

Riktlinjer för bostadsförsörjning i Storumans kommun 2014-2018

1. Varför en bostadsförsörjningsplan?

Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:183) föreskriver att varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Riktlinjer ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Enligt lagen ska kommunens riktlinjer innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid tillämpningen av 2. kap. 3 § 5 plan- och bygglagen (2010:900).

Bra bostäder och goda boendemiljöer är också en viktig konkurrensfråga för Storumans kommun. Det är på sikt en överlevnadsfråga för kommunen att skapa ett positivt flyttningsnetto och få de boende att trivas och stanna kvar. Kommunen måste kunna erbjuda attraktiva, trygga och tillgängliga boendemiljöer som tillgodoser alla invånares behov och efterfrågan i alla delar av livet. Kommunfullmäktiges strategiska plan ger följande målsättning till år 2020:

Vi är en bra kommun för alla att bo, leva och verka i med goda förutsättningar för företagssamhet i en fin miljö. Alla, som är eller vill bli kommuninvånare, har förutsättningar att skapa sig ett gott och tryggt liv nära naturen med goda kommunikationer och möjligheter till meningsfulla aktiviteter och upplevelser samt sysselsättning på en bred arbetsmarknad.

1.1 Planens två delar

Kommunens bostadsförsörjningsplan består av två delar. Den centrala delen är de **riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning** (detta dokument) som antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna ska enligt bostadsförsörjningslagen revideras under varje mandatperiod.

Planeringsunderlaget är en sammanställning av faktorer som styr boendeplaneringen samt en bedömning av bostadsbehovet. Det uppdateras varje mandatperiod i samband med revideringen av riktlinjerna.

Via de fördjupade översiktsplanerna för tätorterna redovisas lämpliga områden för bostadsbyggnad i kommunen. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning har tidigare återfunnits i översiktsplanen, kapitel 4.

2. Riktlinjer för bostadsförsörjning i Storumans kommun

Efterfrågan och behov av bostäder påverkas av en mängd olika faktorer. Den demografiska utvecklingen är viktig men efterfrågan styrs även av bland annat möjligheten till arbete, inkomstnivåer, rän-teutveckling och boendekostnader. Boendeplanering handlar om att i möjligaste mån sträva efter att skapa förutsättningar så att behovet och efterfrågan av en variation av bostäder kan tillgodoses. Bo-endeplaneringen är också ett viktigt medel för att nå kommunfullmäktiges övergripande vision.

Riktlinjerna i detta dokument baseras på en analys av de demografiska förutsättningarna, efterfrågan på bostäder, bostadsbehoven för särskilda grupper samt marknadsförutsättningar, såsom de beskrivs i planeringsunderlaget.

2.1 Nyproduktion i centrala och attraktiva lägen

Kommunens befolkning har de senaste 30 åren stadigt minskat, medan antalet bostäder varit ganska konstant. Detta betyder dock sannolikt inte att det befintliga beståndet fullt ut kommer att kunna svara upp mot framtidens efterfrågan och behov.

En drivkraft för att bygga nytt är att de äldre hushållen blir fler och att vissa hushåll önskar en annan bostad än vad som finns i det befintliga beståndet. Många av de äldre som närmar sig pensionsåldern bor i småhus byggda under 1950-till 1980-talen. En stor del av dem kommer att bo kvar i sina nuvarande bostäder då de har relativt låga boendekostnader, men en del av dem kan förväntas söka nya boenden inom de närmaste åren. Ett annat alternativ kan vara att flytta till en mindre, mer lättskött och tillgänglig lägenhet i närområdet, där man trivs och känner sig hemma och där man har sina vänner. Finns inte det utbud som efterfrågas kan en konsekvens av detta bli en utflyttning till andra orter eller att de blivande pensionärerna bor kvar i sina egna hem längre. Det kan medföra att det inte blir någon rörlighet på bostadsmarknaden då det inte erbjuds villaboenden i tillräcklig omfattning till barnfamiljer.

En annan grupp är potentiella inflyttare till kommunen som av olika anledningar kan bära förhållandevis höga boendekostnader. Närhet till skolor, service, kultur, grönområden och friluftsliv är andra faktorer som har stor betydelse för boendets kvalitet och som är viktiga för att säkra boendemiljöerna som en tillväxtfaktor i framtiden.

Riktlinjer:

- Främja nyproduktion, främst centralt i tätorterna och i attraktiva lägen i bl.a. LIS-områden. Detta blir särskilt viktigt i händelse av en gruvetablering i Rönnbäcken. Särskild planberedskap för cirka 200 bostäder i Tärnabyområdet måste skapas utifrån detta scenario.



