2025 var det en marginell minskning och befolkningmängden uppgick enligt Statistiska Centralbyrån den 1 januari 2026 till 60 852 personer. Enligt befolkningsprognos från Statisticon för åren 2024 – 2033, kommer befolkningen på Gotland att vara relativt konstant. (Statisticon, 2024)⁴.

Gotlands åldersstruktur skiljer sig delvis åt från rikets, medelåldern på Gotland är klart över rikssnittet. En fortsatt åldrande befolkning kan leda till konsekvenser för bland annat välfärdens finansiering och för arbetslivets kompetensförsörjning. Det ställer också krav på att de bostäder som finns tillgängliga är lämpade för målgruppen, då många äldre har behov av anpassade bostäder med hög tillgänglighet. Gotland har idag ett underskott av trygghetsboenden och seniorboenden och intresset är fortsatt stort för dessa boendeformer bland annat från de organisationer som samlar seniora delar av befolkningen.

Gotland har under hela 2000-talet haft ett negativt födelse-netto, vilket betyder att det är fler som dör än som föds. Barnafödandet på Gotland har sjunkit sedan år 2000 (SCB, 2025). Människors benägenhet att skaffa barn påverkas av olika faktorer: omvärldsförändringar, de ekonomiska konjunkturerna, deltagande i arbetsliv och utbildning samt förändringar i familjepolitiken.

Under 2023 går det att utläsa ett trendbrott i den tidigare positiva befolkningsutvecklingen. För första gången sedan 2014 hade Gotland ett negativt flyttningsnetto, vilket innebär att fler flyttade från Gotland än till Gotland. Inflyttningen av barn i åldrarna 0–10 år visar att Gotland är attraktivt för barnfamiljer att flytta till, och att de faktorer som begränsar barnafödandet på Gotland inte påverkar inflyttningen av barnfamiljer på samma sätt.

Bland unga i åldrarna 20–29 år har utflyttningen från Gotland varit större än inflyttningen under större delen av 2000-talet. En viktig faktor för att behålla den unga befolkningen är möjligheten att komma in på arbetsmarknaden och att det finns bostäder som uppfyller ungas bostadsbehov.

Höga bostadspriser tillsammans med Gotlands relativt låga hushållsinkomster medför att gotlänningar generellt har svårt att konkurrera på den gotländska bostadsmarknaden. Gotlands län är fortsatt bland de dyraste länen i Sverige när det gäller priser för småhus som bostadsrätter. Medianinkomsten för en gotlänning som förvärvsarbetar uppgick 2025 till 373 200 kronor, att jämföra med siffran 401 400 kronor för riket som helhet. Gotland har också en mycket stor spridning på bostadspriserna.

Exempelvis fanns det i september 2025 på Hemnet villor till salu från 1,5 miljoner kronor till 28 miljoner kronor och bostadsrättslägenheter med ett kvadratmeterpris mellan cirka 6 000 kronor och 100 000 kronor. Dessa stora prisspann står ut vid en jämförelse med andra kommuner och har sin grund i den höga efterfrågan på kustnära boenden och centrala bostäder i Visby som drivit upp priserna för fritidsboende.

Gotlands befolkning år 2025 var 60 852 personer. Enligt senaste statistiken (SCB 2024) var befolkningen fördelade på 29 308 hushåll och det bor i genomsnitt 2,08 personer per hushåll att jämföra med 2,14 i riket som helhet. Andelen ensamhushåll på Gotland utgör 42,8 procent av hushållen. Gotlänningen bor oftare ensam än genomsnittssvensken. Ensamhushåll har generellt en lägre disponibel inkomst än hushåll som potentiellt har två eller fler förvärvsarbetande medlemmar. Gotlands höga andel ensamhushåll har således betydelse för att förstå de gotländska hushållens ekonomiska förutsättningar.

De gotländska hushållens disponibla inkomst ligger på en lägre nivå än i riket som helhet. Utifrån ett antagande att boendekostnaderna är desamma på Gotland som i riket blir slutsatsen att hushållen på Gotland har mindre ekonomiska marginaler. Boendekostnaderna på Gotland är dock ofta högre än i riket, vilket innebär att många av Gotlands hushåll har ett litet utrymme för konsumtion efter att boendet är betalt.

En majoritet av alla hushåll på Gotland, cirka 70 procent, bodde år 2024 i äganderätt eller bostadsrätt enligt Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2025. Hushållens ekonomiska standard varierar baserat på hushållens boendeformer. Den ekonomiska standarden för personer som bor i hyresrätt är lägre än för personer som bor i bostads- eller äganderätt.

2.2.2. Bostadsmarknad, bostadsbestånd och byggande

2.2.2.1. Bostadsmarknad

En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av att det snabbt går att hitta en lämplig bostad, oavsett hushållets ekonomiska förutsättningar. En dåligt fungerande bostadsmarknad kännetecknas däremot av bostadsbrist, som dels kan bero på en fysisk brist eller en brist på sådana bostäder som möter hushållens olika behov.

I den årliga bostadsmarknadsenkäten har det sedan länge bedömts att det råder underskott på bostäder i Visby och inom vissa andra delar av ön. Underskottet på bostadsmarknaden har gjort det svårt att etablera sig på marknaden och försvårat möjligheten att flytta till eller inom Gotland. Det finns ett underskott på bostäder med rimliga boendekostnader och det är fortfarande lång kötid hos allmännyttan för att få ett första-handskontrakt. Bostadsbristen har traditionellt betraktats som

⁴ <https://dokument.gotland.se/IntegrationService.svc/doc/content/36938>



Foto: Region Gotland

ett problem som kan byggas bort. Ett underskott av bostäder behöver dock inte bara bero på en fysisk brist på bostäder, utan kan också bero på att bostadsbeståndet inte matchar hushållens behov. Det senare problemet kan inte lösas enbart genom ett ökat bostadsbyggande, då nyproducerade lägenheter är för dyra för många hushåll.

Hushållens olika behov och förutsättningar ställer krav på att det finns en variation av bostäder, avseende upplåtelseform, storlek, ålder och kostnader. De flesta som flyttar till en ny bostad gör det inom det befintliga bostadsbeståndet. Även om bostadsbyggande är en viktig aspekt i bostadsförsörjningen, är det befintliga beståndet avgörande för att möta hushållens bostadsbehov. Att optimera nyttjandet av befintligt bostadsbestånd genom bostadsbyten och skapande av flyttkedjor är en central del i bostadsförsörjningen.

Gentrifiering av Visby innerstad har lett till att innerstaden avfolkas till stora delar under lågsäsongen. Allmännyttans bostadsbestånd av hyresrätter i innerstaden är ett för Region Gotlands viktiga verktyg för att bidra till ett diversifierat bostadsbestånd. Eventuella förändringar i detta bostadsbestånd styrs genom Gotlandshems ägardirektiv.

Ett generellt problem på Gotland är att många hyresvärdar endast hyr ut nio–tio månader om året, för att över sommaren i stället hyra ut till turister till en betydligt högre hyra. Det har gett upphov till en kraftig säsongsvariation i Gotlands bostadsmarknad och medfört ett underskott på bostäder där det är möjligt att bo tolv månader om året. Situationen har skapat en konkurrens mellan permanentboende, säsongarbetare och turister om de bostäder som finns tillgängliga under sommaren.

En viss förändring har dock kunnat ses det senaste åren, då utbudet av uthyrningsobjekt ökat och fler hyresvärdar erbjuder

12-månaderskontrakt på bostäderna. Den större konkurrensen på hyresmarknaden har gjort att även förstahandskontrakt har utannonserats och flera bostäder har omannonserats till lägre hyresnivåer. Många studentlägenheter finns lediga efter sista antagningstiden till skolor och universitet både hösten 2024 och 2025. Denna utveckling är ny och skall följas upp framåt.

2.2.2.2. Bostadsbestånd

År 2024 fanns 30 938 bostäder på Gotland (Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2025)⁵. Av bostadsbeståndet var 1 832 av typen specialbostäder såsom äldre- och studentbostäder. Den största delen av bostadsbeståndet, cirka 50 procent, utgörs av småhus, medan det övriga beståndet utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Den vanligaste upplåtelseformen på Gotland är äganderätter som omfattar hälften av det totala beståndet. Fördelningen av övriga upplåtelseformer är cirka 30 procent hyresrätter och 20 procent bostadsrätter. Andelen hyresrätter (inklusive specialbostäder för äldre, funktionshindrade och studenter) omfattar ungefär en tredjedel av bostadsbeståndet på Gotland. Utöver dessa bostäder för permanentboende tillkommer 13 056 stycken fritidshus (SCB 2025).

Årshyran för en hyresrätt i Sverige låg 2024 på 1 336 kronor per kvadratmeter (median), för Gotland är årshyran 1 328 kronor per kvadratmeter. Hyresrätter utgör ungefär en tredjedel av bostadsbeståndet på Gotland men Gotland har därutöver en omfattande marknad där bostadsrätter och småhus hyrs ut privat. Gotland låg år 2024 på fjärde plats över dyraste län i landet när det gäller prisnivå för bostadsrätter och likaså på fjärde plats avseende småhus. Gotland har en mycket stor spridning av priser av bostäder, mycket större än de flesta regioner. En prisbild på villor varierar mellan 1,5 mkr till 28 mkr och bostadsrättspriserna per/kvm från ca 6.000 - 100.000 kr/kvm. (Källa: Hemnet september 2025).

