

Pajala kommun

Bostadsförsörjningsprogram 2024 – 2034



Antagen av Pajala Kommunfullmäktige 2024-04-08
Justerat protokoll efter KF 2024-04-12

Möten med referensgrupper, myndigheter och samråd, granskning har ägt rum under perioden
Interna möten har ägt rum under hösten 2023
Möte med politiker, 31/3 - 2023, 5/5 – 2023, 22/1 – 2024, 11/3 – 2024 Behandlats i KS 2024-03-25
Möten med Pajala bostäder och kommunen, november 2023
På remiss till länsstyrelsen och Norrbottens Region, januari 2024
Ute på internremiss till tjänstemän och politiker, Pajala Bostäder AB, 2023.07.07 – 2023.10.02, Tornehem AB februari 2024
Remiss till Kaunis Iron AB, juni 2023
Kommunfullmäktige har antagit Bostadsförsörjningsprogrammet, 2024-04-08

Innehållsförteckning

DEL I Inledande presentation av bostadsförsörjningsprogram

	Sida
1. Inledning	7
1.1 Bakgrund och syfte	7
1.2 Disposition, innehåll och metod	8
1.3 Utgångspunkter och avgränsning	10
1.4 Planprocessen	11

DEL II Övergripande mål och planeringsförutsättningar

2. Riktlinjer och strategier på olika nivåer	13
2.1 På nationell och europisk nivå	13
2.2 Regional nivå	15
2.2.1 Norrbottens utvecklingsstrategi	15
2.2.2 Regionalt serviceprogram för landsbygden	16
2.3 Kommunal nivå	17
2.3.1 Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet	17
3. Lagar och övriga styrmedel	21
3.1 Bostadsförsörjningslagen	21
3.2 Plan- och bygglagen, miljöbalken och kommunallagen	21
3.3 Folkhälsomålet och socialtjänstlagen	22
3.4 Barnkonventionen	23
3.5 Massflyktsdirektivet och kvotflyktingar	23

Del III Kartläggning och statistiska data

4. Pajala kommun	25
4.1 Inledning	25

5.	Arbetsmarknad, pendling och inkomstnivåer	27
5.1	Arbetsmarknad, arbetslöshet och studier,	27
5.2	Arbetspendling och flytt	33
5.3	Inkomstnivåer	36
5.4	Boendeekonomi och hushållstyp	38
5.4.1	Ansträngd boendeekonomi	38
5.4.2	Ansträngd boendeekonomi (KALP)	39
5.4.3	Skärningar gällande ekonomi per hushållstyp	40
5.4.4	Hemmaboende vuxna barn över 21 år	41
5.4.5	Antal hushåll per boendeform och ansträngd boendeekonomi m.m.	42
6.	Befolkningsutveckling	42
6.1	Historisk återblick	42
6.2	Befolkning i och utanför tätort	46
6.3	Befolkningsframskrivning	48
6.3.1	Befolkningsframskrivning – tillväxt enligt kommunens analys	48
6.3.2	Befolkningsframskrivning – enligt SCB:s prognos	49
7.	Bostadsmarknadsenkät och boendesituation	53
7.1	Bostadsbrist	53
7.2	Balans på bostadsmarknaden eller ej	56
8.	Målgrupper	57
8.1	Studenter	57
8.2	Ungdomar	58
8.3	Nyanlända	59
8.4	Äldre	60
8.4.1	Bostäder för äldre	63
8.5.	Funktionsnedsättning	65
8.6	Tillgänglighet	66
8.7	Hemlöshet	67
8.8	Barnfamiljer m.fl. som önskar bo i småhus	67

8.9	Tillfälligt boende	68
9.	Hur och var bor man i Pajala kommun	69
9.1	Inledning	69
9.2	Tätort/landsbygd, upplåtelseformer och hushållssammansättning	71
9.3	Genomsnittlig bostadsarea och trångboddhet	77
9.4	Hyresvärdar	78
9.5	Trångboddhet och ekonomi	84
9.5.1	Trångboddhet	84
9.5.2	Åldersgrupp och boendekonomi m.m.	85
10.	Försäljning av hus och bygglov	86
10.1	Inledning	86
10.2	Sålda hus efter byggnadstyp	86
10.3	Nybyggnation och bygglovsärenden	89

Del IV Förutsättningar

11.	Verktyg och styrmedel för kommunen	94
11.1	Inledning	94
11.2	Allmännyttiga bostadsbolag	94
11.3	Strategisk markpolitik	95
11.4	Kommunalt planmonopol	96
11.5	Hyresgarantier	96
11.6	Boendelösningar för hemlösa	97
11.7	Främja alternativa sätt att bygga och bo	97
12.	Marknadsförutsättningar	98
12.1	Kortfattad sammanfattning	98
13.	Lokala förutsättningar	99
13.1	Inledning	99

13.2	Områden med marknadsförutsättningar	100
13.3	Översiktsplan, LIS-plan och detaljplaner	103
13.4	Nybildade fastigheter och lediga småhustomter	106
14.	Behov av nya bostäder	107
14.1	Inledning	107
14.2	Befolkningstillväxt	111
14.3	Befolkningsminskning	113
Del V	Handlingsplan – Kartläggning och riktlinjer för att tillgodose framtida bostadsbehov	
15.	Riktlinjer och indikatorer	114
15.1	Inledning	114
15.2	Mål och åtgärder för bostadsförsörjningen	115
15.2.1	Handlingsplan för att tillgodose bostadsbehovet för olika målgrupper och för att öka bostadsbyggandet i attraktiva lägen i kommunen	116
15.3	Indikatorer och ansvarsfördelning	123
16.	Bostadsbehov	126
16.1	Bostadsbehov – befolkningstillväxt	126
16.2	Bostadsbehov – befolkningsminskning	128
16.3	Behov av bostäder för olika ålderskategorier	129
16.4	Ej tillgodosedda bostadsbehov och bostadsbehov för trångbodda	132
Källförteckning		136

DEL I Inledande presentation av bostadsförsörjningsprogram

1. Inledning

1.1 Bakgrund och syfte

Det framgår av lag 2000:1383, kommunernas bostadsförsörjningsansvar att:

1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ ges tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ange riktlinjer för det framtida bostadsbyggandet vilket ska utgöra ett underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset gällande bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Tillgången på bostäder för alla i samhället är ett ansvarsområde som överlappar flera kommunala ansvarsområden och förvaltningar. Det är av vikt att man samarbetar över de olika förvaltningsnivåerna och ser på bostadsförsörjning utifrån ett helhetsperspektiv, och att man undviker att indela bostadslösa i olika kategorier och prioriteringar såsom ungdomar, invandrare eller äldre där man söker efter systemlösningar innanför respektive kategori. En sådan planering kan dessvärre bidra till en oförutsägbar nyckfullhet och försämrad flexibilitet av möjliga förutsättningar för att planera för ett samordnat bostadsbyggande i kommunen som helhet. Det är viktigt att skapa förutsättningar för en gemensam förvaltningsstruktur där det finns utrymme för utbyte av information och dialog inom kommunen och där man bedriver ett målinriktat arbete för att säkra framtida bostadsförsörjning. Sammanfattningsvis behöver samtliga relevanta aktörer på bostadsmarknaden/förvaltningar involveras med hänsyn till deras inbördes roller i syfte att arbeta målinriktat utifrån gemensamma förutsättningar.

Kommunens bostadsförsörjningsprogram är från 2013 och utgör inte längre ett användbart planeringsverktyg inom fysisk planering och uppfyller inte de lagkrav som idag ställs på innehållet.

1.2 Disposition, innehåll och metod

Genom en sammanställning av information som påverkar framtidens efterfrågan på bostäder har underlaget arbetats fram genom kartläggning av:

- 1) Befolkningsutveckling, se Kap. 6
- 2) Bostadsmarknadsenkäten, Kap. 7 och 8
- 3) Bostadsbeståndet, Kap. 9
- 4) Arbetsmarknad, Kap. 5 och marknadsförutsättningar, Kap. 12 - 13
- 5) Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden, Kap. 14 - 16

Med hänvisning till riksdagens beslut i prop. 2021/22:95 har det framförts att man i kommunens bostadsförsörjningsprogram inte längre behöver kartlägga:

- *"Efterfrågan av bostäder"* utan det kommer i stället vara mer fokus på marknadsförutsättningarna
- *"Bostadsbehovet för särskilda grupper"* har bytts ut mot vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Enligt ändringen i lagtexten ska tyngdpunkten i stället ligga på att kartlägga och analysera *"Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden"*. I föreliggande bostadsförsörjningsprogram ges dock ändå en kortfattat beskrivning av dessa båda inriktningar; *"Efterfrågan av bostäder"* och *"Bostadsbehovet för särskilda grupper"* för att skapa en bredare insikt om vilken typ av bostäder som kan uppfylla olika målgruppers önskade behov, baserat på den efterfrågan som trots allt råder i Pajala kommun och som trots allt, i viss utsträckning ändå ingår i kategorin *"Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden"*.

Informationsunderlaget är av deskriptiv karaktär och utgörs av inhämtat material från olika databaser, och föreliggande sammanställningar och analyser ska bidra till att läsaren erhåller ett helhetsperspektiv gällande bostadssituationen i Pajala kommun. Bostadsförsörjningsprogrammet ska ligga till grund för den framtida planeringen av bostäder i Pajala kommun. Bostadsförsörjningsprogrammet har under hösten 2022 – vintern 2023 uppdaterats i samarbete med berörda aktörer. Flera intervjuer har ägt med både interna och externa aktörer för att inriktningen mer specifikt tar sikte på de lokala förhållande och utgångspunkter som råder i Pajala kommun.

Pajala kommuns bostadsförsörjningsprogram har utarbetats på avdelningen för strategisk utveckling, i samarbete med avdelningen för Bygg- och miljö samt i samarbete med Pajalabostäder AB och övriga relevanta enheter inom Pajala kommun.

Bostadsförsörjningsplanen ska minst innehålla riktlinjer avseende:

- 1) Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, se Kap. 15
- 2) Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, se Kap. 15 - 16
- 3) Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen, se Kap. 2.1 – 2.2.2. och Kap. 15

I syfte att tillgodose allas behov av en bra bostad, finns utpekade mål och riktlinjer som kommunen ska arbeta efter, vilka konkretiseras i handlingsplanen, DEL V. Riktlinjerna ger underlag hur man ska ta tillvara det befintliga bostadsbeståndet och i vilken utsträckning kommunen behöver bygga nya bostäder för olika målgrupper samt vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den lokala marknaden, och vilka förhållanden som kommunen behöver arbeta med. Bostadsförsörjningsprogrammet ska kontinuerligt uppdateras, åtminstone varje mandatperiod och anpassas efter rådande förhållanden i kommunen. Om förutsättningarna förändras ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige.

Ovanstående förslag på riktlinjer 1 - 3, belyses i DEL V, Kap. 15 - 16, där det konkretiseras hur kommunen framöver ska arbeta för att uppfylla sina åtaganden gällande bostadsförsörjning och implicit framgår i vilken utsträckning som kommunen har tagit hänsyn till nationella mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Gällande inhämtad statistik påpekas här att den är hämtad från olika databaser/källor och att det därför har varit svårt att finna statistik som återger samma data från år som har bättre återkoppling till de aktuella år som önskas. Det här betyder att statistikdata inte alltid finns uppdaterad och kan därmed variera inom olika temainriktningar och årtal. Detta innebär givetvis att den sammanlagda statistiken i vissa avseenden för olika jämförbara parametrar kan bli svårtolkad och blir då inte heller exakt gällande årsvisa analyser.

Bostadsförsörjningsprogrammet belyser inte var det är önskvärt att bygga fler bostäder, utan nämner endast på översiktlig nivå, var de geografiska avgränsningarna finns med hänvisning till Pajala centralort och Pajala omland, återkopplat till marknadsförutsättningarna. Beskrivning av det befintliga lägenhetsutbudet och planering av nya lägenheter utgår från det befintliga lägenhetsbeståndet inom allmännyttans bestånd, som förvaltas av Pajala bostäder AB.

Analysen avseende bostadsbrist/bostadsförsörjning i Pajala kommun har i väsentliga delar baserats på underlagsmaterial som tillhandahållits från Boverket.

Befolkningsutvecklingen är starkt beroende på hur arbetsmarknaden utvecklas över tid. Den är främst avhängig av hur den dominerande gruvnäringens utvecklas och att tillväxt sker. Det kan finnas stora skillnader i befolkningsutvecklingen beroende på hur arbets- och bostadsmarknaden ser ut. Det kan av denna anledning vara befogat att i föreliggande "*Bostadsförsörjningsprogram*" ta in två olika utvecklingsscenarier gällande befolkningsutvecklingen i Pajala kommun. Dessa två inriktningar beror främst hur utvecklingen gällande utbudet av arbetstillfällen och bostäder kommer se ut i framtiden, och här finns ett ömsesidigt samband mellan dessa två utvecklingsinriktningar. Det kan finnas stora skillnader i befolkningsutvecklingen beroende på hur arbets- och bostadsmarknaden ser ut. Den demografiska utvecklingen i statistiska databaser från SCB baseras på den historiska utvecklingen i kommunen och kan således bli något vilseledande utifrån ett framtida planeringsperspektiv. Nya förutsättningar med nya arbetstillfällen kan ge upphov till en annan befolkningsstruktur och därmed uppkommer nya behov av planeringsinsatser i kommunen tex inom bostadsförsörjningen.

Den tar främst sikte på hur stark gruvnäringen kommer att bli men framtidens arbetsmarknad öppnar troligen även upp för en mer flexibel och diversifierat utbud av arbeten. Det är önskvärt att man har en prognosticerad befolkningsutveckling som är realistisk och nåbar, med reservation för att det inte är möjligt att beakta alla oförutsägbara parametrar (och där det stundom råder inbördes komplexa samband) utmed en längre tidsaxel än vad som går att överblicka med all önskvärd tydlighet. Med hänvisning till senaste årens händelseförlopp t.ex. kriget i Ukraina och nu i Mellanöstern, är det synnerligen svårt att bedöma vilka rimliga utvecklingsscenarier som kan vara realistiska gällande nya flyktingströmmar och därmed hur det inverkar på den framtida befolkningsframskrivningen och behovet av bostäder.

