



Bostadsmarknadsanalys 2011

Norrbottens län

Redovisning av uppdrag 46 - Kommunal bostadsförsörjning enligt
Länstyrelsernas regleringsbrev för budgetåret 2011.



Länstyrelsen
Norrbotten

Titel Bostadsmarknadsanalys 2011. Norrbottens län Länsstyrelsens rapportserie nr 8/2011
Författare: Anna-Karin Abrahamsson
Omslagsbild: Fotograf: Anna-Karin Abrahamsson
Kontaktperson: Anna-Karin Abrahamsson, Länsstyrelsen i Norrbottens län,
971 86 Luleå.
Telefon: 0920-96000, fax: 0920-22 84 11,
E-post: norrbotten@lansstyrelsen.se
Internet: www.lansstyrelsen.se/norrbotten

ISSN: 0283-9636

Förord

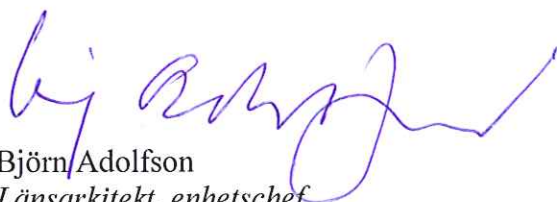
Länsstyrelsen har i sitt arbete med boendefrågor fått regeringens uppdrag att göra en analys av bostadsmarknaden i länet, samt att även redovisa hur kommunerna och länsstyrelsen lever upp till lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. I uppdraget skall det även ingå en analys och redovisning hur kommunerna samordnar planering för bostadsförsörjning.

Länsstyrelsen i Norrbottens län har i årets bostadsmarknadsanalys sett närmare på området kommunal markpolitik.


Bostadsmarknadsanalysen har tagits fram av Plan- och bostadsenheten inom avdelning Näringsliv på Länsstyrelsen i Norrbotten. Som underlag för analysen har Länsstyrelsen i huvudsak använt kommunernas egna svar på bostadsmarknadsenkäten (BME 2011) samt statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB).

Bostadsmarknadsanalys 2011 utgör Länsstyrelsen i Norrbottens läns återrapportering av uppdrag 46 enligt regleringsbrev för budgetåret 2011 avseende länsstyrelserna och återrapporteringen sker till Boverket.

Luleå den 6 juli 2011



Björn Adolfsen
Länsarkitekt, enhetschef
Plan och bostadsenheten
Avdelning Näringsliv
Länsstyrelsen Norrbotten



Anna-Karin Abrahamsson
Handläggare
Plan- och bostadsenheten
Avdelning Näringsliv
Länsstyrelsen Norrbotten

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER	5
UTVECKLINGEN PÅ BOSTADSMARKNADEN	9
<i>Är det brist, balans eller överskott på de lokala bostadsmarknaderna?</i>	<i>9</i>
<i>Bostadsbrist och hinder för bostadsbyggande</i>	<i>10</i>
<i>Aktuella frågor i kommunerna enligt BME 2011</i>	<i>11</i>
ATTRAKTIVT LÄGE	13
<i>Strandnära läge</i>	<i>13</i>
<i>Var väljer vi att bo?</i>	<i>13</i>
VAD BYGGS I LÄNET?	14
<i>I vilken omfattning sker omvandling av bostäder?</i>	<i>16</i>
<i>Huspriser</i>	<i>17</i>
<i>Upplåtelseformer i Norrbotten</i>	<i>19</i>
<i>Hysesbostäder</i>	<i>19</i>
DE ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAGEN I NORRBOTTEN	20
<i>Allmännyttans försäljningar under 2010</i>	<i>21</i>
<i>Rekonstruktionsavtal med BKN</i>	<i>21</i>
BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING, DEMOGRAFISK UTVECKLING	22
FLYTTMÖNSTER	22
DEMOGRAFISK UTVECKLING	23
BOSTÄDER FÖR ALLA	24
<i>Kommunalt bostadsförsörjningsansvar för de svaga grupper i samhället</i>	<i>24</i>
OETABLERADE PÅ BOSTADSMARKNADEN	25
<i>Unga och studenter</i>	<i>25</i>
<i>Bostäder för nyanlända</i>	<i>26</i>
BOENDE MED SÄRSKILDA BEHOV	28
<i>Äldre och personer med funktionshinder</i>	<i>28</i>
<i>Byggnad av seniorbostäder eller trygghetsbostäder</i>	<i>29</i>
KOMMUNERNAS ARBETE MED BOENDEFRÅGORNA	31
<i>Har kommunerna tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning?</i>	<i>31</i>
<i>Hur aktuella är de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning?</i>	<i>31</i>
<i>Vilka kommuner saknar riktlinjer för bostadsförsörjning?</i>	<i>31</i>
<i>Vad är orsaken till att kommunerna saknar riktlinjer för bostadsförsörjning?</i>	<i>31</i>
KOMMUNALA VERKTYG FÖR PLANERING AV BOSTADSFÖRSÖRJNING VID SIDAN AV RIKTLINJER FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING	32
<i>Hur använder sig länets kommuner av markexploatering vid planering av bostadsbyggande?</i>	<i>32</i>
<i>Hur kommer kommunerna genom boendeplanering till rätta med olika problem?</i>	<i>34</i>
SAMORDNING AV BOSTADSFÖRSÖRJNINGEN	35
<i>Redovisning av samordning inom kommunerna</i>	<i>35</i>
<i>Det mellankommunala samarbetet och kommunsamarbete över nationsgräns</i>	<i>36</i>
SAMVERKAN MELLAN LÄNSSTYRELSEN OCH KOMMUNERNA I LÄNET	38
KÄLLFÖRTECKNING	39
BILAGA	40

Sammanfattning och slutsatser

Befolkningsutveckling, åldersstruktur, arbetsmarknad och investeringar i industrin styr i hög grad kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget i Norrbotten.

Länet och befolkningsstrukturen

Norrbotten är Sveriges till ytan största län med stora inomregionala skillnader, orter med specialiserade sysselsättningar/näringsar och ett många gånger otillfredsställande transportsystem för såväl gods- som persontransporter. De långa avstånden, och de i många fall otillfredsställande pendlingsmöjligheterna, inverkar på möjligheten till kompletterande arbetsmarknader samt tillgängligheten till högre utbildning. Dessa strukturella förutsättningar påverkar i hög grad utbud och efterfrågan av bostäder på länets bostadsmarknad.

Norrbotten minskar fortfarande till sin befolkning. Av dem som lämnar Norrbotten märks främst åldersgrupperna 14-25 och 25-34 år. Samtliga kommuner i länet tappar invånare i de åldersgrupperna. Tydligast märks detta i inlandskommunerna. Åldersgruppen över 80 år blir större och även här är tendensen tydligast i inlandskommunerna.

En äldre befolkning medför stora krav på kommunerna vad gäller bostädernas anpassning, men även anpassning och tillgängligheten till samhällets infrastruktur. Det finns ett stort behov av att lyfta fram frågor beträffande tillgänglighetsanpassning av inomhus- och utomhusmiljöer i många av länets kommuner.

Efterfrågan på bostäder är störst i kommunernas centralorter vilket de flesta av länets kommuner anger i bostadsmarknadsenkäten 2011 (BME 2011). Det finns en efterfrågan från unga som söker bostad att bo centralt men även för en åldrande befolkning att flytta in till centrum och därmed komma närmare den samhällsservice och den kommersiella service som finns i tätorten.

Arbetskraftsbehovet och bostadsmarknaden

Investeringarna i gruvnäringen har en direkt påverkan på Malmfältens arbets- och bostadsmarknader. Kiruna kommun och Gällivare kommun står inför en samhällsomvandling som följd av gruvbrytningen eftersom de båda centralorterna är lokaliserade ovanpå malmkropparna.

Den stora förändring som orterna står inför inverkar på deras bedömning av läget på respektive bostadsmarknader. Statliga bolaget LKAB är Europas största järnmalmsproducent och är näst största leverantören av pellets på världsmarknaden. LKAB levererade 26 miljoner ton järnmalmsprodukter under 2010 och koncernens ekonomiska resultat för 2010 blev 12,3 miljarder kronor.¹

Bolidens dagbrottsgruva i Aitik i Gällivare kommun inverkar också på bostadsmarknaden i Gällivare kommun. Det kanadensiska prospekteringsföretaget Northland Resources framtida mineralutvinning i Pajala kommun och i finska Kolari börjar ge genomslag i Pajala kommuns svar på årets bostadsmarknadsenkät. Kommunen anger brist på hyresrätter i samtliga storlekar, brist på bostäder på centralorten, balans i övriga kommundelar. Pajala gör även bedömningen att mer än 100 hyresrätter skulle behöva byggas det närmaste året för att tillgodose efterfrågan.

¹ LKAB:s årsredovisning 2010

I sydöstra delen av länet sker en stark utveckling inom energiområdet med forskning inom förnyelsebar energi. Även stora investeringar vad gäller vindkraft sker i länet där en av Europas största vindkraftsparker exempelvis ska byggas i Markbygden i Piteå kommun under de närmaste åren.

Även i sydvästra delen av länet redovisas bostadsbrist. Arjeplog kommun har en framgångsrik biltestverksamhet och en växande turismsektor, vilket har resulterat i att kommunen bedömer att det är bostadsbrist på centralorten och även för kommunen som helhet.

Arbetskraftsbehovet är stort på flera av de expansiva orterna i Norrbotten, och det stora problemet är framförallt bostadsbristen. Arbetsförmedlingens biträdande generaldirektör Lena Liljebäck uttrycker i en artikel i tidningen NSD att *"Bostadsbristen är flaskhalsen. Det är svårt att rekrytera arbetskraft när det inte finns bostäder"*². LKAB uttrycker i sin årsredovisning för 2010 att *"Livsmiljön och bostadstillgången på verksamhetsorterna i Malmfälten är kritiska faktorer som påverkar personalförsörjningen"*³.

Enligt Konjunkturinstitutets barometer i maj månad 2011⁴ har byggproduktionen och sysselsättningen i byggbranschen ökat betydligt. Byggbranschen har dock fortfarande stora problem att hitta lämplig arbetskraft och drygt hälften av företagen uppger att bristen på arbetskraft utgör främsta hindret för verksamheten.

Infrastruktur

Tillgängligheten till kompletterande arbetsmarknader och utbildningar behöver förbättras bland annat genom uppgradering av det befintliga järnvägsnätet och byggandet av Norrbotniabanan.

Förbättrade möjligheter för gods- och persontransporter i länet med kortare transporttider skulle ge fler människor tillgång till kompletterande arbetsmarknader, stärka näringslivet och inverka på flytt- och bosättningsmönstret i länet samtidigt som det skulle inverka positivt på den svenska exportindustrins krav på tillgång till arbetskraft och godstransportmöjligheter. Att stärka infrastrukturen i Norrbotten gynnar Sverige och Europa.⁵

Kommunalt bostadsförsörjningsansvar

Behovet att planera för bostadsförsörjning ökar nu på flera håll i Norrbotten utifrån de förändringar som sker demografiskt och arbetskraftsmässigt. Många kommuner har skött sin planering för bostadsförsörjning successivt, och löst problem varefter problemen har uppstått. Detta förhållningssätt innebär att den kommunala bostadsplaneringen ibland blir väldigt kortsiktig och reaktiv.

Kortsiktigheten i planering för bostadsförsörjning i kombination med ett fortfarande ganska outvecklat mellankommunalt samarbetet skapar inte de bästa förutsättningarna för planering och utveckling. Behovet av arenor för kommunerna för att kunna hitta samarbetsvägar även inom bostadsförsörjning blir allt viktigare, tillsammans med den kunskapen om vad kommunens invånare har för grundläggande behov.

² NSD (2011-06-17) <http://www.nsd.se/nyheter/tornedalen/artikel.aspx?ArticleId=6227605>

³ LKAB:s årsredovisning 2010

⁴ Konjunkturinstitutets konjunkturbarometer, maj 2011, http://www.konj.se/download/18.4bb0052912fd16044aa800018948/KonjBar_110526.pdf

⁵ Länsstyrelsen i Norrbotten, *Länstransportplan för Norrbottens län 2010-2021*

Boendemiljöer

De nya bostäder som tillkommer behöver anpassas efter målgruppernas behov, samtidigt som boendemiljöerna behöver vara sammansatta för att långsiktigt fungera. Resultatet av det nya måste stå sig. För att kunna sätta krav på det nya behöver man också förstå värdena hos det befintligt byggda. En större förståelse om varför de miljöer vi skapat ser ut som de gör och om det är bra behöver etableras.

Det innebär en större samverkan och involverande av olika kompetenser för att samhällsbyggnationen ska kunna utgå från rätt utgångsvärden satta i sitt sammanhang. De samhällsförändringar som sker i Norrbotten framför allt i Malmfälten innebär att en större grad av förståelse och samverkan är nödvändig för att alla inblandade aktörer och medborgare skall omfattas av en god och acceptabel utveckling.

Hela kedjan från behov, planering, genomförande, uppföljning och tillvaratagande behöver medvetandegöras oavbrutet för att det ständigt pågående ”resultatet” blir bra. Länsstyrelsen och kommunerna har på olika sätt ett ansvar för att detta så sker.

Kunskap om bostadsmarknaden

För att kunna planera för framtida behov krävs kunskaper. Det vilar ett tungt ansvar på kommunerna att sätta sig in i de olika förutsättningar som påverkar deras planering. Vilka behov, krav och preferenser har kommuninvånarna? Hur kan kommunerna på bästa sätt tillgodose kommuninvånarnas behov utifrån den lagstiftning som finns och de uppställda nationella målen?