⁵ <https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>

Förändringar i det befintliga beståndet kan leda till förändringar i hushållens boendekostnader. Av Gotlands totala bostadsbestånd är nästan en fjärdedel byggt innan år 1931 och drygt 81 procent av beståndet är äldre än 30 år (Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys, 2024). Detta medför utmaningar och kostnader då äldre bostäder ofta har ett behov av större renoveringar. Den genomsnittliga bostadskostnaden är generellt lägre i ett äldre bestånd, men standardhöjande renoveringar kan medföra att bostadskostnaden ökar.

GotlandsHem har under de senaste åren sålt delar av sitt bestånd av hyresrätter till privata hyresvärdar, cirka 900 av 5 400 lägenheter. Motivet för GotlandsHem att sälja delar av beståndet var att förbättra företagets ekonomi, möjliggöra nyproduktion, förbättra möjligheterna till underhåll, rusta upp kommunens bostadsbestånd och att få in fler privata hyresvärdar/aktörer på marknaden. GotlandsHem genomför nu större renoveringar i sitt bostadsbestånd. Sammantaget över en tioårsperiod ska antalet hyresrätter för bolaget öka.

2.2.2.3. Bostadsbyggande

Trots att folkmängden på Gotland har minskat det senaste året, finns det ett fortsatt behov av fler bostäder. Ett fortsatt bostadsbyggande är viktigt för att tillgodose de behov och den efterfrågan som finns på bostadsmarknaden, men det krävs också att rätt bostäder byggs för att svara upp mot behoven. Ett ökat bostadsbyggande är heller inte tillräckligt för att lösa de utmaningar som finns på Gotlands bostadsmarknad. Det är därför viktigt att använda de bostadssociala verktyg som står till buds, till exempel förturer, hyresgarantier, uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar samt uthyrning av bostäder i andra hand, men även att dessa verktyg arbetas vidare med och utvecklas.

Förändringar i lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar innebär bland annat att det ska framgå hur markanvisningar används för att följa kommunens handlingsplan för bostadsförsörjningen. På så sätt blir det tydligare att kommunens arbete med markanvisningar ska utgå från och bidra till kommunens egna mål för arbetet med bostadsförsörjningen. Ny lagstiftning gällande bostadsförsörjning trädde i kraft 1 mars 2025.

Behovet av bostäder avgörs främst av antalet invånare och antalet hushåll. För att bedöma behovet av nya bostäder kan en uppskattning göras utifrån antagandet att för varje två personer som befolkningen ökar med behöver det byggas en ny bostad. Under perioden 2014–2023 har Gotlands befolkning ökat med 3 774 invånare, i snitt 377 invånare per år. Under samma period har bostadsbeståndet ökat med en ny lägenhet per 1,8 nya invånare under den senaste tioårsperioden. Det kan tolkas som att bostadsbyggandet, åtminstone sett till antalet, har motsvarat behovet av tillkommande bostäder under denna period. Sedan 2023 har Gotland haft en svag befolkningsminskning. Boverket utför regionala beräkningar av behovet av byggande för att svara mot den förväntade

framtida befolkningsökningen och för Gotlands del motsvarar det ett behov av att bygga cirka 250 bostäder per år fram till 2030. Den senaste befolkningsprognosen visar dock på att befolkningen kommer att minska något på Gotland fram till år 2033, vilket bedöms påverka framtida bostadsbyggande. Med utgångspunkt i Boverkets beräkningar för att möta den demografiska utvecklingen i länet, behöver byggtakten fortsätta på de nivåerna som var under perioden 2016–2023 (undantaget åren 2017 och 2020). Region Gotlands Miljö- och byggnämnd har satt ett mål om att möjliggöra för minst 500 bostäder per år över hela Gotland för att bidra till en befolkningsutveckling (Region Gotland, 2025). Detta mål sattes dock i början av mandatperioden efter en tid av lång högkonjunktur då befolkningen ökade både på Gotland och nationellt.

Boverket juni 2025:

”Boverkets juniprognos präglas av ett osäkert omvärldsläge som framför allt drabbat hushållen. Trots stabila bygg- och bolånekostnader och en förbättrad köpkraft för hushållen vänder inte bostadsbyggandet uppåt.

Boverkets bedömning är att vändningen bromsas av hushållens situation. Hushållen är mer oroad för sin privatekonomi i år jämfört med förra året. Det leder till mer försiktiga och mindre riskbenägna hushåll, vilket drabbar produktionen av nyproducerade bostadsrätter och småhus.

Vändningen bromsas också av den låga aktiviteten på andrahandsmarknaden. Många hushåll har sina pengar bundna i befintliga bostäder och för att kunna finansiera ett framtida bostadsköp behöver de få sålt sina nuvarande bostäder. Effekten av en låg aktivitet på andrahandsmarknaden drabbar därmed också nyproduktionsmarknaden.”

Detta tillsammans med ett osäkert omvärldsläge gör att det förväntade bostadsbyggandet i Sverige och på Gotland bedöms fortsatt vara på låg nivå under kommande år, dock syns en viss ökning i prognoserna för påbörjade bostäder. För landet som helhet är prognosen 35 000 påbörjade bostäder under 2026 och 36 500 bostäder för 2027 (Boverket, 2026)⁶.

I det befintliga beståndet av lägenheter i flerbostadshus utgörs 71 procent av lägenheter med 2–3 rum och kök. Av de lägenheter i flerbostadshus som färdigställdes under den senaste femårsperioden, var 59 procent tvåor och treor. Trenden att bostadsbyggandet styr mot dessa lägenhetstyper är en effekt av hur efterfrågan på bostadsmarknaden har sett ut under de senaste åren.

⁶ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/maj-2024/>

Det finns dock en efterfrågan på mindre bostäder med rimliga boendekostnader som är tillgängliga för unga människor. Det behövs en variation i bostadsbeståndet med bostäder i olika storlekar för att inte riskera att beståndet av lägenheter blir alltför ensidigt och inte uppfyller hushållens varierande behov.

Det finns ett antal faktorer som begränsar bostadsbyggandet på Gotland, bland dessa märks särskilt:

- Höga produktionskostnader
- Konflikter med allmänna och statliga intressen enligt miljöbalken (såsom riksintresseanspråk, riksintressen och strandskyddsbestämmelser)
- Konflikter med enskilda och allmänna intressen enligt plan- och bygglagen (till exempel hög grad av överklaganden)
- Brist på planlagd mark för bostäder
- Långa ledtider för detaljplanläggning

Andra faktorer som försvårar bostadsförsörjningen:

- Låg rörlighet på bostadsmarknaden. Orsaker är till exempel reavinstbeskattning och svårigheter att byta bostäder mellan olika upplåtelseformer.
- Omvärldsläget
- Hårda kreditvillkor med fortsatt högre räntenivåer än tidigare
- Höga bostadspriser i förhållande till inkomster
- Ett äldre bostadsbestånd (få bostäder som är tillgänglighetsanpassade och passar seniorer).

I uppskattningen om förväntat påbörjande av bostäder tas hänsyn till planläge, projektering och marknadsförutsättningar. För att skapa en hållbar bostadsmarknad är det nödvändigt att bostädernas upplåtelseform blandas för att skapa en balans och ett varierat utbud på bostäder som efterfrågas på marknaden. Om trenden med få tillkommande hyresrätter fortsätter, kan det ytterligare försvåra för den växande grupp som inte har möjlighet att köpa en bostad utan endast har tillgång till beståndet av hyresrätter.

2.3 Bostadsbehov

Det finns människor i samhället som på olika sätt har svårt att skaffa en bostad som uppfyller de behov man har. Under en människas liv förändras bostadsbehovet över tid, naturligt genom livets olika skeden eller genom specifika händelser som förändrar en människas tillvaro. Det är därför viktigt att det i samhället finns en blandning av bostäder som kan möta dessa varierande behov.

2.3.1 Analys av bostadsbehov för Gotland

Boverket tar fram ett underlag för behovsbaserad bostadsbrist som ett underlag till kommunerna i deras arbete med att ta fram handlingsplaner för bostadsförsörjningen. Nedan text rörande behovsbaserad bostadsbrist är hämtad från Boverket.

Behovsbaserad bostadsbrist är definierat som om hushåll har en boendesituation som inte är tillfredsställande. Boendesituationen mäts genom åtta mått som ger en bild av hur väl bostaden svarar mot de behov som hushållet har. Dessa åtta mått är:

1. Boendeekonomi A – Boendeekonomi mäter om hushållet har en ansträngd boendeekonomi utifrån om den disponibla inkomsten räcker till att täcka en baskonsumtion. Baskonsumtionen i det här fallet är baserad på riksnormen för försörjningsstöd.
2. Boendeekonomi B – Det andra måttet för boendeekonomi mäter även den om hushållet har en ansträngd boendeekonomi med skillnaden att baskonsumtionen i det här fallet baseras på en kvar att leva på kalkyl (KALP) baserat på ett genomsnitt av bankernas KALP-kalkyler.
3. Trångboddhet – Mäter om hushållet är trångbott. Enligt kriteriet är ensamstående hushåll utan barn inte trångbodda. Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas sovrum. Två barn under 12 år kan dela rum. Vuxna som inte är sammanboende delar inte sovrum. För de hushåll där det saknas uppgifter över antalet rum, primärt småhus, används boende-ytan per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Ansträngd boendesituation A – Mäter om hushållet har både en ansträngd boendeekonomi enligt 1. Boendeekonomi A och är trångbodda.
5. Ansträngd boendesituation B – Mäter om hushållet har både en ansträngd boendeekonomi enligt 2. Boendeekonomi B och är trångbodda.
6. Flyttfrekvens – Ger en bild av hur osäker hushålls eller individers boendesituation är utifrån om de flyttar ofta. Kriteriet är att någon i hushållet flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn – Mäter om det finns barn som är 25 år eller äldre i hushållet.
8. Återkommande problem – Mäter om hushållet har återkommande problem två år i rad. Det vill säga att hushållet uppfyller kriterierna för mått 1, 2, 3, 6, 7 två år i rad.