Att inkludera två utvecklingsscenarier bedöms ändå vara en så pass intressant infallsvinkel att föreliggande bostadsförsörjningsplan tar sikte på att belysa följande två olika utvecklingsscenarier:

a) En relativt stark tillväxt i Pajala kommun med flera invånare utifrån den optimism som råder i Pajala kommun

Vi lever i en föränderlig global värld där teknikutvecklingen går snabbt framåt, vi är beroende av vår omvärld och det är således, stundom många inbördes komplicerade faktorer som påverkar hur samhälls- och befolkningsutvecklingen kommer att bli i framtiden. Den "*gröna omställningen*" kommer troligen medföra att det finns fler arbetstillfällen inom denna näring vilket kan bidra till ett positivt inflyttningsnetto till kommunen. Även nyanlända från andra länder bidrar till ett positivt inflyttningsnetto till Pajala kommun.

I händelse av att gruvnäringen visar en stark tillväxt och till detta indirekta konsekvenser som leder till ökad efterfrågan på andra varor och tjänster beräknas befolkningsunderlaget uppgå till 7000 invånare år 2040¹. Den 31 december 2022 hade Pajala 5883 invånare. Tab. 32 belyser

¹ Med hänvisning till kommunens källa: Strategisk plan och budget 2023, Plan 2024 - 2025

data om att antal invånare beräknas uppgå till 7000 år 2040. I Tab. 32 har det rent pragmatiskt beräknats hur många nyinflyttade som kommer att behöva bostad i Pajala kommun, och fördelningen mellan lägenheter och småhus i Pajala tätort och i omlandet under perioden 2024 - 2040. I kommunens planer gällande bostadsförsörjningen behöver kommunen även ha en beredskap för att ta emot nyanlända från andra delar av världen, även om denna grupp rent numerärt, jämfört med andra nyinflyttade på grund av gruvetablering och tillväxt av denna antagligen inte kommer göra så stora avtryck gällande efterfrågan av bostäder. Kommunen behöver även arbeta mer målinriktat för att även motverka utflyttning från kommunen, detta kan utgöra ytterligare en utmaning gällande bostadsförsörjning då det uppstår färre lediga disponibla lägenheter för de som flyttar till kommunen.

b) En reducerad/stagnerad tillväxt i Pajala kommun med betydligt färre invånare baserat på SCB:s prognos

SCB:s statistik baseras på tidigare empiriska data och förutsätter sammantaget en befolkningsminskning. Befolkningsökningen kommer i denna prognos främst utgöras av nyanlända. Det ökande antalet äldre i kommunen innebär sammantaget att bostadsförsörjningen behöver ställas om till fler alternativa och flexibla boendelösningar.

Boverket har sammanställt statistiskt underlagsmaterial som belyser frågeställningar kring huruvida det råder bostadsbrist i kommunen. I föreliggande bostadsförsörjningsprogram ingår sammanställt underlagsmaterial från bostadsmarknadsenkäten från år 2021 som tillhandahållits av Boverket. Kommunens egen bedömning av befolkningstillväxten finns beskrivet i Kap. 6.3.1 och i Kap. 14.2. SCB: prognoser gällande befolkningsminskning enligt b i Kap. 6.3.2 b beskrivs mer utförligt i Kap. 6.1, Kap. 6.3.2. samt i Kap. 14.3.

Det råder många inbördes komplexa samband mellan utbud och efterfrågan på bostäder, relaterat till marknadsförutsättningar och omvärldsrelaterade förhållanden, vilket faller utanför rimlighetens ram att belysa, annat än i mycket förenklade termer och utgångspunkter.

1.4 Planprocessen

Arbetet med framtagande av nya riktlinjer och mål för bostadsförsörjningen kan ses som en fortlöpande process i flera olika steg enligt illustrationen nedanför.

Arbetsprocessen delas in i följande steg:

- kartläggning inom relevanta områden för att ta fram underlagsmaterial
- utarbeta förslag på riktlinjer som sedan ska förankras internt och externt. Under framtagandeprocessen har kommunen samrådat med representanter från olika förvaltningar inom Pajala kommun och övriga berörda har medverkat vid dialoger samt varit ett stöd i framtagandet av underlag. Till planen ingår även en utarbetad handlingsplan för genomförande och ansvarsfördelning.

- planutkastet skickas på remiss till länsstyrelsen och regionen som ges möjlighet att yttra sig om bostadsförsörjningsprogrammet.²
- efter remissrundan revideras bostadsförsörjningsprogrammet
- kommunfullmäktige antar bostadsförsörjningsprogrammet
- kontinuerlig uppföljning av planen, och om så fordras utarbetas det ett nytt bostadsförsörjningsprogram som ska gälla fram tills att den ersätts med en ny

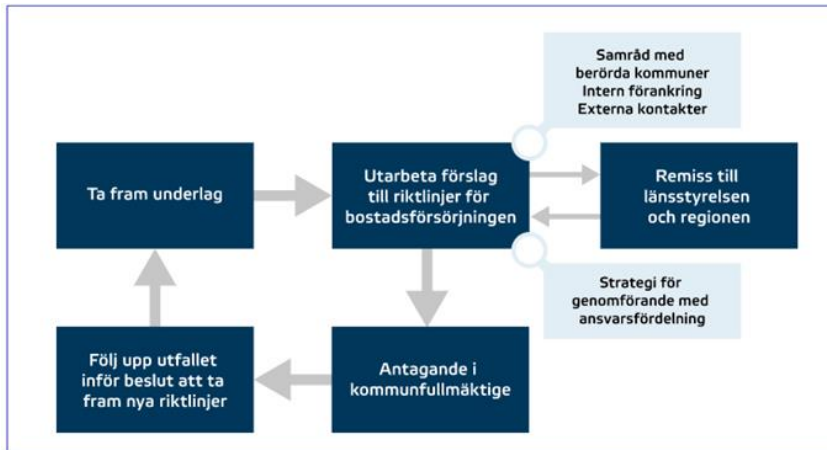


Fig. 1 Planprocess för framtagande av bostadsförsörjningsprogrammet

Källa: Boverket/



Fig. 2 Planprocess och tidsplan för framtagande av bostadsförsörjningsprogrammet

² Utkastet har sänts på remiss till länsstyrelsen och Norrbottens regioner, Kaunis Iron AB, Tornehem AB och Pajala Bostäder AB samt behandlats internt inom administrationen i Pajala kommun.

DEL II Övergripande mål och planeringsförutsättningar

2. Riktlinjer och strategier på olika nivåer

2.1 Nationell och europeisk nivå

Vid FN mötet år 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål som återspeglas i Agenda 2030 för långsiktigt hållbar utveckling och omfattar följande tre hållbara dimensioner:

- den ekonomiska
- den sociala
- den ekologiska

Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet har sin utgångspunkt i vad planeten klarar av. Dessa tre dimensioner tar hänsyn till att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Vid planering, byggande av bostäder ska ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling utgöra viktiga utgångspunkter för bostadsbyggandet och förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet.

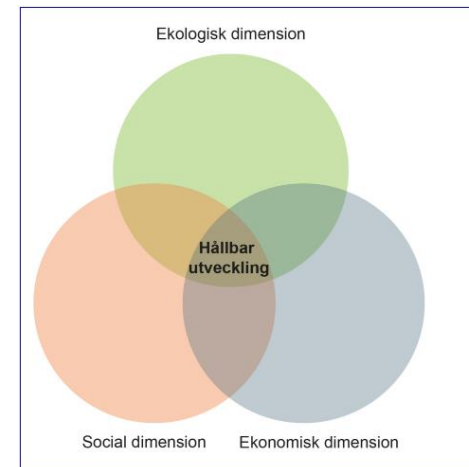


Fig. 3 Dimensioner för hållbar utveckling

Av dessa 17 globala mål är det främst följande mål som berör bostäder: Huvudmål 11: Hållbara städer och samhällen, som även inkluderar bostadsförsörjningen och bland annat följande delmål:

- 11.1: Om att tillhandahålla människor säkra bostäder till överkomlig kostnad.
- 11.2: Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla
- 11.6: Minska städers miljöpåverkan
- 11.7: Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
- 11.A: Främja nationell och regional utvecklingsplanering

På en mer detaljerad nivå har Agenda 2030 presenterat 17 globala mål för hållbar utveckling, som visas i illustrationen nedan.

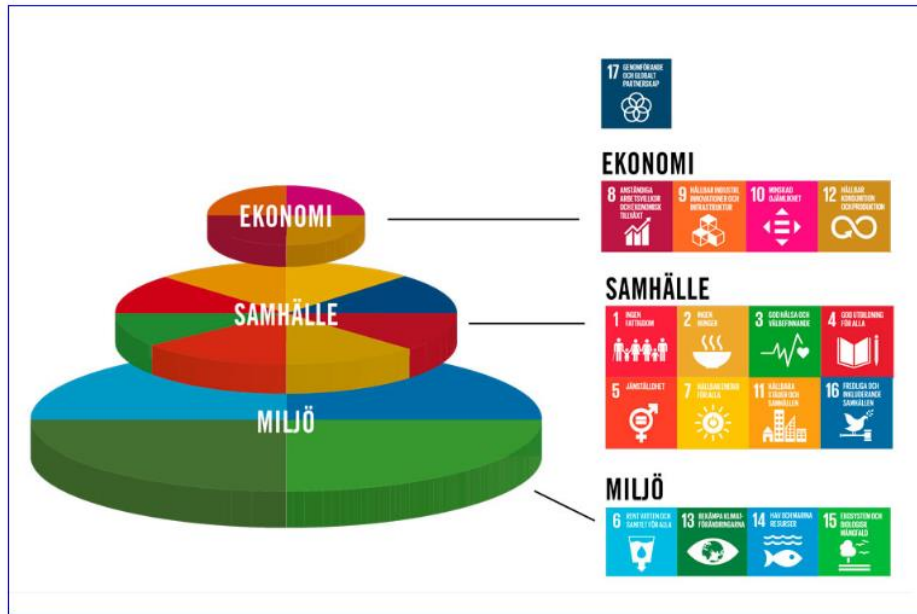


Fig. 4 Olika inriktningar som Agenda 2030 består av

Källa: <https://v-a.se/paverkan-och-utvecklingsarbete/bloom/hallbar-utveckling/>

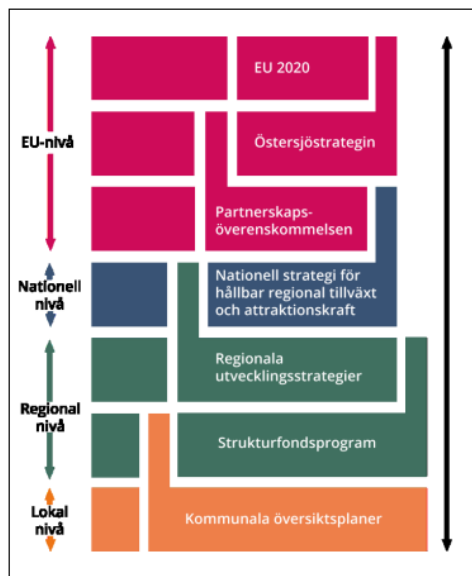
Illustration: Lotta W Tomasson



Fig. 5 Samtliga Agenda 2030:s 17 huvudmålmål

Ett flertal lagar styr och reglerar vilka krav som ställs på kommunerna gällande bostadsförsörjning till exempel, bostättningslagen.

Målet för den nationella bostadspolitiken är att få till stånd en långsiktigt fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan på bostäder motsvarar tillgången av bostäder. Goda boendemiljöer med bra bostäder bidrar till ökade förutsättningar för tillväxt och välfärd. Utifrån denna aspekt är det av vikt att det finns ett brett utbud av bostäder som kan tillgodose olika målgruppers bostadsbehov. I syfte att belysa i vilken mån bostadsmarknaden i Pajala kommun har kunnat tillgodose olika målgruppers skilda bostadsbehov redovisas detta i den sammanställning som tillhandahållits av Boverket, se bland annat kapitel 7.



Europeiska och nationella riktlinjer och mål återspeglas i den regionala utvecklingsstrategin. I "Nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft" framhålls att följande strategierna eftersträvas fram till 2030:

- likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet
- kompetensförsörjning och kompetensutveckling i hela landet
- innovation och förnyelse samt entreprenörskap och företagande i hela landet
- tillgänglighet i hela landet genom digital kommunikation och transportsystem

Den regionala utvecklingsstrategin ligger till grund för vilka prioriteringar som ska utföras inom ramen för det regionala utvecklingskapitalet avseende strukturprogram, strategier, handlingsprogram och övriga insatser. Riktlinjer och mål för Norrbottens län ska efterlevas och utgör ett viktigt underlagsmaterial i samband när översiktsplanen ska revideras.

Fig. 6 Överordnade samband av policydokument på olika nivåer

Källa: Regional utvecklingsstrategi för Norrbotten 2030, Region Norrbotten, 2018

Strategiområden såsom "likvärdiga möjligheter till boende, arbete och välfärd i hela landet" betonas på regional nivå och de övergripande strategiska målen kan förverkligas med fokus på:

- Hög livskvalitet med goda och attraktiva livsmiljöer
- God samhällsplanering
- God tillgång till kommersiell och offentlig service

2.2 Regional nivå

2.2.1 Norrbottens utvecklingsstrategi

Den regionala utvecklingsstrategin är ett övergripande styrdokument som belyser den önskvärda utvecklingen fram till år 2030 i Norrbotten. Enligt Visionen ska Norrbotten bli:

Sveriges mest välkomnande och nytänkande län, och att man i länet eftersträvar med gemensamma krafter bygga ett långsiktigt livskraftigt Norrbotten med god förmåga att till anpassning utifrån de omvärldsförändringar som råder. Norrbottens unika förutsättningar och möjligheter ska tas tillvara. Visionen är att Norrbottens län ska:

- vara välkomnande, hållbart och attraktivt
- skapa hållbar tillgänglighet
- ha en väl fungerande kompetensförsörjning
- vara innovativt och konkurrenskraftigt

Det framgår av Norrbottens utvecklingsstrategi vilka prioriterade insatsområden som ska präglade utvecklingen i Norrbottens län och till dessa hör:

- hög livskvalitet i attraktiva livsmiljöer
- hållbara transporter och tillgänglighet
- flexibel och väl fungerande kompetensförsörjning
- smarta, hållbara innovationer och entreprenörskap och alltid med siktet inriktat på en utveckling som baseras på hållbarhet, jämställdhet, jämlikhet och mångfald i fokus

Fram till år 2030 ska befolkningen i Norrbottens län växa till minst 260 000 invånare. I Norrbotten fanns den 31 december 2022, 249 177 invånare. Denna befolkningsökning innebär att det kommer att finnas ett ökat behov att bostäder i länet och som återspeglas i strategin ”*Hög livskvalité i attraktiva livsmiljöer*”. I syfte att uppfylla denna strategi behöver kommunerna arbeta målinriktat med att bland annat bygga bostäder med kvaliteter i attraktiva områden, göra kultursatsningar i olika former, utveckla samhällsservicen, skapa förutsättningar och bredd inom näringslivet samt möjliggöra utbildning. Den regionala utvecklingsstrategin och övriga regionala planer behöver få en mer framträdande roll och starkare återkoppling på lokal nivå i syfte att mål och riktlinjer ska kunna uppfyllas lokalt.