Att arbeta aktivt med riktlinjer för den kommunala bostadsförsörjningen borde vara ett viktigt verktyg för kommunen i sin planering. Riktlinjer i kombination med en aktiv markpolitik, men även att hitta samarbetsvägar mellan kommunerna för att lära sig av andra kommuners erfarenheter kan utgöra viktiga komplement till kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning.

Bakgrund

Beskrivning av uppdrag 46 i regleringsbrev för budgetåret 2011 avseende länsstyrelserna.

Länsstyrelserna ska, utöver arbetet med den årliga bostadsmarknadsenkäten, göra en analys av situationen på bostadsmarknaden i länet. Länsstyrelserna ska även:

- Redovisa hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (SFS 2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar,
- redogöra för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § i den ovan nämnda lagen, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen, samt
- analysera och redovisa hur planeringen av bostadsförsörjningen samordnas inom kommunen, med andra kommuner och regionalt.
-

Om Länsstyrelsens inriktning för bostadsmarknadsanalysen 2011

Länsstyrelsen kommer även i bostadsmarknadsanalysen för 2011 (BMA 2011) att se närmare på hur kommunerna i länet arbetar med markpolitik. Tillämpar de strategiskt markinnehav för att styra bostadsbyggandet till lämplig mark? Hur arbetar kommunen med marktilldelning? Varför skiljer det sig mellan kommunerna hur de arbetar med markpolicy?

Utvecklingen på bostadsmarknaden

Är det brist, balans eller överskott på de lokala bostadsmarknaderna?

Samtliga av länets fjorton kommuner har i bostadsmarknaden gjort en bedömning av de olika bostadsmarknaderna i sin kommun.

I BME 2011 redovisar elva av fjorton kommuner brist på bostäder i centralorten, två redovisar balans på centralorten och en kommun redovisar överskott av bostäder på centralorten. Vilket kan jämföras med förgående år (BME 2010) då fem av fjorton kommuner redovisade brist på bostäder i centralorten och två av kommunerna redovisade ett överskott på bostäder i centralorten. I övriga kommuner anger hälften av länets kommuner att de för närvarande har balans på bostadsmarknaden och hälften av kommunerna att de fortfarande har ett överskott av bostäder.

Tabell: Sammanställning av kommunernas bedömningar av läget på de lokala bostadsmarknaderna i BME 2011:

Kommun	Situationen i januari år 2011			Förväntad utveckling totalt sett under år 2011-12		
	Totalt sett	Centralorten/ innerstan	Övriga kommun- delar	Ökad efterfrågan i förhållande till utbudet*	Minskad efterfrågan i förhållande till utbudet**	Ingen påtaglig förändring
Arvidsjaur	brist	brist	överskott	X		
Arjeplog	brist	brist	balans			X
Jokkmokk	balans	brist	balans			X
Överkalix	överskott	överskott	överskott			X
Kalix	balans	brist	överskott			X
Övertorneå	överskott	brist	överskott		X	
Pajala	balans	brist	balans	X		
Gällivare	brist	brist	balans	X		
Älvsbyn	balans	balans	balans			X
Luleå	brist	brist	balans			X
Piteå	balans	brist	överskott			X
Boden	överskott	brist	överskott			X
Haparanda	balans	balans	överskott			X
Kiruna	brist	brist	balans			X
Antal i länet				3	1	10

* Brist uppstår eller ökar alternativt överskottet minskar

** Överskott uppstår eller ökar alternativt bristen minskar

Källa: BME 2011

Totalt sett / kommunen som helhet:

Brist: Arjeplog, Arvidsjaur, Gällivare, Luleå, Kiruna (5 av 14 kommuner)

Balans: Jokkmokk, Kalix, Pajala, Älvsbyn, Piteå Haparanda, (6 av 14 kommuner)

Överskott: Boden, Överkalix, Övertorneå (3 av 14 kommuner)

Centralort:

Brist på bostäder i centralorten: Arvidsjaur, Arjeplog, Jokkmokk, Kalix, Övertorneå, Pajala, Gällivare, Luleå, Piteå, Boden, Kiruna (11 av 14 kommuner)

Balans på centralorten: Haparanda, Älvsbyn (2 av 14 kommuner)

Överskott på centralorten: Överkalix (1 av 14 kommuner)

Övriga kommundelar:

Brist: Ingen kommun i länet anger brist på bostäder (0 av 14 kommuner)

Balans: Arjeplog, Jokkmokk, Pajala, Gällivare, Älvsbyn, Luleå, Kiruna (7 av 14 kommuner)

Överskott: Arvidsjaur, Boden, Haparanda, Kalix, Piteå, Överkalix, Övertorneå (7 av 14 kommuner)

Bostadsbrist och hinder för bostadsbyggande

Tolv av länets fjorton kommuner har brist på hyreslägenheter. Åtta av kommunerna (Arjeplog, Jokkmokk, Kalix, Övertorneå, Gällivare, Luleå, Haparanda, Kiruna) anger att det är bostadsbrist för ungdomar. Sju av kommunerna (Jokkmokk, Älvsbyn, Luleå, Piteå, Boden, Haparanda, Kiruna) anger i årets bostadsmarknadsenkät att bostadsbristen yttrar sig för hushåll med höga krav på attraktivt läge. Fyra av kommunerna (Arjeplog, Pajala, Luleå, Kiruna) ser bostadsbrist för inflyttade hushåll (framförallt arbetskraftsinflyttning).

Tabell: Hur yttrar sig bostadsbristen?

	Antal kommuner
<i>Typ av bostäder</i>	
Brist på hyresbostäder	12
Brist på bostadsrätter	4
Brist på egna hem	4
<i>Brist på bostäder för:</i>	
ungdomar	8
studenter	2
stora barnfamiljer	3
ensamstående med barn	1
inflyttande hushåll (fr.a. arbetskraftsinfly)	4
flyktingar med uppehållstillstånd	3
medelålders och äldre (mindre bostäder)	3
hushåll med krav på god tillgänglighet	2
hushåll med höga krav på attraktivt läge	7

Källa: BME 2011

Nio av länets fjorton kommuner (Arvidsjaur, Arjeplog, Jokkmokk, Överkalix, Kalix, Pajala, Gällivare, Älvsbyn, Luleå, Piteå, Haparanda, Kiruna) anger att en högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd. Tolv av kommunerna anger höga produktionskostnader som hinder för bostadsbyggandet.

Fem av kommunerna (Arvidsjaur, Jokkmokk, Överkalix, Övertorneå, Haparanda) ser det vikande befolkningsunderlaget som ett hinder för bostadsbyggandet. En svag inkomstutveckling för hushållen är ett hinder för bostadsbyggandet i Haparanda.

Sju av kommunerna (Arjeplog, Kalix, Gällivare, Älvsbyn, Luleå, Boden, Kiruna) anser att det är brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen som utgör hindret. Tre av kommunerna (Kalix, Luleå, Boden) anser att det är överklagandet av detaljplaner som hindrar bostadsbyggandet i deras kommun.

Gällivare, Älvsbyn, Luleå och Kiruna tar även upp bristande planberedskap som ett hinder för bostadsbyggande.

Boden och Kiruna anger i bostadsmarknadsenkäten konflikter med allmänna intressen enligt PBL som ett hinder för bostadsbyggandet. Boden har under flera år arbetat mycket aktivt för att bygga bostäder i strandnära lägen. Kiruna står inför en samhällsomvandling och stadsflytt på grund av att gruvbrytningen behöver ta ytterligare mark i anspråk. Samhället Kiruna berörs dessutom av flertalet riksintressen som överlappar varandra. Kiruna tar även upp stadsomvandlingen som annan orsak som inverkar på bostadsbyggandet.

Tabell: Huvudsakliga hinder för bostadsbyggandet just nu

	Antal kommuner
Högre utbyggnadstakt än den förväntade är önskvärd	9
<i>Hinder för ökat bostadsbyggande:</i>	
Svårigheter för byggherrar att få långivare/hårda lånevillkor	3
Osäkerhet om framtida subventionsvillkor	3
Höga produktionskostnader	12
Svag inkomstutveckling för hushållen	1
Brist på byggarbetskraft	1
Konflikter med andra allmänna intressen enl PBL	2
Brist på dp-lagd mark i attraktiva lägen	7
Bristande planberedskap	4
Överklaganden av detaljplaner	3
Osäkerhet om vägdragningar	1
Bullerproblem	0
Vikande befolkningsunderlag	5
Kommunen strävar f.n. inte efter att öka befolkningen	0
Annan orsak	1

Källa: BME 2011

Aktuella frågor i kommunerna enligt BME 2011

Tio kommuner (Arvidsjaur, Arjeplog, Pajala, Gällivare, Älvsbyn, Luleå, Piteå, Boden, Haparanda, Kiruna) anger att de arbetar särskilt mycket med att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen.

Nio kommuner (Arvidsjaur, Arjeplog, Jokkmokk, Överkalix, Övertorneå, Pajala, Gällivare, Luleå, Kiruna) anger att de arbetar särskilt med bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade.

Sex kommuner (Arvidsjaur, Jokkmokk, Överkalix, Kalix, Gällivare, Älvsbyn) arbetar med tillgänglighet i offentlig miljö och lika många kommuner (Pajala, Gällivare, Luleå, Piteå, Boden, Kiruna) arbetar med trygghetsskapande åtgärder.

Fem kommuner (Arvidsjaur, Arjeplog, Pajala, Luleå, Boden) arbetar särskilt mycket med att öka inflyttningen och lika många kommuner (Arvidsjaur, Jokkmokk, Övertorneå, Pajala, Luleå) arbetar med bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter.

Fem kommuner (Arvidsjaur, Kalix, Luleå, Piteå, Haparanda) arbetar särskilt med tillgänglighet i bostäder och bostadsområden. Fem kommuner (Överkalix, Pajala, Luleå, Boden, Kiruna) arbetar med brottsförebyggande åtgärder.

Fyra kommuner (Arjeplog, Jokkmokk, Kalix, Luleå) arbetar med boendesituationen för flyktingar. Fyra kommuner (Arvidsjaur, Pajala, Gällivare, Kiruna) arbetar med att få igång byggande av hyresrätter med rimliga hyror.

Övertorneå har även påbörjat ett arbete med tillgänglighet under 2010. Piteå arbetar med hållbart boende, lågenergihus. Haparanda arbetar med åtgärder mot buller, Luleå arbetar med åtgärder i socialt utsatta bostadsområden, Arjeplog arbetar med omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder.

Tabell: Särskilt aktuella frågor i kommunerna just nu

	Antal kommuner
Bostadsförsörjning för äldre och/eller funktionshindrade	9
Skapa god närmiljö för barn och ungdomar	2
Boendesituationen för flyktingar	4
Bostadsförsörjning för ungdomar och/eller studenter	5
Segregation/integration av olika grupper i boendet	2
Kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen	10
Tillgänglighet i bostäder och bostadsområden	5
Tillgänglighet i offentlig miljö	6
Förhållanden i socialt utsatta bostadsområden	1
Åtgärder mot buller i boendemiljöer	1
Trygghetsskapande åtgärder	6
Brottförebyggande åtgärder	5
Få igång byggandet av hyresrätter med rimliga hyror	4
Omvandling av lokaler eller institutioner till bostäder	1
Integrering av bostäder och verksamheter	2
Öka inflyttningen	5
Annat	1

Källa: BME 2011

Attraktivt läge

I BME 2011 anges brist på detaljplanlagd mark i attraktiva lägen som ett hinder för bostadsbyggandet i sju av länets kommuner. Sju av kommunerna (Arjeplog, Kalix, Gällivare, Älvsbyn, Luleå, Boden, Kiruna) anger att det är brist på bostäder för hushåll med höga krav på attraktivt läge. Tio av länets kommuner anger att frågan om att kunna erbjuda bostäder i attraktiva lägen är aktuell i kommunen just nu. Alla vill bo i ett "attraktivt läge", men vad är ett attraktivt läge och för vem är det attraktivt?

Strandnära läge

Att bygga i strandnära läge är något som flera kommuner förespråkar i syfte att sådant byggande på något sätt ska skapa konkurrenskraft och tillväxt för den egna kommunen. Men är verkligen strandnära läge den avgörande attraktivitetsfaktorn för inflyttning till kommunen eller för att kommunens invånare ska stanna kvar?

Bedömningen av vad som är attraktivt är subjektivt. För många människor är det attraktivaste läget det läge som just nu, eller på något års sikt passar bäst in i just deras livssituation. När livssituationen förändras så förändras även bedömningsgrunden av vad som är attraktivt.

Var väljer vi att bo?

Studier visar att det är våra behov, våra krav och våra preferenser som styr var vi väljer att bo.⁶ Vid en större forskningsstudie om boendepreferenser har forskaren Thomas Nedomysl vid Institutet för Framtidsstudier visat att i en region så är det framförallt arbetsmöjligheterna som styr platsens attraktivitet, i en kommun är det framförallt vård & omsorg och i ett bostadsområde är det framförallt att det är ett lugnt område som styr attraktiviteten. Studien⁷ visar att den viktigaste attraktivitetsfaktorn är ett lugnt område, arbetsmöjligheter, vård och omsorg och minst viktigt bedömdes "havs-/sjöutsikt", se resultatet i tabell på följande sida.

Thomas Nedomysl menar att det finns två grupper som värderar havs-/sjöutsikt högre än andra grupper: åldersgruppen 51-64 år och högutbildade. I just de två grupperna finns det relativt höga inkomster vilket gör att bostäder med havs-/sjöutsikt ofta betingar högre priser på bostadsmarknaden eftersom dessa gruppers relativt höga inkomster driver upp marknadspriset. Att ett bostadsläge har högt marknadspris är inte synonymt med att det är eftertraktat av samtliga grupper på bostadsmarknaden.

Uppfattningen om hur betydelsefulla de olika faktorerna är skiljer sig mellan olika inkomstgrupper. Nedomysl påpekar att höginkomsttagarnas värderingar är särskilt intressanta att studera då den mesta nybyggnationen verkar ske med just denna grupp i åtanke – det verkar som om man ofta antar att alla personer oavsett inkomst har samma preferenser som höginkomsttagare.

