



ARVIDSJAUR
IN SWEDISH LAPLAND
árviessjávrrie

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Arvidsjaur kommun





Arvidsjaurs kommun / Árviesjávrien kommuvdna

Riktlinjer för bostadsförsörjning för Arvidsjaurs kommun

Fastställt av kommunfullmäktige 2021-02-23

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställt/upprättad	Beslutsinstans
Styrande dokument	Program	2021-02-23, Kf § 20	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig	Version	Senast reviderad	Giltig till
Kommunstyrelsen	1		Tillsvidare
Dokumentinformation	Riktlinjer för bostadsförsörjningen för Arvidsjaurs kommun		

SAMMANFATTNING

Tillgång till goda bostäder är en viktig fråga både för enskilda individer och för samhället i stort. Kommunens ansvar för bostadsförsörjning är en komplex uppgift och en utmaning. Det handlar om att planera för och genomföra projekt för nya bostäder men också om att hitta bra lösningar för att anpassa befintligt bostadsbestånd efter behov och efterfrågan.

Kommunen har sett en ökad efterfrågan på villatomter de senaste åren och kommunen har börjat titta på möjligheterna att tillskapa nya villatomter i Arvidsjaurs samhälle. Kommunen har även arbetat med att tillskapa fler LIS-områden genom översikts- och tillväxtplanen för att möjliggöra för fler att bygga i strandnära läge. I övrigt gör kommunen bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden. Skulle någon av de många framtidsplanerna bli verklighet kan detta ytterligare driva på en ökad efterfrågan på bostäder på orten.

Det finns invånare som är i behov av en annan bostad än just den de nu bor i. Exempelvis finns det äldre människor som bor i villor de egentligen inte orkar ta hand om. De bor kvar eftersom det inte finns något lämpligt alternativ gällande boende, eller är alternativet ett boende som kan vara avsevärt dyrare än det nuvarande. Det finns också familjer som har önskemål om att flytta till en större bostad än den de har. Således kan kommunen konstatera att det idag finns en bostad för alla att bo i, men att rotationen behöver bli bättre, då invånare kan ha önskemål om en annan boendeform än befintlig och då råder brist på vissa typer av bostäder.

Ett problem är att kostnadsläget för nyproduktion av flerbostadshus är för högt för att det ska vara attraktivt för villaägare att flytta till en nyproducerad lägenhet och därmed skapa möjlighet för familjer att flytta till eget hus. En viktig effekt av nybyggnad är dock att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga boenden. De som vill och kan betala för att bo i en nybyggd dyrare bostad lämnar sitt boende till förmån för andra som söker ett billigare alternativ.

Under avsnittet "Åtgärder, mål och uppföljning" presenteras åtgärder för en fungerande bostadsmarknad. Uppföljning av åtgärderna i åtgärder riktlinjerna för bostadsförsörjning ska ske i samband med årsbokslut och uppföljning av översikts- och tillväxtplanen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
1. INLEDNING	5
1.1 Om riktlinjer för bostadsförsörjningen	5
1.2 Metod	5
2. UTGÅNGSPUNKTER.....	7
2.1 Övergripande nationellt bostadspolitiskt mål	7
2.2 Agenda 2030	7
2.3 EU 2020 och den nationella strategin för hållbar regional tillväxt	8
2.4 Regional utvecklingsstrategi.....	9
2.5 Bostadsmarknadsanalys för Norrbottens län 2020	9
2.6 Kommunens vision och övergripande mål.....	10
2.7 Översikts- och tillväxtplanen	10
3. FÖRUTSÄTTNINGAR	12
3.1 Befolkningen	12
Befolkning idag.....	12
Befolkningsutveckling.....	14
Vem flyttar in och ut?.....	16
Befolkningen "imorgon"	18
3.2 Sysselsättning	20
Arbetsmarknad.....	20
Arbetspendling	22
3.3 Bostäder.....	23
Nybyggnation	25
Bostadsmarknadsenkät	25
Allmännyttans syn på bostadsmarknaden	26
Socialförvaltningens syn på bostadsmarknaden	27
Olika grupper på bostadsmarknaden	28
Det kommunala bostadsbolagets uthyrningspolicy	31
Hushållens sammansättning	32
Hushållens ekonomi	32
3.4 Underlag från den tidiga dialogen om översikts- och tillväxtplanen	34
3.5 Bostadsförsörjning ur ett barnperspektiv	35
3.6 Bostadsförsörjning ur ett jämställdhetsperspektiv	36
3.7 Landsbygdsutveckling i strandnära läge	36
3.8 Det framtida behovet av bostäder	38
Hushållskvotsmetoden	38
Prognosen för Arvidsjaur.....	40
3.9 Skattning av hur framtidsplaner kan komma att påverka det framtida bostadsbehovet	40
Ingångsvärden	41
Ett återetablerat K4.....	41
Tågtest blir verklighet.....	42
Fler elever på Sandbackaskolan, nedlagt kollektivtrafik och framtida samarbeten	42
Någon av gruvorna etableras	43
Andra exploateringar som kan påverka framtida bostadsbehov	44
Det framtida bostadsbehovet om allt blir verklighet.....	44
4. PLANBEREDSKAP	44

5. SLUTSATSER	48
Bostäder för särskilda ändamål.....	48
Möjliggörande av flyttkedjor.....	49
Varierat och flexibelt bostadsutbud.....	49
Attraktiva boendemiljöer	49
6. ÅTGÄRDER, MÅL OCH UPPFÖLJNING.....	51
Mål för riktlinjerna för bostadsförsörjning	51
Åtgärder	51
7. REFERENSER	53
8. BILAGOR.....	53

1. INLEDNING

Bostadsfrågan är en viktig del i samhällsutvecklingen och bostadsförsörjningen måste betraktas utifrån flertalet faktorer som befolkningsutveckling, näringslivets förändringar, krav på ett hållbart samhälle etc.

Arvidsjaurs kommun vill verka för att skapa en god livsmiljö och en attraktiv kommun och i det ingår boendeplaneringen och de behov och önskemål som finns på boende. För att kommunen ska kunna utvecklas väl krävs ett bostadsbestånd och en beredskap som håller jämna steg med den demografiska utvecklingen, näringslivets utveckling samt inflyttning och utflyttning och hushållsbildning.

1.1 Om riktlinjer för bostadsförsörjningen

Varje kommun ska enligt "Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383)" anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Kommunen ska samråda med andra kommuner som berörs av planeringen och ge länsstyrelsen, och regionala organ tillfälle att yttra sig. Dokumentet ska antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen
- efterfrågan på bostäder
- bostadsbehovet för särskilda grupper
- marknadsförutsättningarna

Kommunen har olika verktyg till sin hjälp i arbetet med bostadsförsörjningen, bland annat:

- Kommunerna ansvarar för att översikts- och detaljplaneringen, vilka styr användningen av mark och vattenområdena.
- Kommunen kan skapa förutsättningar för att lokalisera nya bostadsområden och strategier för att utveckla befintliga bostadsområden.
- Kommunen kan skapa förutsättningar för en god livsmiljö.
- Kommunen kan bedriva en strategisk markpolitik. Att äga mark är ett betydelsefullt verktyg för kommunen för att kunna bedriva en aktiv bostadspolitik. Många kommuner gör strategiska markförvärv för att ha beredskap för framtida bostadsbyggande.
- Kommunen kan ge sitt kommunala bostadsföretag direktiv att det ska bidra till bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället eller bygga ett visst antal bostäder under en angiven tidsperiod.

1.2 Metod

Kommunstyrelsens beslutade 2019-11-12, § 226 att tillsätta en politisk projektgrupp för att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning och att projektledare skulle utses från samhällsbyggnadsförvaltningen. Som en del i detta arbete har en uppföljning gjorts av åtgärderna och målsättningarna i bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 2016-07-01 till

2019-12-31. Uppföljningen finns som bilaga till detta dokument. Den politiska projektgruppen har därefter, tillsammans med tjänstepersoner från Samhällsbyggnadsförvaltningen, tagit fram dessa riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Projektgruppen beslutade 2020-09-07 att skicka ut ett förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen på remiss till Företagarna, den lokala mäklarfirman, bostadsbolagen, bankerna, byggfirmorna med verksamhet i kommunen, pensionärsorganisationerna, de politiska partierna, de kommunala nämnderna, det kommunala bostadsbolaget, det kommunala energibolaget, grannkommunerna, länsstyrelsen i Norrbotten samt de aktörer som nämns under avsnittet "Skattning av hur framtidsplaner kan komma att påverka bostadsmarknaden".

Under remisstiden bjöd projektgruppen även in Företagarna, den lokala mäklarfirman, bostadsbolagen, bankerna och byggfirmorna med verksamhet i kommunen till ett möte. Minnesanteckningar från mötet finns som bilaga till detta dokument.

2. UTGÅNGSPUNKTER

Riktlinjerna ska innehålla uppgifter om hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

2.1 Övergripande nationellt bostadspolitiskt mål

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet lyder:

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

2.2 Agenda 2030

Agenda 2030 är den mest ambitiösa planen för hållbar utveckling som världen någonsin antagit. Världens ledare har lovat att uppnå de 17 globala målen till år 2030. Alla länder har därmed tagit på sig ansvaret att skapa en mer rättvis och hållbar värld. Hållbar utveckling innebär att vi tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillfredsställa sina behov.

I begreppet hållbar utveckling integreras de tre perspektiven: social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Målen är integrerade och odelbara vilket innebär att inget av målen kan uppnås på bekostnad av ett annat och att framgång krävs inom alla områden för att de övergripande målen med Agenda 2030 ska kunna uppnås. FN slår fast att vi är den första generationen som kan utrota fattigdomen, och den sista som kan bekämpa klimatförändringarna.

I juni månad 2018 presenterade regeringen sin handlingsplan för Sveriges genomförande av Agenda 2030 under perioden 2018-2020. I likhet med delegationens förslag lyfter regeringen fram sex stycken prioriterade fokusområden. Fokusområdena är:

- Ett jämlikt och jämställt samhälle
- En samhällsnyttig, cirkulär och biobaserad ekonomi
- Ett starkt näringsliv med hållbart företagande
- Hållbar och hälsosam livsmedelskedja
- Stärkt kunskap och innovation
- Hållbara samhällen

Inom fokusområdet Hållbara samhällen som omfattar tolv av agendans totalt sjutton hållbarhetsmål finns insatser i syfte att göra städerna hållbara, stärka landsbygdens livskraft samt initiera en långsiktig strategi för minskad segregation. Av handlingsplanen framgår också att hållbar samhällsutveckling ska förstås i ljuset av mångfalden i befolkningen och inkludera bl.a. ett funktionshinders-, jämställdhets-, äldre- och barnrättsperspektiv.

Region Norrbotten, Länsstyrelsen och Norrbottens Kommuner har även skrivit på en avsiktsförklaring om att bidra till att Agenda 2030 kan genomföras. Det innebär att man:

- Främjar, direkt eller indirekt, genomförandet inom ramen för ordinarie verksamheter
- Bidrar till genomförandet med kompetens, kunskap och våra nätverk

- Upprättar en årsplan för det gemensamma arbetet
- Sprider information om Agenda 2030 i egna organisationer och nätverk



Figur 1. Utdrag ur Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling - Ett material från projektet Globala Sverige - Agenda 2030 i kommuner, landsting och regioner

2.3 EU 2020 och den nationella strategin för hållbar regional tillväxt

EU 2020, är en strategi för tillväxt och sysselsättning och utgör EU:s ramverk för att skapa långsiktig hållbar tillväxt och fler jobb i hela unionen.

EU 2020 bygger på tre övergripande prioriteringar som ska förstärka varandra:

- Smart tillväxt - utveckla en ekonomi baserad på kunskap och innovation.
- Hållbar tillväxt - främja en resurseffektivare, grönare och konkurrenskraftigare ekonomi.
- Tillväxt för alla - stimulera en ekonomi med hög sysselsättning och med social och territoriell sammanhållning.

För att se till att varje medlemsstat anpassar EU 2020-strategin efter sin egen situation ska EU:s mål omvandlas till nationella mål och strategier.

Sverige har tagit fram en nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft. Strategin är inriktad på att skapa goda förutsättningar att bo, arbeta samt etablera företag och verksamheter i hela landet och på så sätt skapa förutsättningar för hållbar regional tillväxt och ett Sverige som håller samman. För att bidra till politikens mål och möta samhällsutmaningarna identifierar regeringen fyra prioriteringar för det regionala tillväxtarbetet fram till 2020:

- Innovation och företagande
- Attraktiva miljöer och tillgänglighet
- Kompetensförsörjning
- Internationellt samarbete

2.4 Regional utvecklingsstrategi

Region Norrbotten beslutade i februari 2019 om en ny regional utvecklingsstrategi (RUS). Visionen är att Norrbotten ska bli Sveriges mest välkomnande och nytänkande län. Strategin beskriver också fyra prioriterade insatsområden med effektmål och indikatorer:

- Hög livskvalitet i attraktiva livsmiljöer
- Hållbara transporter och tillgänglighet
- Flexibel och väl fungerande kompetensförsörjning
- Smarta, hållbara innovationer och entreprenörskap

2.5 Bostadsmarknadsanalys för Norrbottens län 2020

Länsstyrelserna samlar årligen in kommunernas svar i den nationella bostadsmarknadsenkäten och sammanställer sedan en rapport om bostadsmarknaden i länet – bostadsmarknadsanalysen. I rapporten presenteras bland annat faktaunderlag, statistik, kommunernas svar och länsstyrelsens iakttagelser.

I analysen för 2020 framhålls bland annat att bostadsförsörjningen har en betydelse för att landsbygderna ska kunna utvecklas och att attraktiva boenden och en god livsmiljö är en förutsättning för att människor ska vilja bosätta sig på en plats.

Länsstyrelsen lyfter också att flera av kommunerna i länet har problematiken med ett äldre, men fortfarande attraktivt bostadsbestånd som idag inte används som permanentboende, samtidigt som bostadsköpare inte hittar något attraktivt objekt på den lokala bostadsmarknaden.

Småhusmarknaden är fortsatt mycket viktig för länets bostadsutveckling och bostadsförsörjning, både ur ett ekonomiskt och socialt perspektiv, och då inte minst för kommuner med ett generellt lågt byggande.

Länsstyrelsen beskriver vidare att bostadsbehovet för våldsutsatta personer behöver lyftas ännu mer och prioriteras högre ur bostadsförsörjningssynpunkt. Ett konkret önskemål som framkommer från både socialtjänster och kvinnojourer i länet är att de kommunala bostadsbolagen skulle behöva införa en social förtur med lägenheter öronmärkta för våldsutsatta personer. Även möjlighet till övergångskontrakt nämns som en framgångsfaktor i arbetet.

Länsstyrelsen framhåller också att samtliga länsstyrelser, i årets regleringsbrev, fått i uppdrag att stödja kommunerna i arbetet med att motverka vräkningar av barnfamiljer. Uppdraget ska redovisas i nästa års regionala bostadsmarknadsanalys. Länsstyrelserna i Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har under vintern tillsammans med Kronofogdemyndigheten reviderat det tidigare framtagna Metodstöd för vräkningsförebyggande arbete Hemma! Revideringen av metodstödet har skett i syfte att stärka barnperspektivet. Länsstyrelsen beskriver också att

barnkonventionen har blivit lag från årsskiftet 2019/2020 och att det finns en nollvision för vräkning av barnfamiljer.

I rapporten beskrivs också de statliga stöd som finns för bostadsbyggande. Ett stöd avser byggande av hyresbostäder och bostäder för studerande och ett annat avser bostäder för äldre.

Mer information om kommunens svar på bostadsmarknadsenkäten finns att läsa under rubriken 3.3 Bostäder och stycket Bostadsmarknadsenkät.

2.6 Kommunens vision och övergripande mål

Kommunfullmäktige beslutade 2015-04-14, § 70 om en vision för kommunen – "Arvidsjaur växer för en hållbar framtid" där det önskade läget är "en attraktiv tillväxtkommun". Kommunfullmäktige beslutade samtidigt om nya kommunövergripande mål:

- Engagerade och nöjda medborgare och kunder
- Långsiktig hållbar utveckling
- God ekonomisk hushållning
- Attraktiv arbetsgivare

Kommunens värdegrund är glädje, respekt och professionalitet.

2.7 Översikts- och tillväxtplanen

Arvidsjaurs kommun har tagit fram ett förslag till ny översikts- och tillväxtplan som ställts ut under perioden 13 maj till 13 augusti 2020. Förhoppningen är att fullmäktige sedan ska kunna anta planen under slutet av 2020.

Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och där formuleras också strategierna för en långsiktig hållbar utveckling. Ställningstaganden och rekommendationer finns också utpekade för att främja utvecklingen. För att underlätta implementeringen finns samtliga rekommendationer och ställningstaganden listade i ett särskilt avsnitt där kommunen också har pekat ut huvudansvarig förvaltning eller ansvarigt bolag. För vissa ställningstaganden har ingen särskild aktör utpekats som huvudansvarig, då dessa inte förutsätter ett proaktivt arbete från kommunens sida utan snarare har karaktären av förhållningssätt för det fortsatta arbetet. Nedanstående har tydlig koppling till arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjning:

Ställningstaganden och rekommendationer	Huvudansvarig förvaltning/styrelse
Framtida nyproduktion av flerbostadshus bör ske genom förtätning inom området som avgränsas av Nyborgstjärn – Kyrkan och Domängatan – Järnväggsgatan.	Förhållningssätt
Kommunen bör ha en aktiv markpolitik och hög planberedskap. Markreserven ska präglas av långsiktighet, god framförhållning och successiv anpassning till gällande översiktsplan.	Förhållningssätt
Kommunen bör i samband med projektering av nya bostadsområden arbeta för samlokalisering av nedläggning av rör för att därigenom underlätta för	Förhållningssätt

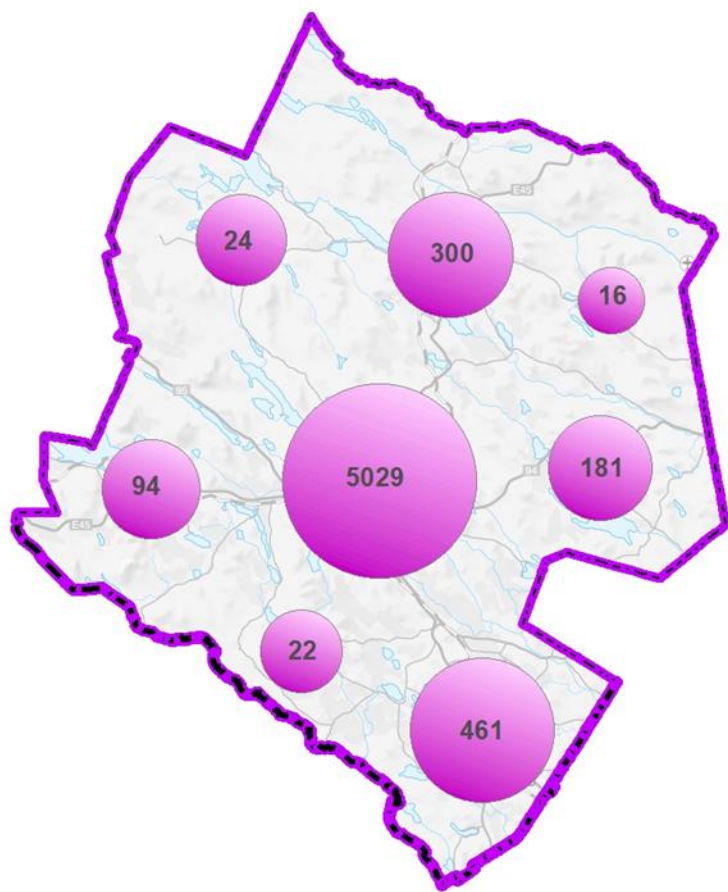
fjärrvärmeanslutning.	
Kommunen bör se över gällande gamla detaljplaner som i dagsläget hämmar utvecklingen.	Samhällsbyggnad
Kommunen bör sträva efter attraktiva grönområden och lektytor.	Samhällsbyggnad
Minst en gång per mandatperiod bör kommunen inventera sitt bostadsbestånd samt via en enkät eller intervju med aktörer inom bostadsförsörjning kolla av läget på bostadsmarknaden.	Samhällsbyggnad
Möjlighet bör skapas för fritidsboende, permanentboende och verksamheter i strandnära lägen.	Samhällsbyggnad
Kommunen bör analysera in- och utflyttningen till kommunen i syfte att få mer kunskap om vad som gör att personer flyttar till och från Arvidsjaur för att kunna använda informationen för verksamhetsutveckling	Samhällsbyggnad
Behovet av nya vård- och omsorgsplatser bevakas. Om behov uppstår bör nya platser tillskapas i Arvidsjaur tätort.	Socialförvaltningen
Kommunen bör arbeta med marknadsföring och inflyttarservice riktat gentemot nya invånare.	Stöd
Kommunen bör genomföra platsmarknadsföring som stärker Arvidsjaur kommuns profil och attraktionskraft för boende, besökare och inflyttare. Den digitala närvaron är särskilt viktig.	Stöd
Kommunen bör även undersöka förutsättningarna för ett projekt där obebodda hus inventeras för att tillgängliggöra dem på marknaden.	Stöd