2.2.2 Regionalt serviceprogram för landsbygden

Med särskilt fokus på hur landsbygden ska utvecklas i Norrbotten har det utarbetats ett regionalt serviceprogram (2014 – 2021) för landsbygdsutveckling. Det påpekas i programmet att tillgången till service är en grundläggande faktor att långsiktigt trygga en hållbar utveckling och tillväxt i länet oavsett var man bor.³ Det regionala serviceprogrammet har som målsättning att skapa förutsättningar för att alla i Norrbotten

³ <https://www.norrbotten.se/sv/Utveckling-och-tillvaxt/Regional-utveckling-och-framtid/Ett-dynamiskt-naringsliv/landsbygdsutveckling/>

ska ha tillgång till kommersiell och offentlig service inom rimliga avstånd i syfte att möjliggöra tillväxt i glesbygden och öka länets attraktivitetskraft. Flera av de föreslagna åtgärderna kommer bidra till att öka attraktiviteten för att bo på landsbygden vilket kommer medföra en ökad efterfrågan av bostäder.

Region Norrbotten önskar framhålla att landsbygden i region bidrar till samhällsbygget där befolkade, aktiva och växande landsbygder utgör viktiga grunder. Det *"regionala serviceprogrammet"* används som ett planeringsunderlag för att skapa goda möjligheter till utveckling på landsbygden⁴ med fokus på följande insatsområden:

- ökad samordning av serviceslag inom offentlig och kommersiell service
- tillgänglighet till drivmedel och dagligvaror
- tillgång till grundläggande betaltjänster

Från regionalt håll betonas att *"Bostadsbyggandet i Norrbotten har de senaste 10 åren varit ca 600 nya bostäder per år. För att möta länets bostadsbehov behöver Norrbotten bygga minst 1500 bostäder per år"*. År 2016 var antal byggda bostäder i Norrbottens läns 1144⁵ Kommunen menar att ett tillvägagångssätt är att finna flexibla möjligheter för bostadsbyggandet i attraktiva och strandnära lägen. Tillgång till digital infrastruktur och ett fungerande transportsystem utgör viktiga grundförutsättningar för att människor ska vilja bosätta sig på landsbygden.

2.3 Kommunal nivå

2.3.1 Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Översiktsplanen för Pajala kommun antogs 2010 och är i dagsläget i behov av revidering. Det framgår av översiktsplanen att kommunen i första hand eftersträvar en förtätning inom det befintliga bostadsbeståndet med hänvisning till på områdets attraktivitet. Det är befogat att värdera befintliga fördjupade översiktsplaner (FÖP) om något/några av dessa kan inkluderas i den övergripande översiktsplanen samt göra en analys av detaljplaner, och utvärdera huruvida det kan vara rimligt att några av dessa behöver revideras eller helt eller delvis utgå för att tillgodose en behovet av kompletterande areal för t.ex. bostadsändamål. I detaljplanerna preciserar man vilka markområden som ska tas i anspråk för bostadsbyggande och genom att skriva kommunala markupplåtelseavtal har kommunen större förutsättningar att styra bostadsbyggande för att t.ex. tillgodose behovet av bostäder för alla ålderskategorier och utifrån olika målgruppers skilda behov.

⁴ Källa: <https://www.norrbotten.se/sv/Utveckling-och-tillvaxt/Regional-utveckling-och-framtid/Ett-dynamiskt-naringsliv/landsbygdsutveckling/>

⁵ Källa: Regional utvecklingsstrategi för Norrbotten 2030, Region Norrbotten

Idag finns en ökad efterfrågan av bostäder och det pågår ett initialt arbete med framtagande av detaljplaner för bostadsändamål i kommunen. Kommunen har ett flertal olika strategiska planer vilka behöver uppdateras i förhållande till nya behov, riktlinjer och lagar varav ett flertal av dessa har en direkt korrelation till bostadsbyggande.

Strategisk plan 2024 – 2025

Här beskrivs kommunens mål och vilka prioriterade insatsområden som utvecklingen i Pajala kommun ska ta sikte på under perioden 2024 – 2025⁶. Inom ramen för Agenda 2030 finns på kommunnivå övergripande mål med åtföljande delmål. Kommunen behöver tydliggöra hur man på ett målinriktat sätt ska arbeta för att uppfylla dessa mål och då är det även av vikt att dessa mål under en viss tidsperiod är beständiga så att de inte ändras årligen eftersom det inte bidrar till den kontinuitet som krävs för att man ska kunna arbeta målinriktat för att uppfylla olika mål och åtgärder. I Kap. 15 finns förslag på vilka mål och åtgärder som kommunen ska arbeta med för att tillgodose det framtida bostadsbehovet i kommunen. Olika insatsområden som berör bostadsförsörjning och bostäder kan på olika sätt överlappa och komplettera varandra. I denna presentation tas endast med de mål som har en direkt koppling till bostadsförsörjningen i kommunen:



"God hälsa och välbefinnande" här har kommunen formulerat följande överordnade mål "Vård och omsorg ska ha hög tillgänglighet, god kvalitet och delaktighet"

- en diversifierad boendestruktur finns tillgängligt för de äldre i Pajala Kommun
- ökad användning av digitala hjälpmedel



"Hållbar energi för alla" här har kommunen formulerat följande överordnade mål "Förvalta och utveckla våra tillgångar på ett hållbart och miljömedvetet sätt"

- år 2035 ska Pajala kommuns verksamheter inte längre vara fossilberoende

Det överordnade målet lyder "Möjliggöra att fler människor och företag väljer att flytta och etablera sig i Pajala kommun" och utifrån detta finns följande prioriterade insatsområden:

⁶ Källa: Strategisk plan och budget 2023, plan 2024 – 2025, Pajala kommun



- öka utbudet av attraktiva tomter i kommunen⁷
- öka bostadsbeståndet under planperioden
- öka förutsättningarna för att befintliga företag kan växa och utvecklas, samt att det finns tillgång till attraktiva markområden för nya företag som vill etablera sig i kommunen
- i utbildningar och kompetenshöjande åtgärder har det lokala arbetsmarknadsbehovet särskilt beaktats

Näringslivsstrategi

I kommunen finns många utmaningar att bemästra men även möjligheter som öppnar upp för nya marknader och affärsmöjligheter. Ett exempel är ombyggnationen av Pajala Airport som bidrar till ökad nationell och internationell passagerartrafik. Den utgör en av många pusselbitar för att Pajala i framtiden ska utvecklas med hänsyn till långsiktigt hållbar tillväxt och utifrån de förutsättningar som finns inom bland annat industri och besöksnäring.

Kaunis Iron AB är den största privata arbetsgivaren med god potential för tillväxt, särskilt efter det positiva beskedet från Mark- och miljödomstolen som medger ett förlängt tillstånd till gruvnäringen 35 år framåt i tiden. Företaget gör nya investeringar och förväntas utvidga sin verksamhet vilket medför att det kommer finnas behov av att anställa fler inom företaget. Sammantaget bidrar denna tillväxt att flera andra näringar kommer få ökad efterfrågan på varor och tjänster. Gruvnäringen och tillhörande verksamheter/underentreprenader är dominerar i Pajala. En stabil och förutsägbar gruvverksamhet med tillväxtpotential kommer bidra till ökad efterfrågan av bostäder i kommunen. Investeringar görs även inom infrastruktur främst inom elektricitet, transport och logistiksektorn så det finns goda utvecklingsmöjligheter en mer diversifierad näringsutbud i kommunen. Dessutom finns flera andra branscher i Pajala kommun vilka sammantaget är mycket betydelsefulla för näringslivet t.ex. besöksnäringen.

⁷ I kommunens "Strategisk plan och budget 2023, Plan 2024 - 2025" skrivs "Öka inflyttning och tillgängliga tomter i hela kommunen" utifrån ett planperspektiv talar vi om att öka antalet "attraktiva tomter"

Projektet "Hej Hemby"

I Pajala kommun bedrivs för närvarande projektet "Hej Hemby", ett projekt som har bidragit till att i viss utsträckning hjälpa till med att lösa bostadsfrågan för personer som ska flytta till Pajala kommun⁸ och som behöver hitta en bostad. Projektet har en egen hemsida, hejhemby.com, där det finns annonser på hus till uthyrning eller försäljning i Pajala kommun. Hemsidan har haft 35 000 besökare under perioden juni 2020 – april 2023. Projektet har arbetat aktivt för att öka antal objekt på HEMNET och Blocket, men har även eftersträvat att nå ut till nya målgrupper t.ex. potentiella inflyttare, fastighetsägare och politiker. För att öka antalet bostadsobjekt har projektet kontaktat fastighetsägare genom brevvetskick, annonserat i lokaltidningar och sociala/digitala mediekampanjer. Denna marknadsföring har inneburit att hela Tornedalsregionen, men i huvudsak är det Pajala och Övertorneå som har varit de drivande krafterna bakom projektet och har lyckats marknadsföra dessa kommuner på ett säljande sätt. Detta uppmärksammades år 2022 då "Hej Hemby" utnämndes till Sveriges bästa platsmarknadsförare i "Placebrander of the Year". Projektet har visat hur man på ett innovativt sätt kan marknadsföra och främja kommunernas utvecklings- och attraktionspotential på nationell och regional nivå, och därmed bidragit till en ökad medvetenhet om bostadsproblematiken. Ett av dessa hinder är att bostadsmarknaden inte kan tillgodose den efterfrågan som olika målgrupper i samhället har och att den s.k. dolda bostadsmarknaden, som består av att det finns många småhus som inte används, men som skulle kunna hyras ut alternativt läggas ut för försäljning, som i sin tur bidrar till att få i gång nya flyttkedjor och matchning av bostäder.

"Hej Hemby" är ett projekt som har bidragit till nya erfarenheter och informationsinsamling, hur man kan utveckla attraktiva boendemiljöer, till dessa hör:

- vilken typ av stöd som vissa fastighetsägare efterfrågar för att starta processen med försäljning eller uthyrning
- definierat målgrupper för inflyttning och skapat underlag på efterfrågan hos dessa men även till viss del personer som vill bostadsväxla inom kommunen
- lärdom om vilket stöd som inflyttare efterfrågar i samband med en flytt

Under 1 ½ år, under perioden juni 2020 - april 2023 har projektet via sin marknadsföring i olika medier bidragit till att det har sålts och hyrts ut ca 60 hus, och det har funnits 65 annonser på den öppna marknaden. Det har under hösten 2023 beslutats att projektet "Hej Hemby" ska förlängas, dock med annan ansvarig huvudman än kommunen.

⁸ Övertorneå kommun ingår också i detta projekt.

3. Lagar och övriga styrmedel

3.1 Bostadsförsörjningslagen

Riksdagen har behandlat frågan om nya riktlinjer för bostadsförsörjningen i kommuner och hur respektive kommun på riksnivå ska ombesörja bostadsförsörjningen i kommunen. Enligt riksdagens beslut medför det ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Bland annat betonas vikten av att man i bostadsförsörjningsplanen belyser vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden. Dessa lagändringar trädde i kraft den 1 oktober 2022.⁹

Tidigare lydelse i lagen	Nuvarande lydelse i lagen
<p>2§ Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:</p> <ol style="list-style-type: none">1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen <p>Uppgifterna skal särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar</p>	<p>Uppgifterna skal särskilt grundas på en analys av</p> <ol style="list-style-type: none">1. den demografiska utvecklingen2. marknadsförutsättningarna, och3. vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. <p>Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.</p>

Läget av bostadssituationen ska utföras med stöd av underlagsmaterial från Boverket. Vissa valda delar av materialet från Boverket finns återgivna i Kap. 7 med reflektioner från bostadsmarknadsenkäten och bostadssituationen i kommunen. I Kap. 8 belyses bostadssituationen för olika målgrupper med fokus på olika infallsvinklar gällande till exempel bostadsbrist och trångboddhet.

3.2 Plan- och bygglagen, miljöbalken och kommunallagen

I plan- och bygglagens första Kap. finns bestämmelser som syftar till att främja:

- en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden

⁹ Äldre föreskrifter gäller fortfarande för riktlinjer för bostadsförsörjningen som antagits före den 1 oktober 2022.

- en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer

Det framgår i plan- och bygglagen 2 kap § 3 att:

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

5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Varje kommun ska ha en översiktsplan som ska redovisa grundragen av hur mark- och vattenområden ska användas i hela kommunen. Det ska bland annat av översiktsplanen framgå hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder¹⁰ och var bostäder ska byggas. På en mer detaljerad nivå regleras mark- och vattenområdets lämplighet för bebyggelse till exempel för nya bostäder i detaljplaner eller genom områdesbestämmelser.¹¹

Miljöbalken tar sikte på att främja en långsiktigt hållbar utveckling, hälsosamma och goda miljöer för nuvarande och kommande generationer.