Att en platsegenskap värderas högre ekonomiskt än andra behöver alltså inte innebära att just det bostadsläget är det mest attraktiva läget att bo på för övriga grupper i samhället. Däremot

⁶ "För vem är boendemiljöer attraktiva?" Artikel av Thomas Nedomysl, i rapporten "Bostadens yttre värden", Länsstyrelsen i Skåne (2008).

⁷ Undersökningen gick till enligt följande: 500 personer som nyligen hade flyttat fick ange vilka faktorer som de ansåg hade varit viktiga när de valde att flytta till en viss plats. Svaren blev sedan stommen till en större undersökning där cirka 2600 personer deltog. Deltagarna fick värdera betydelsen av 26 olika faktorer indelade i tre olika nivåer (region, kommun, bostadsområde) genom att göra värdering på en tiogradig skala - från helt oviktigt till extremt viktigt.

blir ett bostadsläge med hög prisbild naturligtvis intressantare för markexploatörer och byggare.

Studien visar framförallt på behovet att skilja mellan behov, krav och preferenser. Strandnära läge är för de allra flesta en preferens, ett mervärde, snarare än ett behov. Men preferensen är inte den avgörande faktorn för inflyttning i kommunen, det är snarare behoven och kraven som styr vart vi flyttar.⁸

Vad byggs i länet?

Arjeplog, Jokkmokk, Övertorneå, Pajala förväntar sig inte nyproduktion under 2011. Påföljande år förväntas ingen nyproduktion i Arjeplog, Jokkmokk, Övertorneå och Övertorneå. Fortfarande är den förväntade nyproduktionen i Kiruna låg, endast 20 lägenheter 2011 och 25 lägenheter 2012. Däremot sker flera ombyggnationer i Kiruna. I Gällivare har LKAB gett sitt fastighetsbolag FAB i uppdrag att under fem år bygga cirka 200 nya lägenheter⁹. Malmbrytningen pågår i fortsatt hög takt, vilket innebär att samhällsomvandlingen blir allt mer brådskande både för Kiruna kommun och för Gällivare kommun.

Tabell: Förväntad nyproduktion 2011-2012

Kommun	Antal lgh år 2011	Antal lgh år 2012
Arvidsjaur	27	25
Arjeplog	0	0
Jokkmokk	0	0
Övertorneå	1	0
Kalix	20	20
Övertorneå	0	0
Pajala	0	20
Gällivare	110	80
Älvsbyn	10	20
Luleå	370	260
Piteå	50	50
Boden	30	30
Haparanda	10	10
Kiruna	20	25
Totalt i länet	648	540

Källa: BME 2011

⁸ Källa: Artikeln "För vem är boendemiljöer attraktiva?" av Thomas Nedomysl, i rapporten "Bostadens yttre värden", utgiven av Länsstyrelsen i Skåne (2008)

⁹ LKAB:s årsredovisning 2009, www.lkab.com

Tabell: Nyproduktion, antal lägenheter: Projekt med förväntat påbörjande 2011-2012. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Projekt med förväntat påbörjande år 2011. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan klar för: (antal lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerb	hus småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägar- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder	
Arvidsjaur	27	26	23	2	24	0	0	1	0	1	0	2
Arjeplog	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jokkmokk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överkalix	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kalix	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övertorneå	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pajala	20	0	0	20	0	0	20	0	0	0	0	20
Gällivare	113	27	100	13	73	0	0	13	0	27	0	113
Älvsbyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luleå	369	0	265	97	160	0	105	97	0	7	130	341
Piteå	138	0	2	78	60	0	0	78	0	0	0	132
Boden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haparanda	15	0	4	11	0	0	8	7	0	0	0	7
Kiruna	14	0	0	14	0	0	0	14	0	0	0	7
Totalt i länet	696	53	394	235	317	0	133	210	0	35	130	622

Projektlista 2, projekt med förväntat påbörjande 2012. Hustyp, upplåtelseform, säkra och osäkra projekt Nyproduktion

Kommun	därav		Hustyp		Upplåtelseform					Specialbostäder		Detaljplan klar för: (antal lgh)
	totalt	allmän- nyttan	flerb	hus småhus	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	egna- hem	ägar- lägenhet	särskilt boende	student- bostäder	
Arvidsjaur	27	25	25	2	25	0	0	2	0	0	0	2
Arjeplog	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jokkmokk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överkalix	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kalix	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övertorneå	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pajala	80	0	20	40	0	0	20	0	0	0	0	80
Gällivare	110	0	70	40	30	0	40	40	0	0	0	40
Älvsbyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luleå	260	0	181	72	90	0	121	42	0	7	65	162
Piteå	81	0	3	51	0	10	20	51	0	0	0	0
Boden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haparanda	3	0	0	3	0	0	3	0	0	0	0	3
Kiruna	21	0	0	21	0	0	0	21	0	0	0	4
Totalt i länet	582	25	299	229	145	10	204	156	0	7	65	291

Källa: BME 2011

Tabell: Ombyggnation, antal lägenheter: Projekt med förväntat påbörjande år 2010 eller 2011. Hustyp, upplåtelseform, m m

Kommun	Sammanlagt		Därav		Upplåtelseform efter omb			Specialbostäder	
	före	efter	allmän- nyttan	allmän- nyttan	hyres- rätt	kooperativ hyresrätt	bostads- rätt	särskilt boende	stud/ungd bostäder
	ombyggn	ombyggn	före	efter					
Arvidsjaur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Arjeplog	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jokkmokk	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överkalix	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kalix	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övertorneå	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pajala	0	0	0	0	0	0	40	0	0
Gällivare	0	13	0	0	0	0	0	0	0
Älvsbyn	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Luleå	32	0	32	0	32	0	0	32	0
Piteå	0	5	0	0	4	0	0	0	0
Boden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Haparanda	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kiruna	30	182	30	157	152	0	0	10	0
Totalt i länet	62	200	62	157	188	0	40	42	0

Tabell: Ombyggnadsprojekt efter typ av ombyggnad

Kommun	Lokaler el		
	Bostäder som förblir bostäder		vindar som blir bostäder
	före omb	efter omb	efter omb
Arvidsjaur	0	0	0
Arjeplog	0	0	0
Jokkmokk	0	0	0
Överkalix	0	0	0
Kalix	0	0	0
Övertorneå	0	0	0
Pajala	0	0	0
Gällivare	0	0	13
Älvsbyn	0	0	0
Luleå	0	0	0
Piteå	0	5	0
Boden	0	0	0
Haparanda	0	0	0
Kiruna	30	182	0
Totalt i länet	30	187	13

Källa: BME 2011

I vilken omfattning sker omvandling av bostäder?

Omvandling från fritidshus till permanenta bostäder sker i betydande omfattning i Gällivare och i Piteå men ytterst sällan i Överkalix och Övertorneå. Övriga kommuner anger att omvandling från fritidshus till bostäder sker i begränsad omfattning.

Omvandling av permanenta bostäder till fritidshus sker inte i betydande omfattning i länet. Arjeplog och Gällivare saknar underlag för bedömning. Jokkmokk, Luleå, Piteå och Kiruna anger att det sker ytterst sällan. Övriga kommuner uppger att omvandling från permanentbostäder till fritidshus sker i begränsad omfattning.

Tabell: Förekomst av omvandling av bostäder

	Fritidshus till permanenta bostäder	Permanent bostäder till fritidshus
Ja, i betydande omfattning	2	0
Ja, men i begränsad omfattning	9	8
Nej, ytterst sällan	2	4
Saknar underlag för bedömning	0	2

Källa: BME 2011

Förändring i det kalkylerade bostadsbeståndet i Norrbotten 2006-2010¹⁰

		2006	2007	2008	2009	2010
Arvidsjaur	flerbostadshus	1491	1491	1491	1513	1366
	småhus	2560	2561	2562	2563	2085
Arjeplog	flerbostadshus	470	470	470	470	522
	småhus	1310	1310	1312	1313	1076
Jokkmokk	flerbostadshus	797	797	797	797	757
	småhus	2352	2352	2354	2355	1793
Överkalix	flerbostadshus	463	463	463	463	451
	småhus	1730	1730	1730	1730	1336
Kalix	flerbostadshus	2799	2824	2809	2801	2832
	småhus	6123	6125	6127	6129	5434
Övertorneå	flerbostadshus	572	572	554	551	649
	småhus	2170	2171	2172	2174	1689
Pajala	flerbostadshus	838	838	838	820	660
	småhus	3076	3074	3075	3074	2391
Gällivare	flerbostadshus	4991	4991	4983	4981	4667
	småhus	5442	5443	5449	5456	4770
Älvsbyn	flerbostadshus	1336	1336	1336	1336	1342
	småhus	2996	2999	3001	3001	2765
Luleå	flerbostadshus	22842	23244	23401	23396	23119
	småhus	14497	14612	14650	14676	14497
Piteå	flerbostadshus	8234	8270	8473	8491	8498
	småhus	11394	11406	11417	11431	11564
Boden	flerbostadshus	6717	6717	6643	6643	7058
	småhus	7558	7576	7585	7591	7250
Haparanda	flerbostadshus	2102	2141	2205	2208	2392
	småhus	2981	3018	3023	3029	2615
Kiruna	flerbostadshus	7016	7021	7021	7021	6353
	småhus	5412	5416	5422	5425	5021

Källa: SCB 2011. Observera att beräkningsbasen har förändrats från och med 2010, se fotnot.

Huspriser

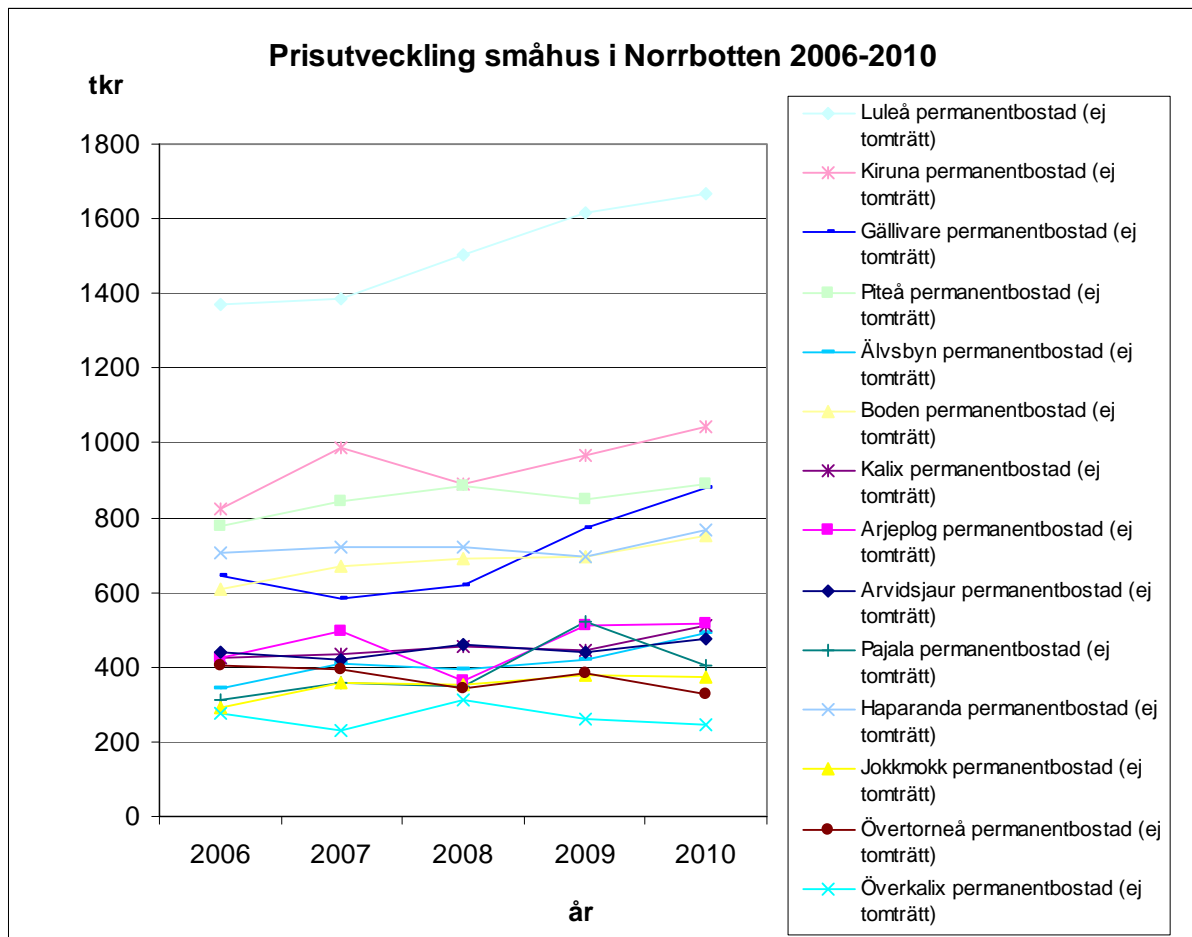
Efterfrågan och utbudet möts i priset på bostaden. I Norrbotten är huspriserna fortfarande högst i Luleå och lägst i Överkalix. I några av länets kommuner är det väldigt få husförsäljningar vilket inverkar på statistikens tillförlitlighet. Udda värden, exempelvis ett hus som säljs för en mycket hög summa eller för en mycket låg summa, kan därför inverka på medelvärdet.

Om man delar in kommunerna i tre grupper så ingår Överkalix, Övertorneå, Jokkmokk, Älvsbyn, Kalix, Arvidsjaur, Arjeplog och Pajala i den grupp kommuner där medelvärdet på ett hus ligger mellan 200 tkr och 600 tkr. Kommunerna Boden, Haparanda, Gällivare, Piteå och Kiruna ingår i den grupp kommuner där medelvärdet på ett hus ligger mellan 600 tkr och över en miljon kronor.