3. FÖRUTSÄTTNINGAR

3.1 Befolkningen

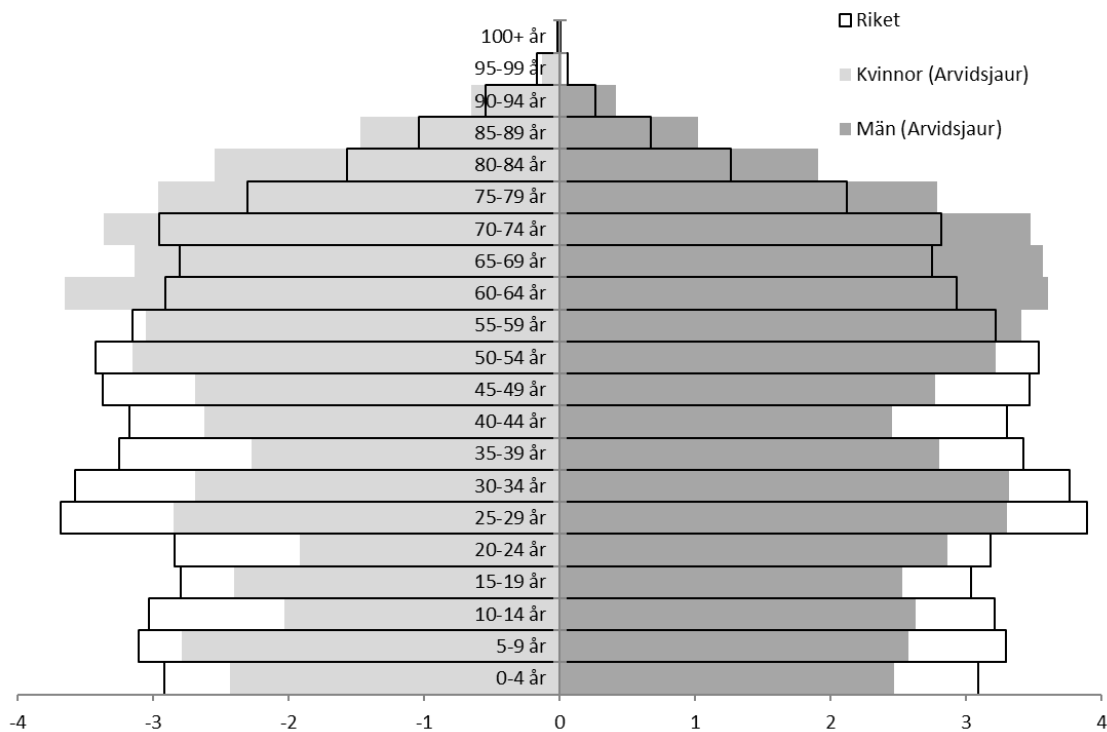
Befolkning idag

Arvidsjaurs kommun, en inlandskommun i Norrbotten, tillhör en av de till ytan 20 största kommunerna i landet. Kommunen gränsar till Arjeplog, Jokkmokk, Älvsbyn och Piteå kommun i Norrbottens län och Skellefteå, Malå och Sorsele i Västerbottens län. 6 209 invånare (2020-06-30, SCB) på en 6 126 kvadratkilometer stor yta, ger en glesbefolkad struktur med ca 1 invånare per kvadratkilometer. I kommunen finns flertalet byar med varierande invånarantal, från någon enstaka familj upp till ca 300 invånare. Huvuddelen av befolkningen bor i Arvidsjaur centralort vilket framgår av figuren nedan

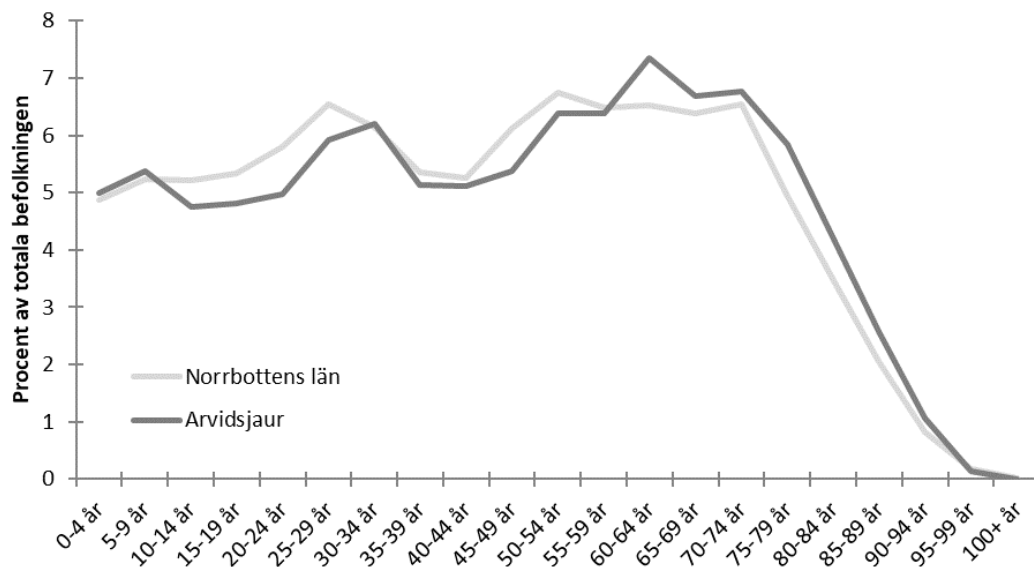


Figur 2. Illustration av den geografiska fördelningen av befolkningen i Arvidsjaurs kommun, baserat på folkmängden 2020-08-11.

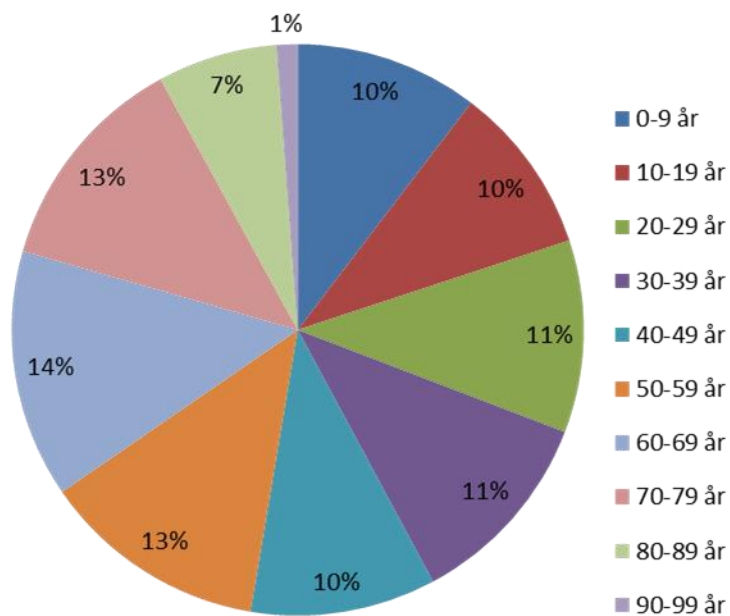
Kommunen har en åldrande befolkning som i allt större omfattning lever längre, vilket i sig är positivt, men som också innebär särskilda utmaningar inom bostadsförsörjningen. Andelen som arbetar minskar i förhållande till den andel som blir försörjd. Inom åldrarna 20 - 50 år har kommunen betydligt färre än riket i genomsnitt och ligger på "10-topp" när det gäller andelen äldre invånare (Figur 3-5).



Figur 3. Befolkningspyramid för Arvidsjaurs kommun i jämförelse med riket baserat på folkmängden 2019. Källa: SCB.



Figur 4. Åldersstruktur i Arvidsjaurs kommun och Norrbottens län 2019. Källa: SCB.



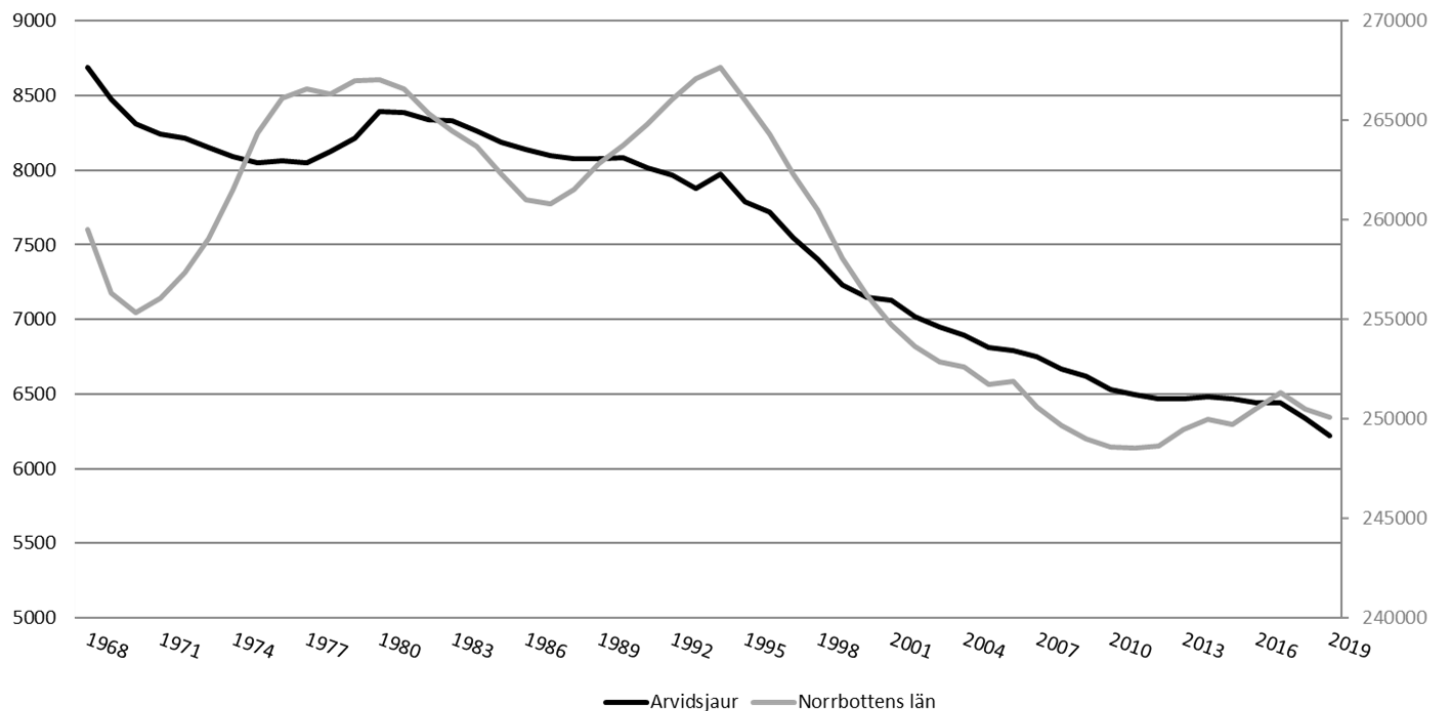
Figur 5. Åldersstruktur för Arvidsjaurs kommuns befolkning 2020-04.

Befolkningsutveckling

Historiskt är Arvidsjaur ett sameland. Området koloniserades sent av svenskarna och befolkningen ökade först när den svenska staten beslutade att kolonisera Lappmarken. I och med industrialismens framväxt kom skogsbruket att spela en allt större roll och bidrog starkt till befolkningsökningen i kommunen. Befolkningen växte fram till 1960-talet.

Rationaliseringarna inom jord- och skogsbruket medförde dock ett minskat behov av arbetskraft. Det minskande arbetskraftsbehovet påskyndade i sin tur urbaniseringen eftersom alternativa arbetstillfällen var få. Kommunens befolkning har därigenom minskat från som mest ca 11 000 till lite mer än 6 000 invånare.

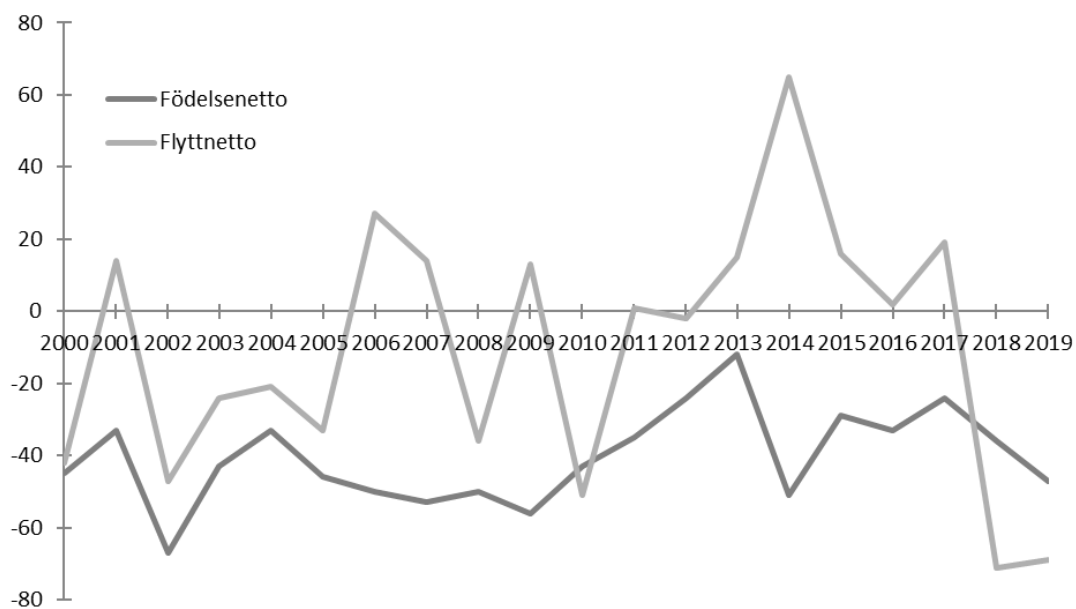
Sedan 1968 har antalet innevånare minskat med cirka 25 procent. 2020-06-30 fanns 6 209 invånare i kommunen. En trend med minskat antal invånare har sedan 1994 också varit ett faktum för Norrbottens län (Figur 6).



Figur 6. Befolkningsutveckling i kommunen och länet år 1968-2019. Källa: SCB.

Arvidsjaur kommun har under många år haft ett negativt födelsenetto (antalet som föds minus antalet som avlider) eftersom färre har fötts i förhållande till hur många som avlidit (Figur 7). Det kan vara en given utveckling då kommunen har en hög andel äldre i befolkningen.

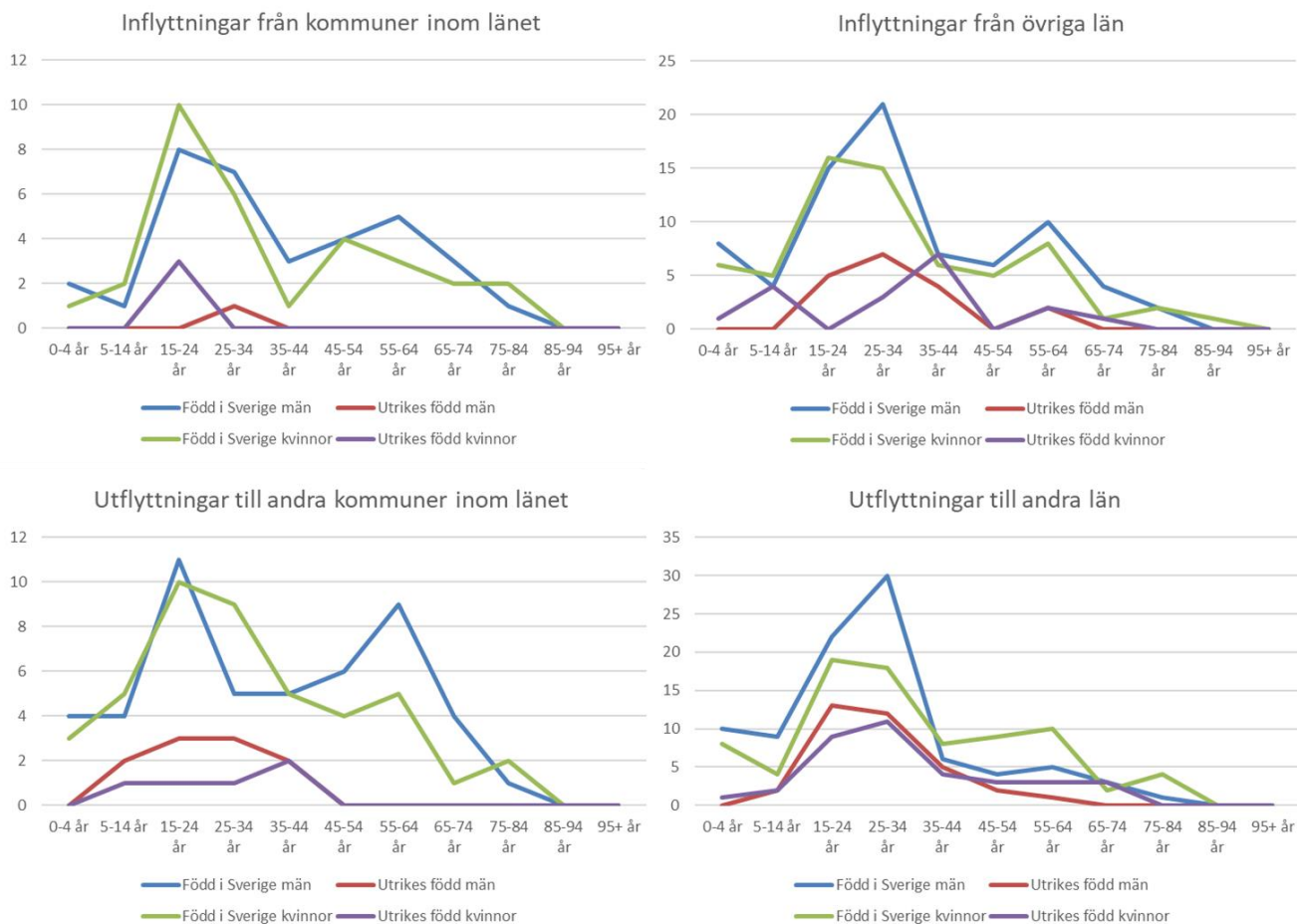
Under perioderna 2006-2007, 2009 samt 2011-2017 har kommunen haft ett positivt flyttnetto (antalet som flyttar in minus antalet som flyttar ut) vilket under några år har hållit befolkningen kring 6 500. Det positiva flyttnettot under de perioderna kan härledas till att det år 2006 infördes en tillfällig lag för asylsökande i Sverige. Under första halvåret 2006 invandrade 45 649 personer till Sverige. Det var en kraftig ökning jämfört med samma period föregående år då 27 676 personer invandrade. 2014 inträffade "flyktingkrisen" och i oktober 2015 hade Sverige tagit emot fler flyktingar än någonsin tidigare. Båda dessa händelser verkar även ha påverkat befolkningsutvecklingen i Arvidsjaur kommun.



Figur 7. Flytt- och födelsenetto år 2000-2019. Flyttnettot är antalet inflyttade minus antalet utflyttade, födelsenettet innebär antalet födda minus antalet avlidna. Källa: SCB.

Vem flyttar in och ut?

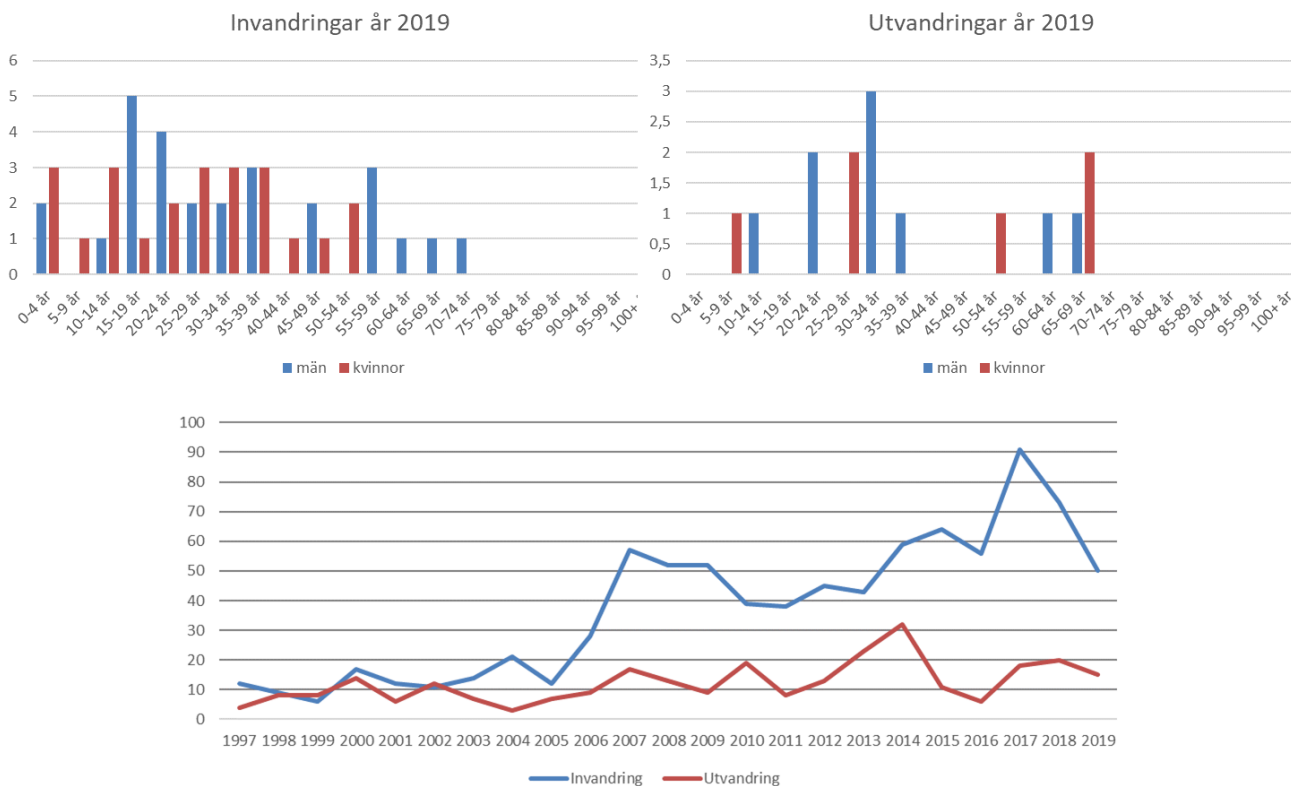
Under 2019 så skedde inflyttning och utflyttning till kommunen främst i de lägre åldrarna 19-35 år. Det var ovanligt att äldre människor flyttade. Av de som flyttade in till kommunen var majoriteten från ett annat län och av de som flyttade ut från kommunen flyttade majoriteten till ett annat län (Figur 8). Enligt SCB finns det många skäl till en flytt. Man kan vilja lämna föräldrahemmet för att börja studera eller arbeta på annan ort. Under 2019 var det även i Sverige vanligast att 19-35 åringar flyttade. Även i förskoleåldern är det många som flyttar. När vi har passerat pensionsåldern avtar benägenheten att flytta successivt och det blir allt ovanligare att packa flyttkartongerna. Av de som är i åldern 66-85 år är det bara 5 procent som flyttar i Sverige.



Figur 8. Inflyttningar till och utflyttningar från Arvidsjaur fördelat på bakgrund. Källa: SCB.

Alla som flyttar till Sverige och blir folkbokförda räknas in i statistiken om invandring. Under 2000-talet har invandringen ökat mycket i Sverige. I början av perioden invandrade runt 60 000 personer per år. År 2016 var den totala invandringen till Sverige den högsta någonsin, då över 163 000 invandrade. I Arvidsjaur kommun har invandringen också ökat (Figur 9). Under 2019 var det 27 män och 23 kvinnor som invandrade till Arvidsjaur. Det var främst människor i åldrarna 15–39 år som invandrade.

För att räknas som utvandrad i SCB:s statistik krävs att man meddelar Skatteverket att man ska vara bosatt utomlands i minst tolv månader. Men alla meddelar inte att de tänker flytta från Sverige, och det leder till viss osäkerhet i statistiken om utvandring. 2019 var det 9 män och 6 kvinnor som utvandrade från Arvidsjaur. Enligt figuren nedan har utvandringen mellan 1997–2019 varierat men att haft en ökande trend. Enligt SCB påverkas mängden utvandrare bland annat av hur stor invandringen har varit tidigare år. En del som invandrar för till exempel studier eller arbete utvandrar efter några år.