Kommunallagen påpekar att kommuner ska ta hand om sådana angelägenheter som är av allmänt intresse, och ett sådant intresse är bland annat bostadsförsörjningen.¹²

3.3 Folkhälsomålet och socialtjänstlagen

På nationell nivå finns 8 formulerade folkhälsomål varav ett av dessa omfattar ”boende och närmiljö” som även ska återspeglas inom ramen för den fysiska planeringen och bostadsförsörjningen i kommunen. Följande fokusområden skapar förbättrade förutsättningar för bra folkhälsa.¹³

- sunda boendemiljöer på jämlika villkor
- bostadsområden som är socialt hållbara

¹⁰ Källa: plan- och bygglagen 3 kap. § 5.

¹¹ Källa: plan- och bygglagen 4 kap. § 2

¹² Källa: Kommunallagen (2017:725)

¹³ Källa: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/en-god-och-jamlik-halsa-pa-alla-nivaer/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/#boende>

- tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad

Inom ramen för socialtjänstlagen vilar det yttersta ansvaret att ordna bostad till bostadslösa och rätt till att få bistånd för skäliga boendekostnader. I enlighet med 3 kap 2 § socialtjänstlagen finns möjlighet för socialnämnden att medverka i samhällsplaneringen i samband med planering av bostadsområden i kommunen.

Folkhälsomålet betonar också att alla barn och unga ska ha rätt till en trygg, säker och jämlik uppväxt.

3.4 Barnkonventionen

Lagen¹⁴ om barns rättigheter avser barn under 18 år och syftet är att stärka barns möjligheter att kunna delta i, hur den byggda miljön planeras, utformas och förvaltas för att bättre kunna tillmötesgå barns behov av goda livsmiljöer. I PBL Kap. 2 och 8 beskrivs barns rättigheter och möjligheter att delta i fysiska planeringen. Barnperspektivet ska genomsyra samhällsutvecklingen på alla nivåer såsom bostadsområden och näromgivning i förhållande till barns naturliga rörelsemönster. Föreliggande bostadsförsörjningsprogram ska utgöra ett underlagsmaterial i samband med att översiktsplanen revideras. Barn och unga i Pajala kommun ska då ges tillfälle att delta i den processen och komma med synpunkter avseende boende- och närmiljöer.

3.5 Massflyktsdirektivet och kvotflyktingar

Skyddsbehövande enligt *massflyktsdirektivet* omfattas av lag 1994:137 om mottagande av asylsökande m.fl. Från och med 1 juli 2022 omfattar detta även personer som sökt uppehållstillstånd men ännu inte hunnit få besked om det beviljats. Kommuner ska ordna med bostad till de personer som omfattas av massflyktsdirektivet och det är Migrationsverket som har huvudansvaret för mottagandet.

Kommunen är skyldig att ta emot ett visst antal flyktingar varje år efter anvisning som styrs av det s.k. kommuntalet¹⁵ som länsstyrelsen tar beslut om. Pajala kommun ska i enlighet med bostadsförsörjningslagen (2000:1383) planera för att nyanlända ska få bosättning. Men enligt bosättningsförordningen (2016:38) omfattas denna skyldighet endast nyanlända som vistas i anläggningsboende och kvotflyktingar. Den 1 juli 2022 trädde en ny lag i kraft som innebär att kommunerna har fått ta över ansvaret för att ordna boende till personer som har fått uppehållstillstånd enligt massflyktingdirektivet¹⁶.

¹⁴ Källa: Lag 2018:1197 om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter

¹⁵ Den siffran bestäms utifrån flera faktorer t.ex. kommunens invånarantal och möjligheten att få jobb på orten.

¹⁶ Källa: <https://www.migrationsverket.se/Privatpersoner/Skydd-enligt-massflyktsdirektivet/Nyhetsarkiv/2022-08-19-Du-kan-behova-flytta-nar-kommunerna-ska-dela-pa-ansvaret-att-ordna-boende.html>

Om en asylsökande inte kan bo hos vänner eller släkt ingår det i Migrationsverkets uppdrag att erbjuda bostad för de som söker asyl i Sverige. Migrationsverket önskar i första hand erbjuda en tillfällig bostad i lägenheter, men hyr även tillfälliga boenden på t.ex. vandrarhem etc. Asylsökare har möjlighet att själv välja sitt boende enligt EBO (regelverk för eget boende) och får då också själv bekosta boendet.

Del III Kartläggning och statistiska data

4. Pajala kommun

4.1 Inledning

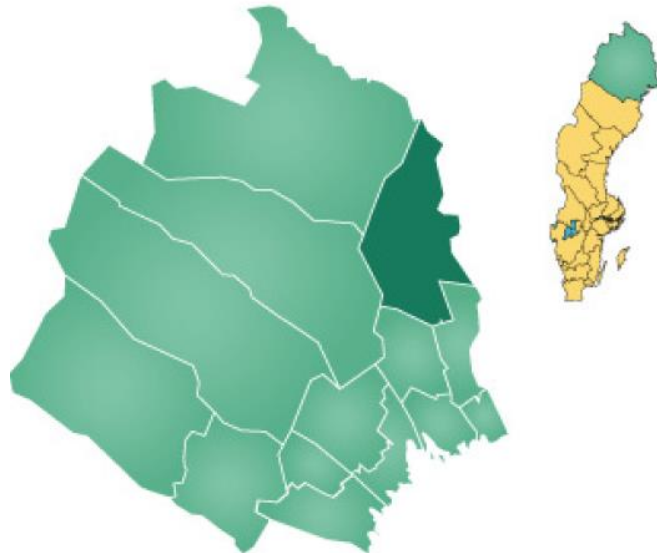


Fig. 7 Pajala i mörkgrönt i Norrbottens län

Pajala kommuns landyta motsvarar 7840 km² vilket är 2 % av landets totala yta. Pajala kommun ligger i Norrbottens län och gränsar i Sverige till följande fyra kommuner: i söder till Övertorneå och Övertalix kommuner, i väster till Gällivare, mot norr till Kiruna. Kommunen gränsar österut mot grannlandet Finland med kommunerna Muonio, Kolari och Pello. Från Pajala centralort är det 25 kilometer till finska Kolari.

I Pajala kommun fanns den 31 december 2022, 5883 invånare vilket är en minskning med 91 personer jämfört med 2021:s invånarantal på 5973 invånare. I kommunen finns över 80 byar, men en tredjedel av befolkningen bor i Pajala centralort. Korpilombolo, Junosuando och Tärendö är de tre största tätorterna efter Pajala, vilka alla har över 300 invånare.

Kommunen är glesbefolkad med 1,33 invånare per km² (beräknat på 2022 invånarantal). Detta kan jämföras med hela Sveriges invånare, 22 per km.

Norrbotten har flera nationella minoriteter och minoritetsspråk, som alla bidrar till att bygga ett starkt mångkulturellt och inkluderande län. Rennäringen upptar stora arealer i vissa delar av kommunen och bidrar till ett mångfacetterat samhälle i Pajala kommun.

I Pajala kommun finns följande tätorter; Pajala, Tärendö, Junosuando och Korpilombolo,¹⁷ se Fig. 10. En tätort definieras som en sammanhängande bebyggelse med minst 200 invånare. Småort definieras som en samlad bebyggelse med 50 – 199 invånare där det är högst

¹⁷ Källa: SCB, avser förhållanden 2020,

150 meter mellan husen. Så sent som år 2020 följande registrerade småorter i SCB:s databas: Kaunisvaara, Aarevaara, Saittarova, Lovikka, Juhonpieti, Erkheikki, Isokylä, Kainulasjärvi och Sattajärvi samt Liviöjärvi.

I kommunen är det centralorten Pajala som har störst utbud av grundläggande service med vård, omsorg och skola och annan service. Ett något mindre utbud av varor och tjänster finns även på följande orter: Korpilombolo, Kainulasjärvi, Tärendö, Kangos, Junosuando, Saittarova, Kitkiöjärvi, Muodoslompolo och Kolari samt Kaunisjoensuu.¹⁸

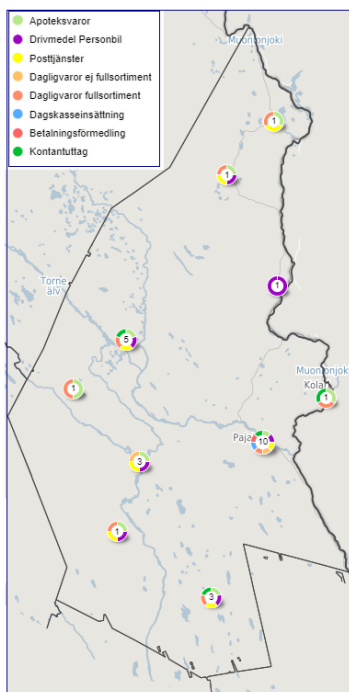


Fig. 8 Serviceutbudet i Pajala kommun

Källa: Pipo's Tillväxtverket

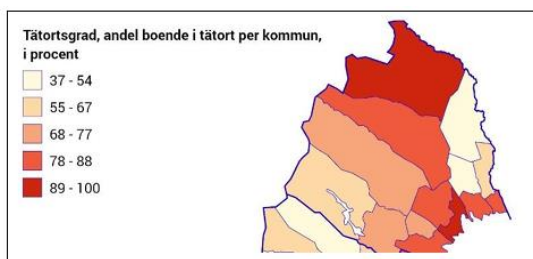


Fig. 9 Småorter i Pajala kommun 2020

Källa: Utsnitt av en Sverigekarta, Statistiska tätorter och småorter 2020, SCB, 2021

Illustrationen ovan visar att endast 37 – 54 procent av befolkning i Pajala kommun bor i en tätort.

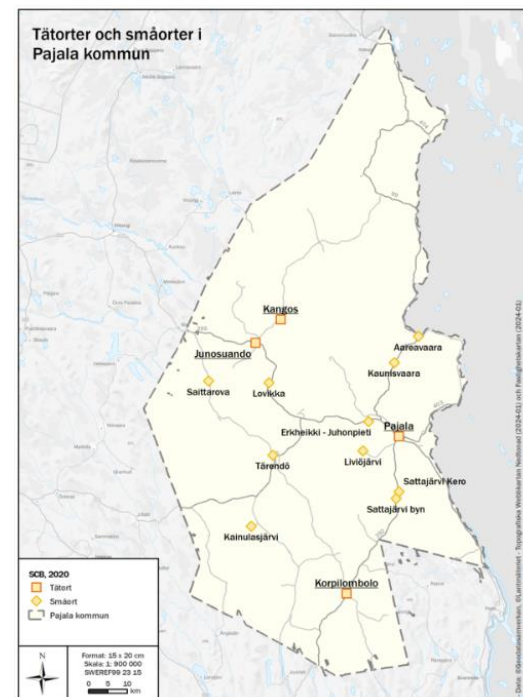


Fig. 10 Tät- och småorter i Pajala kommun år 2020

Källa: GIS-enheten, Pajala kommun, statistik från SCB

<https://experience.arcgis.com/experience/4c8f64c3789749738decf4bd85c42aad>

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START MI MI0810 MI0810A/MI0811Tab02/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_MI_MI0810_MI0810A/MI0811Tab02/table/tableViewLayout1/)

¹⁸ Kolari på den svenska sidan, med reservation till ej uppdaterade ändringar

¹⁸ Källa: <https://www.norrboten.se/publika/lg/regio/2021/Kompletteringar%20till%20Regionalt%20serviceprogram%202020-2021.pdf>

Pajala kommun definieras som en ”*mycket gles landsbygdskommun*”. Många landsortskommuner har förlorat invånare, och i Pajala kommun har befolkningsminskningen dalat mest under åren 1951 – 2021, med en befolkningsminskning på motsvarande 61 % på 70 år¹⁹ som fått till följd att tjänste- och serviceutbudet därmed också har förändrats.

5. Arbetsmarknad, pendling och inkomstnivåer

5.1 Arbetsmarknad, arbetslöshet och studier

Hur arbetsmarknaden ser ut påverkar hur stor efterfrågan är på bostäder. Den största arbetsgivaren i kommunen är Pajala kommun med 555 aktivt tillsvidareanställda år 2022. För övrigt - inom den privata sektorn dominerar gruvnäringen, i den befintliga gruvan i Kaunisvaara och företaget Kaunis Iron AB. Företaget har fått in en förfrågan om att starta upp ytterligare verksamheter i två gruvtäkter. Den 1 december gav Mark- och miljödomstolen ett positivt besked för den befintliga gruvdriften och utökning av verksamheten i ytterligare två gruvtäkter för 35 år framåt. Kaunis Iron AB har uttryckt sitt anställningsbehov som ” *Vi har vårt största rekryteringsbehov under kommande två till tre åren och vi räknar då med att behöva anställa ca 100 personer för den kommande driften. Därefter kommer inte antal anställda att öka så särskilt mycket, i alla fall inte utifrån vad vi känner till idag. Det kan tillkomma ett antal nya tjänster men inte några större mängder*”. Företaget sysselsätter 380 personer varav 266 personer bor i kommunen, ett tio-tal kommer från andra kommuner och en del kommer från Finland.²⁰ Detta besked har stor betydelse för Pajala kommun som helhet och utifrån ett bostadsförsörjningsperspektiv innebär det, att det kommer finnas en ökad efterfrågan av bostäder. Med hänsyn till de indirekta spridningseffekterna gällande ökad efterfrågan inom olika näringsgrenar bedöms att ytterligare kan öka. Det finns dock faktorer som kan motverka denna utveckling genom att insatsvaror och tjänster av kostnads- och effektivitetsskäl i stället upphandlas från andra regioner/kommuner. Dessa siffror kan givetvis ändras över tid, men ger ändå på en översiktlig nivå en uppfattning om en potentiell möjlig tillväxt av såväl arbetstillfällena som antalet nya invånare i kommunen och därmed ökad efterfrågan av bostäder. Det kommer visserligen även fortsättningsvis vara ett stort antal sysselsatta som kommer att välja pendla in till kommunen med hänvisning till planerade gruvprojekt och spridningseffekter.²¹

Pajala kommun har ett geografiskt och centralt fördelaktigt läge i Nordkalotten med närhet främst till grannlandet Finland, med tillgång till arbetskraft därifrån. Järnvägens sträckning på den finska sidan binder samman de norra och södra delarna på ett transport- och logistikeffektivt sätt, vilket bidrar till ett arbetsmarknadsutbyte mellan länderna.