- En mer aktiv kommunal markpolitik där inköp i strategiska lägen möjliggör bostadsbyggande, markbyten och andra strategiska insatser.
- Främja kvalitet och nytänkande i boendeformer och gestaltning för att inspirera människor att välja Storuman som bosättningskommun.
- Utreda och uppmuntra tillskapande av bostäder (lägenheter) i kombination med annan typ av verksamhet för att hålla ner kostnader.
- Planering för och tillskapande av små, billigare lägenheter för unga.

2.2 Tillgänglighet i boendet och boendemiljön

Andelen äldre i kommunen kommer att öka. År 2030 kommer cirka 31 procent av kommuninvånarna att ha fyllt 65 år. Efterfrågan på bostäder kommer framöver att till stor del påverkas av den åldersgruppens preferenser.

Äldre ska ha möjlighet att kunna bo kvar i den egna bostaden så länge det är möjligt där ska de kunna få den vård och omsorg de behöver. Det innebär att bostäderna måste vara flexibla och anpassade efter de äldres behov. Bland annat ställer det höga krav på tillgänglighet, såväl i inne- som utemiljön.

En lösning för att klara behovet av tillgängliga bostäder i framtiden skulle kunna vara att kommunen och de privata bostadsbolagen samverkar till exempel i arbetet med att ta fram en kartläggning av var äldre personer bor och vilka bostadsområden som är mest lämpade för tillgänglighetsinsatser.

Idag görs oftast särlösningar när behovet av tillgänglighet i lägenheten uppstår. Anpassningsåtgärder för förbättrad tillgänglighet i bostaden och bostadsområdena står sällan i konflikt med andra personers intressen.

Riktlinjer:

- I samarbete och genom dialog med bostadsbolagen väcka intresset för att öka tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet.
- Att skapa en definition av "trygghetsboende" och utifrån denna definition utreda möjligheter för etablering av sådant boende. Trygghetsboenden ska etableras så centralt som möjligt i tätorterna.
- Utemiljöerna vid befintliga boenden ska ses över och vid nybyggnad beaktas ur tillgänglighetssynpunkt.

2.3 Platser i särskilt boende

På några års sikt bedöms det finnas balans mellan efterfrågan och tillgång på boende för äldre människor med behov av särskilt stöd i boendet. Kommunens tre största äldreboenden har idag stora gemensamhetsutrymmen och långa korridorer. De flesta som idag flyttar till särskilt boende har någon form av demens eller demensliknande symtom. Behovet av fler demensanpassade platser måste utredas.

I och med att förväntningar och efterfrågan hos dem som ska bo i vård- och omsorgsboenden i framtiden troligen kommer att ställa andra krav än dagens äldre behöver nya former för boende utvecklas. Att boendet har en god standard och är flexibelt är viktiga faktorer för att möta efterfrågan.

Personer med funktionsnedsättningar har behov av lägenheter där både bostaden och den yttre boendemiljön har en god tillgänglighet. Det är viktiga faktorer för att underlätta ett självständigt liv.

Riktlinjer:

- Omsorgsnämnden ska ta fram fördjupade planeringsunderlag för att på kommunfullmäktigenivå kunna väcka ärendet om fler demensplatser.
- I övrigt tillgodose behoven av särskilt boende för äldre och funktionsnedsatta inom ramen för befintliga verksamheter och bostadsbestånd, bland annat genom tillgänglighetsanpassning.

2.4 Attraktiva småhustomter

I dagsläget är intresset för nybyggnation av småhus i kommunen störst i de fjällnära delarna. Utbudet av befintliga småhus är till stor del avhängigt av i vilken omfattning de äldre hushållen säljer sina villor. Därför finns det goda anledningar att ha en planberedskap för småhustomter. Ett renoveringsfritt boende eller en attraktiv tomt kan vara värdefullt för somliga som av den anledningen väljer att bygga nytt.

Riktlinjer:

- Planera för småhustomter i attraktiva lägen, primärt i LIS-områden samt andra lägen som har fritidshuskvaliteter.