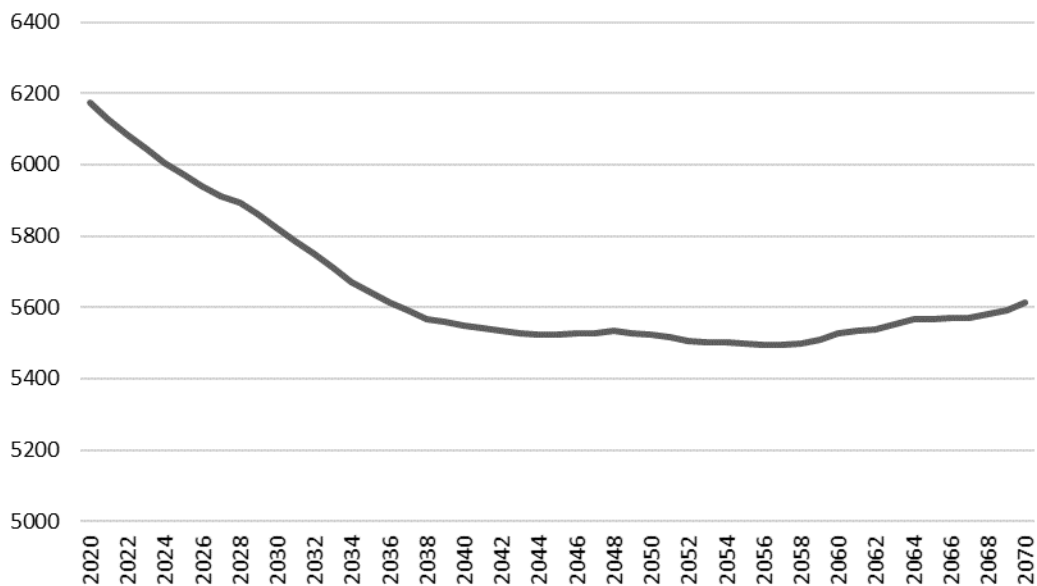


Figur 9. Invandring och utvandring i Arvidsjaurs kommun år 2019. Källa: SCB.

Befolkningen "imorgon"

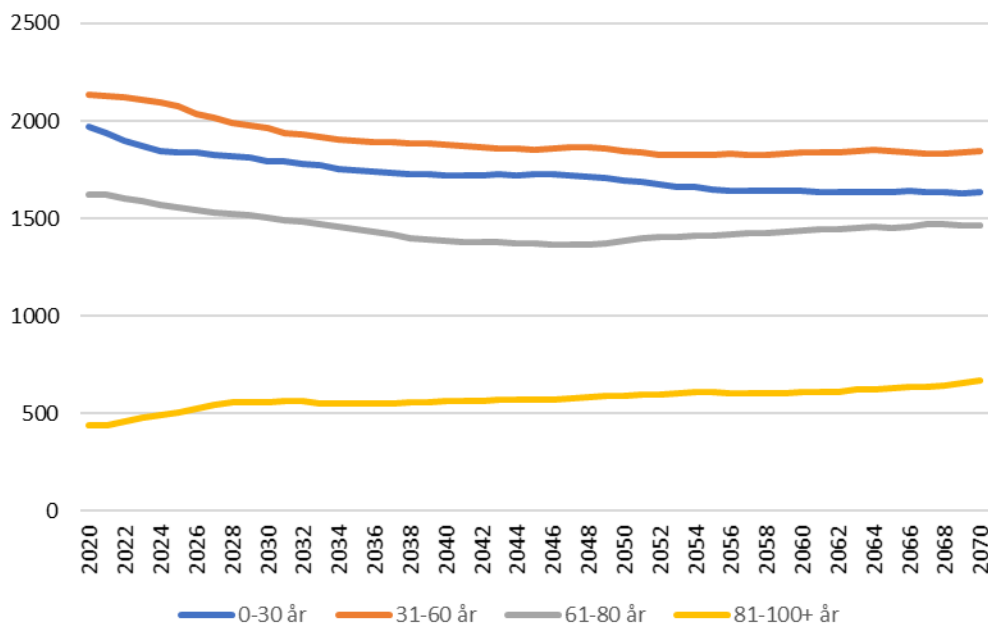
Enligt SCB:s befolkningsprognos förväntas antalet kommuninvånare att minska fram till år 2038 för att sedan ligga kring 5 500 invånare fram till 2070 (Figur 10). SCB beräknar den framtida befolkningens storlek och sammansättning av den senast kända årsbefolkningen och antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster. Beräkningarna bygger på vad som observerats de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter. Både små och stora strukturförändringar i samhället påverkar den framtida befolkningsutvecklingen, vilket innebär att det finns en osäkerhet förenad med prognosen. Prognosen ger endast en uppskattning av hur en framtida befolkning kan komma att se ut. Generellt gäller också att osäkerheten i prognosen ökar med åren.

Enligt SCB:s rapport Sveriges framtida befolkning 2020 – 2030 så flyttar det fler människor från Norrbottens län till övriga Sverige än tvärtom. Både inflyttningen och utflyttningen beräknas att minska, men inflyttningen minskar mer vilket gör att det inrikes flyttnettot blir mer negativt. Under 2010-talet var det bara den utrikes omflyttningen som bidrog till folkökningen. I framtiden beräknas ett fortsatt positivt utrikes flyttnetto, men lägre än tidigare och sammantaget leder det till en folkminskning i Norrbottens län.



Figur 10. Befolkningsprognos för Arvidsjaurs kommun för åren 2020-2070. Källa: SCB.

Enligt SCB:s prognos 2020-2070 sker en minskning i alla ålderskategorier förutom gruppen 81-100+ år (Figur 11). En åldrande befolkning är inget unikt för Arvidsjaur, enligt SCB:s rapport Sveriges framtida befolkning 2020 – 2030 är det utmärkande för den framtida befolkningen att antalet och andelen äldre i befolkningen ökar. I hela riket beräknas drygt 7 procent av folkmängden vara 80 år eller äldre år 2030. De stora vårdbehoven uppstår oftast efter 85 års ålder, vilket innebär att behovet av äldreomsorg fortsätter att öka.



Figur 11. Befolkningsprognos för Arvidsjaurs kommun för åren 2020-2070 redovisat i olika åldersgrupper. Källa: SCB.

3.2 Sysselsättning

Arbetsmarknad

Besöksnäringen sammantaget utgör en av kommunens största branscher med närmare 200 anställda inom dess olika delar (handel, boende, transporter, aktiviteter, restauranger). Tillväxten har det senaste decenniet legat på genomsnittligen 5 % årligen, inflationen borträknad. Det finns skäl att anta att branschen kommer att växa i betydelse ytterligare. En stor bidragande orsak till ökningen är fordonstestnäringen.

Fordonstestverksamheten har funnits i vår region sedan tidigt 70-tal och är idag en väl etablerad näring. Från att enbart erbjudit kunderna plogade och preparerade isbanor så verkar näringen idag för att kunna erbjuda kunden helhetslösningar, allt ifrån modernt utrustade serviceverkstäder till kontor och boende.

Uppskattningsvis omsätter fordonstestverksamheten (Arjeplog, Arvidsjaur och Älvsbyn) med relaterade näringar (mat, boende, handel och service) över en miljard kronor under en femmånaders period varje år. Cirka 3 000 ingenjörer beräknas arbeta i området under testsäsong och 4 000 fordon testas. Verksamheten omfattar ungefär 100 000 betalda övernattningar och 3 000 säsongsanställda.

Fordonstestverksamheten är viktig för kommunens framtida utveckling. Arvidsjaur Flygplats är en förutsättning för fortsatt utveckling av all närings- och testverksamhet samt besöksnäring/turism i inlandet.

Det finns goda förutsättningar för en gynnsam utveckling av näringslivet i Arvidsjaur. Prognosen bygger på hög attraktionskraft och tillgång till god infrastruktur i kombination med unika lokala förutsättningar.

De tillväxtområden som i dagsläget bedöms ha de bästa förutsättningarna under de närmaste åren är civil och militär test- och utbildningsverksamhet samt turism, såväl sommar som vinter. Under senare år har ett antal nya företag startats av utrikes födda inom besöksnäringen. Här bör finnas ytterligare potential för inflyttning.

I Arvidsjaur är fordonstestverksamheten och besöksnäringen två viktiga branscher som genererar många arbetstillfällen inom dess olika delar (handel, boende, transporter, aktiviteter, restauranger). Kommunen och regionen är dock de största arbetsgivarna. I tabellen nedan visas antalet förvärvsarbetande fördelat per näringsgren i Arvidsjaur samt andelen av totala antalet förvärvsarbetande för kommunen, länet och riket per näringsgren. Med dagbefolkning avses de som har sitt arbete i kommunen oberoende av var de är folkbokförda. Med nattbefolkning avses de som har sin bostad i kommunen, vilket innebär att arbetsplatsen kan ligga på annan plats än i kommunen. De dominerande näringsgrenarna bland dagbefolkningen är offentlig förvaltning och försvar samt vård och omsorg. Bland nattbefolkningen arbetar majoriteten inom näringsgrenarna offentlig förvaltning och försvar, byggverksamhet, företagstjänster, vård och omsorg och utbildning. Utmärkande är att andelen som arbetar inom Offentlig förvaltning och försvar bland dagbefolkningen är över det dubbla jämfört med länet och tredubbelt högre jämfört med riket (Tabell 1).

Tabell 1. Förvärvsarbetande i Arvidsjaurs kommun i antal och andel. Samt andel för länet och riket. Källa: SCB.

Näringsgren	Dagbefolkning				Nattbefolkning			
	Kommunen		Länet	Riket	Kommunen		Länet	Riket
	Antal	%	%	%	Antal	%	%	%
Jordbruk, skogsbruk och fiske	163	5	3	2	169	5	3	2
Tillverkning och utvinning	144	5	13	11	165	5	13	11
Energi och miljö	33	1	1	1	34	1	1	1
Byggverksamhet	256	8	9	7	366	12	9	7
Handel	252	8	9	12	250	8	9	12
Transport	152	5	5	5	176	6	5	5
Hotell och restauranger	115	4	3	3	116	4	3	3
Information och kommunikation	16	1	2	4	18	1	2	4
Finans- och försäkringsverksamhet	13	0	1	2	15	0	1	2
Fastighetsverksamhet	53	2	2	2	84	3	2	2
Företagstjänster	323	11	10	12	359	12	10	12
Offentlig förvaltning och försvar	535	18	8	6	381	12	8	6
Utbildning	323	11	10	11	314	10	10	11
Vård och omsorg	524	17	18	16	515	17	18	16
Personliga och kulturella tjänster, m.m	96	3	4	4	94	3	4	4
Okänd bransch	41	1	1	1	40	1	1	1
Totalt	3 039	100	100	100	3 096	100	100	100
Avser 16 år och däröver								

De fem vanligaste yrkena i Arvidsjaur bland männen är lastbils- och bussförare, snickare och anläggningsarbetare, fordonsmekaniker, soldat och maskinförare. Bland kvinnorna är de fem vanligaste yrkena i Arvidsjaur undersköterska, grundskollärare, fritidspedagog och förskollärare, skötare, vårdare och personliga assistent, butikspersonal och kontorsassistent och sekreterare. Antal sysselsatta under 2018 med de 20 vanligaste yrkena framgår av tabellen nedan.

Tabell 2. De 20 vanligaste yrkena i Arvidsjaurs kommun. Källa: SCB.

Yrke	Män	Yrke	Kvinnor
Yrke okänt	98	Undersköterskor	169
Lastbils- och bussförare	79	Grundskollärare, fritidspedagoger och förskollärare	127
Snickare, murare och anläggningsarbetare	77	Skötare, vårdare och personliga assistenter m.fl.	87
Fordonsmekaniker och reparatörer m.fl.	68	Butikspersonal	86
Soldater m.fl.	66	Kontorsassistenter och sekreterare	78
Maskinförare	62	Barnskötare och elevassistenter m.fl.	70
Butikspersonal	43	Förmedlare m.fl.	58
Malmförädlingsyrken och brunnsborrare m.fl.	41	Vårdbiträden	49
Civilingenjörsvyrken	37	Resesäljare, kundtjänstpersonal och receptionister m.fl.	41
Städledare och fastighetsskötare m.fl.	35	Städare och hemservicepersonal m.fl.	41
Andra bevaknings- och säkerhetsyrken	35	Sjuksköterskor	40
Ingenjörer och tekniker	31	Yrke okänt	31
Tidningsdistributörer, vaktmästare och övriga servicearbetare	30	Snabbmatspersonal, köks- och restaurangbiträden m.fl.	31
Skötare, vårdare och personliga assistenter m.fl.	27	Tidningsdistributörer, vaktmästare och övriga servicearbetare	29
Förvaltnings- och planeringschefer	24	Skatte- och socialförsäkringshandläggare m.fl.	26
Förmedlare m.fl.	24	Organisationsutvecklare, utredare och HR-specialister m.fl.	21
Barnskötare och elevassistenter m.fl.	20	Andra pedagoger med teoretisk specialistkompetens	20
Processoperatörer, trä- och pappersindustri	20	Socialsekreterare och kuratorer m.fl.	20
Skogsarbetare	19	Försäkringsrådgivare, företagssäljare och inköpare m.fl.	19

Arbetspendling

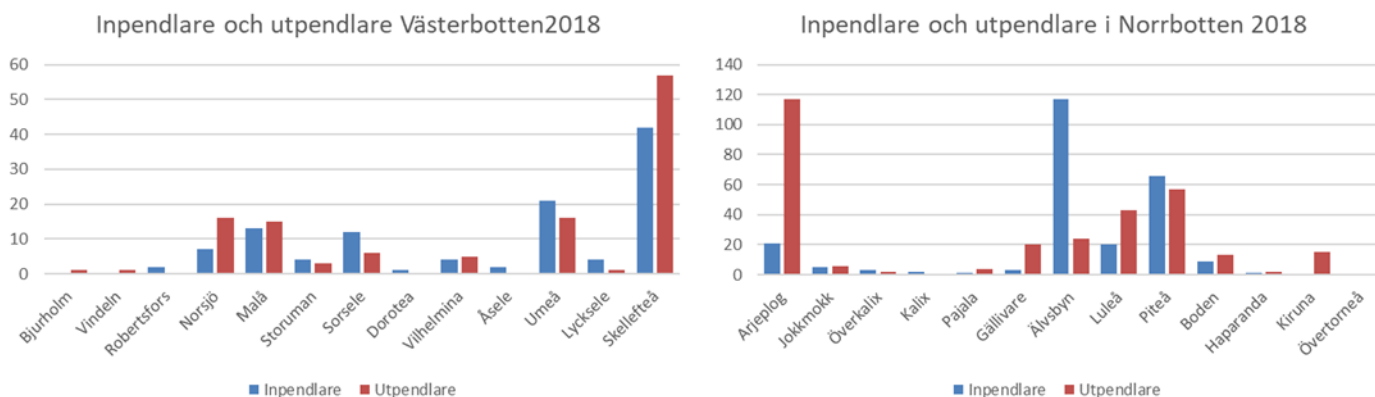
Pendling är också en viktig faktor i frågan om bostadsförsörjning eftersom det ger en indikation om hur villig man är att bo på ett ställe och istället välja att transportera sig till sin arbetsplats. Under 2018 var det vanligare att männen pendlade in och ut från kommunen. Det var fler män som pendlade ut från kommunen än in. Bland kvinnorna var det fler kvinnor som pendlade in till kommunen än ut (Tabell 3).

Tabell 3. Pendling till och från Arvidsjaurs kommun 2018. Källa: SCB.

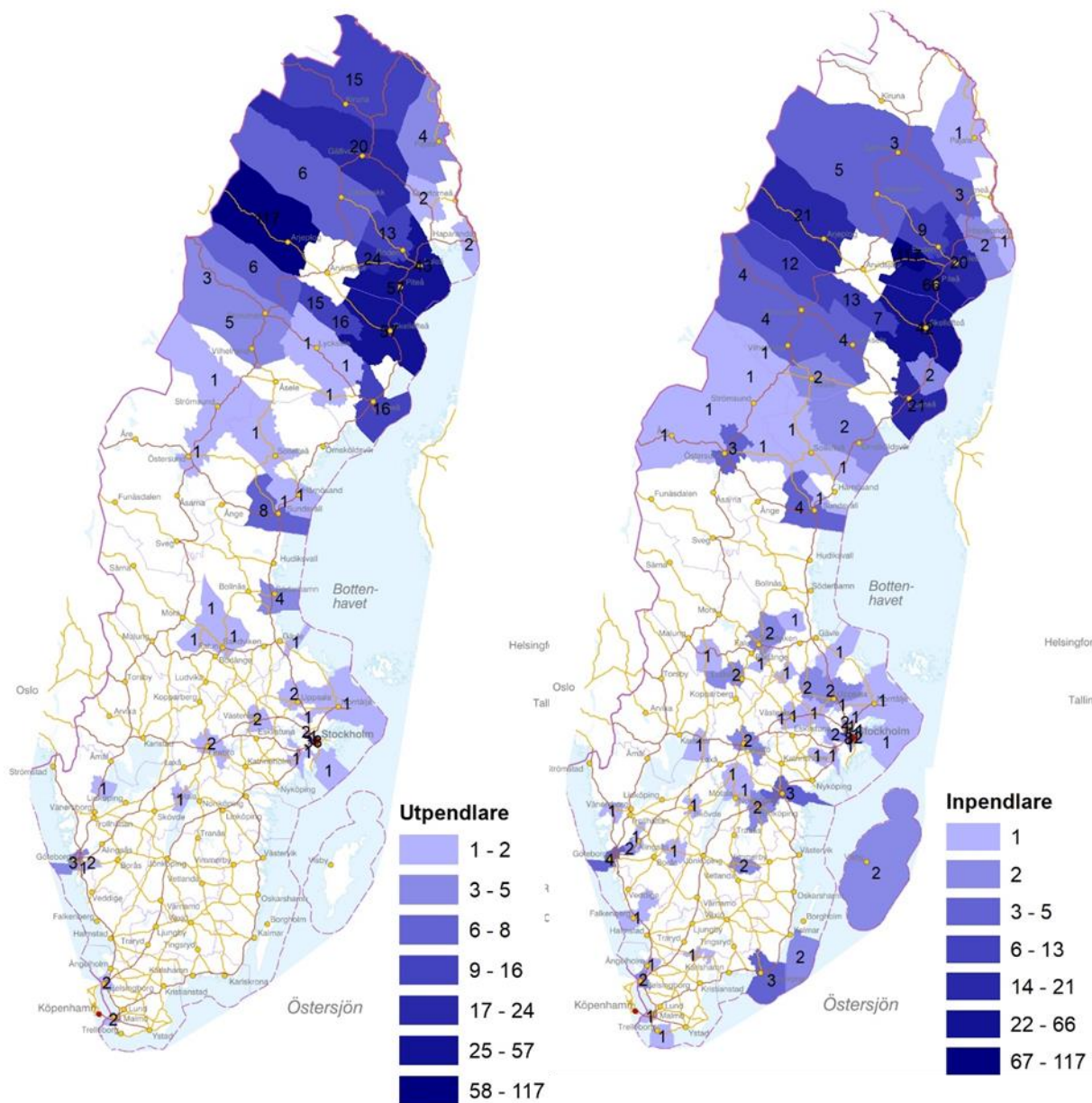
Pendling 2018	Män	Kvinnor
Inpendling	316	138
från övriga kommuner i länet	172	76
från övriga län	144	62
Utpendling	412	97
till övriga kommuner i länet	247	56
till övriga län	165	41
Nettopendling	-96	41

Antal i åldern 16 år och däröver

I figuren nedan framgår att det är grannkommunerna och kustorterna i Västerbotten och Norrbotten där flest antal pendlare åker till och från. Sett över hela Sverige (Figur 13) så sker arbetspendling främst i Norrbotten och Västerbotten men också kring Stockholm. Under 2018 var det 8 inpendlare och 38 utpendlare till Stockholm. Frågan kan ställas om attraktiva bostäder och livsmiljöer skulle kunna locka delar av gruppen inpendlare att bosätta sig i kommunen.



Figur 12. Inpendling och utpendling i Arvidsjaurs kommun från orter i Västerbotten och Norrbottens län 2018. Källa: SCB.



Figur 13. Den geografiska fördelningen av antalet utpendlare från Arvidsjaurs kommun och antalet inpendlare till Arvidsjaurs kommun. Källa: SCB.

3.3 Bostäder

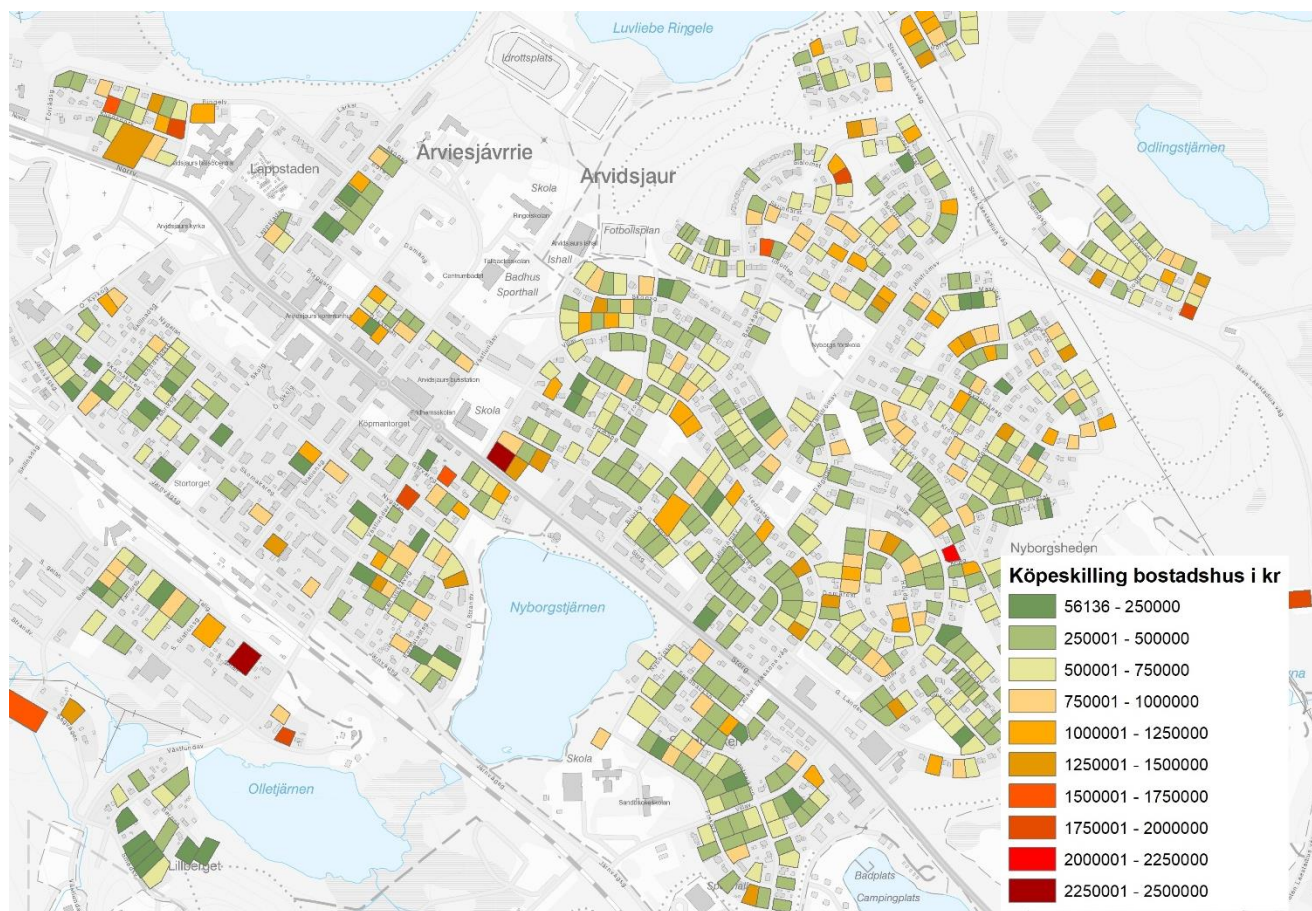
Bostadsmarknaden i kommunen, liksom i merparten av kommunerna i Norrbotten, präglas framförallt av ett stort småhusbestånd. Småhusmarknaden har därmed en väldigt stor betydelse för bostadsmarknaden i kommunen. År 2019 redovisades ett bostadsbestånd på 2 114 småhus, 1 243 lägenheter i flerbostadshus och 216 lägenheter i specialbostad (avser bostäder för äldre/funktionshindrade). I tabellen nedan framgår antalet lägenheter i Arvidsjaurs kommun fördelat på hustyp och storlek. Förutom det kommunala bostadsbolaget Arvidsjaurhem AB tillhör Lubor AB och Bo Bra Fastigheter de större fastighetsbolagen i Arvidsjaurs kommun.