¹⁹ Källa: <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2023/sa-har-kommunernas-folkmangd-forandrats-under-70-ar/>

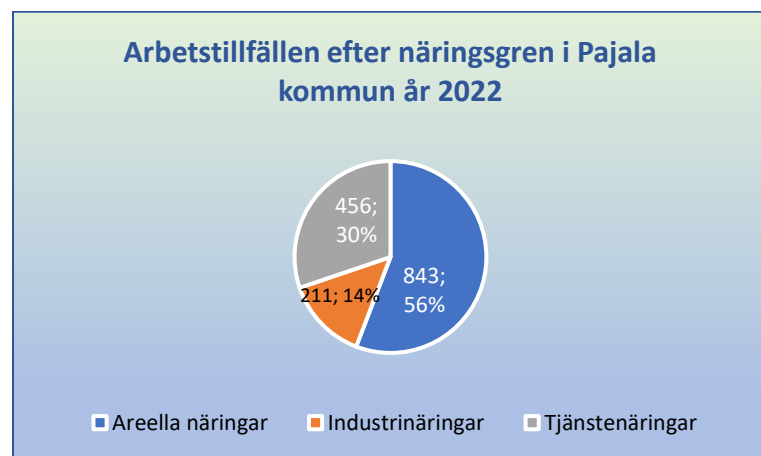
²⁰ Information från Asa Allan, Kaunis Iron AB, bilaga från 21 februari 2023, totalt sysselsätter företaget ca 550 personer på de olika verksamhetsorterna Luleå, Pajala, Kaunisvaara, Junosuando och Pitkäjärvi samt ger arbetstillfällena till många underentreprenörer.

²¹ Källa: Malmfälten under förändring, rapport 210: 05, Tillväxtanalys.

Enligt UC:s företagsfakta finns många små och medelstora företag i Pajala kommun. Arbetsmarknaden erbjuder arbetstillfällena bland annat inom följande näringar:²²

- gruv- och skogsnäring (inklusive förädling av skogsråvara)
- förädling av renskinn
- energiförsörjning
- turismrelaterade näringar

På en ort med en eller ett fåtal dominerande näringar är det viktigt att kunna diversifiera näringslivet på flera olika typer av näringar som kan bidra till att skapa mer förutsägbarhet på arbetsmarknaden även vid konjunkturedgångar samt att man då inte enbart är beroende av en basnäring. En sådan utveckling skulle även vara till fördel för bostadsmarknaden i Pajala kommun i syfte att undvika ett över- eller underskott av bostäder under en överskådlig tid.



Flest antal personer arbetar inom de areella näringarna, med motsvarande 56 %. Areella näringar definieras som ett samlingsbegrepp som omfattar sådana näringar som använder biologiska och naturgeografiska resurser på land och i vatten. Till dessa näringar hör skogs- och jordbruk, fiske- och rennäring samt jakt. Industrinäring avser den del av näringslivet som tar fram och förädlar råvaror, samt tillverkar varor. Inom industrinäringen arbetade totalt 211 personer.

Fig. 11 Illustrationen visar att det inom de olika näringarna arbetade sammanlagt 1510 personer år 2022

Källa: SCB

Det är viktigt att man i Pajala kommun tar vara på kommunens gynnsamma geografiska läge, att man eftersträvar att bygga ut en tillförlitlig IT-försörjning i kommunens olika delar, förvaltar och möjliggör utvinning av naturresurser på ett hållbart sätt samt att kommunen utifrån ett helhetsperspektiv arbetar målinriktat för en mer diversifierad arbetsmarknad i kommunens olika orter. Sådana insatser bidrar till ett stabilt

²²Källa: Erik Mella, näringslivsstrateg, 2022, Pajala kommun

fundament för kommunen genom att arbetsmarknaden inte blir fullt så sårbar när negativa konjunktursvängningar sker. Det är därför viktigt att det i kommunen finns en bred arbetsmarknad för olika yrkesgrupper.

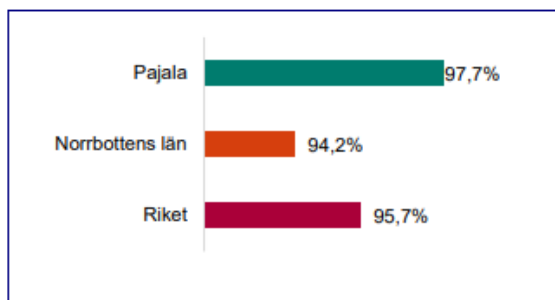


I dag råder stark framtidstro i Pajala kommun och nya investeringar görs vilket leder ökad tillväxt inom en rad olika branscher. I Norrbottens län gällande nyinvesteringar är det främst data – och teknikområdet som dominerar. Pajala kommun hör till de kommuner i Norrbotten där minst andel av den sysselsatta befolkningen arbetar inom IT-branschen. Detta ger en indikation om att det bör finnas en god utvecklingspotential för framtida tillväxt inom denna näringsgren.

Källa: <https://www.regionfakta.com/norrbottens-lan/norrbottens-lan/pajala/naringsliv1/andel-sysselsatta-i-it-foretag/>

Fig. 12 Resurser, verksamheter och natur

Pajala kommun med sitt strategiskt fördelaktiga läge mot Finland och flera angränsande kommuner utgör en särskilt viktig länk mellan dessa länder/kommuner genom ömsesidiga affärsförbindelser.



I Pajala utgjordes 98 % år 2021 av småföretag med färre än 50 anställda. Under denna period fanns det 1016 jobb inom dessa små företag. Sammantaget utgjordes det av 37 procent av samtliga jobb i kommunen, och 63 procent av jobben härrörde från privatägda företag. I Pajala kommun stod småföretagen för den största andelen av de kommunala skatteintäkterna. De flesta företag hade färre än tio anställda. I den statistiska sammanställningen ingår inte jordbruk, skogsbruk och fiske.

Fig. 13 Andelen småföretag i näringslivet 2021

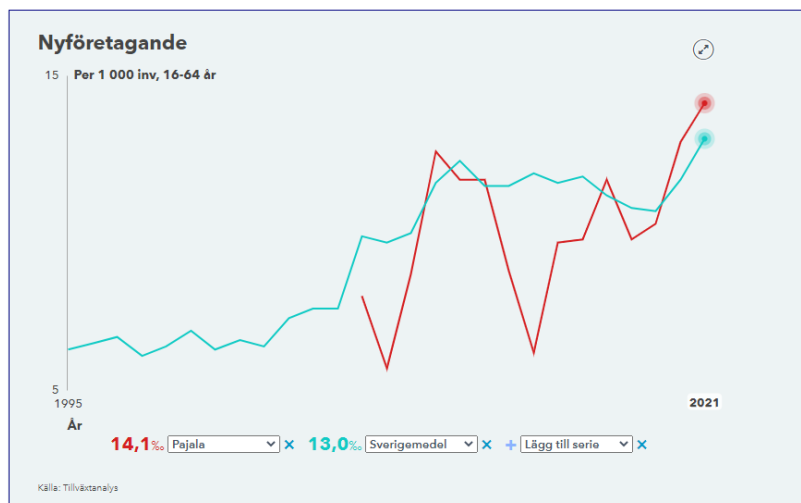


Fig. 14 Diagram som visar andelen nyföretagande i Pajala kommun jämfört med Sverigemedel

Källa: Ekonomifakta

Under januari – februari 2023 startades 4 företag i Pajala kommun. Under år 2022 startades 9 företag i Pajala kommun, vilket kan jämföras mot att det i hela Norrbottens län under året startades 1182 företag.²³

Arbetslöshet

I Pajala kommun hade år 2021 hade 83,1 % i ålderskategorin 20 – 64 år jobb, varav 82 % av kvinnorna och 84 % av männen hade jobb. Detta kan jämföras mot att det under samma period, i Sverige som helhet hade 79,6 % i samma ålderskategori 20 – 64 år jobb. Av dessa hade 78,6 % av kvinnorna jobb och 80,5 % av männen hade jobb.²⁴

Tabell 2 nedan visar hur många i ålderskategorierna från 20 år, upp till 64 år som var arbetslösa eller deltog i något program med aktivitetsstöd. Tabellen visar även hur situationen har sett ut under fyra år (2010, 2015, 2020 och 2021), vilket innebär att det kan ha förekommit variationer under en tidsperiod men som inte syns i tabellen. Med utgångspunkt från de data som visas i tabellen kan det dock konstateras att antalet arbetslösa har minskat i samtliga ålderskategorier, med undantag för åldersgruppen 35 – 44 år 2021 då arbetslösheten steg något jämfört med föregående år från 12,5 % till 13,4 %. Något större variationer finns gällande antal personer som deltog i olika program med aktivitetsstöd, även om det ändå kan sägas bestå av marginella skillnader med reservation för att data inte visar en sammanhängande tidsperiod.

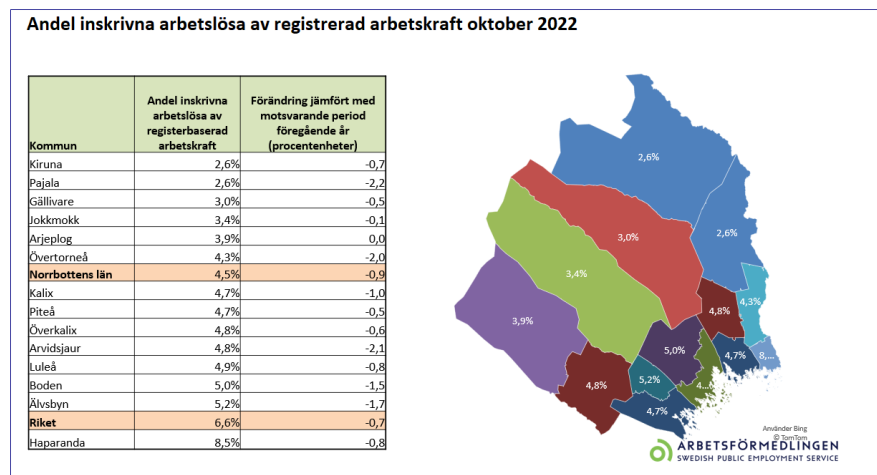
²³ Källa: <https://kreditrapporten.se/nystartade-foretag-i-pajala-i-norrbotten>

²⁴ Källa: [Kommuner i siffror \(scb.se\)](https://kommuner.isiffror.scb.se)

Samtliga utbildningsnivåer, Män och kvinnor	Andel förvärvsarbetande i procent (ny definition fr om 2019)				Andel inskrivna som arbetslösa i procent				Andel sökande i program med aktivitetsstöd i procent			
	2010	2015	2020	2021	2010	2015	2020	2021	2010	2015	2020	2021
Samtliga 20 - 64 år	76,4	79,9	82,4	83,1	23,6	19,9	13,2	11,3	14,2	6,1	5,7	5,1
Ålder 20 - 24 år	72,1	76,8	74,2	75,6	46,2	29,7	19,5	16,4	31,4	20,5	11,5	8,7
Ålder 25 - 34 år	79,1	79,2	80,4	82,2	27,7	24,7	15,4	10,7	15,2	7,5	5,9	5,1
Ålder 35 - 44 år	85,1	88,3	87,5	87,5	22,5	17,4	12,5	13,4	14,7	3,6	5,3	5,6
Ålder 45 - 54 år	82,8	85,5	87,1	88,7	20,5	17,6	12,1	11,2	12,2	3,7	5,8	4,4
Ålder 55 - 64 år	67,4	73,5	80,6	79,7	18,6	17,0	10,9	8,8	10,3	4,0	3,8	4,2

Tab. 2 Statistik över förvärvsarbetande, arbetslösa och personer som deltar i program²⁵

Källa: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AA_AA0003_AA0003B/IntGr1KomKonUtb/chart/chartViewColumn/Statistik med inriktning mot arbetsmarknaden efter region, kön, utbildningsnivå, bakgrundsvariabel, tabellinnehåll och år. PxWeb \(scb.se\) Andel sökande i program med aktivitetsstöd i befolkningen, procent efter region, kön, utbildningsnivå, bakgrundsvariabel och år. PxWeb \(scb.se\) https://kommunsiffror.scb.se/?id1=2521&id2=2513](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AA_AA0003_AA0003B/IntGr1KomKonUtb/chart/chartViewColumn/Statistik%20med%20inriktning%20mot%20arbetsmarknaden%20efter%20region,%20k%C3%B6n,%20utbildningsniv%C3%A5,%20bakgrundsvariabel,%20tabellinneh%C3%A5ll%20och%20%C3%A5r.PxWeb%20(scb.se)Andel%20s%C3%B6kande%20i%20program%20med%20aktivitetsst%C3%B6d%20i%20befolkningen,%20procent%20efter%20region,%20k%C3%B6n,%20utbildningsniv%C3%A5,%20bakgrundsvariabel%20och%20%C3%A5r.PxWeb%20(scb.se)https://kommunsiffror.scb.se/?id1=2521&id2=2513)



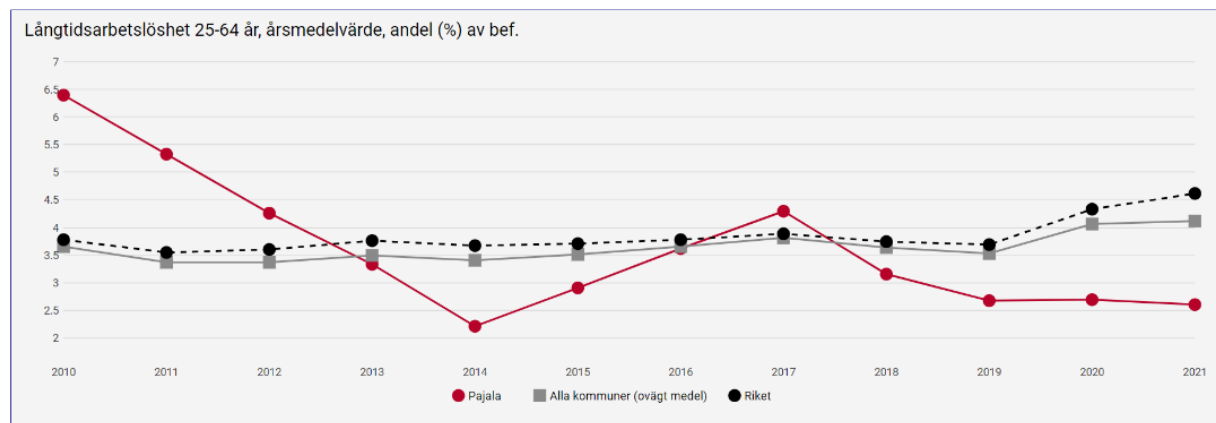
Den statistiska sammanställningen visar att i samtliga kommuner i Norrbottens län har antalet inskrivna arbetslösa minskat under oktober 2022. I detta sammanhang utmärker sig Pajala kommun där arbetslösheten har minskat mest jämfört med övriga kommuner i Norrbottens län, under föregående år (2021) med motsvarande 2 procentenheter. Pajala kommun och Kiruna kommun hör till de två kommuner som har lägst andel inskrivna, s.k. registrerad arbetskraft med sina 2,6 % i respektive kommun under oktober 2022. Sammantaget har samtliga kommuner i Norrbotten haft lägre arbetslöshet än i riket som helhet.