¹⁰ Fr.o.m. 2010 används fastighetstaxeringsregistret (FTR 2010-01-01) som bas för beräkningarna av bostadsbeståndet. Uppdatering görs med det senaste årets färdigställda nybyggda bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar. I tidigare bostadsbeståndsberäkningar (1991-2009) användes Folk- och bostadsräkningen 1990 som bas. Denna uppdaterades med årliga rapporterade förändringar avseende färdigställda nybyggnader av bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar. Förändringar som inte togs hänsyn till var fritidshus som blivit permanentbostäder och vice versa, samt rivning av småhus, som inte rapporteras till SCB.

Den starkaste prisutvecklingen det senaste året kan ses i Kiruna och Gällivare. Bristen på bostäder i Kiruna och Gällivare ger en omedelbar effekt på prisutvecklingen, medelvärdet i Kiruna ligger på 1042 tkr (2010), att jfr med 966 tkr (2009). I Gällivare har medelvärdet ökat från 770 tkr (2009) till 880 tkr (2010). Luleå är fortfarande ensam kommun i Norrbotten där medelvärdet på köpeskilling ligger på över 1600 tkr (2010) att jfr med riksgenomsnittet på medelvärdet på köpeskilling för permanenthus som är 222 tkr (2010).

Diagram: Prisutveckling i kommunerna 2006-2010 för permanentbostad, medelvärde i tkr

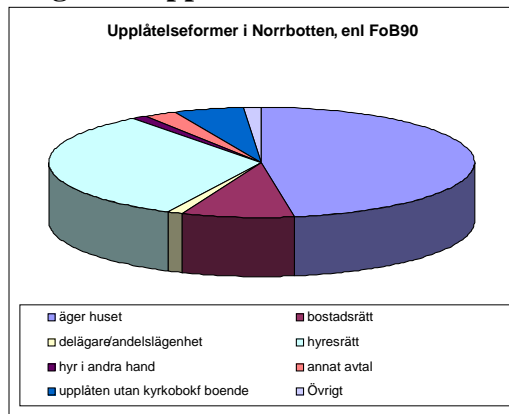


Källa: SCB 2011

Upplåtelseformer i Norrbotten

Den vanligaste upplåtelseformen i Norrbotten är att man äger sin egen bostad (egnahem), det näst vanligaste är att man bor i hyresrätt.

Diagram: Upplåtelseformer Norrbotten



Källa: SCB, statistik enligt FoB 90

Hyresbostäder

Tolv av fjorton kommuner i länet uppger i BME 2011 att det föreligger brist på hyresbostäder. Kiruna och Pajala anger att efterfrågan överstiger 100 hyresbostäder, Gällivare, Luleå och Arvidsjaur bedömer att efterfrågan är mellan 50-99 hyresbostäder. Kommunerna Kalix, Piteå och Boden bedömer att efterfrågan är mellan 20-49 hyresbostäder. Arjeplog, Övertorneå och Haparanda bedömer att 1-19 hyresbostäder behöver byggas för att svara mot efterfrågan i kommunen. Jokkmokk, Övertorneå och Älvsbyn gör bedömningen att det inte föreligger brist på hyresbostäder för närvarande. Älvsbyn lämnar dock kommentaren att det finns en liten brist på riktigt centrala lägenheter med höga krav på tillgänglighet.

Tabell: Efterfrågan på hyresbostäder

	Antal kommuner
Inga hyresbostäder alls	3
1 - 19 hyresbostäder	3
20 - 49 hyresbostäder	3
50 - 99 hyresbostäder	3
mer än 100 hyresbostäder	2

Källa: BME 2011

De allmännyttiga bostadsföretagen i Norrbotten

Samtliga kommuner i länet har allmännyttiga bostadsföretag. De allmännyttiga bostadsföretagen har en dominerande ställning på bostadsmarknaden i Norrbotten. Detta gäller i synnerhet i de mindre inlandskommunerna.

Tabell: Lediga lägenheter i allmännyttan

Kommun	Antal tomma lgh i allmännyttan	Uthyrnings-svårigheter i allmännyttan
Arvidsjaur	25	
Arjeplog	0	
Jokkmokk	6	
Överkalix	13	
Kalix	16	
Övertorneå	10	
Pajala	7	
Gällivare	0	
Älvsbyn	15	
Luleå	209	
Piteå	40	
Boden	165	
Haparanda	43	
Kiruna	4	
Totalt i länet	553	0

Källa: BME 2011

Tabell: Åtgärder mot uthyrningssvårigheter

Kommun	Antal kallställda lgh	Ev rivning 2011/2012 antal lgh
Arvidsjaur		
Arjeplog		
Jokkmokk		
Överkalix		
Kalix		
Övertorneå		
Pajala	4	
Gällivare		
Älvsbyn		
Luleå		
Piteå		
Boden	12	12
Haparanda		
Kiruna		
Totalt i länet	16	12

Källa: BME 2011

Allmännyttans försäljningar under 2010

Under 2010 var det de allmännyttiga bostadsföretagen i Arjeplog, Kalix och Övertorneå som sålde lägenheter. Allmännyttan i Arvidsjaur, Älvsbyn och Kiruna köpte lägenheter.

Tabell: Förändringar i det allmännyttiga bostadsbeståndet

Kommun	Antal lgh som såldes 2010	Aktuellt med försäljning år 2011/2012	Planerad försäljning antal lgh	Antal lgh som köptes 2010
Arvidsjaur		Nej		1
Arjeplog	2	Nej		
Jokkmokk		Nej		
Övertorneå		Ja	7	
Kalix	8	Nej		
Övertorneå	3	Nej		
Pajala		Ja	4	
Gällivare		Nej		
Älvsbyn		Nej		21
Luleå		Ja	126	
Piteå		Nej		
Boden		Nej		
Haparanda		Nej		
Kiruna		Ja	70	225
Totalt i länet	13	4	207	247

Källa: BME 2011

Tabell: Vilka är köparna?

	Antal
boende omvandling kooperativ	0
boende omvandling bostadsrätt	0
boende omvandling egnahem	0
annat kommunalt bostadsf.	0
privat fastighetsäg. forts uthymin.	13
privat köpare omvandling fritidsb.	0
privat köpare annat än bost.	0
anna typ av köpare	0

Källa: BME 2011

Rekonstruktionsavtal med BKN

Flertalet av länets kommuner har tidigare ingått i rekonstruktionsavtal med dåvarande SBN (Statens bostadsnämnd) dvs. nuvarande BKN (Statens bostadskreditnämnd) för att rekonstruera de kommunala bostadsföretagen. Syftet var att anpassa bostadsutbudet mot den förutsedda befolkningsutvecklingen.

Befolkningsförändring, demografisk utveckling

Befolkningen i Norrbotten minskar och det totala antalet invånare understiger nu 250 000 personer (248 609 invånare den 31 december 2010).

Tabell: Befolkningsförändring i Norrbotten 2009-2010 (antal personer)

	31/12 2009	31/12 2010	differens -/+
Arvidsjaur	6622	6529	-93
Arjeplog	3143	3161	18
Jokkmokk	5210	5170	-40
Överkalix	3670	3611	-59
Kalix	16926	16740	-186
Övertorneå	4920	4812	-108
Pajala	6309	6282	-27
Gällivare	18533	18425	-108
Älvsbyn	8387	8335	-52
Luleå	73950	74178	228
Piteå	40860	40892	32
Boden	27408	27471	63
Haparanda	10112	10059	-53
Kiruna	22969	22944	-25
Norrbotten	249019	248609	-410

Källa: SCB 2011

Flyttmönster

Flyttningsöverskottet är negativt som helhet för Norrbottens län 2010 enligt statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB). De stora grupperna som flyttar ut från kommunerna (och från länet) är åldersgruppen 14-25 år och 25-34 år, se bilaga.

Tabell: Befolkningsförändring i Norrbotten under 2010

Kommunnamn Länsnamn	Folkmängd	Folk- ökning	Levande födda	Döda	Födelse- överskott	Inflyttade			Utflyttade			Flyttningsnetto			Juste- ringar			
						Totalt	Därav från		Totalt	Därav till		Totalt	Därav mot					
							Egna länet	Övriga Sverige		Ut- landet	Egna länet		Övriga Sverige	Ut- landet		Egna länet	Övriga Sverige	Ut- landet
Norrbotten	248 609	-410	2 433	2 689	-256	6 983	.	4 527	2 456	7 124	.	6 319	805	-141	.	-1 792	1 651	-13
Arjeplog	3 161	18	31	53	-22	178	56	87	35	138	40	90	8	40	16	-3	27	0
Arvidsjaur	6 529	-93	66	109	-43	256	68	149	39	307	94	194	19	-51	-26	-45	20	1
Boden	27 471	63	253	283	-30	1 260	441	419	400	1 166	398	732	36	94	43	-313	364	-1
Gällivare	18 425	-108	142	210	-68	656	183	230	243	691	221	429	41	-35	-38	-199	202	-5
Haparanda	10 059	-53	107	107	0	475	133	188	154	527	157	202	168	-52	-24	-14	-14	-1
Jokkmokk	5 170	-40	36	58	-22	215	81	76	58	232	106	106	20	-17	-25	-30	38	-1
Kalix	16 740	-186	154	210	-56	546	224	211	111	675	324	305	46	-129	-100	-94	65	-1
Kiruna	22 944	-25	256	254	2	966	213	332	421	994	281	631	82	-28	-68	-299	339	1
Luleå	74 178	228	806	633	173	3 551	1 209	1 758	584	3 488	952	2 302	234	63	257	-544	350	-8
Pajala	6 282	-27	42	101	-59	242	133	67	42	216	142	67	7	26	-9	0	35	6
Piteå	40 892	32	396	414	-18	1 472	556	792	124	1 419	446	896	77	53	110	-104	47	-3
Älvsbyn	8 335	-52	78	99	-21	372	153	87	132	402	205	179	18	-30	-52	-92	114	-1
Överkalix	3 611	-59	26	64	-38	134	52	38	44	157	93	63	1	-23	-41	-25	43	2
Övertorneå	4 812	-108	40	94	-54	245	83	93	69	297	126	123	48	-52	-43	-30	21	-2

Källa: SCB 2011

Demografisk utveckling

Norrbottningarna blir inte bara färre, vi blir även äldre. Sju av kommunerna har en andel av befolkningen på över 25 procent med invånare över 65 år. I Pajala kommun och Överkalix är över 30 procent av befolkningen över 65 år. Andelen av hela Sveriges befolkning som är över 65 år är cirka 18 procent.

Tabell: Norrbottningar över 65 år 2010, antal och andel (%)

	Antal	Antal över 65 år	Andel (%) över 65 år
Arvidsjaur	6575,5	1758,5	26,74
Arjeplog	3152	825	26,17
Jokkmokk	5190	1303	25,1
Överkalix	3640,5	1126	30,92
Kalix	16833	4238	25,17
Övertorneå	4866	1331,5	27,36
Pajala	6295,5	1975	31,37
Gällivare	18479	4320	23,37
Älvsbyn	8361	2051	24,53
Luleå	74064	13517	18,25
Piteå	40876	8309,5	20,32
Boden	27439,5	5919	21,57
Haparanda	10085,5	2305,5	22,85
Kiruna	22956,5	4610,5	20,08

Källa: SCB 2011

Kommunala bostadsanpassningsbidrag 2010

Tabell: Bostadsanpassningsbidragen 2010

Kommun	Antal		Sammanlagt		Sammanlagt
	Antal ansökningar	beviljade bidrag	Antal avslag	beviljat belopp, tkr	utbetalat belopp, tkr
Arvidsjaur	66	64	1	571	673
Arjeplog	25	25	0		756
Jokkmokk	48	47	1	1 832	
Överkalix	35	18	11		337
Kalix	205	184	9	2 333	1 797
Övertorneå	64	45	4		1 246
Pajala	40	45	0		1 542 000
Gällivare	144	140	4	1 914	
Älvsbyn	0	0	0	0	0
Luleå	621	528	8	4 934	5 661
Piteå	452	358	13	7 712	
Boden	409	393	8		6 452
Haparanda	105	85	5	1 370	1 830
Kiruna	242	160	6	2 321	3 191
Totalt i länet	2 456	2 092	70	22 987	1 563 943

Källa: BME 201

Bostäder för alla

Kommunalt bostadsförsörjningsansvar för de svaga grupper i samhället

Det är inte bara på en trång bostadsmarknad med ett litet utbud som det kan vara svårt att få en bostad. Även i de kommuner som anger att det finns ett överskott av bostäder kan det vara svårt att få en bostad. Det kan finnas flera orsaker till detta, allt ifrån avsaknad av inkomst, hyresskulder, betalningsanmärkningar, missbruk, tidigare störningar m.m.

Kommunerna har olika strategier att hantera de olika svårigheterna, beroende på vilken problematik som ligger bakom. En svårighet för kommunen vid exempelvis missbruksproblematik kan ibland vara placeringen/lokalisering av bostaden, d.v.s. hur kommunen ska undvika att grannar blir störda inom ett bostadsområde eller i ett flerfamiljshus. Svårigheten med placering kan uppstå trots att det finns gott om lediga bostäder i kommunen.

Arvidsjaur, Arjeplog, Kalix, Övertorneå, Pajala, Gällivare, Luleå, Piteå, Boden, Haparanda, Kiruna hanterar hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden genom samarbete med allmännyttan. Arvidsjaur samarbetar även med privata hyresvärdar. Jokkmokk har inget regelbundet samarbete. Överkalix, Älvsbyn löser problemen efterhand.