Tabell 4. Antal lägenheter efter hustyp och lägenhetstyp i Arvidsjaurs kommun 2019. Källa: SCB.

Lägenhetsstorlek	Flerbostads- hus	Special- bostad
Lägenhet utan kök	1	131
1 rum och kök	333	16
2 rum och kök	533	64
3 rum och kök	338	3
4 rum och kök	34	2
5 rum och kök	3	0
6 eller flera rum och kök	0	0
Uppgift saknas	1	0

Fritidshus förekommer över hela kommunen och summerades år 2019 till 1 571. Antalet fritidshus ökar i kommunen. Dock beror ökningen till viss del på att tidigare permanentbostäder blir fritidsbostäder.

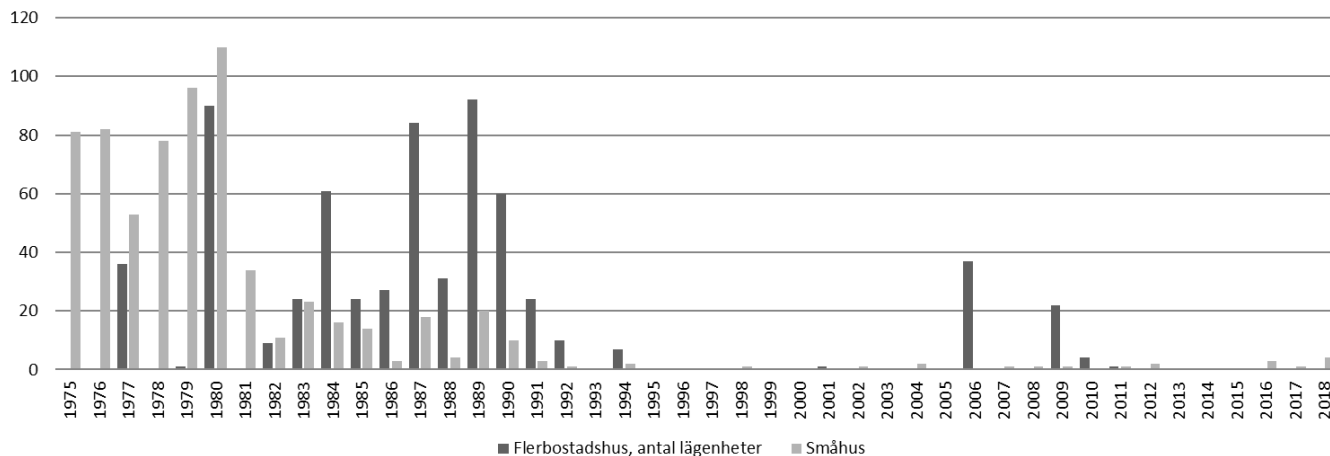
Snittpriset vid försäljning av småhus för permanentboende under 2019 i Arvidsjaurs kommun var enligt SCB 984 000kr. Under en tioårsperiod (2009-2019) har prisförändringen för sålda fastigheter ökat med cirka 55 %. I figuren nedan visas köpeskilling för ett antal fastigheter i Arvidsjaur tätort. Där framgår att många småhus har sålts för över 1 miljon kronor.



Figur 14. Köpeskilling för bostadshus i kr i Arvidsjaurs kommun 2019. Källa: SCB.

Nybyggnation

Antalet nybyggnationer i Arvidsjaur har varit låg under nästan 30 års tid (Figur 15). Höga produktionskostnader utgör en hämsko för bostadsbyggandet i kommunen. Kommunen har sett en ökad efterfrågan på villatomter de senaste åren och kommunen har börjat titta på möjligheterna att tillskapa nya villatomter i Arvidsjaur samhälle. Kommunen har även arbetat med att tillskapa fler LIS-områden genom översikts- och tillväxtplanen för att möjliggöra för fler att bygga i strandnära läge. I övrigt gör kommunen bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden.



Figur 15. Antalet nybyggda småhus och lägenheter i Arvidsjaur mellan 1975-2018. Källa: SCB.

Enligt Boverkets rapport 2015:8 "Behov av bostadsbyggande" uppskattas Arvidsjaur inte ha något kvantitativt byggbehov fram till och med 2025. Anledningen bakom denna prognos är att endast 4,3 procent av Sveriges befolkning bor i småregionerna (Arvidsjaur räknad som småregion) och 2025 beräknas denna andel ha sjunkit till 3,7 procent.

Bostadsmarknadsenkät

Varje år skickar Boverket ut en bostadsmarknadsenkät till Sveriges 290 kommuner. Bostadsmarknadsenkäten är en årlig nationell undersökning. Resultaten från enkäten ger en unik och sammanhållen bild av bostadsmarknaden i Sverige. Svaren i enkäten består av kommunernas bedömningar i olika frågor. I Arvidsjaur kommun besvaras enkäten av förvaltningar på kommunen, allmännyttan och de större privata fastighetsbolagen i Arvidsjaur.

I bostadsmarknadsenkäten 2020 för Arvidsjaur kommun bedöms det vara balans på kommunens bostadsmarknadsläge som helhet. Balans i Arvidsjaur tätort men obalans i byarna. Balans innebär att utbudet av bostäder motsvarar konsumenternas behov och efterfrågan. Bedömningen obalans i byarna beror på ett överskott av bostäder. I en framtid så bedöms det fortfarande vara balans på bostadsmarknaden men flera har påpekat att detta kan ändras beroende på ändrade förutsättningar som t.ex. att det blir ett regemente i Arvidsjaur. Gällande boende för nyanlända och särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning råder balans men gör särskilt boende för äldre bedöms obalans eftersom det finns ett överskott på bostäder. Mer om boende för äldre beskrivs under stycket Socialförvaltningens syn på bostadsmarknaden.

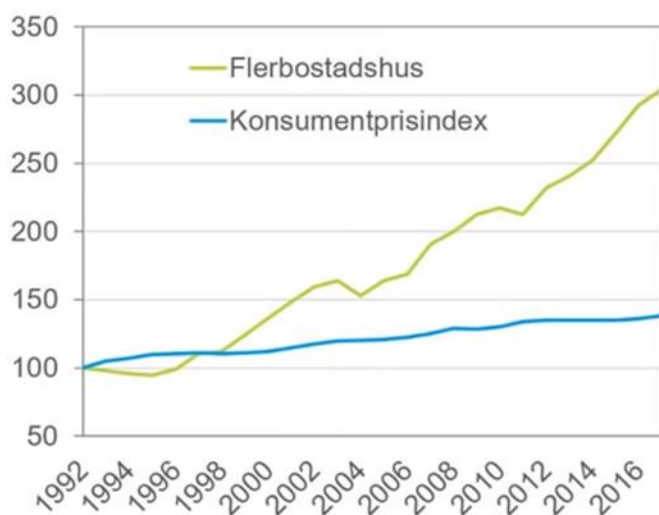
De fyra främsta orsakerna som begränsar bostadsbyggandet är:

- Strandkyddslagstiftningen

- Oro för svag andrahandsmarknad för nyproducerade bostäder
- Svårigheter för byggherrar att få långgivare/hårda lånevillkor
- Svårigheter för privatpersoner att få lån/hårda lånevillkor

Allmännyttans syn på bostadsmarknaden

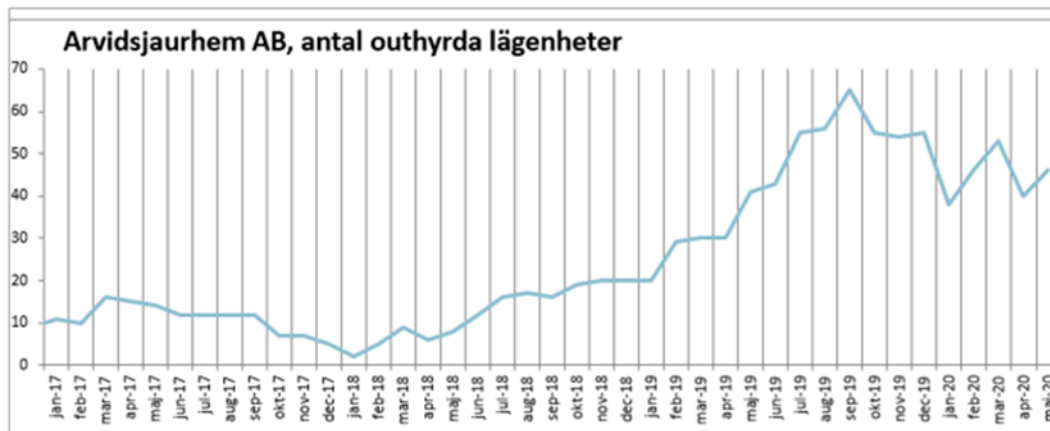
Kommunens allmännyttiga bostadsbolag Arvidsjaurhem AB kan beskrivas som ett stabilt företag som uppfyller ägarens krav på soliditet och avkastning. Ett bostadsbolag med nöjda hyresgäster i kundundersökning och som inte har stor underhållsskuld. Arvidsjaurhems utmaningar på bostadsmarknaden är dyr nyproduktion, vilket skulle ge väldigt höga hyror om bolaget väljer att nyproducera bostäder. En osund kostnadsutveckling gör nyproduktion mycket dyr i dag. I figuren nedan framgår att årshyra/m² i ett nyproducerat flerbostadshus har ökat sedan slutet av 90-talet och ligger idag långt över konsumentprisindex. Några av anledningarna till höga kostnader för nyproduktion är bland annat ökade kostnader för material, arbete och mark men även bristande konkurrens på bostadsmarknaden. Det finns dock ljusglimtar. SABO upphandlar konceptet kombohus för att pressa byggpriser och vilket gör det enklare för små allmännyttor utan egen byggherrekompetens att bygga.



Figur 16. Årshyra/m² för nybyggt flerbostadshus jämfört mot konsumentprisindex mellan åren 1992-2016. Källa: SABO.

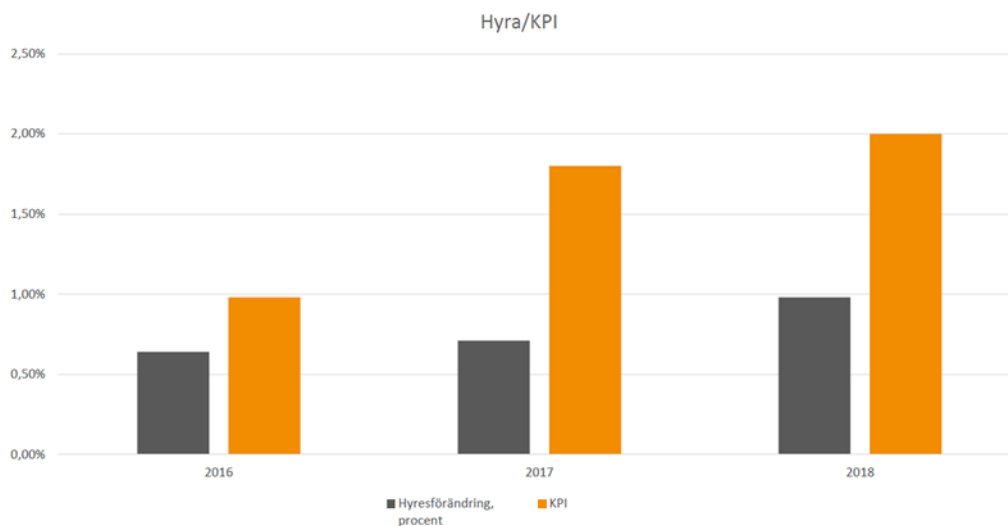
Nedskrivningsreglerna utgör också ett problem då de innebär att en ny byggnad behöver skrivas ner till marknadsvärdet när den är byggd. Ett nyproducerat hyreshus i glesbygd kommer dessutom sannolikt att marknadsvärderas lägre än anskaffningskostnaden, vilket blir ett problem för ett kommunalt bostadsbolag då det är lagstiftat att verksamheten skall ske enligt affärsmässiga principer. Dessutom krävs i så fall en nerskrivning av värdet vilket belastar företagets egna kapital. I ett bolag med svag soliditet kan det i förlängningen leda till en konkurs om inte kommunen tillskjuter ytterligare kapital.

En annan utmaning är en minskad efterfrågan på bostäder och ökade vakanser, vilket framgår av diagrammet nedan. Det är vårt att förutsäga hur vakansläget kommer att utvecklas. Försvarsbeslut, nya gymnasieutbildningar, migrationspolitik etc. har stor inverkan. Handels omstrukturering med ökad e-handel innebär mindre efterfrågan på butikslokaler.



Figur 17. Antalet outhyrda lägenheter hos Arvidsjaurhem under perioden januari 2017-maj 2020. Källa: Arvidsjaurhem AB.

Ytterligare en utmaning är en åldrande befolkning vilket innebär ökat behov av tillgängligt boende. En svag hyresutveckling är en annan utmaning. Diagrammet nedan visar att hyrorna i det befintliga bostadsbeståndet inte följer den allmänna prisutvecklingen, KPI (konsumentprisindex). Detta beror på att hyresgästföreningen lyckas hålla ner hyrorna. Ett faktum där Arvidsjaurhem som enskilt bolag har svårt att påverka.



Figur 18. Hyresförändring i procent i befintligt bostadsbestånd och konsumentprisindex mellan åren 2016-2018. Källa: SABO.

Socialförvaltningens syn på bostadsmarknaden

Enligt socialförvaltningen behöver kommunen betydligt fler platser på SÄBO (särskilt boende för äldre) än vad kommunen har idag. Det antagandet bygger dock enbart på statistik, demografi och antal beviljade beslut. Det är också en konsekvens av att förvaltningen inte ändrar på arbetssätt och metoder. Men socialförvaltningen förespråkar ett annat alternativ till nybyggnation. Alternativet innebär att satsa på verksamhet och kvalitet istället för lokaler. Med ett nytt sätt att jobba på så är socialförvaltningens förhoppning att det ska ge äldre en större möjlighet att bo hemma längre och därmed få en ökad livskvalitet.

Alternativet till nybygge innebär att boende Rönnen och Svalan som i dagsläget inte är lämpade att använda som särskilt boende och samtliga trygghetslägenheter omvandlas till Mellanboende. Kommunen kommer då inte att tillhandahålla några trygghetslägenheter utan endast biståndsbedömda bostäder. Flyttkedjan enligt figuren nedan innebär att när behoven ökar så flyttar man från ordinärt boende till seniorboende. Nästa steg är mellanboende och sista boendet är särskilt boende. Arvidsjaurhem har en fastighet som är ett seniorboende och bedömningen är att Arvidsjaurhem kan möta behovet av bostäder för de som inte har behov av mellanboende.



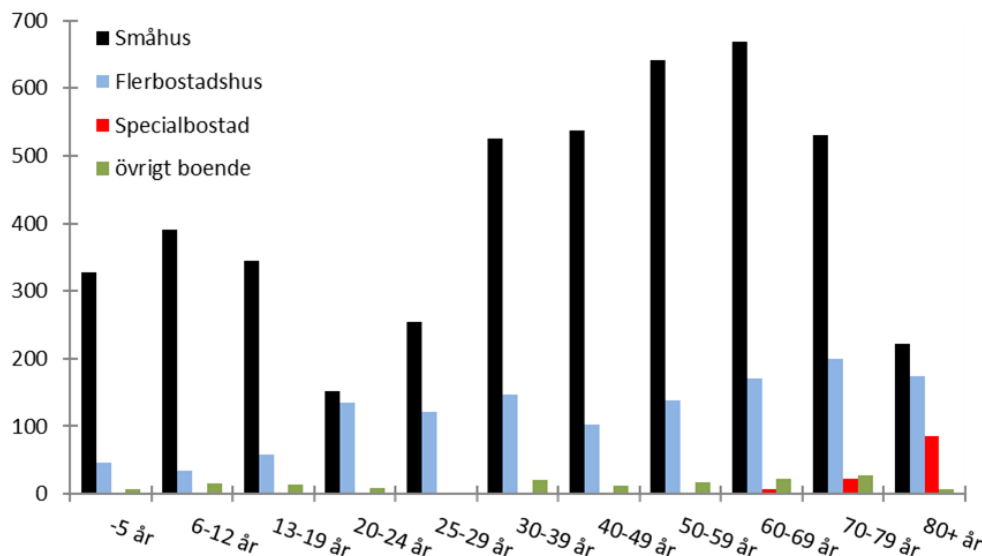
Figur 19. Illustration av flyttkedjan enligt socialförvaltningens alternativ till nybyggnation.

Under 2019 har äldreomsorgen haft en god tillgång på platser i särskilt boende (SÄBO) och under långa perioder har det varit lugnt med utskrivningsklara patienter från slutenvården, hemtjänsten och hemsjukvården. SÄBO är en dyr vårdform som tar i anspråk den större delen av budgeten för äldreomsorgen. Med intensivare insatser i hemtjänst så kan människor bo kvar längre hemma och förskjuta tiden fram till att behov av SÄBO uppstår.

Olika grupper på bostadsmarknaden

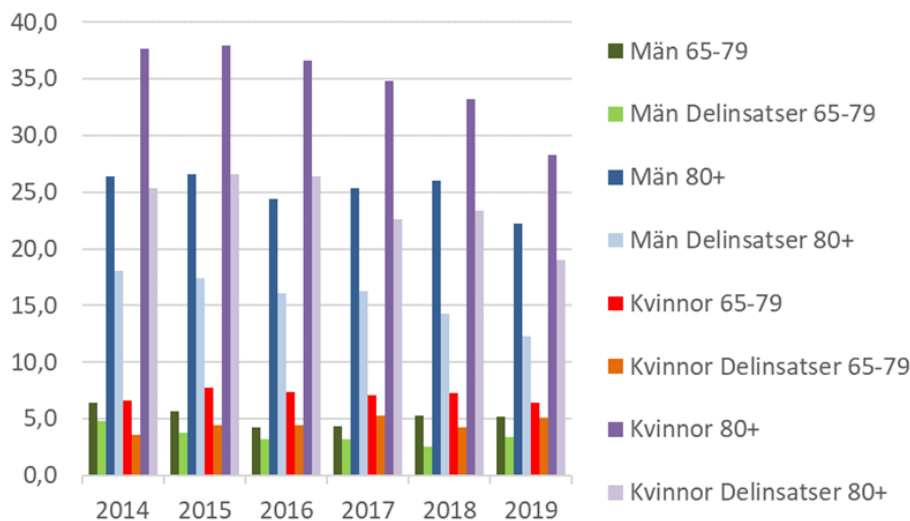
Olika grupper har olika behov och önskemål och därför är det viktigt att analysera behoven för enskilda grupper. Exempel på olika grupper är äldre, ungdomar, personer med funktionsnedsättning, nyanlända, personer med låg betalningsförmåga och hemlösa. Kommunens riktlinjer ska omfatta alla grupper i samhället för att uppfylla bostadsförsörjningens mål om att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Under 2019 var det vanligaste boendet, i alla åldrar, boende i småhus. Boende i flerbostadshus tenderar att bli vanligare med ökad ålder. Boende i specialbostad såsom särskilt boende för äldre inträffar vid åldersgruppen 60-69 år och är som vanligast vid 80+ år (Figur 20).



Figur 20. Antal boende efter boendeform och ålder 2019. Källa: SCB.

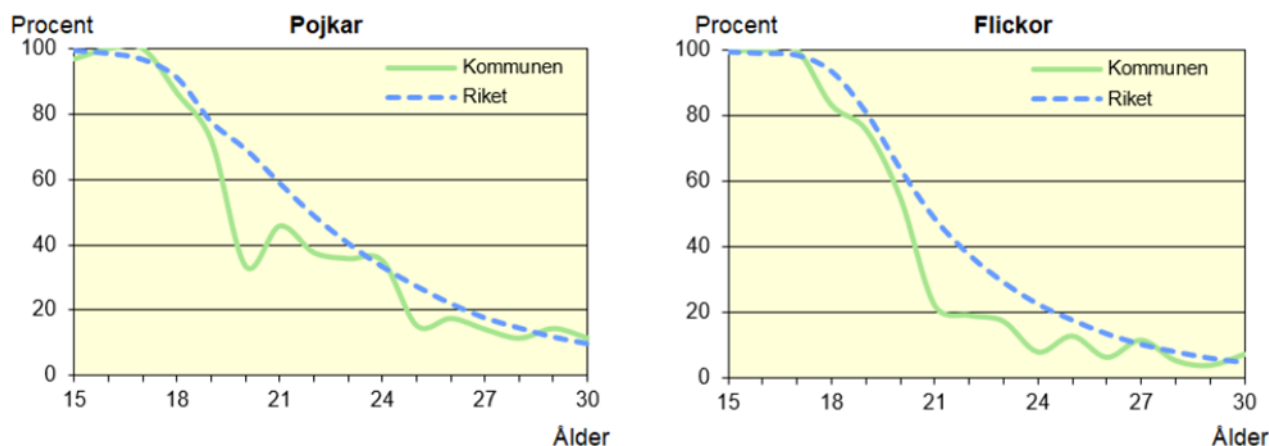
Med ökad ålder ökar också behoven av hjälpinsatser och en anpassad bostad. Figuren nedan visar antalet beslut om hemtjänstinsatser i ordinärt boende fördelat mellan män och kvinnor i åldrarna 65-80+ år under åren 2016-2019. I åldrarna 65-79 år har antalet beslut legat på ungefär samma nivå. Antalet beslut för personer 80+ år tenderar att minska under perioden. Det är majoriteten kvinnor som har beslut om hemtjänst i ordinärt boende.