Fig. 15 Andel inskrivna arbetslösa i Pajala kommun och övriga kommuner i Norrbottens län

Källa: Arbetsförmedlingen

²⁵ Kommentar: År 2022 fanns ej tillgänglig i SCB:s databas 17/2 - 2023

Andelen registrerade inskrivna arbetslösa var i januari 2023 2,9 % vilket betyder att arbetslösheten jämfört med oktober 2022 har ökat något.²⁶



Pajala kommun hade 2021 en något lägre arbetslöshet jämfört med rikets 4,6 % och även lägre jämfört med mot samtliga kommuners ovägda medelvärde (4,1 %). Den procentuella långtidsarbetslösheten var i Pajala på en betydligt lägre nivå, motsvarande 2,6 %.

Till arbetslösa räknas även de som är med i olika arbetsmarknadsprogram.

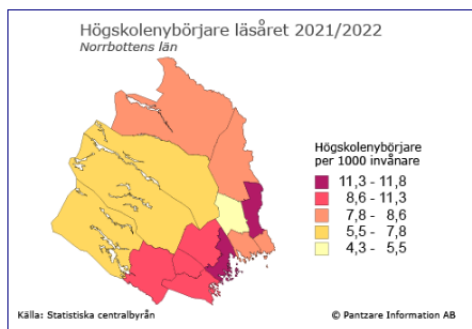
Fig. 16 Illustration över hur långtidsarbetslösheten varierat i Pajala kommun jämfört med riket som helhet och alla kommuner (ovägt medel)

Källa: <https://www.kolada.se/verktyg>

Studier

Inför läsåret 2021/22 visar statistik att högst andel som började högskolan i ålderskategorin 18 - 64-åringar kom från Övertorneå kommun, där ca 12 av 1000 invånare i började studera på högskolan. Lägst andel fanns i Överkalix kommun med ca 4 av 1000 invånare. Genomsnittet för Norrbottens län låg på 9,4 per 1000 invånare och riksgenomsnittet låg på 11,3 per 1000 invånare. Pajala kommun låg under genomsnittet jämfört med antal påbörjade högskolestuderande i Norrbottens län och riket som helhet med sina 7,8 – 8,6 av 1000 invånare.

²⁶ Källa: Arbetsförmedlingen



I samband med påbörjade studier väljer många att flytta från kommunen. I syfte att främja återflytt till kommunen efter avslutade studier behöver arbetsmarknaden bli mer omfattande och nyanserad. Många studenter är, trots att de flyttat (från kommunen) fortsatt folkbokförda i kommunen, vilket i viss grad kan leda till en missvisande bild av till exempel trångboddhet och hemmavarande barn i hushåll, i de statistiska redovisningarna men som också kan vägas upp mot att många studerar på distans.

Fig. 17 Antal högskolenybörjare²⁷ per 1000 invånare som började högskolan i Norrbottens län

Källa: Regionfakta²⁸

5.2 Arbetspendling och flytt

I tidigare gjorda studier har det bedömts att ett acceptabelt pendlingsavstånd i denna del av landet är ca 50 km men med hänvisning till dagens priser på fossila bränslen kanske det är en aspekt som fler omvärderar och i stället försöker finna ett boende på arbetsorten. I Kaunisvaara eftersträvar man utvidgning av gruvverksamheten och mot bakgrund till detta är det intressant att visa hur stort detta arbetspendlingsavstånd är, med utgångspunkt till/från Kaunisvaara och relaterat till arbetspendlingsavstånden 50 km, och 80 km och antal minuter, se Fig. 69.

De flesta som pendlat in till Pajala kom från Luleå. Den största andelen utpendlare har pendlat till andra gruvkommuner såsom Kiruna och Gällivare. Jämfört med åren 2004 – 2017 var antalet utpendlare från kommunen avsevärt större än antal inpendlare. Dessutom är det relativt många som pendlar till kommunen från Finland. Ett företag som har 200 anställda och har arbetsställen på olika orter, har påpekat att det är svårt att få fram exakta siffror på hur många som bor i grannländerna och pendlar över gränserna. GDPR lagen försvårar inhämtning av data från grannlandet.

Den utvidgade gruvetableringen tros ha medfört att utpendlingen har minskat, i och med att antal nya arbetstillfällen ökat i kommunen. Inpendling från andra kommuner uppstår ibland som en konsekvens av att det råder brist på bostäder.

²⁷ Källa Regionfakta: "Med högskolenybörjare avses en studerande som påbörjat högskoleutbildning vid universitet/högskola och som inte tidigare bedrivit högskolestudier. Med rekryteringskommun/län avses folkbokföringsort den 1 januari det år studierna påbörjas".

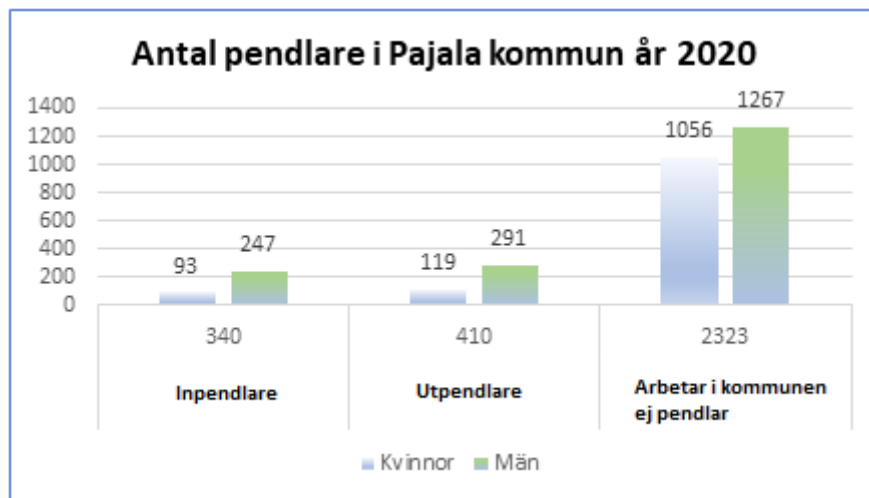


Fig. 18 Antal in- och utpendlare i Pajala kommun²⁹

Sammanlagt var det 340 personer som pendlade till kommunen år 2020. Det var främst män som pendlade med motsvarande 72,6 % men männen dominerade även vad avser utpendling med motsvarande 80 %. Inom ramen för det stora antalet inpendlare kan det antas att ett urval av dessa skulle ha haft en vilja att bosätta sig i kommunen, under förutsättning att det funnits en bostadsmarknad som hade kunnat tillgodose deras bostadsefterfrågan. Kommunen behöver ta sikte på att även ordna tillfälliga bostäder för arbetspendlare enligt deras behov. Totalt var det 2323 personer som arbetade i kommunen som inte pendlade.

Ett etablerat företag i kommunen beskriver att av deras 380 anställda är det 266 som bor i kommunen. Men företaget kan inte återge förhållandena för entreprenörer gällande pendling. Samma företag beskriver att *"en handfull anställda söker boende i kommunen, men har inte hittat något som motsvarat deras önskemål, och därför valt att inte flytta permanent. De som vill bosätta sig i kommunen har önskemål om att ha ett boende av god kvalitet. Vi ser att alla typer av boenden behövs"*.³⁰

²⁹ Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AM_AM0207_AM0207Z/PendlingKN/table/tableViewLayout1/

³⁰ Källa: Åsa Allan, Kaunis Iron AB, bilaga från 21 februari 2023.

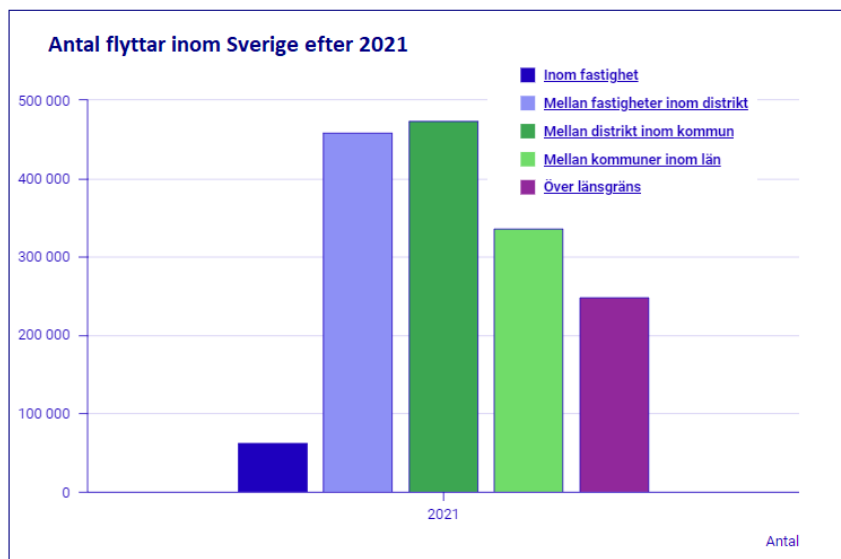


Fig. 19 Antal flyttlass/år mellan olika områden

Tabellen till vänster illustrerar antal personer som flyttade inom Sverige efter 2021. Flest antal flyttningar sker "mellan distrikt inom kommunen" och följt av "mellan fastigheter inom distrikt" och på tredje plats sker flyttningar "mellan kommuner inom län".

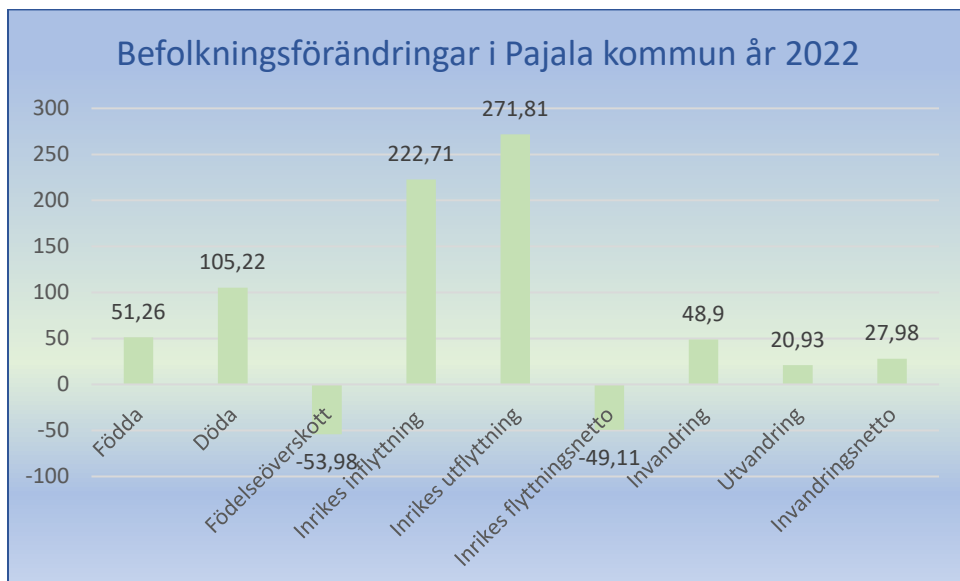
För de som arbetspendlar från en annan kommun i Norrbotten till Pajala kommun, bör det således finnas förutsättningar för att dessa personer ges möjlighet att kunna bosätta sig i Pajala kommun. Det förutsätter bland annat att det finns tillgång till bostäder som motsvarar de bostadsbehov som den enskilde/familjen har.

Med hänvisning till Boverkets analysverktyg och tabellen "flyttar ofta", har antalet hushåll som flyttat ofta ökat i antal. I Norrbotten är Överkalix den kommun som år 2020 har haft minst antal flytt per hushåll och Luleå kommun har haft flest antal. Det framgår av illustrationen ovanför att de flesta flyttar "mellan distrikt inom kommunen", därefter "mellan fastigheter inom distrikt" och på tredje plats går flyttlasset "mellan kommuner inom län".

Flyttar till Norrbotten	Flyttar ut från Norrbotten
<ul style="list-style-type: none"> • främst personer i åldern 31 - 40 år, ofta barnfamiljer • fler personer med endast gymnasial examen, men färre med för- och eftergymnasial utbildning vilket kan bero på att många jobb på arbetsmarknaden präglas av industrijobb • fler personer med medelinkomst flyttar till Norrbottens län en positiv trend kan skönjas från Stockholm och Västra Götaland³¹ 	<ul style="list-style-type: none"> • stort antal som är utrikesfödda • de som flyttar ut är främst individer i åldersgruppen 21 - 30 • personer med eftergymnasial och förgymnasial examen väljer att lämna länet

Fig. 19a Vilka är det som flyttar till- och från Norrbotten

³¹ Källa: Presentation, jobb i Norr, region Norrbotten m fl., 2022



Diagrammet till vänster visar de befolkningsförändringar som har skett i Pajala kommun under år 2022. Födelseunderskottet ligger på -53,98 personer och inrikes flyttningsnetto är minus 49,11 personer. De negativa talen uppvägs av invandringsnetto, inrikes inflyttning och invandring samt födda. Denna tabell kan även kopplas samman till Fig. 19a ovan, på föregående sida.