Tio kommuner (Arjeplog, Kalix, Övertorneå, Pajala, Gällivare, Älvsbyn, Luleå, Piteå, Boden, Kiruna) hyr ut i andrahand. Fyra kommuner anger att de inte arbetar på det sättet (Arvidsjaur, Jokkmokk, Överkalix, Haparanda).

Gällivare och Luleå arbetar med hyresgarantier. Kalix, Pajala, Älvsbyn, Luleå, Kiruna arbetar med uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, (t ex att erbjuda rådgivning eller särskilda insatser). Luleå, Piteå, Boden, Haparanda, Kiruna arbetar med överenskommelser med de allmännyttiga bostadsföretagen att de ska sänka kraven på de bostadssökande, t ex godkänna försörjningsstöd som inkomst. Ingen av kommunerna verkar för överenskommelser med privata fastighetsägare att de ska sänka kraven på de bostadssökande. Kalix och Övertorneå har egna fastigheter med lägenheter som kan hyras ut till hemlösa för längre tid. Kalix har bl a egna modulboenden.

Tabell: Hur hanterar kommunerna hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden?

	Antal kommuner	Antal lägenheter
Samarbete med allmännyttan	11	
Samarbete med privata hyresvärdar	1	
Inget regelbundet samarbete	1	
Löser problemen efterhand	2	
Kommunen hyr ut i andrahand	10	368
Arbetar inte på det sättet	4	

Källa: BME 2011

Oetablerade på bostadsmarknaden

Unga och studenter

Ungdomar och studenter brukar ofta efterfråga samma typ av lägenheter, dvs. små och billiga lägenheter. I årets BME (2011) uppger Överkalix, Älvsbyn, Piteå och Boden att det inte är några större problem för ungdomar att få tag i en lämplig bostad. Kalix kommenterar även att det finns för få lägenheter, och Luleå att det är brist på studentbostäder.

På frågan om några särskilda insatser är på gång i kommunen för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad har Jokkmokk kryssat i att de satsar på nyproduktion av eller ombyggnad till särskilda ungdomsbostäder. Pajala vill satsa på nyproduktion av små bostäder med rimliga hyror. Övertorneå, Älvsbyn, Boden, Haparanda anger hyresrabatter. Övertorneå anger plombering av rum, Älvsbyn anger resebidrag knutet till boendet. Kiruna nämner omvandling av studentbostäder till ungdomslägenheter.

Arvidsjaur, Arjeplog, Överkalix, Kalix, Gällivare, Luleå, Piteå svarar nej på frågan om kommunen har särskilda insatser för att underlätta för ungdomar att skaffa en egen bostad. Endast Luleå har brist på bostäder för studenter i årets BME. Det finns för närvarande ungefär 2400 studentbostäder i Luleå.

Tabell: Bostadsbestånd för studenter och ungdomar januari 2010

Kommun	Ungdoms- bostäder	Student- bostäder
Arvidsjaur		
Arjeplog		
Jokkmokk		24
Överkalix		
Kalix		
Övertorneå		
Pajala		
Gällivare		
Älvsbyn		
Luleå		2 400
Piteå		380
Boden		
Haparanda		
Kiruna		52
Totalt i länet	0	2 856

Källa BME 2011

Tabell: Bostadsmarknadsläge för studenter respektive ungdomar

Kommun	Brist på bostäder för studenter?	Brist på bostäder för ungdomar?	Svårigheter för ungdomar på bostadsmarknaden			
			storlek	pris	läge	annat
Arvidsjaur		1				X
Arjeplog		1				X
Jokkmokk		1				
Överkalix						
Kalix		1		X		X
Övertorneå		1	X			
Pajala		1	X			X
Gällivare		1				X
Älvsbyn						
Luleå	1	1	X		X	X
Piteå						
Boden						
Haparanda			X			
Kiruna		1			X	X
Antal i länet	1	9	4	1	2	7

Källa BME 2011

Bostäder för nyanlända

Nyanlända till Sverige tillhör också den grupp av människor som inte är etablerade på bostadsmarknaden och därför behöver extra stöd från kommunerna.

Tabell: Hur kommunerna normalt sett får fram bostäder till flyktingar

Kommun	Regelbundet samarbete med allmännyttan	Regelbundet samarbete med privata fastighetsägare	Tar vid behov kontakt med allmännyttan	Tar vid behov kontakt med privata fastighetsäg	Flyktinghushållen förutsätts lösa sina bostadsbehov	
					själva	På annat sätt
Arvidsjaur			Ja	Ja		
Arjeplog	Ja		Ja			
Jokkmokk	Ja	Ja	Ja	Ja		
Överkalix			Ja			
Kalix	Ja	Ja				
Övertorneå	Ja		Ja			
Pajala			Ja			
Gällivare	Ja					
Älvsbyn			Ja	Ja		
Luleå	Ja	Ja				
Piteå			Ja	Ja		
Boden	Ja	Ja				
Haparanda			Ja			
Kiruna	Ja					
Totalt i länet	8	4	9	4	0	0

Källa: BME 2011

För Arjeplog, Jokkmokk, Kalix, Pajala, Gällivare, Luleå, Piteå, Kiruna är brist på hyreslägenheter ett betydande problem för att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande enligt BME 2011. Jokkmokk, Luleå och Piteå har brist på stora lägenheter. Arvidsjaur, Arjeplog, Jokkmokk, Överkalix, Övertorneå, Luleå och Boden har brist på små lägenheter.

Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå anger Arvidsjaur, Jokkmokk, Piteå och Boden. I Övertorneå ställer hyresvärdarna höga krav vad gäller inkomster och anställning, och i Piteå är hyresvärdar obenägna att ta emot stora barnfamiljer. Älvsbyn och Haparanda anger att inget av ovanstående utgör problem.

Tabell: Förekommande problem när det gäller bostäder till flyktinghushåll

	Antal kommuner
Brist på hyreslägenheter	8
Brist på stora lägenheter	3
Brist på små lägenheter	7
Brist på lägenheter med rimlig hyresnivå	4
Hyresvärdarna ställer höga krav när det gäller inkomst eller anställning	1
Hyresvärdarna är obenägna att ta emot stora barnfamiljer	1
Inget av ovanstående är något problem	2

Källa BME 2011

Älvsbyn och Boden gör bedömningen att det är lätt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar på ett års sikt. Jokkmokk, Överkalix, Kalix, Övertorneå och Haparanda gör bedömningen att det är ganska lätt på ett års sikt. Kiruna anger att det är mycket svårt, och övriga kommuner gör bedömningen att det är ganska svårt på ett års sikt.

På tre års sikt gör Älvsbyn och Boden fortfarande bedömningen att det är lätt att tillgodose behovet av bostäder för flyktingar. Överkalix, Kalix, Övertorneå och Haparanda gör bedömningen att det är ganska lätt på tre års sikt. Övriga kommuner gör bedömningen att det på tre års sikt är ganska svårt att tillgodose bostadsbehovet.

Tabell: Hur bedömer kommunerna möjligheten att tillgodose behovet av bostäder till flyktinghushåll

Antal kommuner	1 års	3 års
	sikt	sikt
Lätt	2	2
Ganska lätt	5	4
Ganska svårt	6	7
Mycket svårt	1	0

Källa BME 2011

Några kommuners kommentarer¹¹:

Övertorneå uppger att det är brist på handikappanpassade lägenheter

Luleå menar att svårigheten med bostadsförsörjningen för flyktingar är att erhålla ett tillräckligt varierat utbud av olika lägenhetsstorlekar.

Piteå skriver att det framförallt är svårt för stora familjer att bo nära centrum, då det är svårt med stora lägenheter. Bor man för långt utanför centrum är det svårt att kunna resa med kollektivtrafik.

Boende med särskilda behov

Äldre och personer med funktionshinder

Arjeplog bedömer att kommunen kommer att ha brist på särskilt boende för äldre även på fem års sikt. Älvsbyn och Piteå anger brist även efter en eventuell planerad utbyggnad de närmaste två åren. De befintliga platserna som avser särskilt boende med biståndsbeslut i Älvsbyn rymmer endast 5% av kommunens invånare över 65 år, enligt artikel i Piteå-Tidningen¹².

Luleå räknar med att kunna täcka behovet genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Övertorneå är den enda kommunen i länet med överskott på platser för särskilt boende. Övriga kommuner anser att behovet av särskilt boende för äldre är täckt och att ingen utbyggnad behövs under de närmaste två åren.

Övertorneå och Luleå räknar med att kunna täcka behovet av bostäder med särskild service för funktionshindrade genom planerad utbyggnad de närmaste två åren. Älvsbyn, Piteå och Kiruna uppger brist även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste två åren. Arjeplog uppger i BME 2011 att brist på bostäder med särskild service för funktionshindrade föreligger även på fem års sikt.

Tabell: Kommunernas bedömning av behovstäckning, särskilt boende

Kommunens bedömning	Antal kommuner	
	Särskilt boende för äldre	Särskilt boende för funktionshindrade
Overskott på bostäder i särskilda boendeformer	1	0
Behovet täckt. Ingen utbyggnad behövs under de närmaste åren	9	8
Räknar med att täcka behovet gm planerad utbyggnad de närmaste åren	1	2
Brist - även efter eventuell planerad utbyggnad de närmaste åren	2	3
Brist - även på 5 års sikt	1	1

Källa: BME 2011

Några kommuners kommentarer¹³:

Arjeplog anger att ”Vi har inte planerat in ngn nyproduktion men är i kontakt med SBO för att eventuellt få stöd för att kunna bygga om en befintlig skola till seniorboende. Vi är dock endast inne i planeringsstadier och något beslut är ännu inte fattat men behoven av fler boenden finns.”

¹¹ BME 2011

¹² Artikel i PT 2011-06-30, http://www.pitea-tidningen.se/nyheter/senaste_nytt/artikel.aspx?ArticleId=6250475

¹³ BME 2011

Pajala: ”Vem som blir byggherre för seniorboende är oklart i dagsläget. Kan bli allmännyttan alternativt privat aktör”.

Älvsbyn: ”Kommunfullmäktige har tillsatt en utredning för att undersöka exakt behov, kön till dessa typer av boende är för lång. Om inget görs blir är bedömningen att det blir stort behov inom 5-10 år men det har redan börjat märkas.”

Piteå: ”Just nu har Piteå fler ansökningar om ssk boende LSS än antal lediga platser. Eftersom läget ibland förändras över kort tid är det svårt att ange hur stor brist det är och för hur länge den varar. Äldreomsorg: Utifrån den demografiska utvecklingen och att antalet äldre ökar har vi tagit fram en prognosmodell som utgår från att 2010 hade 20,5% av alla 80 år och äldre i kommunen hemtjänst och 20,8 % hade plats i vård och omsorgsboenden. Med 50% hälsoindex innebär att 10,2 % resp 10,4 % av de ökade antalet äldre förväntas behöva hemtjänst eller vård och omsorgsboende. Målsättningen är att äldre ska kunna bo kvar hemma trots stora omvårdnadsbehov vilket innebär att fler kommer att behöva mer eller mindre anpassade bostäder i framtiden.”

Byggnad av seniorbostäder eller trygghetsbostäder

Pajala avser att bygga 20 seniorlägenheter nyproduktion de närmaste två åren, Älvsbyn räknar med nyproduktion av 15 seniorlägenheter de närmaste två åren och Luleå ska få fram 26 seniorlägenheter genom ombyggnation de närmaste två åren, enligt BME 2011.

Arvidsjaur, Kalix, Gällivare, Piteå och Haparanda avser att bygga trygghetsbostäder de närmaste två åren enligt BME 2011. Nyproduktion av trygghetsbostäder planeras med 20 lägenheter i Kalix och 27 lägenheter i Gällivare. Haparanda planerar att göra 18 lägenheter till trygghetsbostäder genom ombyggnation. Arvidsjaur och Piteå planerar för trygghetsbostäder (16 respektive 57 lägenheter) genom omvandling. I samtliga planer för trygghetsbostäder står allmännyttiga bostadsföretagen som byggherre.

Tabell: Byggnad av seniorbostäder eller trygghetsbostäder

	Seniorbost. antal kommuner	Seniorbost. antal lgh	Trygghetsbost.antal kommuner	Trygghetsbost. antal lgh
Projekt på gång	3		5	
Nyproduktion	2	35	2	47
Ombyggnad	1	26	1	18
Omvandling	0	0	2	73
Byggherre				
Allmännyttigt bostadsföretag	3		5	
Privat fastighetsägare som bygger hyresrätter	0		0	
Kooperativ hyresrättsförening	0		0	
Aktör som bygger bostadsrätter	0		0	

Källa: BME 2011

Kommunala bostadsanpassningsbidrag 2010

Tabell: Bostadsanpassningsbidragen 2010

Kommun	Antal ansökningar	Antal beviljade bidrag	Antal avslag	Sammanlagt beviljat belopp, tkr	Sammanlagt utbetalat belopp, tkr
Arvidsjaur	66	64	1	571	673
Arjeplog	25	25	0		756
Jokkmokk	48	47	1	1 832	
Överkalix	35	18	11		337
Kalix	205	184	9	2 333	1 797
Övertorneå	64	45	4		1 246
Pajala	40	45	0		1 542 000
Gällivare	144	140	4	1 914	
Älvsbyn	0	0	0	0	0
Luleå	621	528	8	4 934	5 661
Piteå	452	358	13	7 712	
Boden	409	393	8		6 452
Haparanda	105	85	5	1 370	1 830
Kiruna	242	160	6	2 321	3 191
Totalt i länet	2 456	2 092	70	22 987	1 563 943

Källa: BME 2011

Kommunernas arbete med boendefrågorna

Har kommunerna tagit fram riktlinjer för bostadsförsörjning?

Redovisning hur kommunerna lever upp till kraven enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

”Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen skall kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod” (1 § SFS 2000:1383).