Figur 21. Personer med beslut om hemtjänst i ordinärt boende. Källa: SCB.

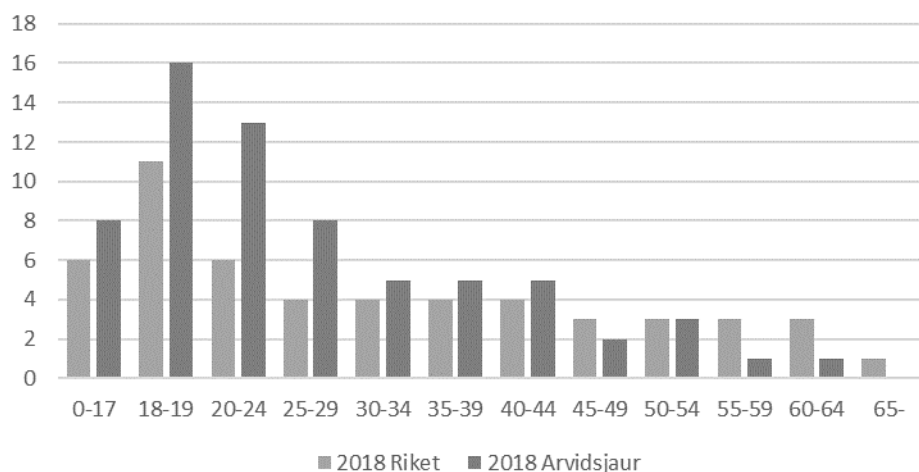
Majoriteten av ungdomarna i Arvidsjaurs kommun bor hemma fram till 18 års ålder. Efter 18 års ålder flyttar ungdomarna till egen bostad i högre utsträckning jämfört med riket (figur 22).

Andel av ungdomarna i åldern 15–30 år som fortfarande bor hemma



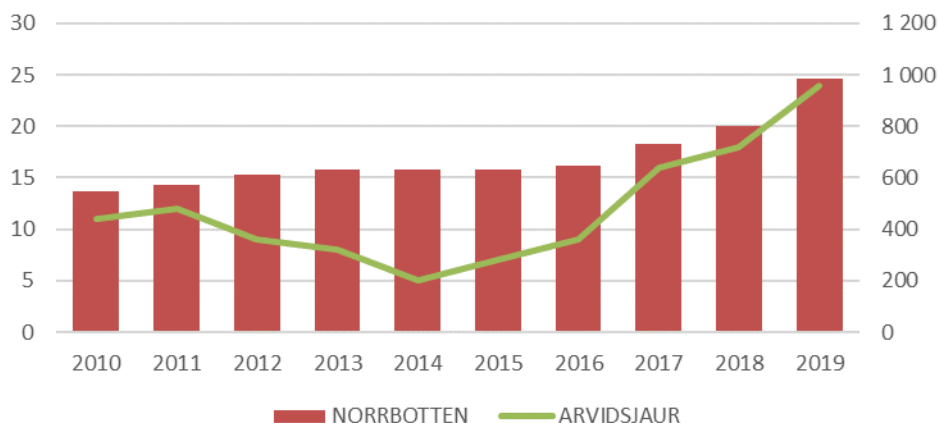
Figur 22. Hemmaboende ungdomar efter ålder 2018. Källa: SCB.

Förutsättningarna på bostadsmarknaden påverkas till mycket stor del av hushållets inkomster. För att analysera behovet av boende för personer med låg betalningsförmåga kan antalet biståndsmottagare ge en indikation. I Arvidsjaur är de yngre åldrarna representerade som biståndsmottagare och med ett högre antal jämfört med riket, detta ses även över tid (Figur 23). Det är främst ensamstående män utan barn som erhåller bistånd.



Figur 23. Biståndsmottagare i % av befolkningen i Arvidsjaur och riket år 2018. Källa: SCB.

I Arvidsjaur tenderar antalet skuldsaneringsbeslut att öka, vilket också är en trend i Norrbottens län enligt figuren nedan.



Figur 24. Antalet personer med ett pågående skuldsaneringsbeslut i Arvidsjaur kommun och Norrbottens län. Källa: SCB.

År 2018 levde 13,7 % av befolkningen i Arvidsjaur i åldern 20+ år i fattigdom enligt definitionen låg inkomststandard*. Det fanns skillnader mellan åldersgrupper. I åldersgruppen 80+ år var andelen högst med 28,7 %. Åldersgruppen 50-64 år hade lägst andel med 9,2 %.

* Med en låg inkomst avses de personer som lever i ett hushåll som har en disponibel inkomst per konsumtionsenhet som är mindre än 50 respektive 60 procent av medianvärdet för samtliga. Med hög inkomst avses de personer som lever i ett hushåll som har en disponibel inkomst per konsumtionsenhet som är mer än dubbelt så hög som medianinkomsten. Konsumtionsenhet För att göra jämförelser av t.ex. disponibel inkomst mellan olika typer av hushåll används ett viktsystem där konsumtionen är relaterad till hushållets sammansättning. Den disponibla inkomsten divideras med den konsumtionsvikt som gäller för hushållet. Konsumtionsenhetsskala Ensamboende 1,00 Sammanboende par 1,51 Ytterligare vuxen 0,60 Första barnet 0-19 år 0,52 Andra och påföljande barn 0-19 år 0,42 Exempel: Ett sammanboende par med två barn har en disponibel inkomst på 490 000 kronor. Hushållet har en total konsumtionsvikt på 1,51 + 0,52 + 0,42 = 2,45. Hushållets disponibla inkomst per konsumtionsenhet blir då 490 000 kronor / 2,45 konsumtionsenheter = 200 000 kronor per konsumtionsenhet. Det innebär att hushållet har samma ekonomiska standard som en ensamboende person med en disponibel inkomst på 200 000 kronor. (Källa: SCB)

Det kommunala bostadsbolagets uthyrningspolicy

Det kommunala bostadsbolaget, Arvidsjaurhem AB, har nyligen (2018-06-12) reviderat sin uthyrningspolicy då det gamla förturssystemet upplevdes som orättvist och svårt att efterleva. Idag gäller att:

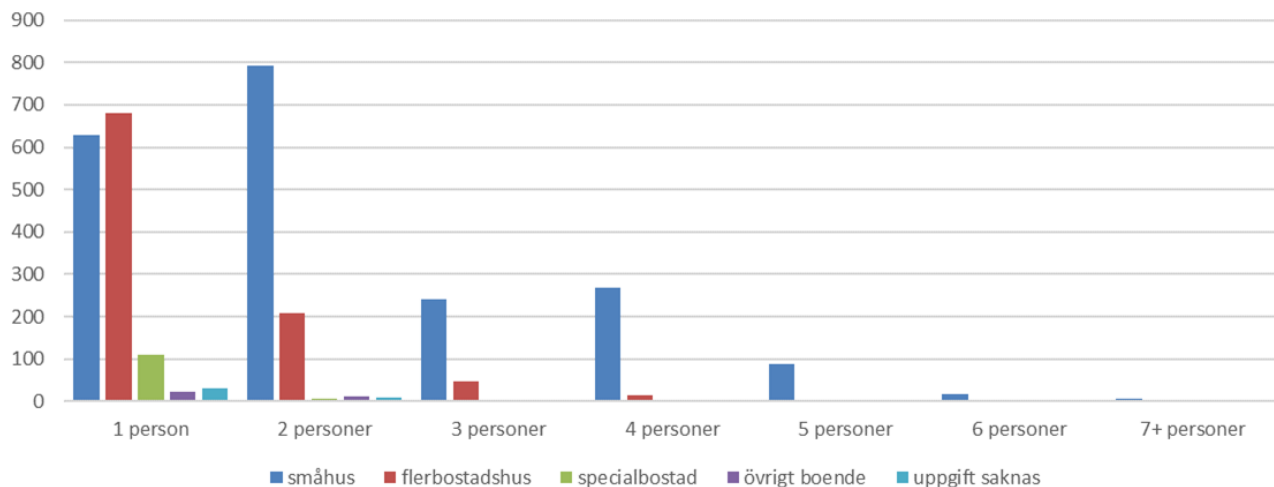
- Alla befintliga hyresgäster hos Arvidsjaurhem AB få tillgodoräkna sig sin kötid från inflyttningsdagen enligt deras hyresavtal. Detta underlättar främst för våra äldre hyresgäster när de får behov av exempelvis lägenhet med hiss.
- Förtur gäller endast sökande som fått anställning på orten alternativt studieplats på gymnasium som kräver bostad eller inflyttning till kommunen.

Arvidsjaurhem AB har idag förhållandevis gott om bostäder och kan i dagsläget alltid erbjuda "tak över huvudet" till de personer som flyttar in till kommunen men även till de personer som tidigare fått en prioritering enligt de tidigare riktlinjerna såsom personer med lättare funktionsnedsättning som behöver flytta till en bostad med bättre tillgänglighet och hushåll som pga. separation behöver en ny bostad och hemmavarande barn är inblandade. Arvidsjaurhem samarbetar också med Socialförvaltningen och flyktingsamordnare vad gäller bostäder för nyanlända.

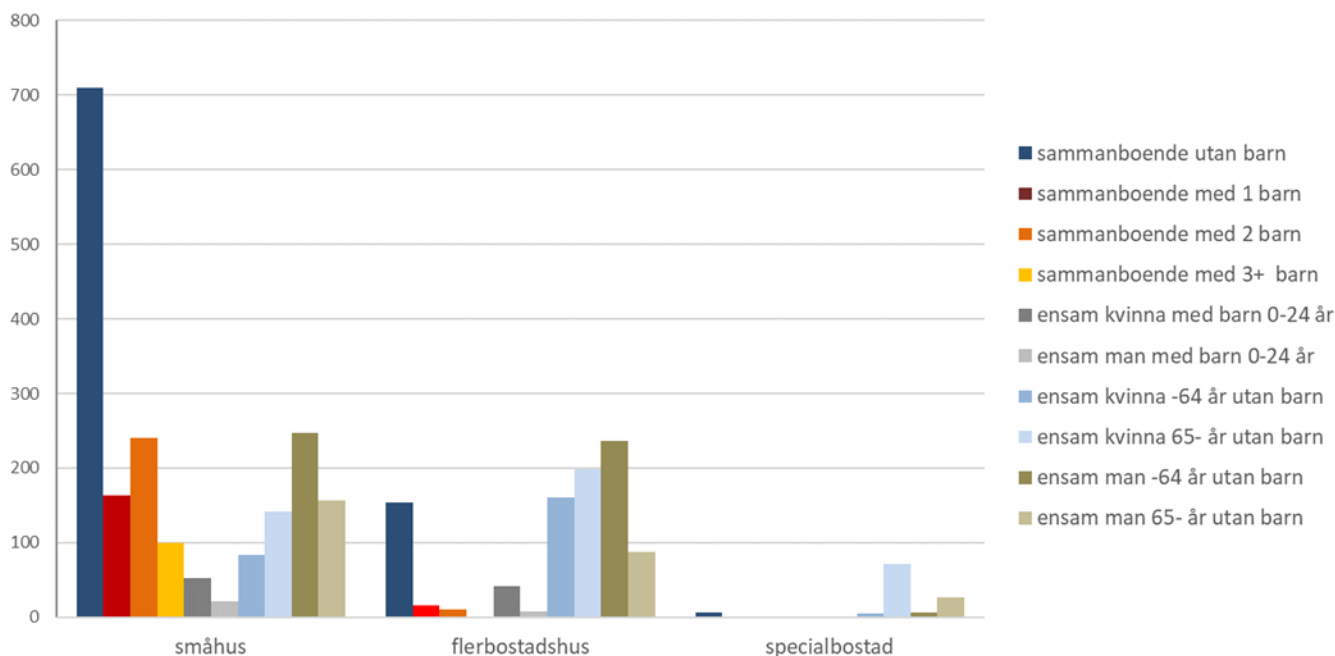
Arvidsjaurhem AB har tillsammans med Socialkontoret även kommit överens om att vår fastighet på Nygatan 26 (som är vårt mest populära hus i och med närheten till Solbacken), skall vara en fastighet för +65 hyresgäster, detta skapar ytterligare tillgänglighet för personer i behov av lägenhet med hiss.

Hushållens sammansättning

Antalet boende per hushåll i Sverige har sjunkit successivt under större delen av 1900-talet. Antalet boende per hushåll uppgick till 3,2 personer enligt 1945 års bostadsräkning, år 1990 var siffran nere i 2,1 personer. I Arvidsjaurs kommun bor i genomsnitt 2 invånare per bostad d.v.s. något färre än boendetätheten i länet med 2,12 invånare per bostad samt riket med 2,22 invånare per bostad. Det vanligaste boendet är två personer i ett småhus (Figur 25). I genomsnitt är boendeytan per individ 45 kvadratmeter i villor och 46 kvadratmeter i flerbostadshus. Vanligaste hushållssammansättningen i kommunen är sammanboende utan barn (Figur 26).



Figur 25. Hushållens storlek i Arvidsjaurs kommun 2019. Källa: SCB.

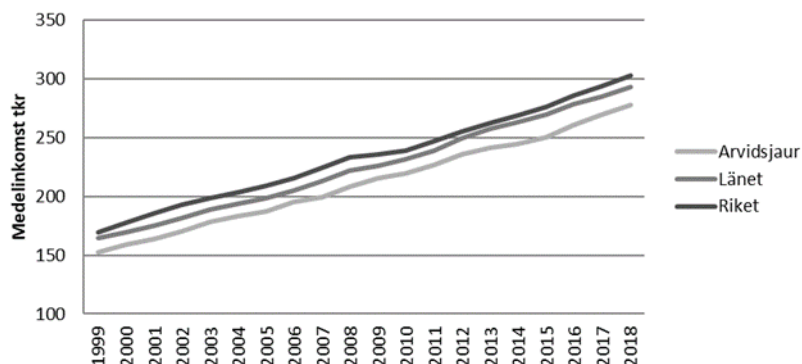


Figur 26. Hushållens sammansättning i Arvidsjaurs kommun 2019. Källa: SCB.

Hushållens ekonomi

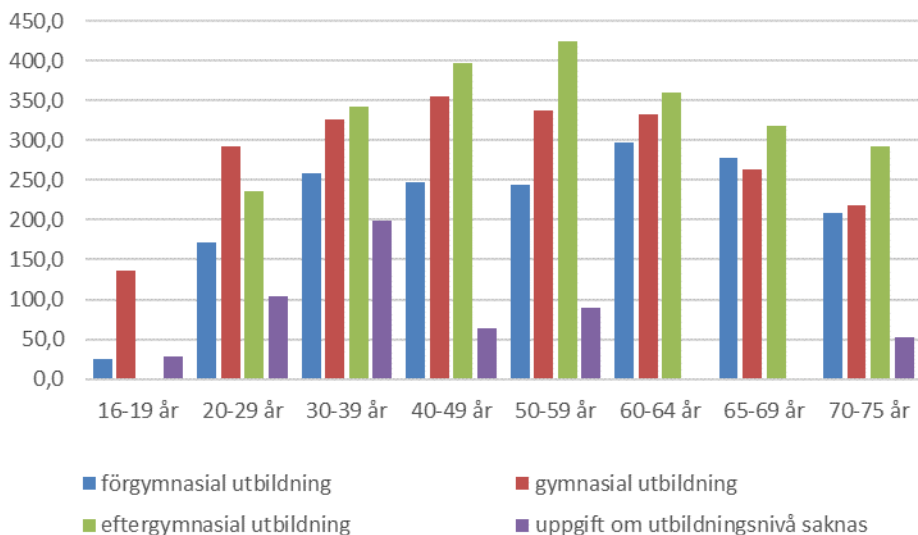
Hushållens ekonomi kan vara intressant för bostadsförsörjningen ur perspektivet vad det finns för betalningsförmåga. Medelinkomsten i Arvidsjaur har ökat under perioden 1999 till 2018 och samma trend syns för länet och riket, men medelinkomsten i Arvidsjaur är i jämförelse låg (Figur 27).

I genomsnitt tjänade kvinnorna i Arvidsjaur 243,9 tkr år 2018 medan männen tjänade 309,7 tkr år 2018.



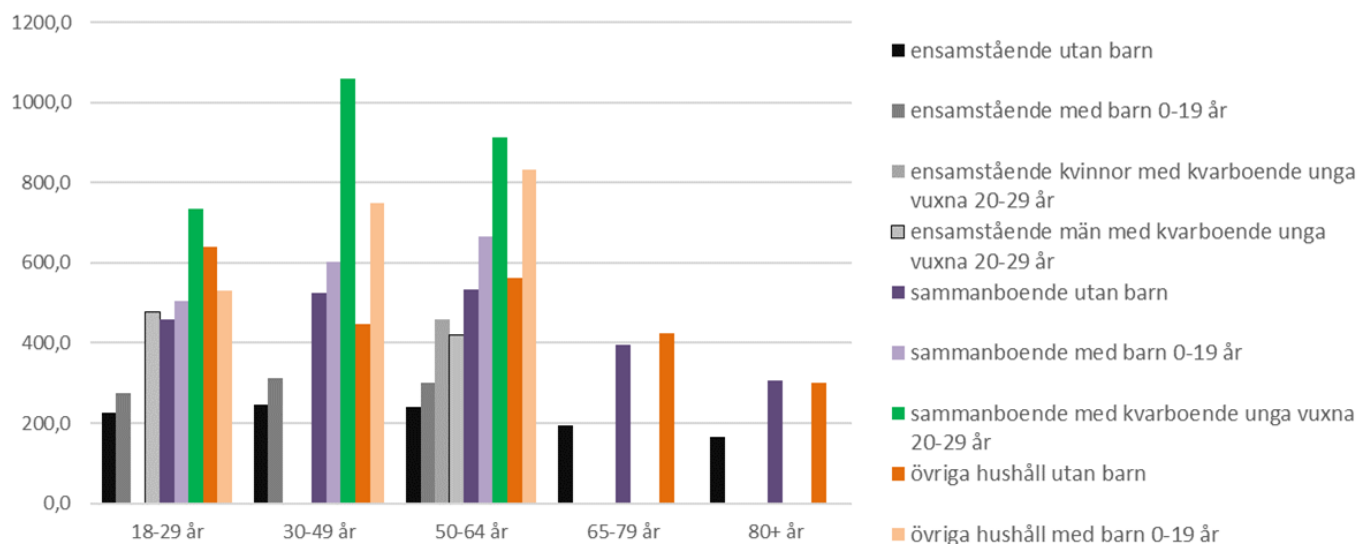
Figur 27. Sammanräknad förvärvsinkomst, medelinkomst i tkr för 16 + år i Arvidsjaur, Norrbottens län och Sverige. Källa: SCB.

Tittar man på inkomsten efter utbildning är det tydligt att högst medelinkomst hade Arvidsjaurborna i medelåldern och med en eftergymnasial utbildning år 2018 (Figur 28). Något som är en ganska självklar utveckling eftersom det är i medelåldern som man har hunnit utbilda sig färdigt och varit verksam några år och därmed kunnat utveckla sin lön.



Figur 28. Sammanräknad förvärvsinkomst, medelinkomst i tkr efter utbildningsnivå i Arvidsjaur kommun 2018. Källa: SCB.

Högsta disponibla medelinkomsten under 2018 hade de hushåll som var sammanboende och i åldern 30-49 år och med kvarboende unga vuxna 20-29 år. Lägst inkomst hade ensamboende hushåll i åldern 80+ år (Figur 29).



Figur 29. Medelinkomst i tkr för hushållen i Arvidsjaur 2018. Källa: SCB.

3.4 Underlag från den tidiga dialogen om översikts- och tillväxtplanen

Under arbetet med översikts- och tillväxtplanen har kommunen sett den tidiga dialogen med externa aktörer som central för att få fram en bra plan. Under våren 2019 genomfördes därför dialog med följande aktörer:

Elevråden på Fridhemsskolan och Sandbackaskolan Landsbygdsrådet Branschrådet
Länsstyrelsen Regionen och angränsande kommuner Stora markägare
Företagarorganisationen Byaföreningarna i Moskosel, Abborrträsk och Glommerträsk Biltestnäringen
Föreningslivet Pensionärsorganisationer Bostadsbolagen Bankerna Försvarsmakten
Samebyarna

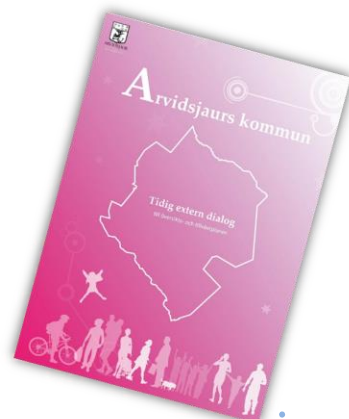
Kommunen har även erbjudit andra aktörer att höra av sig vid intresse av att diskutera planen samt möjliggjort för att inkomma med synpunkter via ett formulär på hemsidan. Inkomna synpunkter har sammanställts i rapporten "Tidig extern dialog".

Under dialogen har ett antal synpunkter inkommit som berör bostadsförsörjningen. Nedan följer ett urval av synpunkterna:

*Beviljande av lån görs utifrån varje enskilt fall. Är alltså personberoende och har inte enbart med Arvidsjaur förutsättningar att göra.
Oftast är det storleken på den egna insatsen som kan ställa till det vid lån till nybygge av villa eller att det finns betalningsanmärkningar eller blankokrediter.
Dyraste huset som sålts gick på ca 2,4 miljoner så ungefär där ligger taket på värderingen av ett nybyggt hus, även om priset för nybyggnationen hamnar på ca 3 milj.*

En stor skillnad nu jämfört med för tre år sedan är att det går lättare att sälja hus i byar. Många Arvidsjaurbor vill flytta ca 1 mil utanför. Många sörlänningar efterfrågar lägen utanför Arvidsjaur. Mer utlänningar söker bostad för att bosätta sig permanent, inte bara för att nyttja som fritidshus.

Många vill sälja sina hus men det finns inga lägenheter som är tillgängliga, rätt pris och storlek.