2.5 Långsiktigt hållbara boendemiljöer

En långsiktig hållbarhet innebär att det är nödvändigt att hushålla med resurser som energi, mark och vatten. I boendepaneringen behöver man beakta kopplingen till lokalisering av bostäder så att transportbehovet minskar och gjorda investeringar kan nyttjas bättre. Möjligheten att kunna arbetspendla med kollektivtrafik är en nyckelfaktor, för att kunna skapa en större arbetsmarknadsregion. För att nå en hållbar utveckling och nyttja redan befintliga investeringar föreslås förtätningar vid nybyggnation av flerbostadshus främst i tätortsområdena Sturuman-Stensele och Tärnaby-Hemavan.

Riktlinjer:

- Nybyggnation bör ske i lägen som kan bidra till att stärka underlaget till kollektivtrafiken och övrig infrastruktur samt gynna utvecklingen av handeln.
- Förtätning ska med fördel ske genom att det tillåts bygga högre i tätortsområdena, vilket också är en kostnadsfråga vid nyproduktion.

2.6 Trygga, trivsamma och hälsofrämjande boendemiljöer

Det är också viktigt att känna sig trygg och delaktig i sin boendemiljö samt ha en meningsfull fritid, tillgång till mötesplatser och bra service. Platser för fysisk aktivitet som ligger nära bostaden (exempelvis lektytor, parker, grönområden, anläggningar och mötesplatser i närområdet) är mycket viktiga för att skapa goda förutsättningar för en aktiv livsstil som att cykla, promenera, leka och leva friluftsliv. I bostadsområden med många lediga lägenheter kan en upprustning av lägenheterna i kombination med en översyn av den yttre boendemiljön i området vara ett sätt att göra området mer trivsamt och eftertraktat.

Riktlinjer:

- Vid upprustning av befintliga och planering av nya bostadsområden, skapa trygga och trivsamma boendemiljöer och förutsättningar för en fysiskt aktiv livsstil för vardagliga aktiviteter.
- Utveckla befintlig kollektivtrafik i tätortsområdena och utreda möjligheterna till kollektivtrafik i Tärnaby-Hemavan.

2.7 Marknadsföring

Underlag behöver skapas i marknadsföringssyfte, för att utveckla och marknadsföra Storuman som en attraktiv kommun att bo och verka i.

Riktlinje:

- Riktade marknadsföringsinsatser till olika grupper om möjligheter till bra boende och bostadsbyggande i Storumans kommun.

3. Sammanfattning

3.1 Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Målet är fastställt i kommunfullmäktiges strategiska plan 2014-2020:

Vi är en bra kommun för alla att bo, leva och verka i med goda förutsättningar för företagsamhet i en fin miljö. Alla, som är eller vill bli kommuninvånare, har förutsättningar att skapa sig ett gott och tryggt liv nära naturen med goda kommunikationer och möjligheter till meningsfulla aktiviteter och upplevelser samt sysselsättning på en bred arbetsmarknad.

3.2 Planerade insatser för att nå uppsatta mål (sammanfattning av riktlinjer)

- Främja nyproduktion, främst centralt i tätorterna och i attraktiva lägen i LIS-områden. Detta blir särskilt viktigt i händelse av en gruvetablering i Rönnbäcken. Särskild planberedskap för cirka 200 bostäder i Tärnabyområdet måste skapas utifrån detta scenario.
- En mer aktiv kommunal markpolitik där inköp i strategiska lägen möjliggör bostadsbyggande, markbyten och andra strategiska insatser.
- Främja kvalitet och nytänkande i boendeformer och gestaltning för att inspirera människor att välja Storuman som bosättningskommun.
- Utreda och uppmuntra tillskapande av bostäder (lägenheter) i kombination med annan typ av verksamhet för att hålla ner kostnader.
- Planering för och tillskapande av små, billigare lägenheter för unga.
- I samarbete och genom dialog med bostadsbolagen väcka intresset för att öka tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet.
- Att skapa en definition av "trygghetsboende" och utifrån denna definition utreda möjligheter för etablering av sådant boende. Trygghetsboenden ska etableras så centralt som möjligt i tätorterna.
- Utemiljöerna vid befintliga boenden ska ses över och vid nybyggnad beaktas ur tillgänglighetssynpunkt.
- Omsorgsnämnden ska ta fram fördjupade planeringsunderlag för att på kommunfullmäktigenivå kunna väcka ärendet om fler demensplatser.
- I övrigt tillgodose behoven av särskilt boende för äldre och funktionsnedsatta inom ramen för befintliga verksamheter och bostadsbestånd, bland annat genom tillgänglighetsanpassning.
- Planera för småhustomter i attraktiva lägen, primärt i LIS-områden.
- Småhustomter planeras i lägen som har fritidshuskvaliteter.
- Nybyggnation bör ske i lägen som kan bidra till att stärka underlaget till kollektivtrafiken och övrig infrastruktur samt gynna utvecklingen av handeln.
- Förtätning ska med fördel ske genom att det tillåts bygga högre i tätortsområdena, vilket också är en kostnadsfråga vid nyproduktion.
- Vid upprustning av befintliga och planering av nya bostadsområden, skapa trygga och trivsamma boendemiljöer och förutsättningar för en fysiskt aktiv livsstil för vardagliga aktiviteter.
- Utveckla befintlig kollektivtrafik i tätortsområdena och utreda möjligheterna till kollektivtrafik i Tärnaby-Hemavan.
- Riktade marknadsföringsinsatser till olika grupper om möjligheter till bra boende och bostadsbyggande i Storumans kommun.