Tabell: Kommunala riktlinjer för bostadsförsörjning

	Antal kommuner
Antagna riktlinjer finns	8
i ett bostadsförsörjningsprogram eller liknande	4
i den kommunomfattande översiktsplanen	1
i fördjupningar av översiktsplanen	1
i annan strategisk plan	2
på annat sätt	3
Har inte påbörjat riktlinjer för bostadsförsörjningen	2

Källa: BME 2011

Hur aktuella är de kommunala riktlinjerna för bostadsförsörjning?

Gällivare kommun har antagit sin bostadsförsörjningsplan¹⁴ efter det att BME besvarats i februari 2011 och därför finns uppgiften inte med i resultatet av BME 2011. Arvidsjaur, Pajala, Boden har antagit riktlinjer för bostadsförsörjning under 2010. Kiruna och Luleå under 2009, Övertorneå under 2007, Piteå och Haparanda under 2006.

Vilka kommuner saknar riktlinjer för bostadsförsörjning?

Fem kommuner i länet (Arjeplog, Jokkmokk, Kalix, Övertorneå och Älvsbyn) har ännu inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Vad är orsaken till att kommunerna saknar riktlinjer för bostadsförsörjning?

Kalix kommun arbetar med en fördjupning av översiktsplanen inom Kalix tätort, där även bostadsförsörjningssituationen ingår som en del i det arbetet uppger man i BME 2011.

Övertorneå kommun uppger att kommunen för dialog med det kommunala bostadsbolaget och med de privata fastighetsägarna.

¹⁴http://www.gellivare.se/Global/Nya%20G%c3%a4llivare/Dokument%202010/bostadsf%c3%b6rs%c3%b6rjningsplan/Bostadsf%c3%b6rs%c3%b6rjningsplan%20del%201%20slutlig_A.pdf

Älvsbyns kommun anger att orsaken till avsaknad av riktlinjer för bostadsförsörjning är att kommunen under flera år har haft en vikande befolkningsutveckling och att det har funnits ett överskott av bostäder. Samtidigt konstaterar Älvsbyn att de idag ser en ökad efterfrågan på tomter och att det även finns ett ökat behov av tillgängliga bostäder i flerfamiljshus för äldre. Kommunen gör bedömningen att man troligen på sikt kommer att behöva riktlinjer.

Jokkmokk och **Arjeplog** har inte angett orsaker till att riktlinjer saknas.

Kommunala verktyg för planering av bostadsförsörjning vid sidan av riktlinjer för bostadsförsörjning

Hur använder sig länets kommuner av markexploatering vid planering av bostadsbyggande?

Det kommunala planmonopolet skapar förutsättning att styra bostadsbyggandet i en för kommunen önskvärd riktning. Strategiskt markägande, en aktuell markpolicy, markanvisningar är vid sidan av riktlinjer för bostadsförsörjning viktiga redskap för att en kommun ska kunna förverkliga den kommunala bostadsplaneringen. Tillämpar kommunerna i länet strategiskt markinnehav för att styra bostadsbyggandet till lämplig mark? Nyttjar kommunerna möjligheten att styra upplåtelseformer genom markanvisning?

Hur arbetar kommuner generellt med markexploatering?

En kommun kan generellt sett ha flertalet olika roller i samband med markexploatering:

- som tillståndsprövande myndighet
- som markägare till den mark som ska exploateras
- som byggherre för exploateringsprojektet
- som entreprenör till andra organisationer,
- som huvudman med serviceansvar för t. ex. gator, vatten och avlopp,
- som nyttjare av de tomter som produceras för egen verksamhet, t ex bostäder, daghem och skola.
- som slutlig ägare till tomter som upplåts med tomträtt

Finansiering av kommunala exploateringsprojekt

Finansiering kan ske på olika sätt, bland annat genom följande typer av inkomster:

- Skattemedel
- Uttag av avgifter för planläggning och bygglov
- Genom markförsäljning till extern byggherre
- Genom tomtförsäljning
- Genom uttag av gatukostnader
- Genom uttag av anläggningskostnader för VA, el och fjärrvärme

Källa: Rådet för kommunal redovisning "Redovisning av kommunal markexploatering"

Äger kommunen den mark som är aktuell för planerad/pågående bostadsbyggnation?

Övertorneå och Boden anger i BME 2011 att deras kommuner helt äger den mark som är aktuell för planerad/pågående bostadsbyggnation. Kiruna har för avsikt att förvärva mark för den planerade byggnationen¹⁵, och övriga kommuner svarar att de delvis äger den aktuella marken.

Har kommunen antagit någon form av policy för prissättning och fördelning av mark under innevarande mandatperiod?

Fyra av länets kommuner (Arjeplog, Övertorneå, Pajala och Boden) har antagit någon form av policy för prissättning och fördelning under den innevarande mandatperioden enligt BME2011. Övriga kommuner har inte gjort det och har inte heller för avsikt att utarbeta någon markpolicy för 2011.

Har kommunen under de senaste två åren utnyttjat möjligheten att i samband med markanvisning styra upplåtelseformen?

Endast Jokkmokk kommun har nyttjat möjligheten att styra upplåtelseformen i samband med markupplåtelse enligt BME 2011.

Tabell: Styrning av upplåtelseformen i samband med markanvisning

	Antal kommuner
Ja	1
Nej	12

Källa: BME 2011

¹⁵ Kiruna har en stor andel statligt markinnehav. Kiruna kommun har framfört önskemål till Statens Fastighetsverk (SFV) om att kommunen önskar köpa mark av staten med anledning av stadsomvandlingen.

Hur kommer kommunerna genom boendeplanering till rätta med olika problem?

Kommunerna kan genom en aktiv boendeplanering verka för att möta kommuninvånarnas bostadsbehov. Den kommunala boendeplaneringen bör ske utifrån många faktorer; där befolkningsstrukturen och en god bebyggd miljö är några viktiga komponenter. Fastställda riktlinjer för bostadsförsörjningen kan utgöra viktiga verktyg i den kommunala planeringen, inte minst för att det blir tydligt för kommunens invånare hur kommunen ser på utvecklingen. Riktlinjerna kan kombineras med aktiv markpolitik.

Kommunal planering för bostadsförsörjning behövs även om avflyttningen från vissa kommuner är omfattande och även om det är ett överskott på lediga bostäder i dessa kommuner. Kommunen behöver ha en aktuell planering för bostadsförsörjning för att kunna fatta strategiska och långsiktigt hållbara beslut kring planering och byggande.

De flesta kommuner är mycket medvetna och insatta i sina kommuninvånarnas behov och det kommunala arbetet med bostadsförsörjning sker successivt genom samarbete mellan de kommunala förvaltningarna, exempelvis bostadsanpassningar och liknande. En risk med att enbart sköta utvecklingen för bostadsförsörjning i det vardagliga successiva arbetet kan vara att perspektivet blir kortsiktigt och agerandet reaktivt. Istället för att ha en framåtsyftande långsiktighet i planeringen riskerar kommunen att bli händelsestyrd i sina beslut.

En nyckelfråga för att kunna tillhandahålla bra underlag för planering av bostadsförsörjning är tillgången till statistik och god kännedom om de lokala bostadsmarknaderna och befolkningsutvecklingen. På de lokala och regionala bostadsmarknaderna behöver efterfråge- och utbudssidorna analyseras och sättas i förhållande till den regionala utvecklingen och de investeringar som görs i länet.

Den demografiska utvecklingen i kommuner med en minskande befolkning inverkar på vilken typ av bostäder som efterfrågas av invånarna. Det innebär att det trots att det kan finnas ett överskott på bostäder på den kommunala bostadsmarknaden så föreligger ändå en brist på bostäder för vissa gruppers behov. En äldre befolknings krav på tillgänglighet, både i bostaden, men även utanför bostaden och i tätortskärnorna, är redan idag högst aktuella behov i många av Norrbottens kommuner.

Nyetabletering av verksamheter som innebär en möjlig inflyttning av arbetskraft kräver också en kommunal planering för bostadsförsörjning för att de nyinflyttade inte ska riskera att hamna i en dålig boendemiljö. Tillfälliga baracker eller året-runt-öppna campingplatser för veckopendlare blir knappast en lockande miljö för en permanent inflyttning till kommunen, i synnerhet inte för familjer.

Även andra tillfälliga lösningar, såsom uthyrning av fritidshus och obebodda hus till den inflyttade arbetskraften, kan ge en låg boendestandard som inte motsvarar samhällets krav på goda bostäder. Alla har rätt till en bra boendemiljö, inte bara de som bor permanent i kommunen. Dåliga boendemiljöer är inte bara dåliga för de som tillfälligt måste bo där, en dålig boendemiljö kan därtill skapa stora problem även för intillboende och till och med för hela bostadsområden.

Samordning av bostadsförsörjningen

Redovisning av samordning inom kommunerna

Tabell: Samarbete mellan förvaltningar i planeringen för bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
i arbetsgrupp med tjänstemän	4
i grupp med berörda förvaltningschefer	3
i grupp med förtroendevalda i berörda nämnder	7
på annat sätt	3
Nej, inget regelbundet samarbete	1

Källa: BME 2011

Av redovisningen ovan, som är baserad på kommunernas svar i BMA 2011, framgår att det vanligaste sättet att arbeta med boendefrågor är i grupp med förtroendevalda från berörda nämnder i grupperna. På det sättet arbetar Arvidsjaur, Jokkmokk, Pajala, Gällivare, Piteå, Boden, Haparanda.

I arbetsgrupp med tjänstemän från flera förvaltningar arbetar Jokkmokk, Boden, Haparanda, Kiruna. I grupp med berörda förvaltningschefer (och eventuellt även handläggare) arbetar Kalix, Piteå, Boden.

Överkalix har inget regelbundet samarbete mellan flera förvaltningar i bostadsförsörjningsfrågor. Övertorneå skriver att de för diskussionen politiskt om planering/framförhållning i dessa frågor.

Älvsbyn anger att de har endast en förvaltning och att representanter från samtliga verksamhetsområden har deltagit i arbete med översiktsplanen där planering för bostäder har ingått. Politiker har självklart också varit med i processen.

Luleås arbete med bostadsförsörjningsfrågor sker genom remissförfarande då det gäller bostadsförsörjningsplanen. Samtliga förvaltningar, nämnder samt intressenter har delgetts möjlighet att yttra sig. Nya riktlinjer för bostadsförsörjningen tas fram under 2011, organisation och dialogförfarande är ännu ej fastställt.

Den operativa bostadsförsörjningen i Luleå sköts i dialog mellan Lulebo AB (det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget) och Arbetsmarknadsförvaltningen respektive Socialförvaltningen.

Vilka förvaltningar/nämnder ingår i gruppen som planerar för bostadsförsörjning?

	Kommunledn g/Kommunsty else el. motsv.	Stadsbyggnad skontoret/Byg gnadsnämnde n el. motsv.	Fastighets kontoret/F astighetsn ämnden el. motsv.	Socialförv altningen/ Socialnäm nden el. motsv.	Skolkontor et/Skolnä mnden el. motsv.	Bamoms ogen/Barn omsorgsn ämnden el. motsv.	Äldreoms orgen/Äldre omsorgsn ämnden el. motsv.	Kultur o Fritid/Fritid snämnden el. motsv.	Eventuella andra förvaltning ar eller nämnder
Arvidsjaur	1	1	1	1					
Arjeplog									
Jokkmokk	1	1	1				1		
Överkalix									
Kalix			1	1					
Övertorneå	1			1					
Pajala	1	1	1		1	1	1	1	
Gällivare	1	1	1						
Älvsbyn	1	1	1	1	1				1
Luleå									
Piteå	1	1	1						1
Boden	1	1							1
Haparanda	1	1	1	1					
Kiruna	1	1	1	1			1		

Det mellankommunala samarbetet och kommunsamarbete över nationsgräns

Samarbete sker i tre av länets kommuner (Älvsbyn, Boden, Kiruna) beträffande bostadsförsörjning enligt kommunernas svar i BME 2011.

Tabell: Samråd med andra kommuner om bostadsförsörjningen

	Antal kommuner
Ja	3
Nej	10

Källa: BME 2011

Älvsbyn anger att de i samband med framtagandet av ny ÖP 2010 samrått med lokalbefolkningen i byar och i centralorten om var de ville ha framtida bebyggelse. Samråd har även skett med näringslivet när det gäller attraktiva områden för bebyggelse och med enskilda entreprenörer i fastighetsbranschen. Boden har samrått om LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen). Haparanda har samrått med Torneå Stad, Finland.

Norrbottnens kommuner är geografiskt ytstora kommuner vilket kan inverka på den mellankommunala samordningen. Även det geografiska avståndet mellan administrativa centrum kan vara en faktor som inverkar på avsaknaden av samarbete i bostadsförsörjningsfrågor. De geografiska avstånden blir en tids och resurskrävande barriär.

De kommunala samarbetsfrågorna är ofta konkreta och av praktisk karaktär. Samordning sker mellan kommunerna beträffande exempelvis sophämtning i vissa byar, exempelvis Överkalix och Övertorneå.

Hälften av länets fjorton kommuner gränsar även till ett annat land men det är endast Haparanda kommun som anger att det förekommer samarbete beträffande bostadsplaneringsfrågor över nationsgränsen (se exemplet Haparanda-Tornio Stad nedan).

Att planering över gränserna inte sker i samtliga gränskommuner är kanske inte så märkligt eftersom det är ofta är betydande geografiska avstånd mellan de administrativa centrumen.

Det är kanske naturligare att samverka där det finns en geografisk och kulturell närhet och en långvarig tradition av samverkan i olika frågor.

Exemplet Haparanda – samplanering över nationsgränsen

Haparanda kommun och Tornio Stad i Finland samverkar i sin planering för bostadsförsörjningen. Den geografiska och kulturella närheten mellan stadskärnorna i svenska Haparanda och finska Torneå Stad inverkar på bostadsmarknad och arbetsmarknad, trots att det finns skillnader i regelverken mellan länderna. Haparanda är dessutom i hög grad tvåspråkigt.