Största hindret är att utbudet inte är tillgänglighetsanpassat. Man vill ha hiss eller markplan, flyttar man vill man inte behöva flytta ytterligare en gång.

Många vill dock vara nära centrum med gångavstånd till affären. Centrumnära läge efterfrågas.

Förtätning Elektrikerstigen kan bli ett attraktivt område.

Förtätning Magnus Berlinvägen kan bli ett attraktivt område.

Flerbostadshus öster om badhuset är ett bra läge.

Kvarteret Lommen skulle kunna vara attraktivt. Vid sporthallen (inom kvarteret Hinden) samt vid Fjällströmsvägen bedöms som bra lägen. En annan plats som skulle kunna vara attraktiv är Ejdern 1 som ägs av Lubor.

Det är viktigt att Arvidsjaur är attraktivt för att människor ska välja att bosätta sig här.

Arvidsjaur är en bra plats att bo på.

För att folk ska välja att fortsätta inom Försvarsmakten och bo kvar i Arvidsjaur är det viktigt att det till en början finns små lägenheter och sedan är möjligt att göra en bostadskarriär.

3.5 Bostadsförsörjning ur ett barnperspektiv

Enligt Barnombudsmannens yttrande angående Betänkandet (SOU, 2018:35) Ett gemensamt bostadsförsörjningsansvar har förutsättningarna på bostadsmarknaden har förändrats.

Inkomstspridningen har ökat samtidigt som priset på ägda bostäder har ökat snabbare än inkomsterna. Fler hushåll saknar idag möjlighet att köpa en bostad av ekonomiska skäl. Samtidigt har andelen hyresbostäder i bostadsbeståndet minskat. Konkurrensen om de bostäder som blir lediga för uthyrning ökar, vilket försvårar både tillträde till bostadsmarknaden och möjligheterna att anpassa boendet efter förändrade levnadsförhållanden.

Barnkonventionen utgör lag sedan 1 januari 2020. Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter innebär ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barnets rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnets rättigheter. Det är ett sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet.

Artikel 27 i barnkonventionen slår fast barnets rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. Artikel 31 slår fast att barnet har rätt till lek, vila och fritid. För att säkra barnets rätt till utbildning enligt artikel 28 och 29 behövs också förutsättningar till studiero i hemmet.

Vräkning av barnfamiljer äventyrar ett långsiktigt boende som ger utrymme för vila, lek och studier. Samarbetet mellan socialförvaltningen och det kommunala bostadsbolaget är därför centralt. Det är också viktigt att ta hänsyn till bostadsbehovet hos barnfamiljer med svag ställning på bostadsmarknaden. För unga som vill flytta hemifrån är det viktigt att det finns små och billiga lägenheter.

Andra exempel på viktiga frågor för barns livsmiljö är bra skolgårdar och skolvägar, attraktiva och nära lekparkar och grönområden vilket behandlas i översikts- och tillväxtplanen.

3.6 Bostadsförsörjning ur ett jämställdhetsperspektiv

Den redovisade statistiken visar att Arvidsjaurs kommun kännetecknas av en relativt könsuppdelad arbetsmarknad. En del av den arbetsföra befolkningen veckopendlar, och det sker ofta inom de traditionellt manliga yrkesbranscherna. I hushåll där en person, ofta mannen, veckopendlar innebär det i praktiken att huvudansvar för barn och hushåll tas av den icke-pendlande vårdnadshavaren, ofta kvinnan. Det visar på betydelsen av att kommunen i den efterföljande fysiska- och även sociala planeringen särskilt beaktar närhet till skolor, dagis, friytor, service för att underlätta för hushåll med barn, men även för att gynna en mer jämställd arbetsmarknadssituation.

3.7 Landsbygdsutveckling i strandnära läge

Fritidshus är viktigt för befolkningsutvecklingen och flexibiliteten på bostadsmarknaden. Kommunens gällande översikts- och tillväxtplan innehåller 63 så kallade LIS-områden, områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Syftet med LIS-områdena är att underlätta strandnära bebyggelse som i sin tur möjliggör för bostadsbyggande, näringslivsutveckling och att upprätthålla serviceunderlaget på landsbygden. Under perioden 13 maj till 13 augusti 2020 har ett nytt förslag till översikts- och tillväxtplan funnits utställt för synpunkter. Det nya förslaget innehåller totalt 80 LIS-områden. 56 av dessa områden är befintliga LIS-områden. Övriga 24 LIS-områden är nya, varav 4 är utökningar av tidigare utlagda områden. På följande sida visas ett utdrag ur planen med en sammanställning över föreslagna LIS-områden både i textform och på en karta. De gula markeringarna visar de nya förslagen.

Sammanställning över föreslagna LIS-områden

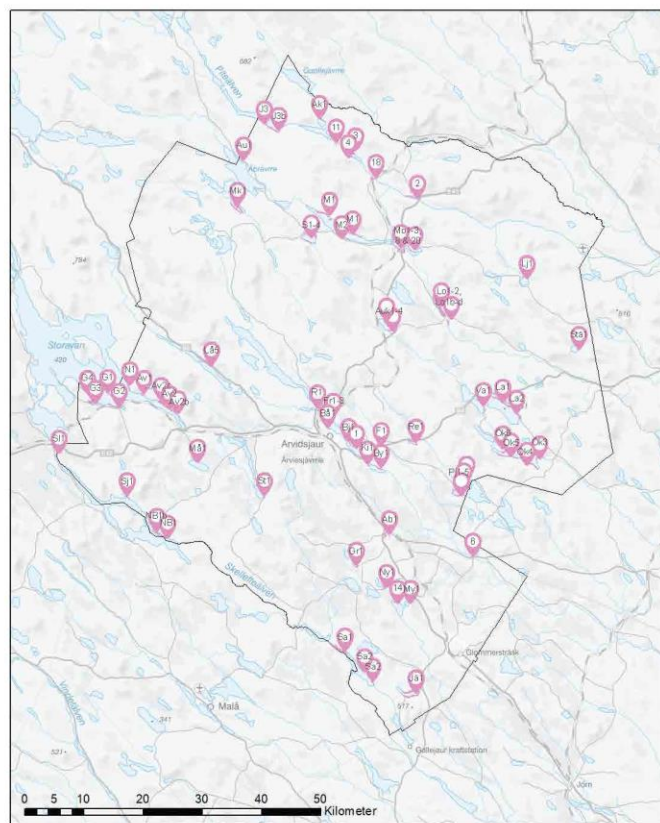
I efterföljande lista och karta visas en kommunöversikt med samtliga LIS-områden som utpekats i översikts- och tillväxtplanen.

LIS-områden för boende eller verksamheter

- ABBORTRÄSK (Ab1)
- NYVALL, MYRTRÄSK (Ny1, My1)
- AKKAJAUR (Ak1)
- AUKTSAUR (Auk1, Auk2, Auk3 och Auk4)
- AVAVIKEN (Av1, Av2, Av2b, Av2c)
- GULLÖN, NYÅKER/HÖGBACKA (N1, G1, G2, G3, G4)
- BJÖRKBERGET (Bj1)
- BYSKEÄLVEN (By1)
- BÄTHUSVIKEN (Bå1)
- FJÄLLBONÄS (F1)
- FRISTAD, RENUDDEN (Fr1, Fr2, Fr3, R1)
- GRUNDTRÄSK (Gr1)
- JÄKNA (J3, J3b)
- JÄRVTRÄSK (Jä1)
- LAUKER, VAXNÄS (La1, La2, Va1)
- LIUSTRÄSK (Lj1)
- LOMTRÄSK (Lo1, Lo2, Lo1b, Lo1c, Lo1d)
- LÄNGTRÄSKET (Lå5)
- MALMESJAUR (M1, M2)
- SUDESJAUR (S1, S2, S3, S4)
- MOSKOSEL (Mo1, Mo2, Mo3)
- MÅNSTRÄSK (Må1)
- NYA BASTUSELET (NB1, NB1b)
- PJSKER (Pj1, Pj2, Pj3, Pj4, Pj5)
- RENTRÄSK (Re1)
- SANDFORSDAMMEN (Sa1, Sa2)
- SLAGNÄSFORSEN, SINJERRAVIKEN (SI1, Sj1)
- STORBERG (St1)
- STÄDDJEJAUR (Stå1)
- ÖSTRA KIKKEJAUR (Ök3, Ök4, Ök5, Ök6)

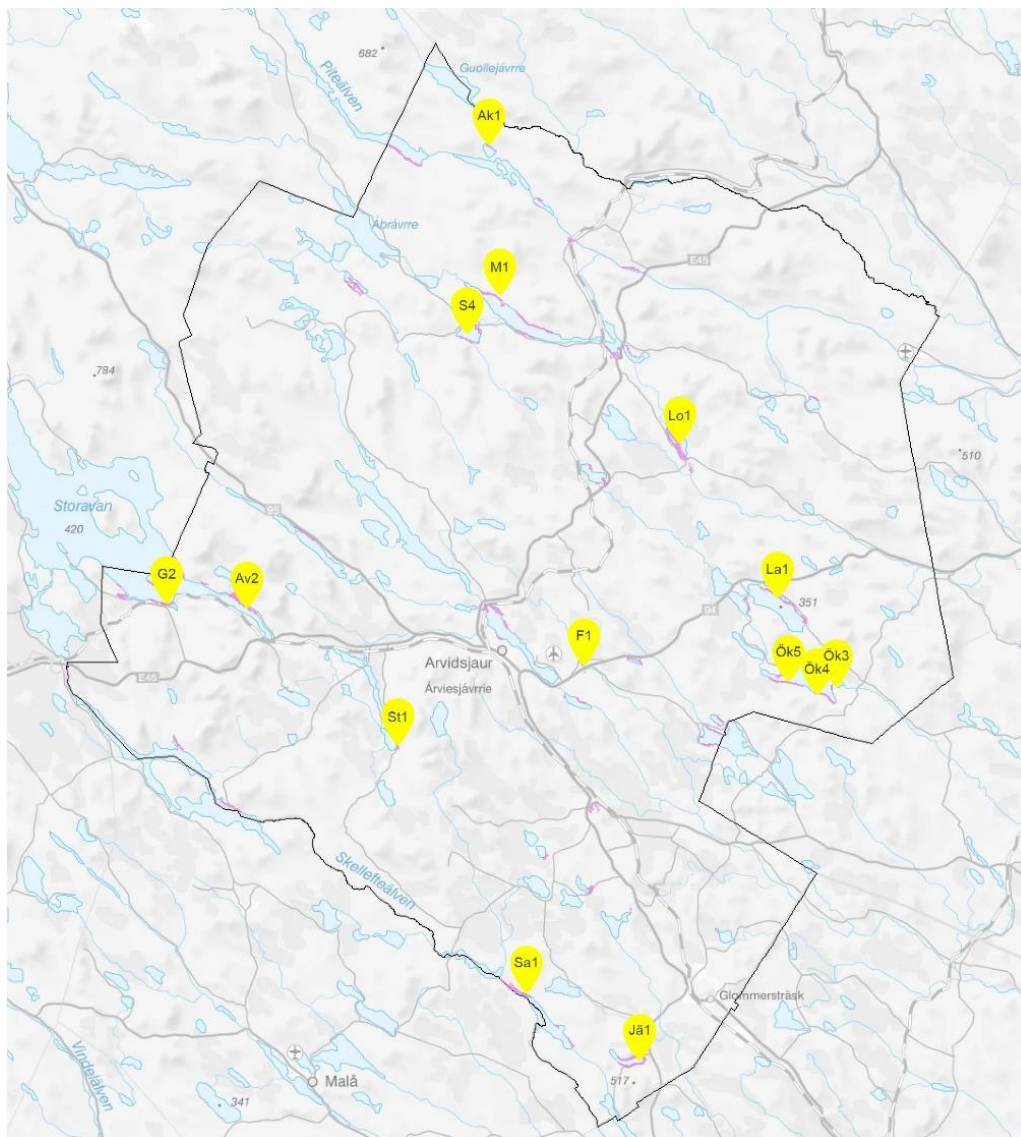
LIS-områden för verksamheter

- ARVIDSJAURSJÖN (1)
- PITEÄLVEN (2, 3, 4, 11, 18)
- BYSKEÄLVEN (6)
- MOSKOSEL (8, 20)
- TJÄRNHEDENOMRÅDET (14)
- ABRAURE (Au1)
- MYRKULLA (Mk1)
- ARVIDSJAURSJÖN (1)
- PITEÄLVEN (2, 3, 4, 11, 18)
- BYSKEÄLVEN (6)
- MOSKOSEL (8, 20)
- TJÄRNHEDENOMRÅDET (14)
- ABRAURE (Au1)
- MYRKULLA (Mk1)
- KILVER (Ki1)



Figur 30. Sammanställning över föreslagna LIS-områden i förslag ny översikts- och tillväxtplan för Arvidsjaurs kommun.

Tack vare översikts- och tillväxtplanen hade kommunen fram till 2019-12-31 beviljat 64 strandskyddsdispenser inom de utlagda LIS-områdena som sedan också vunnit laga kraft. Av dessa har 55 beslut avsett nybyggnationer på nya fastigheter, varav 22 sedan också sökt och fått bygglov. Kartan nedan visar de LIS-områden där dispenser har beviljats tack vare att området utpekats som LIS-område.



Figur 31. LIS-områden där dispenser har beviljats.

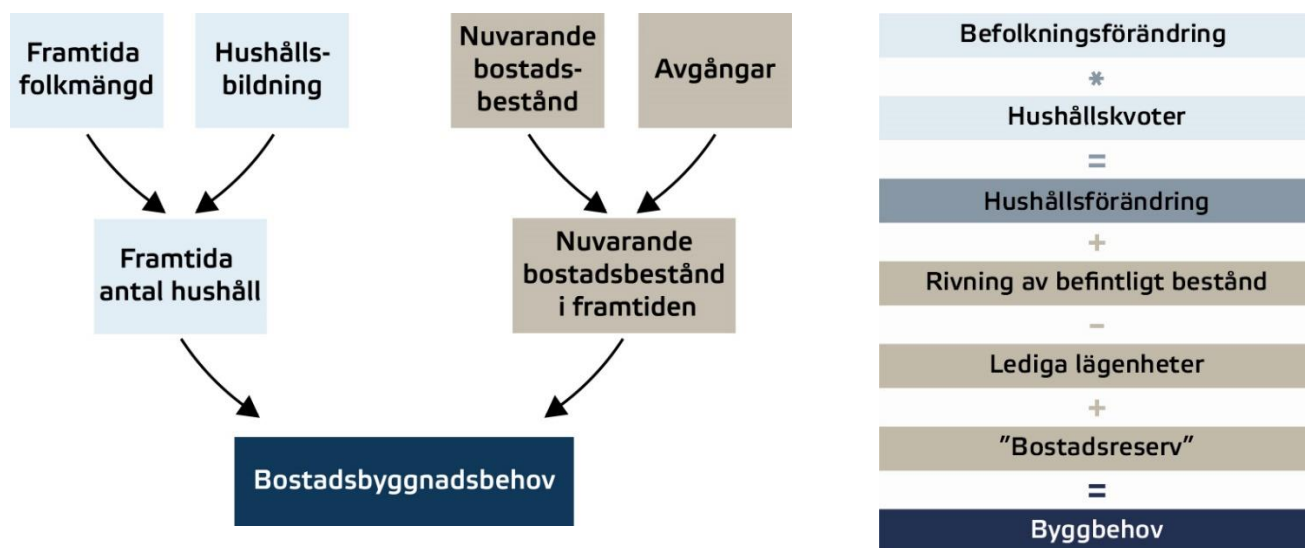
3.8 Det framtida behovet av bostäder

Hushållskvotsmetoden

Det framtida behovet av nya bostäder bestäms i grunden av två faktorer: förändringen av det befintliga bostadsbeståndet och utvecklingen av antalet hushåll. Antalet hushåll bestäms i sin tur av befolkningsutvecklingen och befolkningens ålderssammansättning och hushållsbildning. Boverket presenterar i sin handbok för bostadsförsörjning och i rapporten "Behov av bostadsbyggande" en modell för att bedöma det framtida behovet av bostäder.

För att bedöma det framtida behovet av bostäder, och därmed behovet av nya bostäder, krävs både en prognos över förväntat antal hushåll och en bedömning av hur det nuvarande bostadsbeståndet kommer att förändras i framtiden.

I figurerna nedan presenteras på ett schematiskt sätt resonemanget ovan samt den så kallade hushållskvotmetoden som Boverket använder och som har använts för att göra en prognos för Arvidsjaurs kommun.



Figur 32. Illustration över modell för att bedöma det framtida behovet av bostäder. Källa: Boverkets rapport "Behov av bostadsbyggande". Illustration: Boverket

Utgångspunkten i modellen är att varje hushåll behöver en bostad. Detta är givetvis en förenkling som dock är nödvändig eftersom det idag finns hushåll som har två och i undantagsfall även fler bostäder. Förenklingen är dock nödvändig för att kunna göra beräkningar. Då hushållskvoten (antal hushåll per person) varierar med åldern bör hushållsutvecklingen studeras för hushåll i olika åldersgrupper.

För att kunna göra en prognos har kommunen beställt så kallade hushållskvoter i ett-årsklasser från SCB. Hushållskvoterna avser den senaste femårsperioden vid respektive års slut. Det är dock viktigt att vara medveten om att hushållsbildningen/hushållskvoterna kan förändras över tid (exempelvis genom att det blir fler ensamhushåll i de olika ålderskategorierna) vilket inte är möjligt att ta hänsyn till i denna prognos.

När man beaktar hushållsförändringar och även tar hänsyn till uppskattade förändringar i det befintliga bostadsbeståndet får man en situation där man har åtminstone lika många bostäder som det beräknas finnas hushåll. Då kan grundproblemet - att alla hushåll ska ha någonstans att bo - sägas vara löst rent matematiskt. Om man eftersträvar en fungerande bostadsmarknad, är det dock inte sannolikt att detta byggande räcker för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredsställande. Boverket har därför utvidgat modellen med ett antagande om att det är eftersträvänsvärt med en "bostadsreserv" för att bostadsmarknaden ska fungera och omflyttningar av hushåll inom och mellan olika regioner ska kunna ske på ett friktionsfritt sätt. Detta innebär således att man behöver ett bostadsöverskott där antalet bostäder överstiger antalet hushåll i varje region. Hur stort detta överskott bör vara, kan givetvis diskuteras. Boverket har i modellen antagit att en bostadsreserv på ca en procent är rimligt. Bostadsreservens storlek har beräknats genom att helt enkelt multiplicera det förväntade antalet hushåll, med 0,01. Detta gör att vi erhåller en bostadsreserv som utgör ungefär en procent av det prognostiserade antalet hushåll, vilket ungefär motsvarar en procent av bostadsbeståndet under antagandet att varje hushåll har en bostad.

Antalet lediga lägenheter i allmännyttans bestånd per kommun presenteras årligen av SCB. Lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet uppskattas.

Prognosen för Arvidsjaur

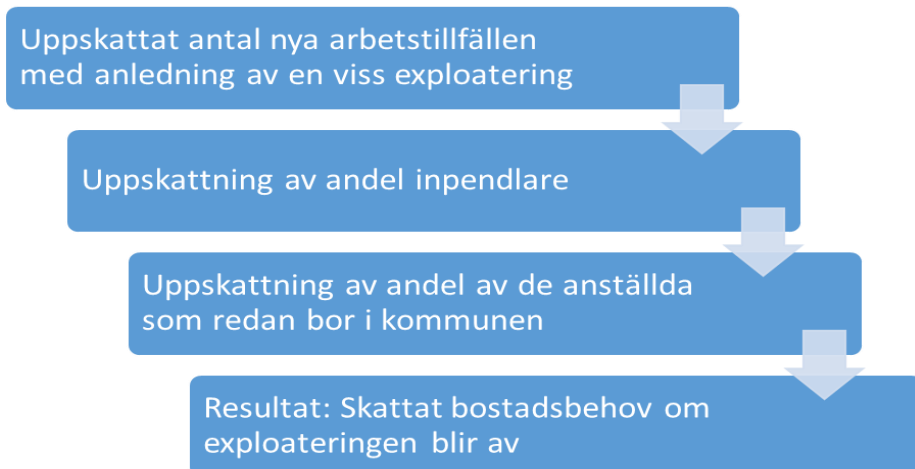
Prognosen (se nedan) tyder på att det utifrån den framtagna befolkningsprognosen och hushållskvotismetoden skulle finnas ett överskott på bostadsmarknaden 2023. Det är dock viktigt att komma ihåg att denna prognos bygger på att allting fortsätter som det är idag. Prognosen tar inte hänsyn till framtida tänkta etableringar såsom en återetablering av K4, tågtest eller gruvor. Den tar heller inte hänsyn till de aktiva insatser som kommunen genomför för att främja utvecklingen. Prognosen ska därför ses som ett underlag om det framtida bostadsbehovet om ingenting nytt sker.

Befolkningsförändring i olika åldersgrupper*	
Hushållskvoter för olika åldersgrupper	
=	
Hushållsförändring	-63
+	
Rivning av befintligt bestånd	0
-	
Lediga lägenheter i allmännyttan*	23
Lediga lägenheter i det privata hyresbeståndet**	8
+	
"Bostadsreserv"****	31
=	
Byggbehov	-63

3.9 Skattning av hur framtidsplaner kan komma att påverka det framtida bostadsbehovet

Som en del i arbetet med nya riktlinjer för bostadsförsörjning har kommunen försökt att göra en skattning av hur behovet av bostäder rent kvantitativt (d.v.s. antalet hushåll) skulle påverkas av olika tänkta framtida exploateringar/framtidsplaner, bland annat en återetablering av K4. Tyvärr finns ingen färdig "metod" för att göra sådana skattningar utan det handlar om att utifrån den information som finns göra olika antaganden för att skatta påverkan på bostadsbehovet. En given osäkerhet är att vi idag inte vet om en viss exploatering eller framtidsplan överhuvudtaget kommer att bli av. Andra osäkerhetsfaktorer är det faktiska antalet nya arbetstillfällen, hur många som kommer att välja att pendla och hur stor del av de anställda som redan har en bostad i kommunen. Detta innebär att skattningen blir mycket osäker men vi bedömer att den ändå ger en fingervisning om vilket möjligt behov som kan uppstå utifrån tänkta framtida etableringar och framtidsplaner.

En schematisk bild av hur vi tänkt i nedanstående skattningar följer på kommande sida.



I våra skattningar har vi bortsett från att vissa kanske flyttar hit som par som båda fått anställning med anledning av exploateringen och därmed söker gemensam bostad. Vi bortser också från att någon kanske flyttar in med någon som redan bor i Arvidsjaur.

En annan fråga som är värd att nämna är att det är viktigt att skilja på dagpendlare och veckopendlare. Veckopendlarna har någon form av bostadsbehov även om de inte är skrivna i kommunen som dock är svårt att hantera rent modellmässigt men utgör ytterligare en osäkerhet att ha med sig.