3.2.1 Prioriterade områden vid planering av nya bostäder och områden

Attraktiva boendemiljöer: LIS, attraktiva tomter i tätorterna, aktiv markpolitik.

Barnfamiljer: närhet till förskola, skola, vård m.m., trygghetsaspekter, bilfria miljöer.

Ungdomar: billiga, enklare lägenheter i kombination med lokaler för andra verksamheter.

Äldreomsorg/IFO: tillskapa demensplatser, utveckla trygghetsboende.

Folkhälsa: grönområden ska prioriteras före parkeringar enligt PBL.

Integration: variation av utbud och prislägen på bostäder inom områden och tätorter.

Miljö/klimat: förtätning, bygga på höjden, kortare transporter, underlag för service och handel, underlag för kollektivtrafik, bilfria miljöer, trygghetsaspekter, passivhus.

3.3 Hänsyn till relevanta regionala och nationella mål, planer och program

Storumans kommun behandlas i planeringsunderlaget och riktlinjerna som en enhet, och utan att ta in andra kommuner i analysens beräkningar, eftersom kommunen enligt SCB:s definition är ett eget avgränsat lokalt arbetsmarknadsområde, LA-område 1258 (SCB 2012).

3.3.1 De regionala målen

Den regionala utvecklingsstrategin (RUS) för Västerbotten 2014-2020 beskriver den önskade utvecklingen i länet på följande sätt: *"År 2020 är Västerbotten en region där länets alla delar bidrar till att fler kvinnor, män, och företag vill etablera sig och utvecklas, och där människa och miljö långsiktigt tas till vara. Den vägledande visionen för Västerbottens regionala tillväxtarbete är 'Från kust till fjäll skapas en hållbar attraktiv region'."*

De prioriterade områden i RUS som berör boendefrågorna mer konkret är främst "samverkan och nya lösningar för service och tjänster" (1:1) och "energieffektiv teknik och energieffektivisering i bostäder, lokaler och fritidshus" (3:2). Man pekar på att det är viktigt att ta tillvara på delårsboende som en resurs för lokal utveckling, och att funktionaliteten mellan tätorter och mellan stad och landsbygd ska utvecklas för att öka utbudet och tillgängligheten till service, tjänster, kultur och bostadsförsörjning.

Riktlinjerna i föreliggande dokument kan på nästan alla punkter sägas bidra till att uppfylla de prioriterade områdena i RUS. En av riktlinjerna är att "småhustomter planeras i lägen som har fritidshuskvaliteter".

Den regionala "Äldreplan i Västerbotten 2013 - 2020 med utblick mot 2040" föreskriver ett antal prioriterade områden, som alla kan sägas vara beaktade i föreliggande riktlinjer. Visst undantag från detta kan sägas vara den föreslagna fördjupningen av samverkan med socialtjänst, vård, pensionärer och vårdpersonal inom samhällsplaneringen. Att alla berörda och insatta parter ska få komma till tals är ett framtida utvecklingsområde både för bostadsförsörjningsarbetet och för kommunens utvecklingsarbete i ett bredare perspektiv.



3.3.2 De nationella målen

Regeringens nationella mål för bostadsmarknader är *”långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”*. Andra mål som kan vara relevanta är exempelvis integrationspolitiska eller av annan typ.

Bedömningen är att det i Storumans kommun idag finns en relativt väl fungerande bostadsmarknad med vissa inomkommunala obalanser. Uppfyllandet av de nationella målen kommer att hanteras genom föreliggande riktlinjer och åtgärder. Det förekommer ingen märkbar segregeringsproblematik eller liknande strukturella problem i kommunens bostadsbestånd. En utmaning inför framtiden är naturligtvis att försöka bibehålla denna balans både i tider av expansion och nedgång.