Fig. 20 Befolkningsförändringar netto

5.3 Inkomstnivåer

De inkomstnivåer som redovisas i föreliggande "bostadsförsörjningsprogram" utgör ett underlag för att belysa hur den disponibla inkomsten kan relateras mot hyresnivåer och det generella marknadspriset vid försäljning av småhus samt bostadsrätter i Pajala kommun.

Inkomststruktur för hushåll per konsumtionsenhet efter region, inkomstkomponent, ålder, sysselsättning, tabellinnehåll och år				
Löne- och företagarinkomst, 65 - 79 år	Medelvärde, tkr		Andel i procent	
	2015	2020	2015	2020
Förvärvsarbete	318,0	318,4	61,1	64,1
Pensionärer	14,7	19,3	6,4	8,1
Med pension, 65 - 79 år				
Förvärvsarbete	158,1	154,7	27,2	27,9
Pensionärer	223,7	242,6	79,8	84,3

Tab. 3 Löne- och pensionsnivåer i Pajala kommun

Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0110__HE0110F/Tab13InkStruktN/table/tableViewLayout1/

I tabellen ovanför kan utläsas medelinkomst samt den procentuella andelen under åren 2015 och 2020 relaterat till ålder och sysselsättning. Det råder ett faktiskt samband mellan disponibel inkomst, hyra och antal kvm boyta och trångboddhet/hushållens storlek, och som oftast till lägenhetens byggår. Den disponibla inkomsten är avsevärt lägre för till exempel pensionärer och inhämtade data indikerar att personer som redan har uppnått pensionsåldern väljer ändå att fortsätta jobba i viss utsträckning.

För närvarande pågår en utredning på regeringsnivå med syftet att finna bättre verktyg för att motverka boendesegregation och säkra att hyresgäster kan bo kvar efter att det utförts bruksvärdeshöjande renoveringar. Utredningen ska ta fram förslag som, både lång och kort sikt bidrar till att främja jämlika uppväxt- och levnadsvillkor och goda livschanser för alla.

Kommun/Region/Riket	Kvinnor	Män
Arjeplog	260,3	313,5
Arvidsjaur	253,5	326,7
Boden	267,5	330,9
Gällivare	302,7	387
Haparanda	248,8	289,8
Jokkmokk	261,8	313,9
Kalix	258,4	323,7
Kiruna	296,6	389,4
Luleå	282,4	344,2
Pajala	246,4	304
Piteå	265,6	350,9
Älvsbyn	241,5	313,6
Överkalix	251,3	290,6
Övertorneå	248,3	287,8
Norrbottens län	273,1	342,4
Riket	278,1	357,5



Diagrammet är en återspeglning av tabellen längst till vänster.

Fig. 21 Visar schematiskt hur inkomstfördelningen är mellan könen i Pajala kommun, jämfört med kommuner i Norrbottens län och i riket som helhet.

Tab. 4 Ovan sammanräknad förvärvad medelinkomst år 2020, tkr

Källa: SCB

Av inkomstkurvan i Fig. 21 framgår att Pajala kommun är den kommun i Norrbottens län som har de näst lägsta inkomsterna i Norrbottens län, och likaså i jämförelse i riket som helhet. I riket som helhet är inkomsten för kvinnor är i snitt 278,1 tkr och män 357,5 tkr. För män är

medelinkomstnivån 304 tkr och för kvinnor motsvarande 246,4 tkr i Pajala. Tab. 3 visar hur många som väljer att förvärsarbete efter uppnått pensionsålder, pensionen baseras främst från inarbetat inkomst.

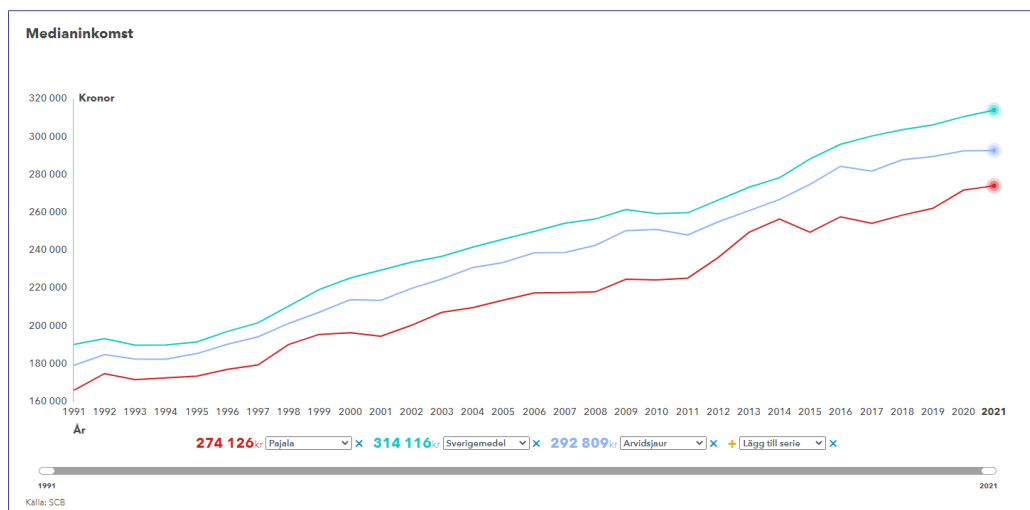


Fig. 22 Hur medianinkomsten har utvecklats från 1991 fram till år 2021
Källa: Ekonomifakta

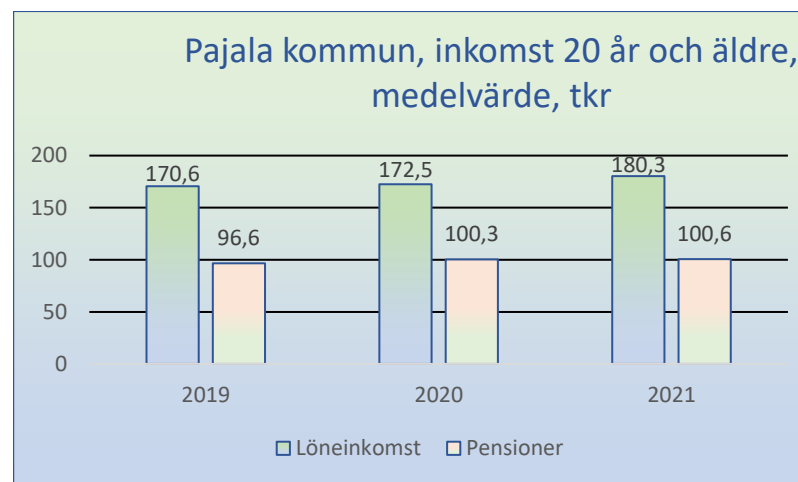


Fig. 23 Löhner och pensioner i Pajala kommun 2019 – 2021

Medianinkomsten i Pajala år 2021 var 274,126 tkr jämfört med Sveriges medianinkomst som var 314,116 tkr, Arvidsjaur 292,809 tkr. Medellöneinkomsten år 2021 var i Pajala i åldersgruppen 21 år och äldre var 180,3 tkr och för samma period var pensionernas medelvärde 100,6 tkr.

5.4 Boendekonomi och hushållstyp

5.4.1 Ansträngd boendekonomi

De presentationer som redovisas i följande Kap. 5.4.1 – 5.4.5 och Kap. 9.5.2 är hämtat underlagsmaterial som tillhandahållits av Boverket, och avser förhållanden under perioden 2012 - 2020.³²

³² Tyvärr finns inte motsvarande statistiska sammanställningar att tillgå för år 2021 utan dessa sammanställningar härrör från 2020 men som ändå kan visa en indikation i vilken riktning prognoserna pekar mot.

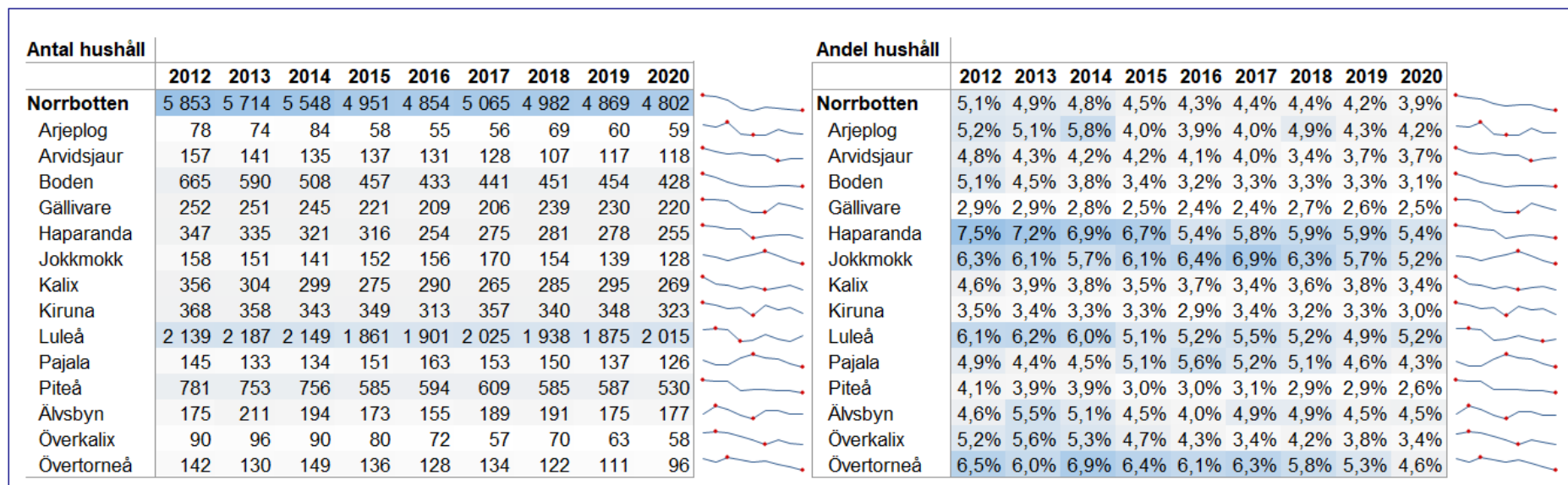


Fig. 24 Antal hushåll i Norrbottens län under perioden 2012 – 2020 som har ansträngd boendeekonomi

Källa: Boverkets underlagsmaterial

År 2020 var det 4,3 % d.v.s.126 hushåll som hade en ansträngd boendeekonomi i Pajala. Det kan dock konstateras att det har skett en successiv minskning av antal hushåll som anser att de har haft en ansträngd boendeekonomi, relaterat till år 2016 nivå från det toppnoterade värdet på 163 hushåll, som motsvaras av 5,6 % av alla hushåll i Pajala kommun. Jämfört med Norrbottens län som helhet ligger dessa siffror ändå på en ganska balanserad nivå. Det är viktigt att man i Pajala kan skönja att det finns en nedåtgående trend av antal hushåll som upplever att de har en ansträngd boendeekonomi.

5.4.2 Ansträngd boendeekonomi (KALP)

Enligt denna beräkningsmetod tar man ett mått på, förutom hur ansträngd boendeekonomin är, även inkluderat i vilken mån den disponibla inkomsten räcker, till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en så kallad KALP "kvar att leva på" efter att hyran är betald. Under årens lopp från 2012 – 2020 har KALP successivt minskat i Pajala kommun.

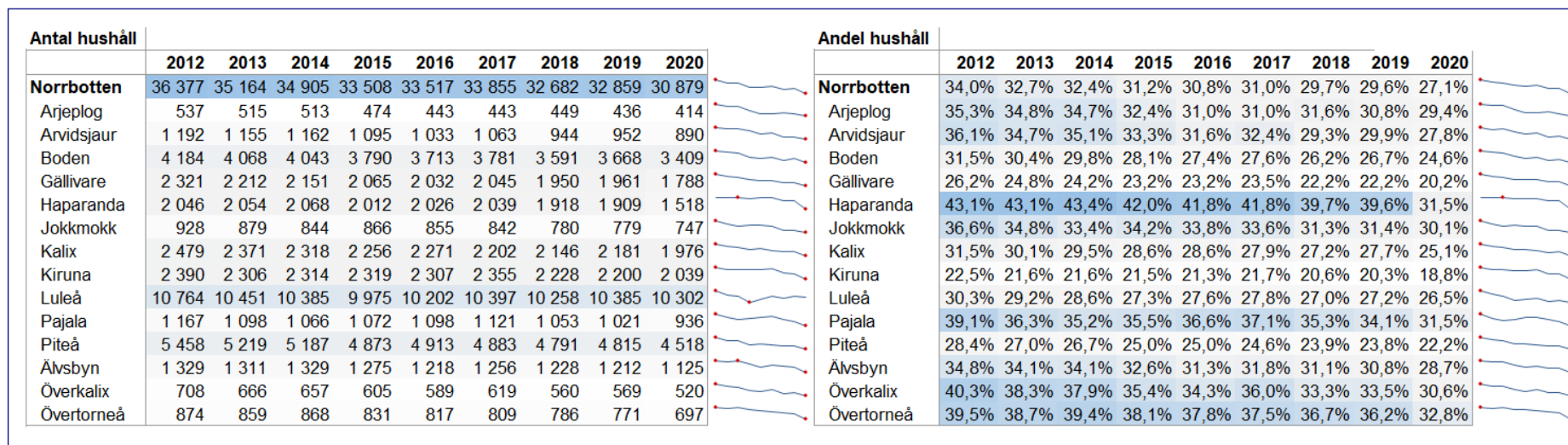


Fig. 25 Antal hushåll i Norrbottens län under perioden 2012 – 2020 som har ansträngd boende ekonomi KALP

Källa: Boverkets underlagsmaterial

5.4.3 Skärningar gällande ekonomi per hushållstyp

Data i Tab. 5 är hämtad från Boverket visar att det är främst ensamstående utan barn som har ansträngd ekonomi, ansträngd boendeekonomi (KALP) och i denna grupp finner man även de hushåll som har flest s.k. "återkommande problem". Hushåll "sammanboende med barn" har flest antal trångbodda, och här finns även många "hemmaboende vuxna barn" samt relativt många fall av "återkommande problem" per hushållstyp. Totalt är det 174 hushåll som anser att de är trångbodda, oavsett hushållstyp och hela 936 som har "ansträngd boendeekonomi (KALP)".