Figur 1. Behovsbaserad bostadsbrist Boverket 2023 (i procent) enligt ovanstående mått:

Boverkets mått:	Riket	Gotland
1	0,043	0,039
2	0,245	0,263
3	0,095	0,062
4	0,01	0,005
5	0,032	0,017
6	0,017	0,016
7	0,033	0,042
8	0,09	0,095

I vissa delar riskerar statistiken att bidra till en felaktig bild av befolkningens boendesituation när det handlar om ”små siffror”. Hänsyn bör också tas till att Gotland är det minsta länet sett till befolkningsstorlek.

Av de kriterier som Boverket analyserar framgår att Gotland ligger i nivå med eller under snittet för riket på alla punkter förutom kriteriet 7: Hemmaboende vuxna barn över 25 år eller äldre. Där har Gotland en något högre andel än rikssnittet. Det kan ha ett samband med att Gotland har haft bostadsbrist på mindre lägenheter med 12-månaderskontrakt eller längre. Denna siffra (från 2023) ska följas upp då det blivit ett lägre söktryck på mindre lägenheter de senaste två åren. En anledning är att Uppsala universitet Campus Gotland har cirka 300 färre studerande och nya studentbostäder (142 st.) byggts efter 2023.

2.3.2 Studenter

Under flera år har det funnits ett underskott på bostadsmarknaden för studenter. En viktig anledning till underskottet anges vara en brist på bostäder som finns tillgängliga för studenter året runt. Andra viktiga faktorer är att det är lång kötid i kommunens bostadskö och att det funnits för få små lediga bostäder och bostäder som är särskilt avsedda för studenter.

Under 2024 färdigställdes 142 stycken nya studentbostäder i Visby med 12-månaders-kontrakt, vilket varit ett steg på vägen för att skapa fler bostäder för målgruppen och för att minska det bostadsunderskott som funnits. Studentlägenheter är generellt mindre lägenheter, där hyresvärden ställer krav på att den boende är registrerad vid en utbildning. Flera av studentbostäderna på Gotland i privat regi har en begränsad hyrestid om nio–tio månader, vilket varit/är en källa till otrygghet och skapar problem för de studenter som önskar bo kvar för att sommarjobba på Gotland.

Studenterna på Gotland har möjlighet att bo i särskilda studentbostäder eller i lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet. Gotland har under flera år klassats som röd i Sveriges förenade studentkårers årliga bostadsrapport, med betydelsen att studieorten inte kan erbjuda studenter ett boende under höstterminen. Sedan hösten 2024 har läget förändrats och alla studenter hade lyckats ordna med boende redan i början av terminen enligt Uppsala universitet Campus Gotland. Det finns gott om lediga studentlägenheter att hyra (2025). Dock anser många studenter att de nyproducerade studentlägenheterna har en hyra som är för hög för att klara av på studiemedlen.

Under hösten 2024 har en bostadsenkät bland studenterna genomförts av Uppsala universitet Campus Gotland i samarbete med Region Gotland. Enkäten innehåller detaljerad information kring studenternas önskemål och behov kring bostadsfrågan och kan fungera som ett underlag kring analyser och framtida strategier för studentbostäder. Svarsfrekvensen var relativt låg 24,2 procent (242 st), vilket innebär att resultaten har en viss statistisk osäkerhet. Ett urval av resultaten från enkäten gällande de svarandes bostadssituation har sammanställts nedan:

- 23% är inte beredda att betala mer än 6 000 kr i månads-hyra för en bostad som man verkligen uppskattar (endast 7% är beredda att betala mer än 7 000 kr/mån)
- 51% är nöjda med sin nuvarande boendesituation
- För drygt hälften av studenterna är de viktigaste faktorerna eget kök, eget badrum, bra uppkoppling
- 77% anger att närhet till Campus som enskilt viktigaste faktor
- 62% anger att det viktigaste är att el, vatten och värme ingår i hyran
- 51% anger låg hyra som enskilt viktigaste faktor.
- 57% bor enskilt
- 51% hyr av en privat hyresvärd
- 44% hyr av ett bostadsbolag

- 64% tycker att 12-månaders kontrakt är mest attraktivt
- 24% vill ha 10-månaders kontrakt (ej hyra under sommar-månaderna)
- 12% vill bo tillsammans med andra (utom partner/familj)
- 64% vill bo enskilt
- 58% har inte behövt flytta (hittills) under studietiden
- Av de som har behövt flytta har 61% flyttat av eget val (inte för att kontraktstiden tagit slut)
- 85% tycker att det är rimligt att bostaden ligger upp till 20 minuters promenad från Campus

Det har hänt att studenter tackat nej eller hoppat av utbildningar på grund av att de inte hittat en lämplig bostad, vilket är en utveckling som förhoppningsvis vänder i och med att fler studentbostäder har byggts och att trycket på bostadsmarknaden minskat de senaste åren. I förlängningen är förhoppningen att fler studenter bor kvar på Gotland efter avslutade studier.

2.3.3 Ungdomar

Unga människor har många gånger begränsade ekonomiska möjligheter att skaffa sig ett första eget boende och många bor därför kvar hemma i längre utsträckning. Då kötiden för att få ett förstahandskontrakt kräver många år i bostadskön hos allmännyttan så har GotlandsHem infört en särskild bostadskö för ungdomar, där ett antal mindre bostäder avsätts. Detta gör att fler ungdomar som inte har så lång kötid i bostadskön, kan erbjudas en bostad.

En ungdomskö med efterföljande (tidsbegränsade) ungdomskontrakt har i vissa andra kommuner visat sig vara en väg in på bostadsmarknaden för ungdomar upp till 26 år. Vid en eventuell kommande utredning om fler typer av förtursköer föreslås att denna fråga tas upp.

2.3.4 Seniorer, utan vårdbehov

Andelen av Gotlands befolkning som är 65 år eller äldre är relativt hög (Regionfakta, 2024)⁷ och förväntas öka under den kommande tioårsperioden. Många äldre har behov av anpassade bostäder, där bostadens utformning har stor påverkan på den enskildes livskvalitet och kan även medföra stora samhällskostnader. De som är vid god hälsa önskar oftast bo kvar i sitt eget hem så länge som möjligt varför kvarboendeprincipen, som grundar sig på att den enskilde ska få resurser, till exempel hemtjänst, är målsättningen.

Äldre som vill eller har behov av att flytta möter ofta hinder i form av högre boendekostnader eller långa kötider till ordinarie hyresbostäder. Många saknar också möjlighet att ta lån för att köpa en bostadsrätt och en stor grupp, särskilt äldre kvinnor, har så låg inkomst att en flytt till en nyproducerad

hyreslägenhet inte framstår som ett realistiskt alternativ. Utöver särskilt boende för äldre finns också seniorbostäder och trygghetsbostäder för seniorer som inte förutsätter biståndsbeslut. Representanter för olika seniororganisationer och Region Gotlands seniorråd framhåller att det finns ett stort intresse för att det byggs fler boenden i denna kategori. Bedömningen är att det råder underskott på senior- och trygghetsbostäder på Gotland, vilket styrks av det faktum att det finns en bostadskö med över 200 sökande för seniorbostäder (Länsstyrelsens Bostadsmarknadsanalys, 2025)⁸.

Demografin är tydlig, Gotland har många äldre och inom några år är gruppen 20% större. Det finns ytterst få bostäder som är anpassade/tillgängliga för denna grupp. Det är viktigt att Gotland tar hänsyn till denna målgrupps behov vid framtagande av lämplig mark till exempel nära kommunikationer, service, vårdcentral med mera. Då blir också bostäderna attraktiva för målgruppen.

2.3.5 Äldre med behov av särskilt stöd

Socialtjänstlagen ger kommunerna ansvaret att inrätta särskilda boendeformer för äldre med behov av särskilt stöd. För att få plats i ett särskilt boende krävs en ansökan ifrån den enskilde för att kunna utreda behov och fatta ett individuellt biståndsbeslut. Grunden för bifallsbeslut är ett stort och omfattande omvårdnadsbehov hos den enskilde. För dessa insatser gäller att när den enskilde har fått sin ansökan till boende beviljad har kommunen tre månader på sig att verkställa beslutet för att inte riskera vitesföreläggande.

Andelen av befolkningen på Gotland som är 65 år eller äldre har ökat under de senaste åren. Antal personer i denna åldersgrupp fortsätter att stiga i hela landet. Under 2023 låg medelåldern för befolkningen i Gotlands län på 45,7 år, vilket är den högsta medelåldern av samtliga län och klart över riksnittet på 41,9 år (SCB).

Socialförvaltningen tar fram **Plan för särskilt boende för äldre inom Region Gotland 2024-2033** som även inkluderar en prognos avseende särskilda boenden för äldre inom kommande 10 år. Syftet med att ta fram en plan för särskilt boende för äldre är primärt att socialförvaltningen inom Region Gotland ska kunna följa den demografiska utvecklingen och vara med och planera behovet av boendeplatser inom särskilt boende på Gotland.