Haparanda samråder däremot inte med de svenska grannkommunerna Kalix och Övertorneå i bostadsförsörjningsfrågor. Detta kan kanske förklaras med ett längre geografiskt avstånd mellan de svenska orternas centrumkärnor/administrativa kärnorna. Vägavståndet mellan Haparanda Stad – Kalix centralort är ca 50 km, avståndet mellan Haparanda Stad – Övertorneå centralort är ca 75 km medan avståndet mellan Haparanda Stad – Tornio Stad, Finland endast är ca 2 km.¹⁶

¹⁶ EniroKartor, Vägbeskrivningar, www.eniro.se

Samverkan mellan Länsstyrelsen och kommunerna i länet

Redogörelse enligt för hur länsstyrelsen lever upp till kravet i 2 § i den nämnda lagen, om att lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen

”Länsstyrelsen skall lämna kommunerna i länet råd, information och underlag för deras planering av bostadsförsörjningen” (2 § SFS 2000:1383).

Länsstyrelsen i Norrbotten har hittills bedrivit sitt arbete gentemot kommunerna framförallt genom samråd och granskning av kommunala planer, kommunbesök, genom att skapa och tillhandahålla aktuellt planeringsunderlag samt genom sin insamling av uppgifter till bostadsmarknadsenkäten (BME) och sammanställningen av en regional bostadsmarknadsanalys (BMA).

Det finns goda möjligheter att ytterligare utveckla Länsstyrelsens samarbete med kommunerna i bostadsförsörjningsfrågor utifrån kommunernas behov att arbeta aktivt med riktlinjer för bostadsförsörjning.

Källförteckning

Rapporten bygger i huvudsak på den information som hämtats in från kommunerna i Bostadsmarknadsenkäten 2011 (BME 2011) samt information från SCB som inhämtats och bearbetats av Länsstyrelsen Norrbotten.

Övriga källor

Tryckta källor:

Boverket *Bostadsmarknaden 2011-2012 med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*

Boverket *Boverkets indikatorer, juni 2011*

Länsstyrelsen i Norrbotten, *Länstransportplan för Norrbottens län 2010-2021*

Länsstyrelsen i Skåne (2008), rapporten ”*Bostadens yttre värden*”

Rådet för kommunal redovisning, rapporten ”*Redovisning av kommunal markexploatering*”

Webbplatser:

Arvidsjaur kommun, www.arvidsjaur.se

Boverket, www.boverket.se

BKN, Statens Bostadskreditnämnd, www.bkn.se

Eniro Kartor, Vägbeskrivningar, www.eniro.se

Gällivare kommun, www.gellivare.se

Kiruna kommun, www.kommun.kiruna.se

Konjunkturinstitutet, Konjunkturbarometer, maj 2011

http://www.konj.se/download/18.4bb0052912fd16044aa800018948/KonjBar_110526.pdf

LKAB, www.lkab.com

Mäklarstatistik, www.maklarstatistik.se

NK, Norrbottens Kuriren, <http://www.kuriren.nu>

NSD, Norrländska Socialdemokraten, <http://www.nsd.se>

PT, Piteå-Tidningen, <http://www.pitea-tidningen.se>

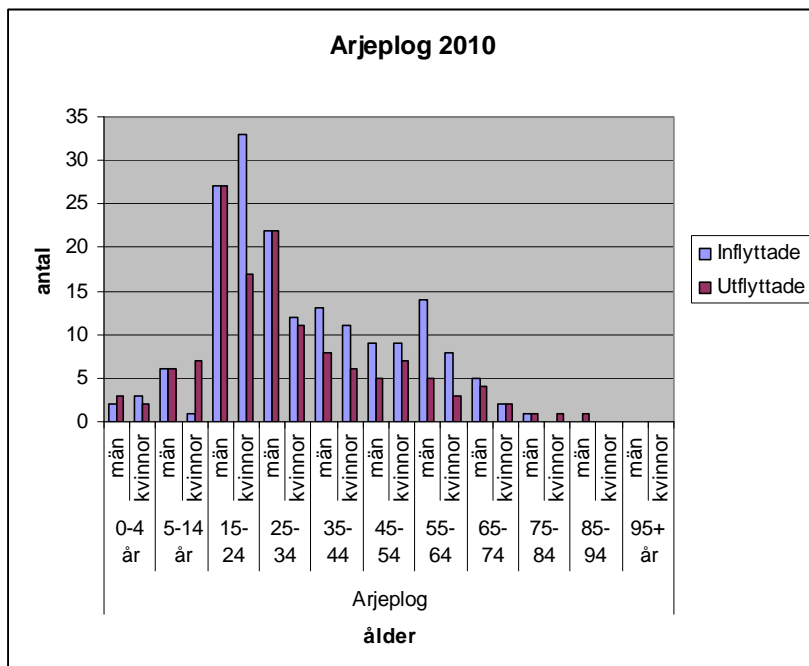
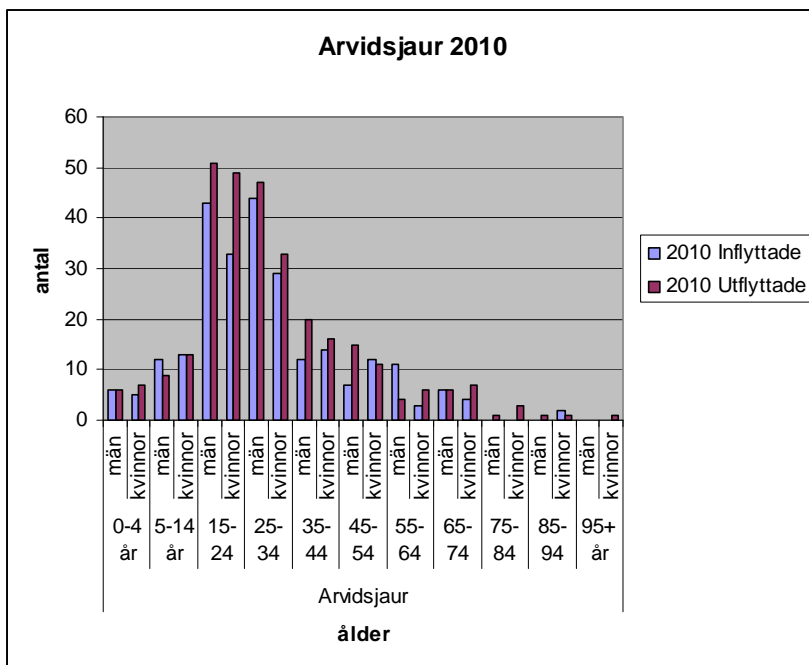
Regionfakta, www.Regionfakta.com

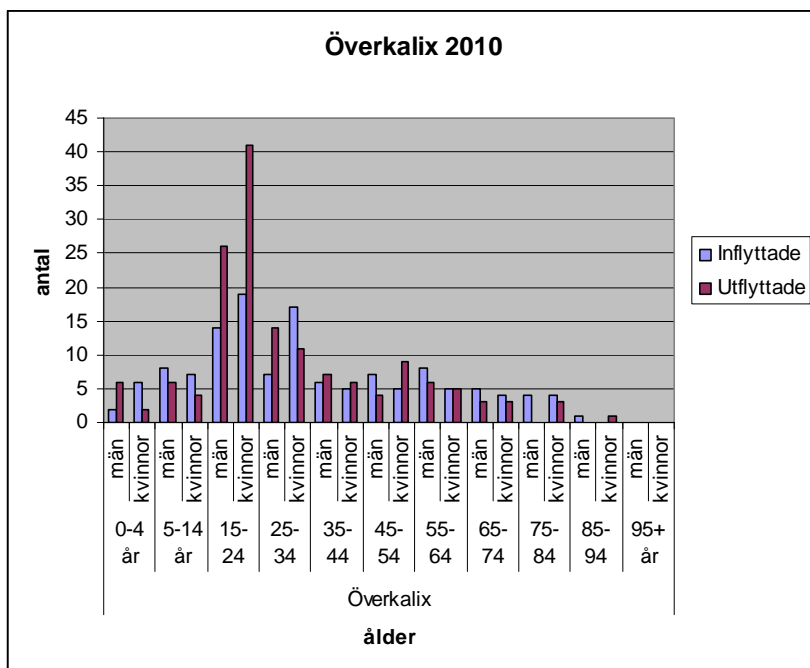
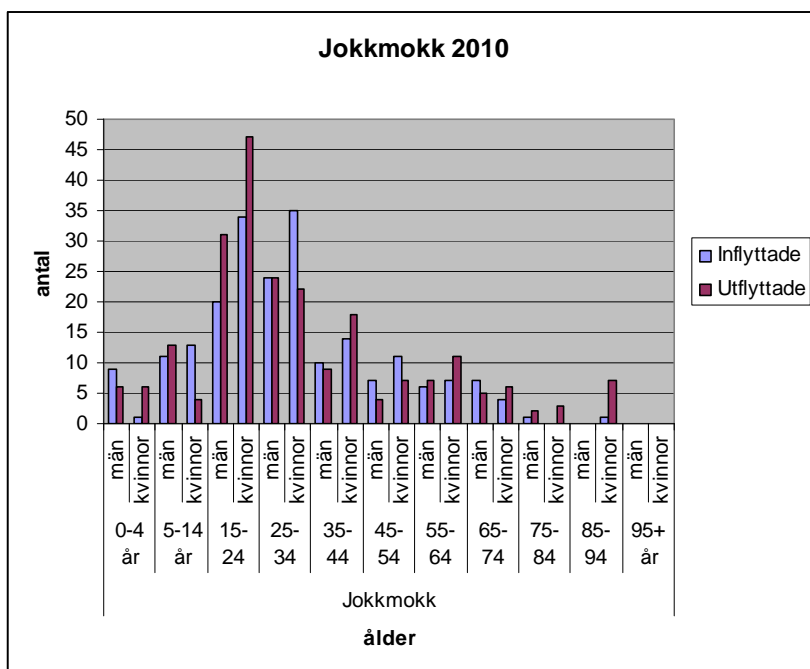
SCB:s databas, www.scb.se

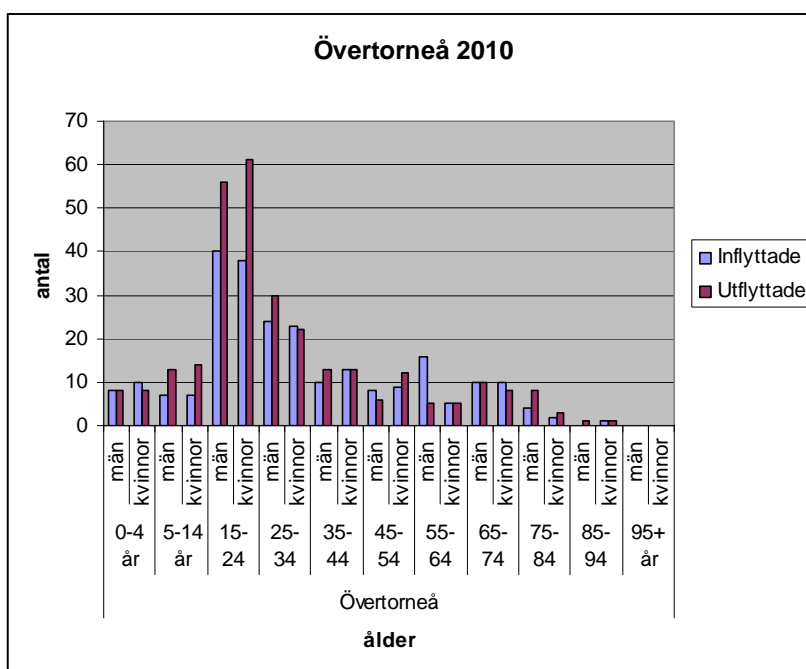
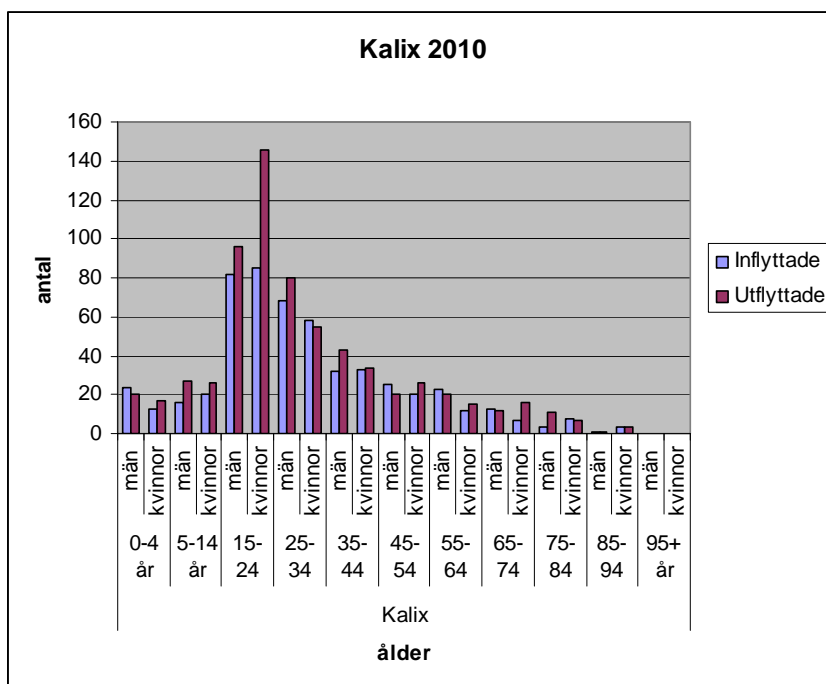
Trafikanalys (f.d. SIKa), www.trafa.com