Det är känt att en etablering brukar dra med sig fler etableringar och därmed nya arbetstillfällen, i bland i form av att nya företag startas och ibland av att verksamheter flyttas hit. Kommunen har dock bedömt att en skattning avseende hur detta skulle kunna påverka bostadsmarknaden blir för spekulativt och osäkert, varför vi har bortsett från detta i skattningen.

En annan aspekt som kan komma att påverka bostadsmarknaden är permanentning av fritidshus. En högre standard på fritidshus kan innebära att fler väljer att flytta permanent till sommarstugan, vilket i sin tur kan innebära att bostäder kommer ut på marknaden.

Ingångsvärden

Förvärvsarbetande 16+ år med arbetsplats i kommunen (dagbefolkning) var 3039 stycken år 2018.

Antal inpendlare var 454 personer under 2018.

Detta innebär att 15 % ($454/3039=0,15$) är inpendlare av den förvärvsarbetande dagbefolkningen. Denna andel används som utgångsläge för andelen inpendlare vid uträkningarna för uppskattningen av bostadsbehovet på efterföljande sidor.

Ett återetablerat K4

Enligt uppgifter från Försvarsmakten kan det komma att bli 100 nya arbetstillfällen vid ett återetablerat K4. Ökningen kommer mest troligt enligt Försvarsmaktens uppskattningar vara under en 5-10:årsperiod, där en större ökning sker i samband med uppstarten av återetableringen och därefter utvecklas till en mer linjär anställningskurva på 5-10 personer/år.

Vissa av dessa kommer att välja att bo kvar i annan kommun. Om vi antar att antalet inpendlare till dessa jobb kommer att ligga på samma nivå som antal inpendlare av den förvärvsarbetande

dagbefolkningen totalt så innebär det att 15 av dessa personer kommer att pendla in till dessa nya jobb och att 85 personer kommer att vara bosatta i Arvidsjaur.

Vissa av dessa kommer att vara personer som redan bor i Arvidsjaur. Om vi antar att 10 % av de personer som får jobb på det återetablerade K4 är Arvidsjaurbor och redan har bostad i Arvidsjaur så innebär det att 75 personer behöver en ny bostad i kommunen inom en 5-10-årsperiod.

Vi antar att alla dessa personer behöver varsin bostad. Några kanske kommer som par som båda fått anställning inom Försvarsmakten och därför delar bostad. Någon kanske också flyttar in hos någon som redan bor i Arvidsjaur. Vi bortser dock från detta i denna skattning eftersom bedömningen är att detta i så fall bara kommer att påverka antalet marginellt. Vi bortser också från att någon till en början kan komma att bo uppe på K4 eftersom detta i så fall endast är en kortsiktig lösning.

Detta innebär ett skattat bostadsbehov om 75 hushåll om K4 återetableras. Merparten av personerna uppskattas vara yngre människor i åldern 20-30 år. Majoriteten bedöms vilja bo i en lägenhet till en början men det är självklart viktigt att det finns möjlighet att göra bostadskarriär.

Tågtest blir verklighet

I hela tågtestprojektet nämns 200-300 årsarbetskrafter. Tanken är att banan ska byggas ut i etapper – från Jörn till Arvidsjaur. I denna skattning utgår vi från 300 nya arbetstillfällen. Vi bedömer att majoriteten av arbetstillfällena kommer att vara i Jörn, övriga i Glommersträsk och Arvidsjaur. 200 arbetstillfällen uppskattas tillkomma i Jörn. Av dessa kommer antagligen några välja att bo i Jörn men många kommer antagligen att pendla in, framförallt från Skellefteå men säkerligen även några från Arvidsjaur kommun. Vi uppskattar att 10 personer kommer att pendla från Arvidsjaur till Jörn. De kvarstående 100 personerna kommer att arbeta i Arvidsjaur eller Glommersträsk.

Vissa av dessa kommer att välja att bo kvar i annan kommun. Om vi antar att antalet inpendlare till jobben i Arvidsjaur och Glommersträsk kommer att ligga på samma nivå som antal inpendlare av den förvärvsarbetande dagbefolkningen totalt så innebär det att 15 personer kommer att pendla in till Arvidsjaur och Glommersträsk och att resterande 85 personer kommer att bo i kommunen.

Vissa av dessa kommer att vara personer som redan bor i Arvidsjaur. Om vi antar att 50 % av de personer som får jobb inom tågtestprojektet är Arvidsjaurbor och redan har bostad i Arvidsjaur så innebär det att 47 personer behöver en ny bostad i kommunen.

Varje person behöver en bostad förutom de som kommer som par som båda fått anställning inom projektet och istället delar bostad. Någon kanske också flyttar in hos någon som redan bor i Arvidsjaur. Vi bortser dock från detta i denna skattning eftersom bedömningen är att detta i så fall bara kommer att påverka antalet marginellt.

Detta innebär ett skattat bostadsbehov om 47 hushåll om tågtestprojektet förverkligas.

Fler elever på Sandbackaskolan, nedlagt kollektivtrafik och framtida samarbeten

Alpina skidgymnasiet har 8 elever per årskurs och eleverna går på skolan i 4 år. Vi antar att 1-3 elever per årskurs kommer att vara Arvidsjaurbor som därmed bor hemma med familjen. De elever som inte är Arvidsjaurbor sedan tidigare och som idag går på NIU bor i små lägenheter och man kan nog anta att det kommer att se ut så även framöver.

Detta innebär ett skattat bostadsbehov om 18 ytterligare hushåll när samtliga årskurser är igång.

Sandbackaskolan har fått en flygteknisk utbildning med riksintag. Flygteknikerutbildningen startar redan höstterminen 2021. Skolan har beviljats 24 platser per årskurs men hoppas på cirka 20 elever per årskurs eftersom det är ett helt nytt program. Programmet är 3-årigt. Centralt kommer att vara att lyckas med marknadsföringen av utbildningen. Den stora majoriteten av eleverna kommer att behöva en bostad. Vi antar att skolan får 20 elever per årskurs. Vi antar också att fyra elever per årskurs är Arvidsjaurbor och därmed kommer att bo hemma hos sin familj och att övriga flyttar till Arvidsjaur. I en framtid kan det kanske bli aktuellt med ett samlat boende i stil med studentrum, men oavsett är det ju samma antal bostäder vi pratar om.

Detta innebär ett skattat bostadsbehov om 48 ytterligare hushåll när samtliga årskurser är igång.

I dagsläget går 26 elever från Sorsele och Malå i Arvidsjaur. Enligt Malå kommun har enbart en gymnasieelev haft inackorderingsbidrag för bostad i Arvidsjaur under läsåret 19/20. Enligt Sorsele kommun har de under läsåret 19/20 sex elever fått inackorderingsbidrag för bostad i Arvidsjaur. Fyra elever har haft busskort och pendlat och kommunen vet inte hur de avser att göra till hösten när kollektivtrafiken läggs ner. Cirka 8 elever som går ut 9:an nu avser gå i Arvidsjaur åk 1.

När kollektivtrafiken läggs ner kommer säkert fler att välja ordna med en lägenhet i Arvidsjaur. Andra kommer att välja att istället gå i exempelvis Skellefteå. Uppskattningsvis kommer fler än hälften av de befintliga eleverna att välja att ha en lägenhet här.

Detta innebär ett skattat bostadsbehov om 6 ytterligare hushåll när kollektivtrafiken läggs ner.

På lite längre sikt kan konstateras att det pågår diskussioner om samarbete med Arjeplogs, Malå och Sorsele kommuner vilket skulle kunna innebära att ytterligare elever är i behov av boende i Arvidsjaur. Hur detta skulle kunna påverka bostadsmarknaden är dock i dagsläget för svårt att uppskatta.

Största delen av behovet från gymnasieeleverna som behöver bostad i Arvidsjaur kommer sannolikt att kanaliseras in i allmännyttans befintliga bestånd där det i dagsläget också finns många lediga mindre lägenheter med anledning av flygskolans nedläggning 2013. Det är också möjligt att många kommer att kunna hitta lägenheter i det privata beståndet då många flygskoleelever även bodde hos privata hyresvärdar.

Någon av gruvorna etableras

Om någon av de planerade gruvorna i Laver och Eva-fyndigheten kommer till stånd kommer även detta att påverka bostadsmarknaden.

Laver

Enligt uppgifter från Älvsbyns kommun bedöms full produktion i gruvan innebära ca 800 nya arbetstillfällen. Det har också figurerat många siffror på följdverksamheter (t.ex. skola, serviceyrken, chaufförer, entreprenörverksamheter etc.) och det har nämnts att antalet arbetstillfällen med gruvan och följdverksamheter tillsammans kan bli drygt 2000.

Många kommer antagligen att pendla till eventuella gruvjobb eftersom det är så situationen ser ut idag. Det är också sannolikt att många Arvidsjaurbor hellre skulle välja att arbeta på hemmaplan istället för att som idag pendla ut till andra gruvor i länet och landet.

Från Älvsbyns samhälle är det drygt 30 minuters bilfärd till Laver och från Arvidsjaur samhälle till Laver är det cirka en timmas bilfärd. Merparten av de som flyttar för att börja arbeta i gruvan kommer sannolikt att bosätta sig i Älvsbyns kommun. Dock skulle en eventuell gruva också kunna påverka befolkningsmängden i Arvidsjaur kommun och därmed också behovet av bostäder.

Om vi antar att 5 procent av de nya anställda skulle välja att flytta till Arvidsjaur kommun för ett jobb, antingen i Lavergruvan eller i någon direkt följdverksamhet, skulle detta innebära ett skattat bostadsbehov om 10 ytterligare hushåll om Lavergruvan kommer tillstånd.

Eva-fyndigheten

Copperstone uppskattar att en exploatering av Eva-fyndigheten skulle innebära 140 arbetstillfällen, och eventuellt mer. I dagsläget tänker sig Copperstone inget anrikningsverk. Copperstone uppskattar att Viscariagruvan utanför Kiruna kan dra igång 2023. Parallellt med detta avser de påbörja processen med Eva-fyndigheten.

Mineralfyndigheten ligger cirka 18 km från Glommerträsk (bilvägen) och 45 km från Arvidsjaur.

Många kommer antagligen att pendla till eventuella gruvjobb eftersom det är så situationen ser ut idag. Det är också sannolikt att många Arvidsjaurbor hellre skulle välja att arbeta på hemmaplan istället för att som idag pendla ut till andra gruvor i länet och landet. Om vi antar att 75 % av de anställda antingen redan bor i kommunen eller väljer att pendla in till jobbet från andra kommuner så skulle detta innebära ett skattat bostadsbehov om 35 ytterligare hushåll om Eva-fyndigheten exploateras.

Andra exploateringar som kan påverka framtida bostadsbehov

Ett annat exempel på en exploatering som kanske skulle kunna påverka framtida bostadsbehov är Northvolt etableringen i Skellefteå. Sannolikt kommer mycket få välja att flytta till Arvidsjaur för att de fått anställning på Northvolt men det är möjligt att några fler Arvidsjaurbor kommer att välja att pendla till ett jobb på Northvolt. Detta skulle i sin tur kunna leda till att de arbetsplatser där de arbetade tidigare kommer att behöva rekrytera ny personal som sedan väljer att flytta till Arvidsjaur om de inte redan bor här. En fråga som tidigare haft en tydlig påverkan på bostadsmarknaden är flyktningmottagandet. Det framtida flyktningmottagandet kan också komma att påverka bostadsmarknaden i framtiden.

Det framtida bostadsbehovet om allt blir verklighet

Utifrån ovanstående mycket grova skattningar kan antas att det skulle kunna tillkomma cirka 240 nya hushåll som behöver bostad i en framtid om allt blir verklighet. Om man då tar det överskott på 63 bostäder som hushållskvotmetoden antyder i beaktande så skulle framtidsplanerna istället kunna innebära ett underskott på cirka 180 bostäder om allt blir verklighet.

4. PLANBEREDSKAP

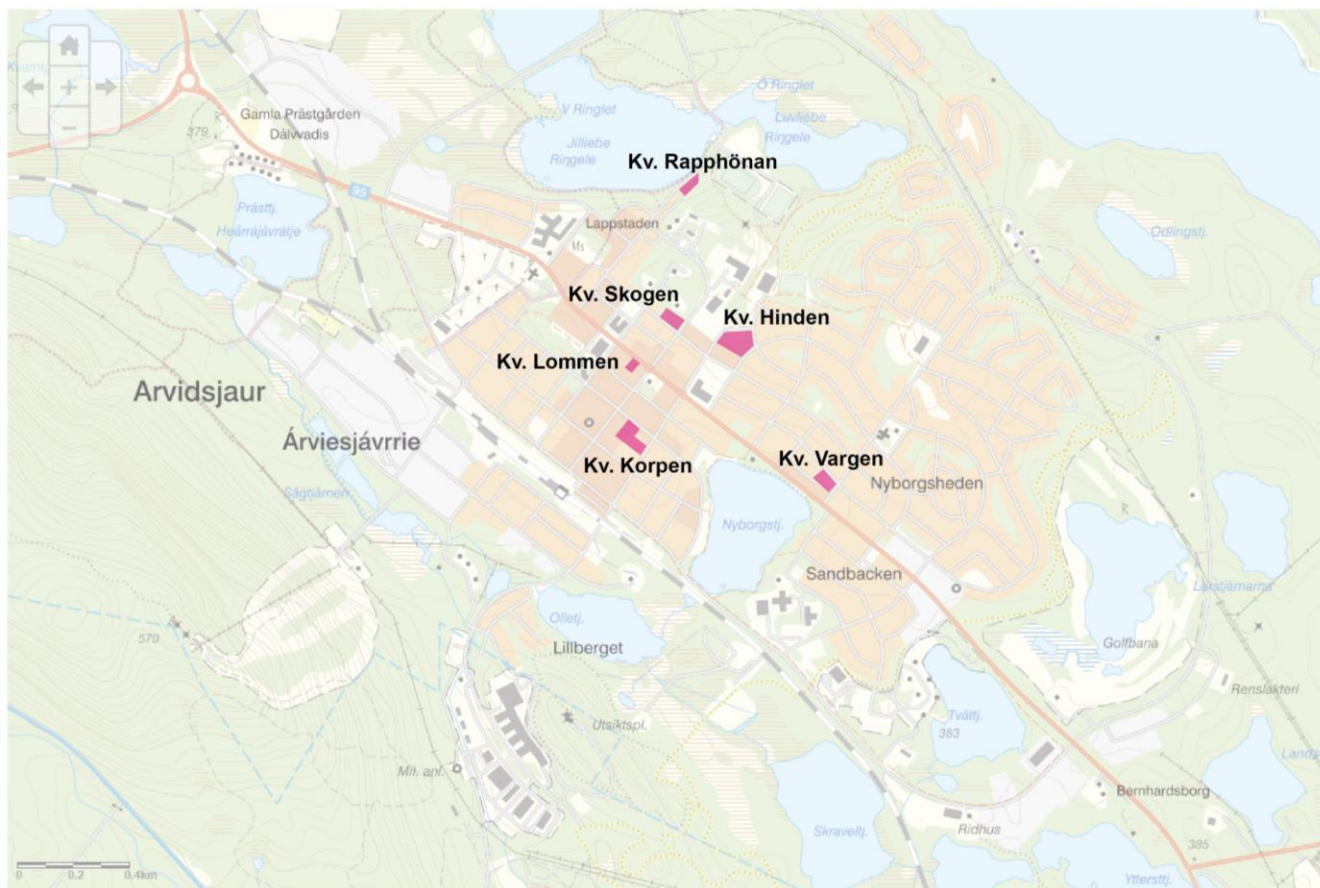
Färdigstyckade tomter till försäljning finns såväl i centralorten som i byarna Auktsjaur, Abborrträsk, Glommerträsk och Moskosel. Störst efterfrågan under den senaste tiden har det varit på villatomterna på Klockarberget i Arvidsjaur.

Planlagd mark finns även för flerbostadshus och för tillbyggnad av Ringelsta för äldreboende/vård.

Tabellen nedan visar hur mycket planlagd mark det finns för bostäder samt antalet villatomter till försäljning.

Tabell 4. Detaljplanelagd mark för bostäder samt villatomter till försäljning (för kompletterande kartor se efterföljande sidor).

Detaljplanelagd mark för bostäder samt villatomter till försäljning – hur många bostäder kan skapas?				
Villatomter		Planlagd mark för flerbostadshus		Avstyckat ?
Arvidsjaur	30	Kv. Hinden	60	Nej
varav Klockarberget	15	Kv. Korpen	93	Ja
varav				
Odlingsgatan/Höstigen	10	Kv. Vargen	21	Nej
varav				
Sågvägen/Stallgatan/Södra gatan	4	Kv. Skogen	12	Nej
varav Lillberget	1	Kv. Lommen	28	Ansökt
Glommerträsk	6	Kv. Rapphönan	17	Nej
			23	
Moskosel	1	Totalt	1	
Abborrträsk	13			
Auktsjaur	5			
Totalt antal villatomter till försäljning	55			
varav inom detaljplanelagt område	37			
			28	
		Totalt	6	
		varav inom detaljplanelagt område	26	
		varav i Arvidsjaur samhälle	8	
			26	
			1	



Figur 33. Planlagd mark för flerbostadshus i Arvidsjaurs samhälle.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tittat på möjligheten att tillskapa ytterligare villatomter och har tagit fram ett antal förslag som också samråtts med berörd sameby. Västra Kikkejaure ställer sig negativa till ny bostadsbebyggelse vid Ringletsjöarna men hade inget emot övriga förslag. Det finns även ytterligare avstyckade villatomter på Klockarberget som inte är till salu i dagsläget eftersom kommunen har en överenskommelse med två samebyar om att inte sälja dessa.



Figur 34. Områden för nya villatomter i Arvidsjaur tätort.

I kartan ovan visas inom vilka områden på samhället som Samhällsbyggnadsförvaltningen tittar på möjligheten att tillskapa nya villatomter.

Via kommunens hemsida (<https://www.arvidsjaur.se/villatomter>) har samhällsbyggnadsförvaltningen även tillskapat en möjlighet att lämna intresseanmälan för framtida småhustomter. Tanken är att de som anmält sitt intresse ska få information via e-post i samband med att nya områden detaljplanläggs och kommer ut till försäljning. Detta utgör alltså ingen kö för framtida villatomter utan innebär enbart att mailadresser samlas in för framtida utskick. Via sidan kan intresserade även lämna in egna idéer om lämpliga områden för villatomter för permanentbebyggelse.

5. SLUTSATSER

En god fysisk planering är ett viktigt medel för att uppnå en långsiktig och hållbar bostadsförsörjning. Genom god planberedskap, i form av översikts- och detaljplaner, kan besked snabbt lämnas om vilka områden som är möjliga att bebygga med bostäder. Dessutom säkerställs en långsiktig och medveten utveckling av kommunen.

Bostadsbyggandet i tätorten Arvidsjaur och de större byarna kräver i många fall detaljplanering av marken. Kommunen strävar efter att ha god planberedskap, så att det ska finnas detaljplanerad mark till förfogande vid efterfrågan på bostadsbyggande. I tätorten finns idag sex områden med antagna detaljplaner för byggande av flerbostadshus. Den befintliga planberedskapen omfattar cirka 230 lägenheter.

Minst en gång per mandatperiod bör kommunen via enkät eller intervju med aktörer inom bostadsförsörjning kolla av läget på bostadsmarknaden. Detta för att få ett helhetsperspektiv över kommunens totala bostadsbehov.

För att kunna ha en beredskap för eventuella exploateringar gällande bostäder, offentliga funktioner och även näringslivsetableringar behöver kommunen se över gällande gamla detaljplaner som i dagsläget hämmar utvecklingen.

Kommunen har en positiv inställning till byggande och bosättning. Kommunen har sett en ökad efterfrågan på villatomter de senaste åren och kommunen har börjat titta på möjligheterna att tillskapa nya villatomter i Arvidsjaurs samhälle. Kommunen har även arbetat med att tillskapa fler LIS-områden genom översikts- och tillväxtplanen för att möjliggöra för fler att bygga i strandnära läge. I övrigt gör kommunen bedömningen att det är balans på bostadsmarknaden. Skulle någon av de många framtidsplanerna bli verklighet kan detta ytterligare driva på en ökad efterfrågan på bostäder på orten.

Det finns invånare som är i behov av en annan bostad än just den de nu bor i. Exempelvis finns det äldre människor som bor i villor de egentligen inte orkar ta hand om. De bor kvar eftersom det inte finns något lämpligt alternativ gällande boende, eller är alternativet ett boende som kan vara avsevärt dyrare än det nuvarande. Det finns också familjer som har önskemål om att flytta till en större bostad än den de har. Således kan kommunen konstatera att det idag finns en bostad för alla att bo i, men att rotationen behöver bli bättre, då invånare kan ha önskemål om en annan boendeform än befintlig och då råder brist på vissa typer av bostäder.

Ett problem är att kostnadsläget för nyproduktion av flerbostadshus är för högt för att det ska vara attraktivt för villaägare att flytta till en nyproducerad lägenhet och därmed skapa möjlighet för familjer att flytta till eget hus. En viktig effekt av nybyggnad är dock att det skapar dynamik på bostadsmarknaden och bidrar till fler lediga boenden. De som vill och kan betala för att bo i en nybyggd dyrare bostad lämnar sitt boende till förmån för andra som söker ett billigare alternativ. Kommunen bör därför verka för att få privata aktörer att vilja investera och bygga flerbostadshus i kommunen.

Bostadsförsörjning behöver inte enbart handla om att bygga nya bostäder. Det kan även handla om att få igång en process av flyttkedjor genom renovering och ombyggnad för att bättre anpassa boenden efter behov och önskemål.

Bostäder för särskilda ändamål

Gruppen äldre blir större och behovet av tillgängliga bostäder ökar. Det finns pensionärer som gärna vill bo kvar i egen villa medan andra pensionärer är i behov av omsorgsinsatser för att klara sin vardag men de väljer att bo kvar i sin villa istället för att flytta till lägenhet på grund av

det skulle innebära högre kostnader. En stor del av de äldre bor ensamma i sina hus såväl i tätorten som ute i byarna.

Fastighetspriserna och driftkostnaderna i villor har hittills varit låga och det har därför lönat sig för många att bo kvar i sina hus. Om bra alternativ till boende finns, exempelvis mellanboenden och seniorboenden, kanske fler pensionärer överväger att sälja sina hus och flytta. Detta möjliggör flyttkedjor.