Enligt Rådet för kommunala analyser (RKA) har man sett att andelen äldre över 80 år som bor i särskilt boende, de senaste tjugo åren har minskat från drygt 21 procent till ungefär 10 procent. De flesta äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet och därför är det av stor vikt att det planeras för attraktiva och tillgängliga bostäder anpassade för äldre, som gör det möjligt att bo kvar i sitt eget hem så länge som det är möjligt. Det ordinarie boendet som människor själva ordnar kommer i

⁷ <https://www.regionfakta.com/Gotland-lan/Befolkning-och-hushall/Befolkning/Befolkningsstruktur/>

⁸ <https://www.lansstyrelsen.se/gotland/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2024/regional-bostadsmarknadsanalys-gotland-lan-2024.html>

framtiden, liksom idag, att vara den viktigaste boendeformen för de allra flesta äldre. Ifall nya bostäder anpassas för en åldrande befolkning kan det framtida behovet av särskilt boende begränsas och sannolikt minska.

2.3.6 Personer med funktionsnedsättningar

Kommunernas ansvar att tillhandahålla bostäder med särskild service till personer med funktionsnedsättning regleras av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade samt socialtjänstlagen. Syftet är att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet att leva ett så gott och självständigt liv som möjligt. Det inkluderar, förutom boende, möjlighet att arbeta, studera eller ha någon annan meningsfull sysselsättning.

Bostad med särskild service finns i tre former; gruppboende, servicebostad och särskilt anpassad bostad. Även för dessa insatser gäller att när den enskilde har fått sin ansökan till boende beviljad har kommunen tre månader på sig att verkställa beslutet för att inte riskera vitesföreläggande.

Gruppboendena ska planeras inom det ordinarie bostadsbeståndet med närhet till service och kollektivtrafik. På Gotland behöver det finnas regionägd mark för att tillgodose behovet av ytterligare gruppboenden samt ett nära samarbete med GotlandsHem och andra fastighetsägare för att tillgodose behovet av servicebostäder samt särskilt anpassad bostad inom det ordinarie bostadsbeståndet.

I början av 2023 rådde det underskott på bostäder på Gotland för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende. Här har det skett en utveckling och förändring då nya gruppboenden har byggts. I bostadsmarknadsenkäten 2025 råder det balans i utbudet av bostäder för personer med funktionsnedsättningar och det gäller både gruppboenden och servicebostäder.

Socialnämnden har nyligen beslutat om en revidering av ”**Plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar 2025–2034**” som även inkluderar en prognos avseende bostäder med särskild service kommande 10 år.

2.3.7 Nyanlända

Nyanlända är en grupp som ofta inte har hunnit etablera sig på arbets- och bostadsmarknaden. Kort kötid, generellt lägre inkomster och mindre sparkapital medför att nyanlända har en utsatt ställning på bostadsmarknaden, och den som är ny i landet saknar ofta nätverk och kännedom om bostadsmarknaden.

Kommuner har ett direkt ansvar att erbjuda bostad till nyanlända som anvisas med stöd av lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända för bosättning, även kallad bosättningslagen. Region Gotlands bedömning är att det finns goda möjligheter att erbjuda bostäder vid anvisning av nyanlända.

Tidsbegränsade kontrakt kan efter ett år eller längre övergå i ett tillsvidare- eller förstahandskontrakt, efter prövning som genomförs av det allmännyttiga bostadsbolaget (BME 2024).

Kommunen ansvarar också för ensamkommande barns mottagande, omsorg och boende. För självbosatta nyanlända har kommunen ett generellt bostadsförsörjningsansvar på samma sätt som för övriga invånare. Kommunmottagandet på Gotland har varierat över åren och var som störst år 2017 då 317 personer nyanlända personer togs emot. Under 2024 togs 5 nyanlända personer emot på Gotland, vilket både inkluderar anvisade och självbosatta.

Region Gotland ansvarar även för att ordna boende till skyddsbehövande som omfattas av massflyktsdirektivet efter anvisning från Migrationsverket. Skyddsbehövande kan, liksom asylsökande, välja att ordna eget boende (EBO).

Region Gotland bedömer att det finns ett underskott på bostadsmarknaden för självbosatta nyanlända. I och med ett generellt minskat mottagande minskar även antalet självbosatta, varför efterfrågan på bostäder för denna målgrupp inte är särskilt stor i dagsläget. Dock uppstår problem för de självbosatta som befinner sig på Gotland. Problemen knyter an till Gotlands generella bostadsmarknadsproblematik där korta och osäkra kontrakt till förmån för den lukrativa sommaruthyrningen till turister är vanligt förekommande.

2.3.8 Våldsutsatta

Varje år utsätts ett antal personer på Gotland för våld av en närstående. Majoriteten av de utsatta är kvinnor. För många av dessa kvinnor innebär våldsutsattheten i sig ett behov av att snabbt kunna hitta en ny bostad, och i vissa fall också behov av skyddat boende eller andra typer av säkerhetsåtgärder som rör boendet. Personer som är utsatta för våld har rätt till skydd och stöd som motsvarar deras individuella behov och därför behövs tillgång till fler typer av skyddade boenden som har olika innehåll och skyddsnivå.

Gotlands ö-läge och litenhet medför särskilda utmaningar avseende skyddat boende. Region Gotland upplever att det är svårt att placera i den egna regionen, då risken är stor att boendena röjs. Detta ställer krav på att redan vid placering i skyddat boende planera för hur bostadssituationen ska lösas när behovet av skyddat boende upphör. Utöver upphandlade skyddade boenden har Region Gotland tillgång till jourlägenheter som ägs av GotlandsHem. Dessa kan vara ett alternativ om skyddsbehovet tillåter. Långt ifrån alla som placeras i skyddat boende kan återvända till Gotland efter placering. För de personer där det är möjligt kan man ansöka om social/medicinsk förtur. Utöver förtur kan stödet bland annat bestå i hyresgaranti eller ett så kallat socialt kontrakt. Här bör övervägas en särskild förturskö för våldsutsatta vid eventuellt kommande utredning för nya förturer.

2.3.9 Barnfamiljer

Gruppen barnfamiljer är generellt inte en homogen grupp, vilket gör det svårt att särskilja behoven. Gruppen har olika behov och olika ekonomiska förutsättningar. Barns uppväxtvillkor är avgörande för den fortsatta livsutvecklingen vilket gör rätten till en trygg och långsiktig bostad mycket viktig ur ett barnrättsperspektiv. En trygg och säker bostad bidrar till att tillgodose flera av barns rättigheter.

Den stora säsongsvariationen på Gotland kan innebära att barn behöver vara med om upprepade flyttar, vilket kan bidra till en otrygg boendesituation. Den stora konkurrensen på bostadsmarknaden leder också till att barnfamiljer, vars behov kan förändras över tid, kan ha svårt att anpassa sin boendesituation utifrån behoven. Särskilt svår är situationen för ensamstående kvinnor med barn, den hushållsgrupp som i genomsnitt har lägst disponibel inkomst.

I punkten för fortsatt utredning av gemensam bostadskö samt fler förturer (4.4.) finns möjlighet att utreda behovet av förturskö för just barnfamiljer som är trångbodda. Det finns idag allmännyttiga bolag i andra kommuner som har en förturskö för större lägenheter där man måste ha minst ett hemmaboende barn för att få 3:a och minst 2 barn för en 4:a och så vidare.

2.3.10 Hemlösa

Socialstyrelsen har under 2023 kartlagt personer som är i en hemlöshetssituation. Kartläggningen är ett av Socialstyrelsens uppdrag inom regeringens nationella strategi för att förebygga och motverka hemlöshet 2022–2026. Det är fyra olika situationer som personer kan befinna sig i under mer eller mindre lång tid. Hemlöshetssituation 1, 2 och 4 klassas som akuta och tillfälligare situationer medan situation 3 är långsiktiga boendelösningar ordnade av socialtjänsten.

Region Gotland har deltagit i Socialstyrelsens enkätundersökning och lämnat uppgifter om vuxna personer som befinner sig i en akut eller tillfällig hemlöshetssituation det vill säga 1, 2 och 4 under en mätvecka i april 2023. Personer som via socialtjänsten fått en långsiktig boendelösning, med biståndsbeslut enligt SoL, dvs hemlöshetssituation 3, har 2023 kartlagts med frågor i Boverkets bostadsmarknadsenkät (BME). Socialstyrelsens kartläggning redovisar att Gotland har 130 personer som är över 18 år som var i någon av de fyra hemlöshetssituationerna i 2023 års kartläggning. I kartläggningen konstateras att drygt hälften av de personer som befann sig i någon hemlöshetssituation hade en långsiktig lösning via socialtjänsten (hemlöshetssituation 3). Sammantaget har Gotland kännedom om 55 personer som var i hemlöshetssituation 1, 2 eller 4 under mätveckan i april 2023. Flest personer (26) befann sig i situation 2, där övervägande andelen är män och bor på socialtjänstens korttidsboende och skulle ha flyttat ut men har inte någon egen/ordnad bostad att flytta till och blir därför kvar. I situation 1 befann sig 23 personer, där den övervägande andelen är kvinnor som befinner sig i jourboende eller skyddat boende. Det är en grupp som skiljer sig mot övriga i hemlöshet

då de går från ett ordnat boende till att befinna sig i hemlöshet eftersom de inte kan återvända till sin ordinarie bostad och i situation 4 befann sig sex personer.

2.4. Bostadsförsörjningens roll för regional utveckling

Region Gotland har som mål att antalet invånare ska öka, men under 2023 och 2024 minskade befolkningen något efter flera år av befolkningstillväxt. Det är svårt att dra slutsatser av detta innan det blir en del av en längre trend. Men en del kan förklaras av att barnafödandet har gått ner både nationellt och lokalt samt att invandringen har minskat. Nedan analyseras relationen mellan bostadsförsörjningen och några av utmaningarna för den regionala utvecklingen.