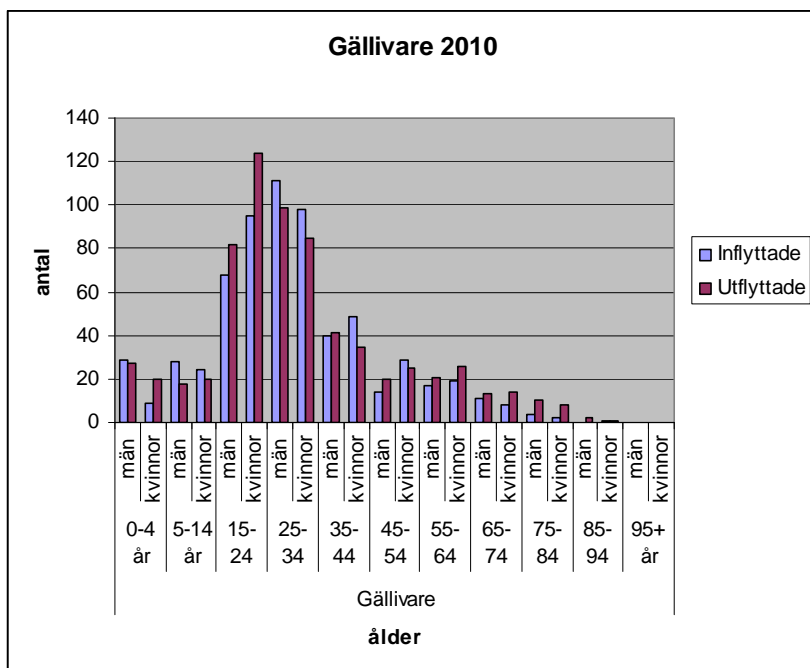
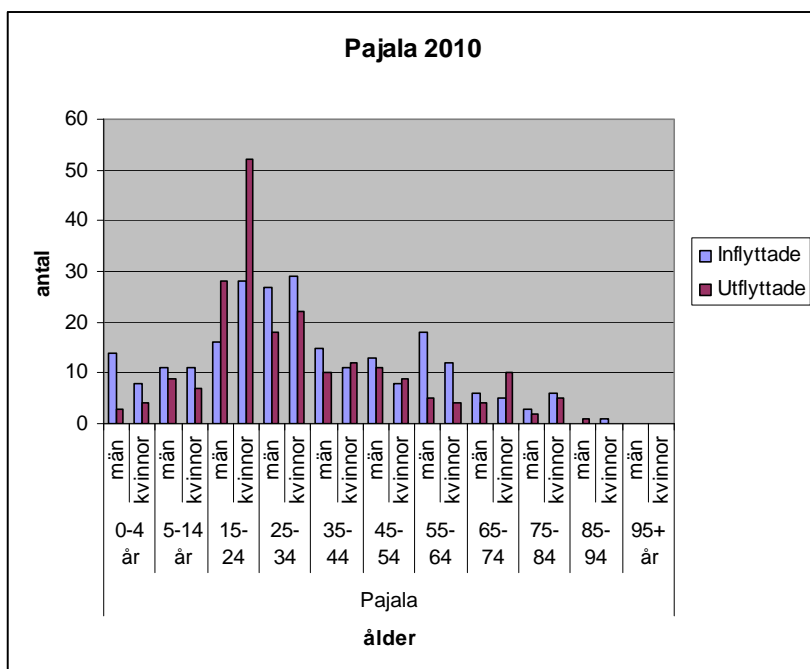
Inflyttning och utflyttning i Norrbottens kommuner 2010

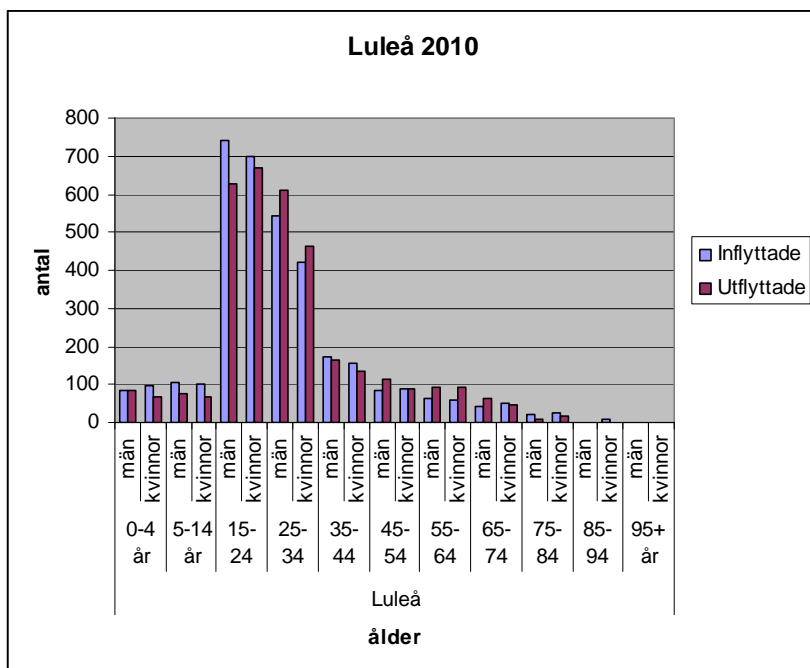
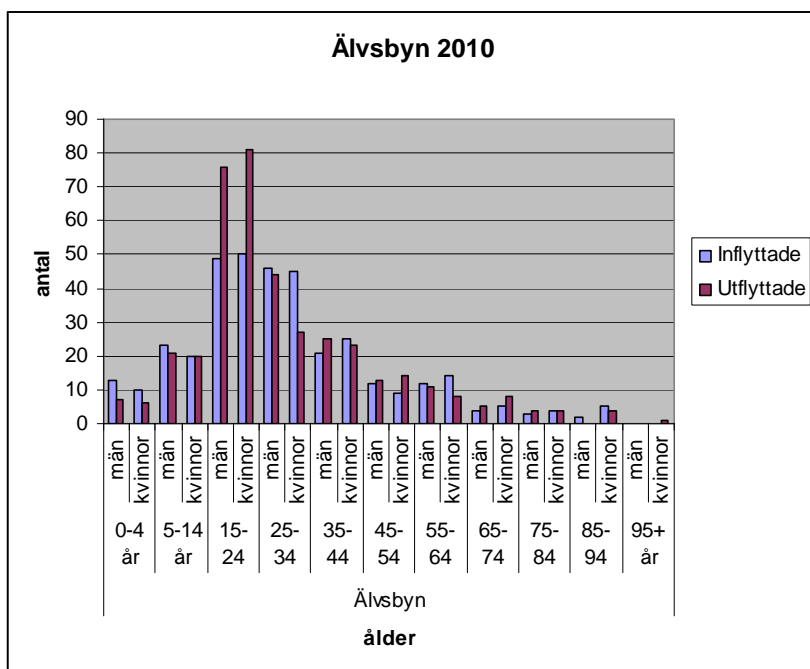
Källa: SCB

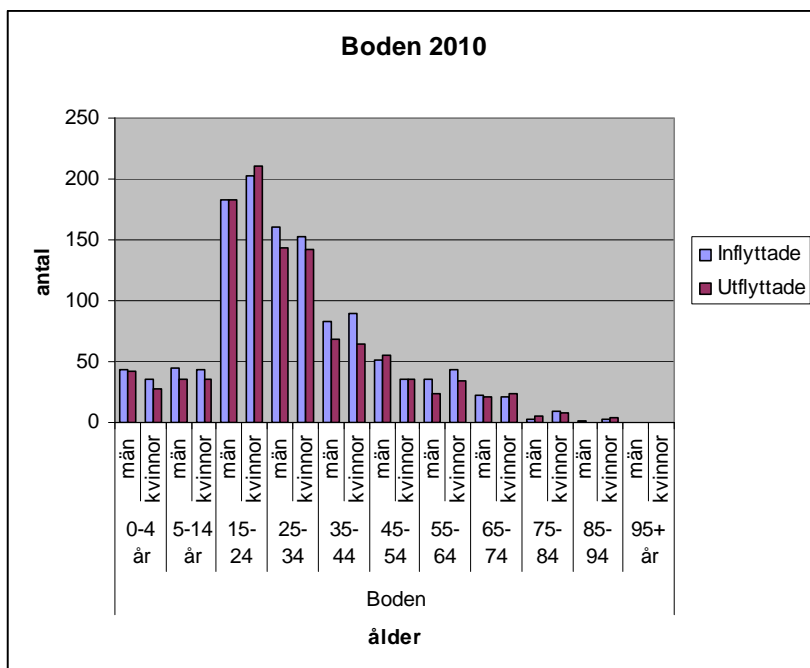
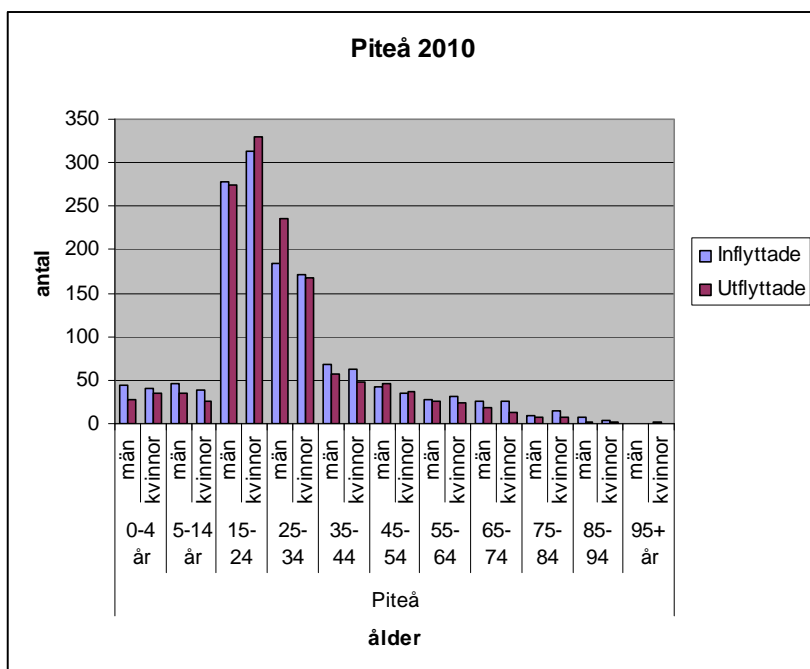


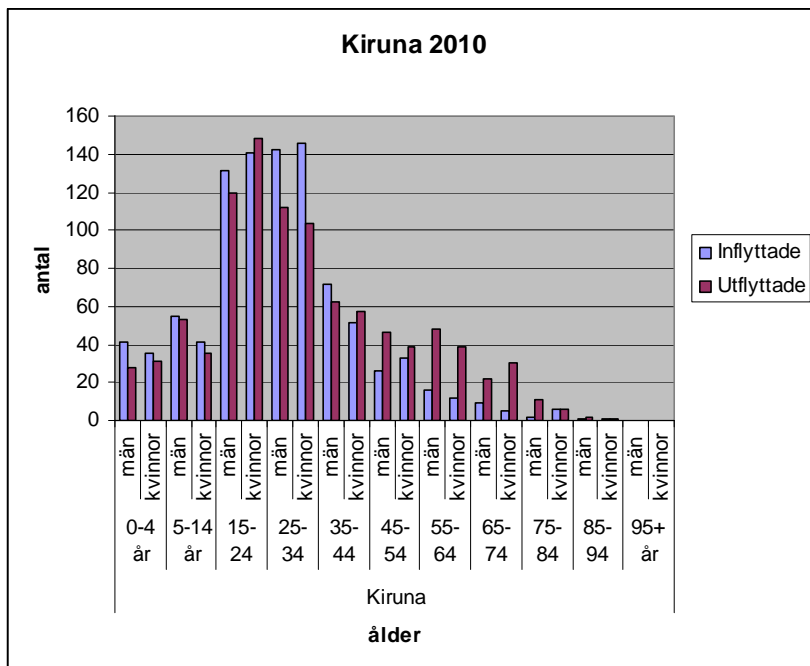
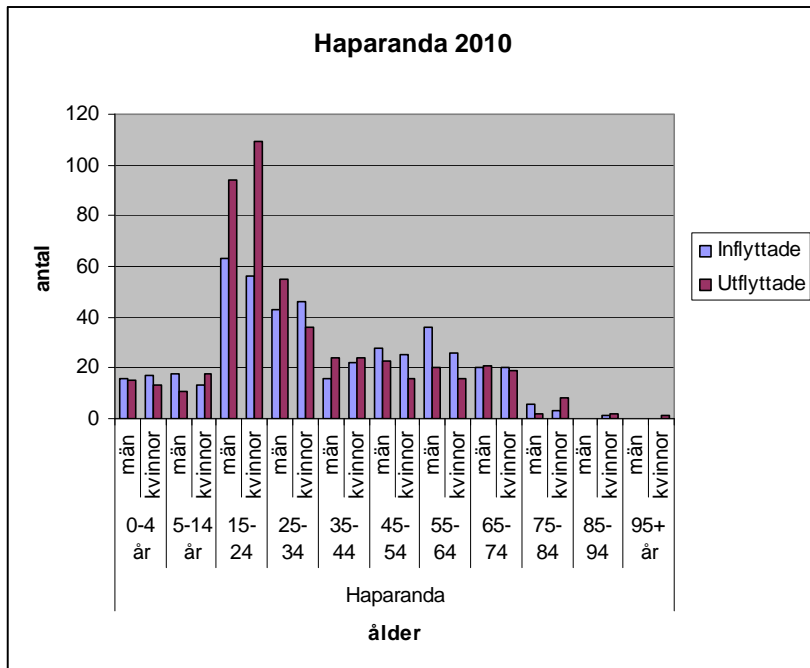














Länsstyrelsen
Norrbotten