Socialförvaltningen har, på uppdrag av kommunstyrelsen, utrett konsekvenserna av nybyggnation av särskilt boende (SÄBO). Utredningen färdigställdes 2020-03-03 och föreslog istället en omställning av äldreomsorgen med intensivare insatser i hemtjänst för att människor ska kunna bo kvar längre hemma och förskjuta tiden fram till att behov av SÄBO uppstår. Utredningen föreslår att befintliga platser inom SÄBO på Rönnen och Svalan och samtliga trygghetslägenheter omvandlas till så kallat mellanboende. Arvidsjaurs kommun kommer då inte att tillhandahålla några trygghetslägenheter utan endast biståndsbedömda bostäder, vi lämnar därmed den ordinarie bostadsmarknaden. Arvidsjaurhem har idag ett hus intill Solbacken (Nygatan 26) som är ett seniorboende, utredningens bedömning är att A-hem kan möta behovet av bostäder för de som inte har behov av mellanboende. Behovet av nya vård- och omsorgsplatser bör dock bevakas. Om behov uppstår bör nya platser tillskapas i Arvidsjaurs tätort.

Socialnämnden och Arvidsjaurhem AB bör också fortsätta samarbetet för att säkra tillgången till bostäder för socialt utsatta grupper

Möjliggörande av flyttkedjor

På en väl fungerande bostadsmarknad sker omflyttningar, vilket leder till bättre anpassning av bostadens storlek till individuella behov. En bostadsmarknad med fel utbud medför låg flyttrörelse och möjligheter saknas att avyttra fastigheter och hitta nya boendeformer när familjeförhållandena förändras. Detta kan på sikt leda till ohållbara bostadssituationer. Flyttrörelserna på bostadsmarknaden i kommunen är för låga idag. En anledning kan vara att utbudet på bostadsmarknaden inte svarar mot efterfrågan, en annan att kostnaderna blir för höga. Vid frigörande av kommunala lokaler ska möjligheterna till ombyggnation för bostadsändamål analyseras. Kommunen bör också verka för att få privata aktörer att vilja investera och bygga bostäder i kommunen för att möjliggöra rotation och flyttkedjor på bostadsmarknaden.

Varierat och flexibelt bostadsutbud

Det är viktigt att tillhandahålla en varierad bostadsmarknad, för att så många som möjligt ska kunna välja att bosätta sig i kommunen. En blandning av såväl upplåtelseformer som bostadsstorlekar ska eftersträvas. De bostäder som byggs bör därför tillgodose såväl äldre som yngre målgrupper. Kommunen bör därför sträva efter flexibla detaljplaner för att långsiktigt vara förberedd på förändrade förutsättningar. Vid nyproduktion av bostäder bör Arvidsjaurhem bygga lägenheter med hög tillgänglighet och som attraherar en bred målgrupp och därigenom kan användas på ett flexibelt sätt. Det kommunala bostadsbolaget bör också arbeta för att kontinuerligt höja tillgänglighetsnivån för sitt bostadsbestånd. För mer kostsamma åtgärder behöver kostnaden vägas mot nyttan. Uppgifter om tillgänglighetsnivån för varje byggnad bör också presenteras på bolagets hemsida för att underlätta för bostadssökande.

Attraktiva boendemiljöer

Medborgarna i kommunen anser att Arvidsjaurs tätort har en mycket hög kvalitet både vad beträffar bebyggelsestruktur och när det gäller utformning i detaljer. Arvidsjaurs kommun får generellt betecknas som en säker och trygg kommun att leva i. Landskapet inom kommunen har höga estetiska värden med mer än 4000 sjöar, flera älvar och Arvidsjaurs kommun är en av de kommunerna i landet med flest lågfjäll.

Forskning visar att har man trivts på sin ort under uppväxttiden så är förutsättningen större att man bor kvar eller flyttar tillbaka när det är dags att bilda familj.

Boendemönster har förändrats under åren och idag är man beredd och har möjlighet att pendla längre sträckor mellan bostad och arbete. För att den som letar efter nytt boende eller som fått ett arbete i Arvidsjaur ska uppleva Arvidsjaur som en attraktiv bostadsort måste det finnas attraktiva boenden och boendemiljöer. Detta också för att locka nya grupper till kommunen och främja kvarboende. Förslaget till översikts- och tillväxtplanen (se avsnitt 2.5) innefattar flera åtgärder med bäring på bostadsförsörjning och attraktiva boendemiljöer. Förhoppningen är att fullmäktige sedan ska kunna anta översikts- och tillväxtplanen under slutet av 2020. Det bör också finnas en fyraårig planberedskap för bostäder. Detta innebär att det ska finnas villatomter och mark för flerbostadshus till försäljning som motsvarar förväntad efterfrågan minst för de närmaste fyra åren.

För att verka för en miljömässigt hållbar uppvärmning ska kommunen informera aktörer som är intresserade av att bygga bostäder om möjligheterna till energirådgivning.

6. ÅTGÄRDER, MÅL OCH UPPFÖLJNING

Mål för riktlinjerna för bostadsförsörjning

- Riktlinjerna ska bidra till att uppfylla målen kring tillgänglighet, attraktivitet och hållbarhet.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen.

Åtgärder

- Minst en gång per mandatperiod bör kommunen via enkät eller intervju med aktörer inom bostadsförsörjning kolla av läget på bostadsmarknaden.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen
- Kommunen bör sträva efter flexibla detaljplaner för att långsiktigt vara förberedd på förändrade förutsättningar.
Ansvarig instans – Miljö-, bygg- och hälsoskyddsämnden
- Vid frigörande av kommunala lokaler ska möjligheterna till ombyggnation för bostadsändamål analyseras.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen
- Kommunen ska verka för att få privata aktörer att vilja investera och bygga bostäder i kommunen för att möjliggöra rotation och flyttkedjor på bostadsmarknaden.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen
- Vid nyproduktion av bostäder bör det kommunala bostadsbolaget bygga lägenheter med hög tillgänglighet och som attraherar en bred målgrupp och därigenom kan användas på ett flexibelt sätt.
Ansvarig instans – Arvidsjaurhem AB
- Det kommunala bostadsbolaget bör presentera uppgifter om tillgänglighetsnivån för varje byggnad för att underlätta för bostadssökande
Ansvarig instans – Arvidsjaurhem AB
- Det kommunala bostadsbolaget bör arbeta för att kontinuerligt höja tillgänglighetsnivån för sitt bostadsbestånd. För mer kostsamma åtgärder behöver kostnaden vägas mot nyttan.
Ansvarig instans – Arvidsjaurhem AB
- Socialnämnden och Arvidsjaurhem AB ska fortsätta samarbetet för att säkra tillgången till bostäder för socialt utsatta grupper
Ansvarig instans – Arvidsjaurhem AB och socialnämnden
- För att verka för en miljömässigt hållbar uppvärmning ska kommunen informera aktörer som är intresserade av att bygga bostäder om möjligheterna till energirådgivning
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen

- Det ska finnas en fyraårig planberedskap för bostäder. Detta innebär att det ska finnas villatomter och mark för flerbostadshus till försäljning som motsvarar förväntad efterfrågan minst för de närmaste fyra åren.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen
- Kommunen bör årligen sammanställa statistik om antalet bosatta och åldersfördelning i orterna Lauker, Vuotner, Deppis, Renträsk, Fjällbonäs, Pjesker, Järvträsk, Glommerträsk, Moräng, Abborrträsk, Storberg, Renvallen, Akkavare, Auktsjaur, Moskosel, Rättsel. Detta i syfte att kunna följa utvecklingen över tid.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen
- Uppföljning av åtgärderna i åtgärder riktlinjerna för bostadsförsörjning ska ske i samband med årsbokslut och uppföljning av översikts- och tillväxtplanen.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen samordnar uppföljningen

7. REFERENSER

- Översikts- och tillväxtplan för Arvidsjaurs kommun, utställningshandling maj 2020
- Bostadsförsörjningsprogram för Arvidsjaurs kommun 2016-2019
- Uppföljning 2020-04-20 av gällande bostadsförsörjningsprogram
- Bostadsmarknadsanalys Norrbottens län 2020
- Kommunens svar på den årliga bostadsmarknadsenkäten 2020-01-30
- Regional utvecklingsstrategi Norrbotten 2030 (Region Norrbotten, 2018)
- Statistiska centralbyrån, SCB
- Behov av bostadsbyggande. Boverkets rapport 2015:18
- Sveriges framtida befolkning 2020 – 2030 – Län och kommungrupper (SCB rapport BE 18 SM 2002)

8. BILAGOR

- Uppföljning av Bostadsförsörjningsprogrammet 2016-07-01 till 2019-12-31
- Minnesanteckningar från möte under remisstiden



Handläggare
Britta Lundgren

Direktval
0960-15565

Uppföljning av gällande bostadsförsörjningsprogram

1. Bakgrund/sammanfattning

Kommunstyrelsens beslutade 2019-11-12, § 226 att tillsätta en politisk projektgrupp för att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjning och att projektledare skulle utses från samhällsbyggnadsförvaltningen. Som en del i detta arbete har en uppföljning gjorts av åtgärderna och målsättningarna i bostadsförsörjningsprogrammet för perioden 2016-07-01 till 2019-12-31.

2. Uppföljning

Nedan listas och kommenteras mål och åtgärder i bostadsförsörjningsprogrammet.

- Uppföljning av Bostadsförsörjningsprogrammets åtgärder och måluppfyllnad ska ske årligen av respektive nedan nämnd instans.

Uppföljning: Ingen av instanserna har gjort någon uppföljning av programmets åtgärder och måluppfyllnad utöver den uppföljning som sker av översikts- och tillväxtplanen.

- God fysisk planering för långsiktig och hållbar bostadsförsörjning. Ansvarig instans – Kommunstyrelsen och miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden

Uppföljning: Nämnderna arbetar kontinuerligt för att uppfylla dessa intentioner.

- Minst en gång per mandatperiod bör kommunen inventera sitt bostadsbestånd samt via enkät eller intervju med aktörer inom bostadsförsörjning kolla av läget på bostadsmarknaden. Ansvarig instans – Kommunstyrelsen

Uppföljning: I samband med den årliga bostadsmarknadsenkäten skickar samhällsbyggnadsförvaltningen ut enkäten till allmännyttan och berörda förvaltningar. Delar av enkäten skickas även till de privata bostadsföretagen för att samla in deras bedömning om läget på bostadsmarknaden. Kommunens svar på bostadsmarknadsenkäten redovisas

årligen till kommunstyrelsen. Ingen inventering av bostadsbeståndet har gjorts.

- För att få ett helhetsperspektiv över kommunens totala bostadsbehov och försörjning inför kommande revidering av bostadsförsörjningsprogrammet bör kommunen analysera flyttmönster inom kommunen.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen

Uppföljning: En resonans om flyttkedjor kommer att tas fram i samband med revideringen.

- Kommunen bör upprätta en lista över vilken prioriteringsordning olika detaljplanerade områden för flerbostadshus bör ha gällande byggnation.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen och Arvidsjaurhem AB

Uppföljning: Någon lista med prioriteringsordning har inte tagits fram. Enligt Arvidsjaurhem AB är dock kv korpen mest intressant för nybyggnation. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser, ur ett infrastrukturperspektiv, inte något behov av en lista med prioriteringsordning då samtliga planlagda fastigheter för flerbostadshus utan problem kan anslutas till väg, VA, bredband och fjärrvärme.

- Kommunen bör se över gällande gamla detaljplaner som i dagsläget hämmar utvecklingen.
Ansvarig instans – Miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden

Uppföljning: Miljö-, bygg och hälsoskyddsnämnden har ett mål om att förnya minst en detaljplan årligen. Detta har hittills skett inom Lyckans industriområde samt för ett område kring kvarteret Renen.

- Kommunen måste verka för att få privata aktörer att vilja investera och bygga bostäder i kommunen för att möjliggöra rotation och flyttkedjor på bostadsmarknaden.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen

Uppföljning: Ingen särskild sådan insats har skett. Däremot arbetar samhällsbyggnadsförvaltningen kontinuerligt för att stötta exploatörer som vill förverkliga projekt inom kommunen.

- Kommunen måste verka för att få behovet av platser inom kommunens särskilda boenden i balans.
Ansvarig instans – Socialnämnden

Uppföljning: Frågan om nytt vård- och omsorgsboende utreds av Socialnämnden. I dagsläget är bedömningen att behoven kan tillfredsställas på annat sätt. Däremot bevakas behovet av nya vård- och omsorgsplatser kontinuerligt. Om behov uppstår bör nya platser tillskapas i Arvidsjaur tätort.

- Kommunen bör så långt det är möjligt bygga flexibelt så att en verksamhet avsedd för ett speciellt ändamål med ringa medel kan byggas om och anpassas till ett annat ändamål då behoven ändras.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen och Arvidsjaurhem AB

Uppföljning: Tanken var att bygga utbyggnaden av Tallbackaskolan i moduler för att enklare kunna avveckla och flytta dem när behovet ändrades. Av kostnadsskäl, och då behovet bedöms vara långsiktigt, ändrade man sig och upphandlade till en traditionell platsbyggd konstruktion istället.

Arvidsjaurhem har beskrivit att det är svårt att bygga bostäder som enkelt kan byggas om för andra verksamheter. Men vid en eventuell nyproduktion kommer Arvidsjaurhem att bygga lägenheter som med hög tillgänglighet och som attraherar en bred målgrupp och därigenom kan användas på ett flexibelt sätt.

- En handlingsplan och en ekonomisk plan måste arbetas fram för nya särskilda boenden.
Ansvarig instans – Socialnämnden och kommunstyrelsen

Uppföljning: Se tidigare kommentar.

- En åtgärdsplan och en kostnadskalkyl behöver tas fram för tillgänglighetsanpassningar som kan göras i det befintliga bostadsbeståndet, som exempelvis insättandet av hissar och andra möjliga åtgärder.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen och Arvidsjaurhem AB

Uppföljning: Arvidsjaurhem AB har anlitat ett konsultföretag som tagit fram dokumentet "Åtgärdsplan för ökad tillgänglighet i Arvidsjaur för Arvidsjaurhem AB". Dokumentet är ett resultat av den tillgänglighetsinventering som genomfördes under juni 2018 av utvalda fastigheter i Arvidsjaurhems bostadsbestånd. Syftet åtgärdsplanen är att tydliggöra vilka åtgärder som bör prioriteras när tillgänglighetshöjande investeringar utförs i bostadsbeståndet. I åtgärdsplanen presenteras respektive inventerad fastighet med en beskrivning av dess nuvarande tillgänglighetsnivå, förslag på vilka åtgärder som bör prioriteras, samt övriga observationer och råd kopplade till varje bostadsområdes specifika förutsättningar.

Arvidsjaurhem har beskrivit att bostadssökande framöver kommer att kunna se direkt på hemsidan vilken tillgänglighetsnivå den aktuella byggnaden har innan man ansöker om bostad. Arbetet med att ta bort s.k. "enkelt avhjälpna hinder" har påbörjats och kommer att höja tillgänglighetsnivån på de aktuella byggnaderna. Mer kostsamma åtgärder vägs mot nyttan och inarbetas på sedvanligt sätt i bolagets långsiktiga investerings- och underhållsplaner.

- En strategi bör tas fram för att definiera och utveckla Arvidsjaur som en attraktiv kommun i syfte att få fler invånare till kommunen men även för att få människor att bo kvar.

Ansvarig instans – Kommunstyrelsen

Uppföljning: Arbete pågår med att revidera kommunens översikts- och tillväxtplan där detta är en del av syftet.

- Arvidsjaur kommun ska sträva efter ett ekologiskt hållbart byggande.
- Ansvarig instans – Kommunstyrelsen, miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden och Arvidsjaurhem AB

Uppföljning: Bygg- och miljö- och hälsoskyddsnämnden har aldrig hanterat frågan om hållbart byggande. Plan- och bygglagen, PBL, innehåller också en begränsning av kommunens möjligheter att, generellt och i enskilda fall, ställa egna krav på byggnadsverks tekniska egenskaper, så kallade särkrav.

Syftet med begränsningen av egna kommunala krav är att tekniska egenskapskrav ska vara förutsägbara och enhetliga över hela landet och på så vis hindra merkostnader vid byggnation. Bestämmelsen ska förhindra att kommunerna använder det så kallade planmonopolet eller sin funktion som myndighetsnämnd för att förmå den enskilde att acceptera krav och därmed kostnader som går längre än vad lagstiftaren anser vara nödvändigt för att säkerställa ett hållbart byggande.¹ Det är därför tveksamt om bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ens får ställa sådana krav enligt gällande lagstiftning.

Av ekonomiska skäl har inte heller kommunen som fastighetsägare/byggherre ställt några högre krav än de som gäller enligt plan- och bygglagen.

Arvidsjaurhem har beskrivit att om det skulle bli aktuellt med nyproduktion är det sannolikt att det skulle ske genom ett avrop från Sveriges Allmännyttas ramavtal Kombohus. Dessa avtal är rangordnade bl.a. efter ekonomisk och teknisk prestanda. Ett exempel är SABO Kombohus Småhus, Vinnande förslag som har en energiprestanda på 25% under gällande BBR krav.

Kommunen erbjuder dock klimat- och energirådgivning.

Mål från Översikts- och tillväxtplanen gällande bostadsförsörjning

- Kommunen bör ha en aktiv markpolitik
- Ansvarig instans – Kommunstyrelsen

Uppföljning: Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att kommunen har en aktiv markpolitik. Kommunstyrelsen har beslutat att

¹ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/sarkrav/>

förvärva mark på Vittjåkk, på Prästberget samt vid Prästtjärn.

- En hög planberedskap, en långsiktighet kring markreserven samt god framförhållning till denna markreserv med successiv anpassning till gällande Översikts- och tillväxtplan.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen, miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden och Arvidsjaurhem AB

Uppföljning: Kommunen har gott om lediga villatomter på ett flertal ställen i kommunen. Planberedskap finns även i form av planlagd mark för flerbostadshus, industri och handel. Det finns även planlagd mark för tillbyggnad av Ringelsta för äldreboende/vård.

- Framtida nyproduktion av flerbostadshus inom tätorten bör i så fall ske genom förtätning inom området som avgränsas av Nyborgstjärn – Kyrkan och Domängatan – Järnväggsgatan.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen, miljö-, bygg- och hälsoskyddsnämnden och Arvidsjaurhem AB

Uppföljning: Den mark som finns planlagd för flerbostadshus ligger inom detta område.

- Nya vård- och omsorgsplatser bör skapas i Arvidsjaurns tätort
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen och socialnämnden

Uppföljning: Se tidigare kommentar.

Mål för bostadsförsörjningsprogrammet

- Bostadsförsörjningsprogrammet ska bidra till att uppfylla målen kring tillgänglighet, attraktivitet och hållbarhet, både miljömässigt och ekonomiskt.
Ansvarig instans – Kommunstyrelsen.

Uppföljning: Kommunstyrelsen arbetar kontinuerligt för att uppfylla dessa intentioner.

Minnesanteckningar

Riktlinjer för bostadsförsörjning

20200928, 13.00-15.00

Närvarande:

Anneli Sandberg	Företagarna
Daniel Nyström	LF fastighet
Malin Nyström	LF fastighet
Mats Eklund	LF bank
Ann-Louise Högberg	Sparbanken Nord
Mats Lundberg	Ahem
Filippa Hallnor	Ahem
Anne Enoksson	Kommunen
Karina Lindén	Kommunen
Sara Lundberg	Kommunen
Åsa Andersson	Kommunen
Erika Resin	Kommunen
Britta Lundgren	Kommunen
Agneta Naucière	Kommunen

Minnesanteckningar remissmötet - Riktlinjer för bostadsförsörjning

Kommunen kallade till ett möte gällande kommunens förslag på Riktlinjer för bostadsförsörjning som för närvarande är ute på remiss till 12 oktober. Agneta, Britta och Erika föredrog i korthet innehållet i riktlinjerna och därefter lämnades ordet fritt för diskussion och synpunkter. Nedan följer en sammanfattning av vad som framkom.

Länsförsäkringar fastighet lyfte att de ser ett ökat intresse av att bo på landsbygden och strax utanför samhället anses vara attraktivt då man får både landsbygd och nära till service. De upplever även ett ändrat köptänk på sista tiden då många, framför allt utländska köpare, även letar efter permanentboende i större utsträckning än tidigare. Mötesdeltagarna ansåg också att det verkar finnas ett ökande intresse av att flytta ut till byarna i kommunen än tidigare.

Förslagen på områden för nya villatomter mottogs positivt av mötesdeltagarna.

Frågan om ifall ytterligare förändrat köpbeteende kan komma av pandemi-situationen som råder och att detta kanske kan leda till ökat intresse att flytta från storstäderna diskuterades.

Platser som lyftes där det anses av marknaden som attraktivt att bo är Fjällbonäs, Pjesker, Akkavare, Lauker, Glommersträsk. LF fastighet lyfte också att det kan vara svårt att bilda sig en uppfattning om vilka lägen som är

attraktiva då dessa kanske aldrig ens når mäklarna utan de nästan "säljer sig själva" eller aldrig ens kommer ut på marknaden. Renträsk lyftes också som attraktivt att bo i samt att man där sett en stor ökning av antalet boende senaste tio åren ungefär.

Vikten av möjligheten till fungerande skolskjuts för att kunna bo i byar även som barnfamilj lyftes. Detta påverkar också attraktiviteten för berörda byar.

Idé om att regelbundet varje år plocka ut statistik om var medborgarna i olika åldrar bor i kommunen lyftes. Detta för att kunna visa på trender i flyttmönster över tid grundat på säkert källmaterial.

Ahem lyfte att de har svårt att få sitt bestånd i byarna uthyrt. Framför allt beror det troligen på att många som vill bo på landsbygden vill bo i villa. Abborrträsk är dock ett undantag där det är lättare att hyra ut.

Anne berättade om att ett antal byar startat eller håller på att starta projekt gällande frågan om att se över obebodda hus. Kommunen stöttar byarna i deras projektarbete kring detta.

Ahem lyfte att de tittar på frågan om att ev. riva "IOGT-huset" längs Västlundavägen för att ha en tillgänglig markreserv för framtiden.

Ahem har ett medelvärdeår på 1976 på sina fastigheter, vilket är förhållandevis högt. Detta innebär att frågan om hur länge det är ekonomiskt försvarbart att underhålla och reparera vissa fastigheter kan komma att aktualiseras, eller om rivning och nybyggnation är ett bättre alternativ. Kopplat till detta finns ytterligare svåra frågor att titta på vad gäller hur större åtgärder skulle lösas i praktiken, ex. kopplat till befintliga hyresgäster i berörda hus.

Ahem lyfter också att de upplever det som att många av de yngre medarbetarna som kommer utifrån till AJB inte skriver sig i kommunen. Detta påverkar kommunens skatteintäkter negativt. Kanske är detta något som alla inte känner till och frågan är om man skulle genomföra någon informationsinsats om detta lyftes. Sara L lyfte att där man är skriven den 1 november, dit går skatteintäkterna för kommande år.

Vid tangentbordet,
Agneta Nauc ler