2.4.1 Behov för kompetensförsörjning

Underskottet på bostäder påverkar möjligheten att rekrytera personal till offentlig sektor och näringsliv vilket påverkar utvecklingen i regionen negativt såväl ur ett välfärdsperspektiv som ur ett tillväxtperspektiv. Sambandet mellan bostadsmarknaden och arbetsmarknaden blir extra tydlig i en region som Gotland. Det isolerade ö-läget, med små möjligheter till pendling över kommungränsen, medför i praktiken att den som arbetar på Gotland också behöver kunna bo på Gotland. En fungerande bostadsförsörjning är därför en förutsättning för att Gotland också ska ha en fungerande kompetensförsörjning.

På Gotland förekommer i nuläget inte så kallade näringslivsförturer. I det nya regelverket för "Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar" som trädde i kraft 1 mars 2025, framkommer att regeringen anser att kommunen och den kommunala bostadsförmedlingen tillsammans med fastighetsägarna på orten har de bästa möjligheterna att avgöra vilken omfattning av förtursverksamhet som är möjlig och ändamålsenlig. Förslaget innebär att det inte längre ska finnas någon begränsning av antalet lägenheter som får fördelas enligt ett förturssystem inom en kommunal bostadsförmedling. Frågan om tillämpande av näringslivsförturer på Gotland, bör aktualiseras. Det ska i så fall specificeras vilka kriterier som ska gälla. Kriterierna får inte vara utformade på ett sätt som innebär risk för diskriminering.

2.4.2. Kommunikationer till och från ön

För Gotland är kommunikationerna med fastlandet en nyckelfråga. En väl fungerande flyg- och färjetrafik är avgörande för öns utveckling. God tillgänglighet behövs för att det gotländska samhället och näringslivet ska fortsätta att bidra till tillväxt i hela landet. Kommunikationerna till och från Gotland har direkt påverkan på öns attraktions- och konkurrenskraft, den ekonomiska utvecklingen och välfärden. Bristen på tillgängliga bostäder på ön kan vara en anledning till varför individer väljer att arbetspendla. Goda och skäligen prissatta kommunikationer är därför även viktigt ur ett

kompetensförsörjningsperspektiv. Priset för resor med färja och flyg till Gotland måste vara i nivå med annat resande inom landet. Tillgängligheten via flyg förändrades från årsskiftet 2024/2025 när BRA flyg slutade att flyga i egen regi via Bromma flygplats. Det innebär en försämring, bland annat för möjligheten till arbetspendling. I oktober 2025 startades en ny flyglinje mellan Visby och Bromma flygplats, initierad av lokala näringsidkare.

2.4.3. Vatten- och avloppskapaciteten innebär begränsningar för byggandet

Gotland har en spridd bostadsbebyggelse och knappt hälften av hushållen är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Gotlands särpräglade geologi och hydrologi medför att kapaciteten i öns grundvattentäkter inte är tillräcklig för att förse alla områden med dricksvatten. Begränsningarna i V/A-kapaciteten utgör för närvarande ett hinder för ökat bostadsbyggande inom delar av Gotland.

Tillgången till dricksvatten i tillräcklig kvantitet och av godtagbar kvalitet är en av de viktigaste förutsättningarna för det gotländska samhället. Det är en förutsättning för att bostäder och verksamheter ska kunna fungera och att nya ska kunna etableras. Översiktsplanen Vårt Gotland 2040, behandlar på ett utförligt sätt alla de perspektiv som rör nyetablering av bostäder och förutsättningarna för dricksvatten- och avloppsförsörjning.

2.4.4. Mark för bostäder konkurrerar även med andra intressen

Bristen på detaljplanerad mark utgör ett fortsatt hinder för bostadsbyggandet på Gotland, men även faktorer som högre produktionskostnader och svagare inkomster för hushållen hindrar bostadsbyggandet. Tillgången på byggbar mark begränsas också av att en stor del av Gotland täcks av riksintressen (367 st.), exempelvis kulturmiljövård, natur, totalförsvarets militära del, samt en generell bullerproblematik. En tidig dialog mellan Region Gotland, myndigheter och sakägare är därför av stor betydelse för att underlätta för ett ökat bostadsbyggande.

Sambandet mellan besöksnäringen och bostadsförsörjningen är komplicerat. Det stora antalet besökare, under framför allt sommarmånaderna, innebär ökade påfrestningar på infrastrukturen i form av vatten och avlopp, vägnät och avfallshantering, och har också stor påverkan på den lokala bostadsmarknaden. Eftersom Gotland är en "turistort" finns en stark säsongvariation på bostadsmarknaden och under sommarmånaderna konkurrerar åretruntboende, deltidsboende och turister med varandra om bostäderna.

För att bostadsbyggandet ska kunna öka krävs att det finns tillgång till mark i lägen som är tillräckligt attraktiva. För att



Foto: Region Gotland

byggaktörer ska vilja satsa på nyproduktion av bostäder måste finansieringsmöjligheter och andra förutsättningar uppfyllas. Förutsättningarna för bostadsbyggande på olika delar av ön måste analyseras, vilken typ av bostäder som det finns en marknad för och som det därför kan finnas ett intresse för att bygga.

Lika viktigt är bedömningen av var på Gotland det inte kan förväntas finnas något kommersiellt intresse i att bygga – för försäljning (småhus/bostadsrätter) eller för förvaltning (hyresrätter). Den analysen behövs som ett underlag för bedömning av var det är lämpligt att satsa på exploatering.

På Gotland råder det brist på byggbar mark i lägen som är intressanta för bostadsutvecklare. Det är en viktig anledning till att en markstrategi behöver tas fram. Syftet med en markstrategi är att stärka och möjliggöra kommunens framtida utveckling genom ett strategiskt och långsiktigt arbete med kommunens markägande. Markstrategin visar den långsiktiga inriktningen för det kommunala markinnehavet och ska säkerställa att kommunen har tillräckligt med mark för att kunna växa och utvecklas. Markstrategin ska tas fram med utgångspunkt i översiktsplanen.

I den planerade stadsdelen Visborg, söder om Visby, pågår utredningar för att definiera hur många bostäder som kan byggas. Det är det största området som utpekats för exploatering för nyproduktion i blandad bebyggelse med blandade upplåtelseformer.

3. Vision och mål för bostadsförsörjningen

Med bostadspolitiken eftersträvas en bostadsmarknad i balans och därmed goda bostäder för gotlänningarna. Den övergripande visionen för Gotlands bostadsförsörjning lyder: "Goda bostäder för alla gotlänningar i livets alla skeden". För att nå dit behövs såväl gripbara mål och strategier som konkreta åtgärder.

3.1 Globala och nationella mål

Globala mål:

I FN:s deklaration för mänskliga rättigheter, (artikel 25) slår fast att: "Var och en har rätten till husrum och bostäder för säkerhet vid fysisk försvagning eller funktionshinder". FN:s Agenda 2030 har ett särskilt mål (nr 11) kring bostäder: "Skapa fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder för alla". FN:s konvention om barnets rättigheter införlivades i svensk lag 1 januari 2020: "Barn har rätt till skälig levnadsstandard, till exempel bostad, kläder och mat." Konventionsstaterna förbinder sig att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad.

Nationella mål:

Regeringens övergripande nationella mål 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. För området bostadsmarknad är målet även långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven (Boverket). I regeringsformens första kapitel (§2) slås fast att: "Särskilt ska det allmänna trygga rätten till bostad och verka för social omsorg och trygghet".

3.2 Regionala mål – Vårt Gotland 2040

Vårt Gotland 2040, vilket är Gotlands regionala utvecklingsstrategi (RUS) pekar ut den långsiktiga riktningen för en hållbar regional utveckling på Gotland. RUS anger tre övergripande mål, tolv effektmål och tio prioriteringar.

Målen utgör det önskade läget år 2040 och prioriteringarna ger vägledande inriktning för hur målen ska nås. Visionen i RUS lyder: **Gotland – en kreativ ö med plats för hela livet.**

De tre övergripande målen är:

- Gotland är ett tryggt och inkluderande samhälle med livskvalitet för alla
- Gotland är en förebild i klimat- och energiomställningen
- Gotland är en nytänkande tillväxtregion med utvecklingskraft.

Bostadsförsörjningen har betydelse för flertalet av de tio prioriteringarna, vilka är:

- Främja hälsa, delaktighet och trygghet
- Utveckla kulturen och ta tillvara kulturmiljöerna
- Säkra kompetensen
- Stärk tillgängligheten
- Gå före i klimat- och energiomställningen
- Säkra miljö och vatten
- Stimulera innovation och förnyelse
- Stärk och utveckla näringslivet
- Utveckla attraktionskraften
- Skapa förutsättningar för byggande och bostadsförsörjning.

3.3 Gotlands bostadspolitiska vision, med mål, prioriterade områden och åtgärder

Gotlands bostadspolitiska vision "Goda bostäder för alla gotlänningar i livets alla skeden" är en grundläggande förutsättning för det långsiktiga arbetet med att genomföra den regionala utvecklingsstrategin med dess mål och prioriteringar.

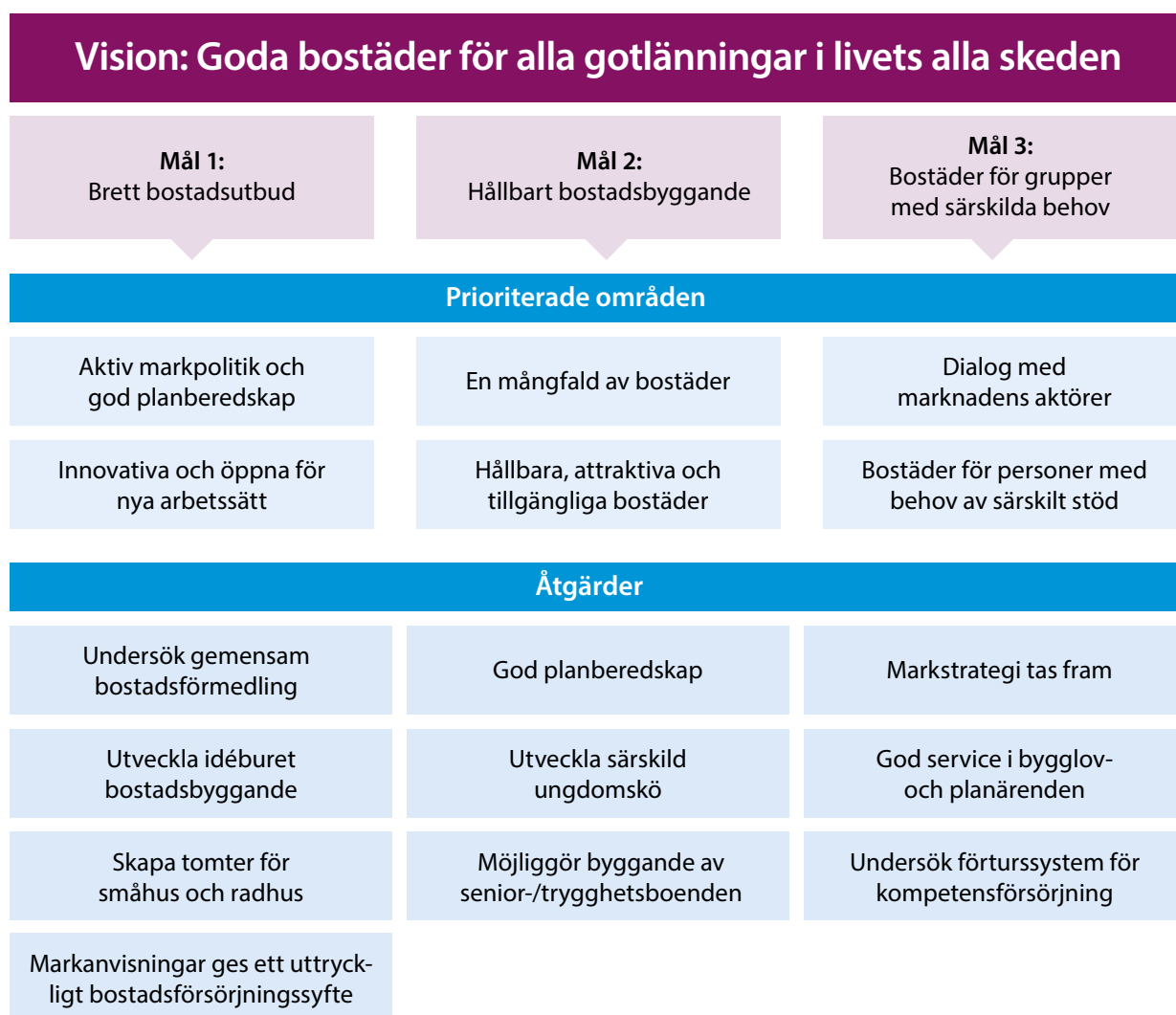
Det finns dessutom tre övergripande mål för bostadspolitiken:

1. Gotland har ett brett bostadsutbud som möter marknadens efterfrågan och hushållens behov.
2. Gotland har goda förutsättningar för ett hållbart bostadsbyggande på hela ön.
3. Gotland tillgodoser behovet av bostäder för grupper med särskilda behov.

Sex prioriterade områden har formulerats inom de tre målen som särskilt viktiga under perioden 2026–2029. Inom dessa områden har tio konkreta åtgärder tagits fram för att möjliggöra måluppfyllelse inom perioden. Dessa kommer att följas upp årsvis av ansvarig förvaltning för vidare rapportering till regionstyrelsen. Flera av åtgärderna kommer också följas upp löpande inom respektive ansvarig verksamhet, hos exempelvis regionstyrelseförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Gemensamt för alla mål är att samverkan och dialog mellan alla aktörer på bostadsmarknaden har en avgörande roll för en hållbar bostadsförsörjning. Figuren nedan sammanfattar schematiskt sambandet mellan vision – mål – prioriterade områden – åtgärder:

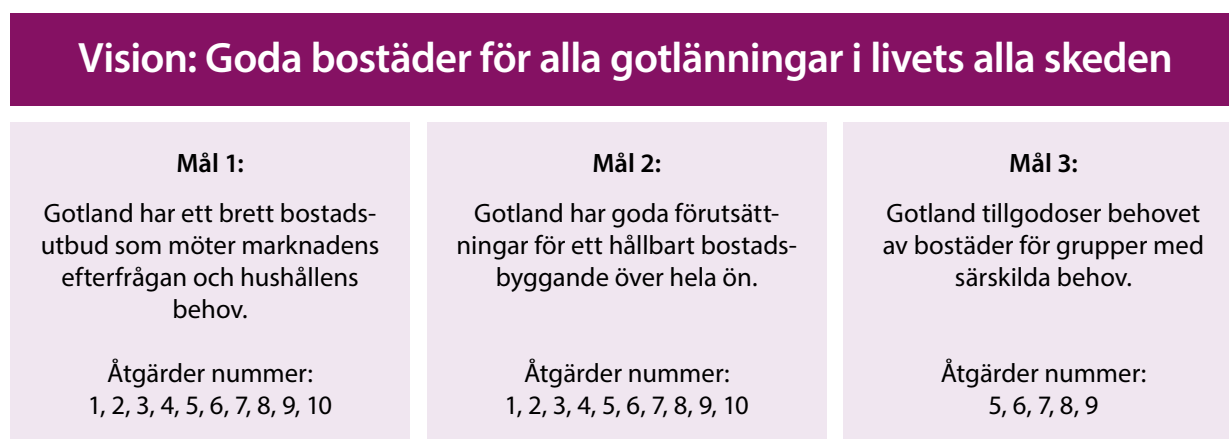
Figur 2. Sambanden mellan vision, mål, prioriterade områden och åtgärder.



Visionen har tre mål som här är en förkortning av målformuleringarna. För att uppnå dessa mål har sex prioriterade områden pekats ut som särskilt betydelsefulla. Inom dessa prioriterade områden har tio åtgärder tagits fram som särskilt viktiga att genomföra under perioden 2026–2029 för Region Gotland.

Kopplingen mellan målen och åtgärderna illustreras i Figur 2. För mål 1 och 2 är samtliga åtgärder aktuella och för mål 3 är åtgärder nr 5, 6, 7, 8 och 9 aktuella – samtliga åtgärder är relevanta och betydelsefulla för måluppfyllelse.

Figur 3. Vision och mål



Prioriterade områden för en hållbar bostadsförsörjning

För att långsiktigt nå uppsatta mål och hållbar bostadsförsörjning över tid och samtidigt stärka det sociala perspektivet, behövs prioriterade områden. Dessa områden kan ses som vägledning som stöttar det långsiktiga arbetet mot målen. De prioriterade områdena konkretiseras i handling genom ett antal åtgärder, som också följs upp genom ett antal indikatorer: se figur 3.

1. AKTIV MARKPOLITIK OCH GOD PLANBEREDSKAP

Region Gotland ska med stöd av en god planeringsberedskap och en aktiv markpolitik, skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen kräver och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan.

2. EN MÅNGFALD AV BOSTÄDER

Region Gotland ska arbeta för att möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer och bostadsstorlekar som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov.

3. DIALOG MED MARKNADENS AKTÖRER

Region Gotland ska ha en nära dialog med bostadsmarknadens olika aktörer. Det ger möjligheter att inhämta behov, önskemål, trender, nya arbetssätt och ny kunskap. Det ska bidra till att skapa en snabbfotad och effektiv bostadsförsörjning.

4. HÅLLBARA, ATTRAKTIVA OCH TILLGÄNGLIGA BOSTÄDER

Region Gotland ska aktivt verka för en, ur alla perspektiv hållbar utveckling av bostadsbeståndet, god hushållning med mark och andra resurser samt en god tillgänglighet till ett brett bostadsutbud i attraktiva boendemiljöer.

5. INNOVATIVA OCH ÖPPNA FÖR NYA ARBETSSÄTT

Strategiskt nyttja de olika verktyg som regionen har för bostads- och bebyggelseutveckling. För att nå uppsatta mål för bostadsförsörjningen ska de verktyg som Region Gotland har till sitt förfogande användas, exempelvis strategiska markförvärv, effektiva planprocesser i dialog med exploatörer, ett brett spektrum av markanvisningar för olika målgrupper och utveckling av mer effektiva interna processer.

6. BOSTÄDER FÖR PERSONER MED BEHOV AV SÄRSKILT STÖD

Bedriva en aktiv markstrategi med framförhållning som möjliggör uppfyllande av Socialstyrelsens riktlinjer samt socialnämndens planer:

1. Plan för särskilt boende för äldre
2. Plan för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättningar.

Åtgärder

För att nå de uppsatta målen och föreslår handlingsplanen ett antal aktiva åtgärder, vilka redovisas nedan. Genomförandet av föreslagna åtgärder beslutas inom respektive ansvarig nämnd utifrån offentlig- och civilrättslig prövning inom Region Gotlands roll som förvaltningsmyndighet. Åtgärderna kopplas till målen.

Åtgärderna är direkt kopplade till de sex prioriterade områdena som är prioriterade för att uppnå måluppfyllelse av visionens tre mål. För att lättare följa upp hur genomförda åtgärder tar oss närmare målen har ett antal indikatorer valts. Dessa ska följas upp årligen.

Figur 4. Åtgärder med ansvariga aktörer

Åtgärder	*Verksamhetsansvarig/utförare	Ansvarig nämnd	Koppling till mål nummer:	Indikator att följa upp
1. Gemensam bostadsförmedling Undersöka förutsättningar för en kommunal bostadsförmedling/kommunal bostadskö (både privata hyresvärdar och allmännyttan ingår).	Regionstyrelse-förvaltningen	Regionstyrelsen	1	Utredning genomförd. Om utredningen visar att förutsättningar finns, verka för att åtgärden prövas i en politisk process.
2. Särskild ungdomskö. a) Fortsatt prioritera ungdomar i allmännyttan/ kommunal bostadskö. b) Utred möjlighet för tidsbegränsade ungdomskontrakt.	AB Gotlands-Hem	Regionstyrelsen	1, 2	a) Kötid för ungdomar i separat ungdomskö. b) Utredning genomförd. I nästa steg, om utredningen visar förutsättningar finns, verka för att åtgärden prövas i en politisk process.
3. Förturssystem för kompetensförsörjning Tillgodose bostadsbehovet för näringslivets kompetensförsörjning och för samhällsbärande tjänster. a) Utredda möjlighet att prioritera förtur till bostad för kompetensförsörjning och hur ett förturssystem ska vara uppbyggt. b) Definiera vilka typer av tjänster som är aktuella för förtur.	Regionstyrelse-förvaltningen	Regionstyrelsen	1	a) Utredning genomförd I nästa steg, om utredningen visar att förutsättningar finns, verka för att åtgärden prövas i en politisk process.
4. Skapa tomter för småhus och radhus Möjliggöra fler tomter för småhus- och radhusbyggande i attraktiva lägen. a) Ta fram detaljplaner för ändamålet. b) Genomför strategiska inköp av mark med stöd av ny markstrategi (arbete påbörjas 2026)	Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen	Miljö och byggnämnden – planmyndighet. Tekniska nämnden – Köp och försäljning upp till 10 mnkr. Regionfullmäktige – Köp och försäljning över 10 mnkr. Regionstyrelsen – markanvisningar.	1, 2	a) Antalet tomter för småhus/radhus i attraktiva lägen (ur ett marknads-perspektiv) mäts årligen för jämförelse. b) Mätning av antal strategiska inköp av mark, samt beräknad potential av bostäder.
5. Möjliggör byggande av senior- och trygghetsboenden a) Ta fram lämplig och attraktiv mark (egen eller genom förvärv) för detta ändamål för markanvisning. b) Främja god och konstruktiv samverkan i tidigt skede med seniororganisationer.	a) Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen b) Regionstyrelse-förvaltningen	a) Regionstyrelsen beslutar om markanvisningar och exploatering. Miljö- och byggnämnden beslutar om planläggning av kommunal och privat-ägd mark. Tekniska nämnden beslutar om förvärv upp till 10 mkr, för överstigande köpeskilling beslutar Regionfullmäktige. b) Regionstyrelsen.	a) 1, 2, 3 b) 1, 2, 3	a) Framtagen mark för ändamålet. b) Samverkan med seniororganisationer genom årlig medverkan på Seniorrådet.

Fortsättning nästa sida →

Fortsättning, Figur 4. Åtgärder med ansvariga aktörer

Åtgärder	*Verksamhetsansvarig/utförare	Ansvarig nämnd	Koppling till mål nummer:	Indikator att följa upp
6. Markanvisningar för att uppfylla bostadsbehoven a) Genomföra markanvisningar till AB GotlandsHem, i enlighet med beslutade riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, för att kunna möjliggöra genomförandet av ägardirektivet. b) Region Gotland ska uppdatera "Riktlinjerna för markanvisnings- och exploateringsavtal". c) Genomför markanvisningar till bygg- och bogemenskaper. d) Genomför markanvisningar för byggande av senior-/trygghetsboenden.	Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen	Regionstyrelsen	a) 1, 2 b) 1, 2, 3 c) 1, 2 d) 1, 2, 3	a) Antal genomförda markanvisningar till GotlandsHem. b) Uppdatering av riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. c) Genomförda markanvisningar till bygg-/bogemenskaper. d) Genomförda markanvisningar till senior-/trygghetsboenden.
7. God service i bygglovs- och planärenden God servicenivå och tillgänglighet hos bygglovs- och planfunktionerna för att möjliggöra dialog i tidiga skeden.	Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen	Miljö- och byggnämnden	1, 2, 3	Årlig mätning av ledtider samt enkätundersökning för kunder hos plan/bygglov.
8. God planberedskap a) Arbeta innovativt kring detaljplaner. b) Förstärk samverkan med byggaktörer/bostadsutvecklare i ett tidigt skede av processer.	Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen	Miljö- och byggnämnden	a) 1, 2, 3 b) 1, 2, 3	a) Antal bostäder i nya detaljplaner. a/b) Utvärdera arbetet med flexibla/öppna detaljplaner samt arbetet med tidiga dialoger i planprocesser.
9. Prioritera framtagande av markstrategi Region Gotland ska anta en ny markstrategi.	Teknik- och samhällsbyggnadsförvaltningen	Regionstyrelsen bereder inför antagande. Regionfullmäktige beslutar.	1, 2, 3	Ny markstrategi framtagen och beslutad.
10. Utveckla idéburet bostadsbyggande a) Undersök möjligheter för ett pilotprojekt med bygglotsar/eller liknande i syfte att hjälpa projektgrupper med bygggemenskaper och andra former av idéburet bostadsbyggande. b) Om utredningen visar på genomförbarhet för pilotprojekt enligt punkt a, verka för att åtgärden prövas i en politisk process.	Regionstyrelseförvaltningen	Regionstyrelsen	1, 2	a) Pilotprojekt. Antagen eller ej. b) Pilotprojekt startat.

* Ansvarig förvaltning/utförare = Ansvarig förvaltning bedömer årligen graden av måluppfyllelse av respektive åtgärd som sedan sammanställs av regionstyrelseförvaltningen till Lägesrapporten enligt följande:

Grönt: Åtgärden är uppfylld eller att arbetet pågår mot uppfyllelse och att eventuell budget följs

Gult: Åtgärden är påbörjad och/eller delvis uppfylld

Rött: Åtgärden är inte påbörjad och/eller uppfylld till mindre grad

3.4 Uppföljning och uppdatering av handlingsplan och lägesrapport

Genomförandet av åtgärderna ägs av respektive förvaltning/utförare enligt vad som visas i tabellen i Figur 3. Uppföljning av total måluppfyllelse av **Handlingsplan för bostadsförsörjning** ska ske årligen i respektive nämnd och i regionstyrelsen. Regionstyrelseförvaltningen äger styrdokumentet och ansvarar för att kontinuerligt följa utvecklingen i de olika förvaltningarna och bolagen samt för den årliga uppföljningen

Den årliga uppföljningen av lägesrapporten ska presenteras för regionstyrelsen som ett beslutsärende med förslag till beslut. Regionstyrelseförvaltningen tar fram underlag och sammanställer till regionstyrelsen. Arbetet sker i samverkan med Region Gotlands förvaltningar och bolag samt vid behov med andra aktörer.

Uppföljningen ska innehålla uppdateringar med underlag om:

- statistik för antalet bygglov och antagna detaljplaner. (Kompletterande information om exempelvis planerade bostadsprojekt och bostadsbyggande kommer finnas på www.gotland.se i digitalt format, se "Bostadsboken")
- befolkningsutveckling.
- uppdaterad analys av den lokala bostadsmarknaden.
- övergripande status för åtgärder



Foto: Linnea Ronström

4. Region Gotlands verktyg

4.1 Översikts- och detaljplanering

En kommuns två huvudsakliga planeringsinstrument i arbetet med bostadsförsörjningen är översiktsplanen och detaljplanen.

Varje kommun ska ha en aktuell översiktsplan, som omfattar hela kommunen. Den ska spegla den politiska majoritetens uppfattning och beslutas av kommunfullmäktige. Översiktsplanen är inte bindande men ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är ett viktigt instrument för att redogöra för och tydliggöra kommunens bostadspolitiska intentioner på en kommunövergripande nivå.

Genom detaljplanering har kommunen huvudansvaret för planeringen av mark- och vattenanvändningen inom kommunens geografiska gränser. Detaljplanerna är till skillnad från översiktsplanen juridiskt bindande och reglerar bland annat bebyggelsens användning, volym, struktur och byggrätter. För att bygga bostäder krävs vanligen en detaljplan, ofta en ny detaljplan eller en detaljplaneändring. Initiativ till att ta fram en detaljplan för ett bostadsprojekt i ett visst läge kan komma från en privat markägare eller bostadsutvecklare eller så kan kommunen själv initiera framtagandet av en detaljplan. Det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om och när ett område ska detaljplanläggas och det är alltid kommunen, för Gotland miljö- och byggnämnden eller regionfullmäktige, som antar detaljplanen. Detta brukar kallas ”det kommunala planmonopolet”.

4.2 Strategisk markpolitik

För en kommun är det egna markinnehavet ett betydelsefullt verktyg i bostadsförsörjningsarbetet. Inom de områden där Region Gotland äger mark finns viss möjlighet att påverka både byggtakt och innehållet i det som byggs. Region Gotlands markinnehav är till del beläget inom delar som i nuläget inte är aktuella för förtätning eller nybyggnad av bostäder. Den mark som Region Gotland äger och som bedöms möjlig för utveckling redogörs för i exploateringsplan- och budget som godkänns/beslutas av regionstyrelsen. Exploateringsplan och budget redogör bland annat kring pågående exploateringsprojekt och förstudier.

I de områden där Region Gotland äger mark kan avtal slutas med en byggtör med en så kallad markanvisning, det vill säga en överenskommelse som ger byggtören ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med Region Gotland om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde för bebyggande. Hur Region Gotland arbetar

med markanvisningar redogörs för i ”Riktlinje för markanvisnings- och exploateringsavtal” som beslutas av regionfullmäktige. Region Gotland bör genom att bedriva en aktiv markpolitik arbeta med ett strategiskt markinnehav på lång sikt för att bättre kunna möta behov för bostadsbyggande. Region Gotland har senast 2024 reviderat Riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

4.3 GotlandsHem

Det allmännyttiga bostadsbolaget GotlandsHem är ett viktigt verktyg för kommunen när det gäller att styra utbudet av bostäder. Det uttalade syftet med GotlandsHem är att främja bostadsförsörjningen på Gotland genom att till exempel tillgodose bostadsbehov för olika grupper samt tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet som kan attrahera olika slags hyresgäster.

AB GotlandsHem (förkortat GH) är verksamt på en bostadsmarknad som består av ett stort antal andra aktörer. Bolaget är den enskilt största aktören och beståndet uppgår för närvarande till cirka 4 500 bostäder, huvudsakligen belägna inom tätorterna Visby, Slite, Roma, Klintehamn och Hemse. GH har drygt 300 lägenheter i kategoriboenden. Det handlar om cirka 200 för 65+ och drygt 100 för 70+. Utöver 300 kategoriboenden går 5-10% per år (cirka 25-50 stycken) till unga vuxna (18-24 år) genom förtur. GH tillhandahåller också, enligt överenskommelse med Region Gotland, bostäder till personer som efter individuell bedömning inte bedöms kunna tillgodose sitt bostadsbehov på den öppna bostadsmarknaden vilket handlar om medicinska samt sociala förturer.

För att bidra både till en hög och i alla avseenden hållbar produktion av bostäder och samt en långsiktig balans mellan upplåtelseformerna har GH, enligt sitt ägardirektiv, i uppdrag att nyproducera hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter. De sistnämnda efter bedömning och politiskt beslut i varje enskilt fall. Försäljning kan ske genom antingen nyproduktion eller genom ombildning av hyresrätter och därefter försäljning.

Även om GH redan har ett etablerat och utvecklat arbetssätt kring sociala aspekter när det gäller bostadsförsörjning, så finns det anledning att pröva om detta perspektiv bör stärkas i ett framtida nytt ägardirektiv.

4.4 Kommunal bostadsförmedling

I de nya bestämmelserna i Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ges förutsättningar för kommuner att använda fler kategorier av förturer. För att pröva om detta är en modell som passar för Gotland föreslås att en utvidgad (inklusive

privata hyresvärdar) kommunal bostadsförmedling utreds under denna handlingsplans giltighetstid samt om fler kösystem/kriterier för förturer ska införas än enbart ködagar. Utredningen ska ta fasta på att nuvarande förturskö för medicinska och sociala förturer inte får påverkas negativt. I remissvaren har önskemål tillkommit om fler behovsrelaterade förtursköer än för kompetensförsörjning, exempelvis: för trångbodda barnfamiljer, våldsutsatta kvinnor och för grupper som behöver tillgängliga bostäder. Dessa önskemål bör hanteras i den föreslagna utredningen om fler förtursköer.

Gotland har i nuläget en kommunal bostadskö som enbart handhar lägenheter från allmännyttan och endast förturer för medicinska och sociala förturer samt en ungdomskö som erbjuder ett visst antal lägenheter.

Bostadskön har cirka 75 000 bostadssökande varav cirka 17 700 personer är mantalsskrivna på Gotland (september 2025). För att främja bostadsförsörjningen bör behovet av bostad prioriteras före ködagar (poäng) i bostadskön, enligt den nya lagstiftningen.

4.4.1 Bakgrund och rättsliga utgångspunkter

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska en kommun anordna bostadsförmedling om det behövs för att främja bostadsförsörjningen. En kommunal bostadsförmedling som förmedlar lägenheter i turordning efter kötid får ta ut en avgift för rätten att stå i kö (köavgift) av den hyressökande. Kravet på förmedling efter kötid hindrar dock inte att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för den kommunala bostadsförmedlingen fördelas enligt ett förturssystem.

Rätten att ta ut en avgift motiveras utifrån dels att verksamheten är förenad med kostnader, dels att förekomsten av en avgift i sig bedömdes kunna bidra till att köerna bättre skulle återspegla det verkliga behovet av hyreslägenheter på orten. En kommunal bostadskö kan omfatta både allmännyttans och privata hyresvärdars lägenheter och administreras av en opartisk aktör. En köavgift kan både finansiera administrativa kostnader för kön och förhoppningsvis ge en bättre bild av hur bostadsbehoven verkligen ser ut. Handlingsplanen föreslår att en eventuell avgift för bostadskön ska utredas innan beslut, samt att avgiften ska kunna vara differentierad med möjlighet till avgiftsbefrielse för vissa grupper. I dagsläget är en plats i bostadskön gratis och det står cirka 75 000 personer i den, varav cirka 17 700 är mantalsskrivna på Gotland. Det enda kravet för att behålla sin kötid i bostadskön är i nuläget att den bostadssökande loggar in minst var 12:e månad hos AB Gotlandshems hemsida.

En kommun kan ha flera köer, för olika kategorier av lägenheter eller olika kategorier av hyressökande. Det är till exempel möjligt att ha en särskild kö för sådana sökande som kan erbjuda en byteslägenhet eller en särskild kö för ungdomslägenheter. Kommunen måste behandla sina invånare lika, om det inte finns sakliga skäl för annat, enligt den så kallade likställighetsprincipen enligt 2 kap. 3§ kommunallagen (2017:725).

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar anger att kravet på förmedling efter kötid inte hindrar att ett begränsat antal lägenheter som är tillgängliga för kön fördelas enligt ett förturssystem, det vill säga efter andra principer än turordningskravet. Detta är att betrakta som ett undantag från kötidsordningen. De enda krav som ställs är att det ska röra sig om ett begränsat antal lägenheter och ett förturssystem.

4.5 Boendelösningar för hemlösa

Regionfullmäktige har gett socialnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för att tillskapa platser i härbärge/lågröskelboende/akutboende/stödboende till personer som inte har möjlighet att få plats på Birkagården eller Region Gotlands egna boenden. Socialnämnden har utrett frågan och utredningen visar på att det finns behov av att inrätta fler platser på ett lågröskelboende i form av stödboende. Regionfullmäktige har fattat beslut om att inrätta ett lågröskelboende om tio platser och driftsmedel är även beviljade. Antalet platser handlar om lämpligheten vad gäller storleken på ett lågröskelboende och det ska ej likställas med behovet som kan vara större.

4.6 Ekonomiskt stöd till enskilda

Ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) är det stöd som man kan ansöka om ifall man inte har tillräcklig inkomst för att försörja sig eller sin familj. Tillsammans med övriga inkomster ska försörjningsstödet täcka kostnader för bland annat hyra, el, mat, kläder och medicin.

4.7 Främja alternativa sätt att bygga och bo

Ett sätt att ta till vara lokala initiativ och gynna bostadsbyggande är genom så kallade byggemenskaper. En byggemenskap utgörs av en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, bygger och sedan bor i en byggnad. Detta är en ännu ganska oprövad modell i Sverige, men används frekvent i framför allt Tyskland och till ökande del även i Frankrike. Genom att det inte finns något avkastningskrav från en extern aktör kan boendekostnaden bli lägre. I Tyskland framhålls det ofta att byggemenskaper bidrar till social stabilitet och en trivsamt småskalig variation i stadsutvecklingen.

Det idéburna byggandet kan ibland behöva extra stöd och vägledning eftersom de sällan har professionella aktörer i ryggen som kan lotsa rätt. Det är en anledning till att det finns statliga stöd att söka vid uppstart av en byggemenskap. Region Gotland deltar i ett Vinnovafinansierat projekt kring byggemenskaper som syftar till kunskapsinhämtning mellan kommuner samt kunskapsspridning inom kommunen för att främja tillkomsten av byggemenskaper. På Gotland finns ett par pågående projekt, bland annat i Slite och i Burgsvik. Markanvisningar ska endast genomföras om intresse finns.

Bilaga 1. Lägesrapport

För att handlingsplanen skall vara aktuell så uppdateras lägesrapporten årligen, när statistiken för föregående år blivit känd. Lägesrapporten syftar dels till att följa upp **Handlingsplan för bostadsförsörjning** och dels till att planera och göra prognoser för förändringar i bostadsbeståndet för de kommande åren.

Utfall för bostadsförsörjningen, planerade projekt och kommande byggnationer kommer inom snar framtid att redovisas separat på en webbsida om bostadsförsörjning på www.gotland.se. Avsikten är att uppgifterna ska uppdateras mer än en gång per år. I takt med att webbsidan byggs ut kommer därför delar av lägesrapportens nuvarande innehåll att redovisas digitalt.

Besöksadress Visborgsallén 19
Postadress 621 81
Telefon 0498-26 90 00
E-post regiongotland@gotland.se
Webbplats www.gotland.se