Antal hushåll per hushållstyp	Pajala							
	1. Ansträngd boendeekonomi	2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	6. Flyttar ofta	7. Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem
Ensamstående kvinnor med barn	7	19	14	0	6	0	36	51
Ensamstående män med barn	6	15	13	0	0	0	38	48
Ensamstående utan barn	80	709	0	0	0	11	0	716
Sammanboende med barn	15	48	100	0	20	15	89	145
Sammanboende utan barn	9	110	6	0	0	0	0	112
Övriga hushåll med barn	0	11	24	0	0	5	11	27
Övriga hushåll utan barn	6	24	17	0	6	0	0	28
Totalsumma	123	936	174	0	32	31	174	1 127

Tab. 5 Hushållstyp med ansträngd boende ekonomi och KALP, trångbodda etc.

5.4.4 Hemmaboende vuxna barn över 21 år

Antal hushåll											Andel hushåll										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Norrbotten	4 127	4 205	4 326	4 382	4 420	4 490	4 548	4 403	4 181		Norrbotten	4,4%	4,4%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,3%	4,1%		
Arjeplog	85	90	88	88	87	85	79	82	71		Arjeplog	5,6%	6,1%	6,0%	6,0%	6,1%	5,9%	5,6%	5,8%	5,0%	
Arvidsjaur	98	99	102	98	91	99	95	88	85		Arvidsjaur	3,0%	3,0%	3,1%	3,0%	2,8%	3,0%	2,9%	2,8%	2,7%	
Boden	365	388	385	396	397	397	419	440	392		Boden	2,7%	2,9%	2,8%	2,9%	2,9%	2,9%	3,1%	3,2%	2,8%	
Gällivare	407	412	409	389	417	443	448	434	401		Gällivare	4,6%	4,6%	4,6%	4,4%	4,7%	5,1%	5,1%	4,9%	4,5%	
Haparanda	211	212	216	220	221	212	218	203	207		Haparanda	4,4%	4,4%	4,5%	4,6%	4,6%	4,3%	4,5%	4,2%	4,3%	
Jokkmokk	129	125	122	128	132	127	130	127	112		Jokkmokk	5,1%	4,9%	4,8%	5,0%	5,2%	5,0%	5,2%	5,1%	4,5%	
Kalix	310	317	321	320	322	323	333	316	306		Kalix	3,9%	4,0%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,2%	4,0%	3,9%	
Kiruna	461	456	489	469	470	489	498	475	460		Kiruna	4,3%	4,3%	4,5%	4,3%	4,3%	4,5%	4,6%	4,4%	4,2%	
Luleå	991	1 028	1 077	1 126	1 153	1 181	1 220	1 195	1 146		Luleå	2,8%	2,9%	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%	3,2%	3,1%	2,9%	
Pajala	217	220	212	211	196	196	192	183	174		Pajala	7,2%	7,3%	7,0%	7,0%	6,5%	6,5%	6,4%	6,1%	5,8%	
Piteå	479	501	538	555	548	558	552	531	501		Piteå	2,5%	2,6%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,6%	2,5%	
Ävsbyn	130	130	129	127	130	130	122	101	101		Ävsbyn	3,4%	3,4%	3,3%	3,2%	3,3%	3,3%	3,1%	2,6%	2,6%	
Överkalix	99	94	98	112	112	110	102	98	99		Överkalix	5,6%	5,4%	5,6%	6,5%	6,5%	6,4%	6,0%	5,8%	5,8%	
Övertorneå	145	133	140	143	144	140	140	130	126		Övertorneå	6,5%	6,0%	6,3%	6,5%	6,7%	6,5%	6,5%	6,1%	5,9%	

Fig. 27 Antal hushåll med hemmaboende vuxna barn över 21 år i Norrbottens län under perioden 2012 - 2020

Källa: Boverkets underlagsmaterial

Antal hushåll med hemmaboende vuxna barn över 21 år har stadigt minskat i antal under perioden 2012 – 2020. Trenden är stadigt nedåtgående även om det fortfarande finns utrymme för att målinriktat arbeta mot att ungdomar ska kunna finna en lägenhet utifrån de livsbetingelser som de befinner sig i.

5.4.5 Antal hushåll per boendeform och ansträngd boendekonomi m.m.

Antal hushåll per boendeform	Pajala							
	1. Ansträngd boendekonomi	2. Ansträngd boendekonomi (KALP)	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi	5. Trångbodda och ansträngd boendekonomi (KALP)	6. Flyttar ofta	7. Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem
Bostadsrätt småhus	0	0	0	0	0	0	0	0
Hysesrätt flerbostadshus	25	225	64	0	24	11	0	235
Hysesrätt småhus	0	15	0	0	0	0	0	20
Äganderätt småhus	76	593	101	0	13	20	165	761
Specialbostäder, studenter	0	0	0	0	0	0	0	0
Specialbostäder, äldre	0	42	0	0	0	0	0	43
Specialbostäder, övriga	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga	18	57	5	0	0	0	0	63
Totalsumma	119	932	170	0	37	31	165	1 122

Tab. 6 a Ansträngd boendekonomi, antal hushåll per boendeform³³

Det är främst hushåll i boendeformen; äganderätt/ småhus som har "ansträngd boendekonomi (KALP)" och är "trångbodda" samt har "hemmaboende vuxna barn". Totalt 225 av de som bor i hyresrätt i flerbostadshus, har "ansträngd boendekonomi (KALP)", varav 64 har uppgett att de är trångbodda. 42 äldre, som bor i specialbostäder har uppgett att de har "ansträngd boendekonomi (KALP)". Jämför gärna Fig. 42 – 43 gällande de äldres boendekostnader.

6. Befolkningsutveckling

6.1 Historisk återblick

År 1954 hade Pajala kommun 15 400 invånare och har därefter successivt minskat fram till år 2010 då den dåvarande gruvetableringen påbörjades. Mellan åren 1995 - 2009 minskade befolkningen i kommunen i snitt med 135 personer årligen.

³³ Definitioner se: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T01/

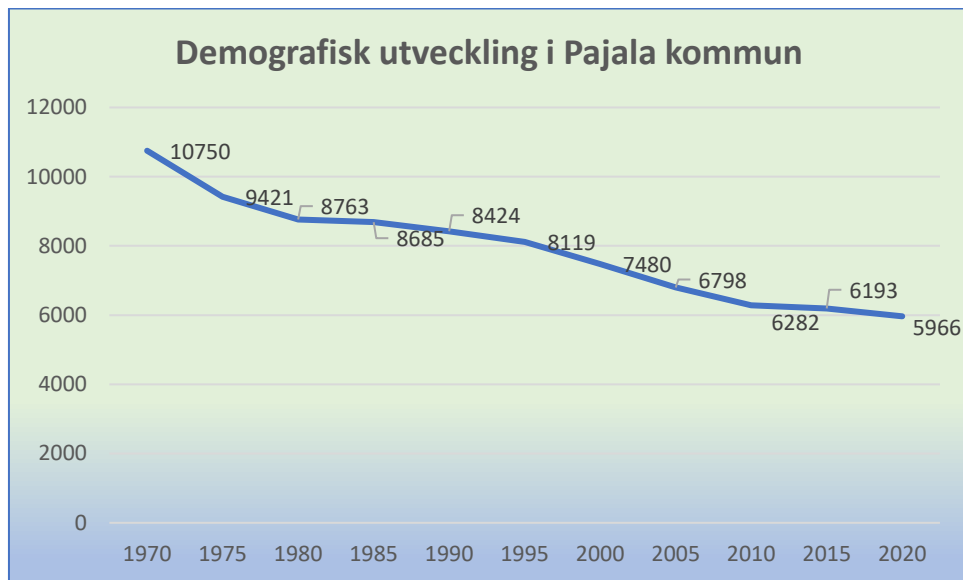


Fig. 28 Hur den demografiska utvecklingen har varit från 1970 - 2020

För en relativt liten kommun som Pajala innebär även mindre skiftningar i befolkningsunderlaget en betydande skillnad på efterfrågan och utbud av tillgängliga bostäder i kommunen. Den demografiska utvecklingen har under flera decennier präglats av en nedåtgående trend. Pajala kommun har en ambition att på långsikt, genom att bland annat kunna erbjuda attraktiva bostadsmiljöer, kunna växa. För att detta ska kunna bli en realitet behöver man i kommunen bland annat få i gång flyttkedjor för olika målgrupper och att det finns ett brett utbud inom bostadsbeståndet.

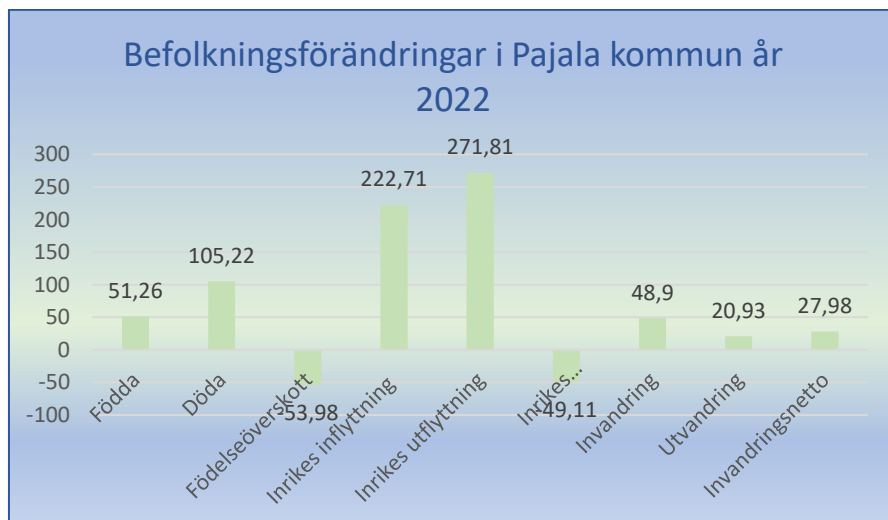
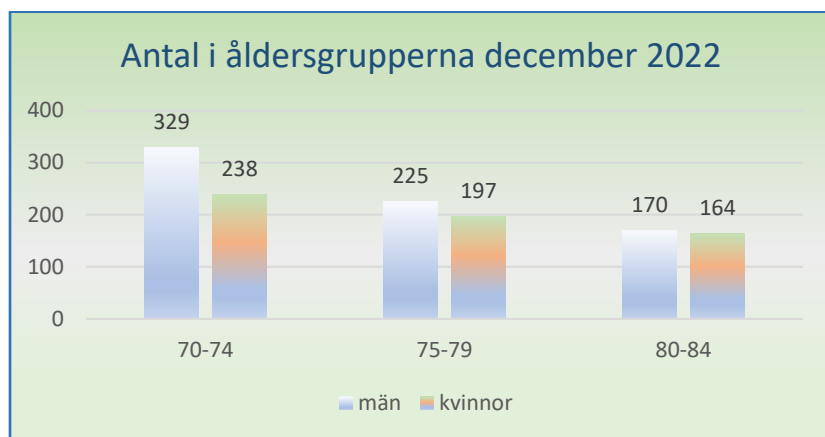


Fig. 29 Folkmängd i Pajala kommun
Källa: SCB, sammanställning och layout Helena Majforsen

I slutet av år 2022 hade Pajala kommun 5883 invånare. Det är i dagsläget något oförutsägbart att med bestämdhet kunna veta hur den framtida befolkningsutvecklingen kommer att se ut i Pajala. Historiskt sett har trenden i det stora under flera årtionden varit en nedåtgående trend men beroende på hur tillväxt ut- eller avvecklas inom en rad olika näringsgrenar kommer det även ge återverkningar i befolkningstillväxten. För närvarande görs nya satsningar och investeringar inom bland annat gruvnäring vilket kommer ge upphov till flera arbetstillfällen och som därmed indirekt kommer att skapa en ökad efterfrågan av bostäder.

Statistiken ovanför visar att det råder ett födelseunderskott i förhållande till antalet avlidna och utflyttning, men som i viss utsträckning kompenseras av invandring och inflyttning.



Källa: Folkmängden per månad efter region, ålder, kön och månad. PxWeb (scb.se)

Fig. 31 till vänster *Folkmängd uppdelad efter ålder 70 – 74, 75 – 79, 80 - 84, kön, december 2022*

Stapeldiagrammet visar uppdelningen mellan åldersgrupperna 70 - 74, 75 – 79, 80 - 84 år i Pajala kommun i december 2022. Då fanns det totalt 567 personer i åldersgruppen 70 – 74 år. Om 15 år kommer ett okänt antal av dessa, som idag hör till denna åldersgrupp vara i behov av ett annat boende, med tillgång t ex ökad omsorg.

I åldersgruppen 80 - 84 fanns i december 2022, 334 personer, varav flera av dessa har tillgång till ökad omvårdnad via t ex hemtjänst eller en boendeform som är anpassad utifrån deras stöd- och vårdbehov.

Nedan visas hur många och andelen av befolkningen i Pajala kommun som var 70 år och äldre per demografiskt statistikområde (DeSO) andel år 2019.

I Pajala kommun finns 4 DeSo områden, (se Tab. 6 och Fig. 32 som är relaterad information) som här benämns med siffrorna 1 – 4:

Område	Befolkning	Andelen 70 år och äldre i %
1	1522	29
2	864	16
3	824	30
4	789	35

Tab. 6 Med hänvisning till Fig. 31

Fig. 32 Statistiken med hänvisning från år 2019 visar att det i DeSo område 1, fanns 441 personer som var 70 år och äldre. I område 4 fanns det under densamma tidsperiod 276 personer som var 70 år eller äldre. Antal personer i densamma åldersklass uppgick till 247 personer i område 3, och i område 2, i Pajala centralort fanns 138 personer som var 70 år och äldre. Givetvis kan dessa nämnda förhållanden av naturliga skäl ha ändrats men visar emellertid ändå i grova drag hur åldersfördelningen, ≥ 70 år och antal var i olika DeSo-områden i Pajala kommun år 2019.

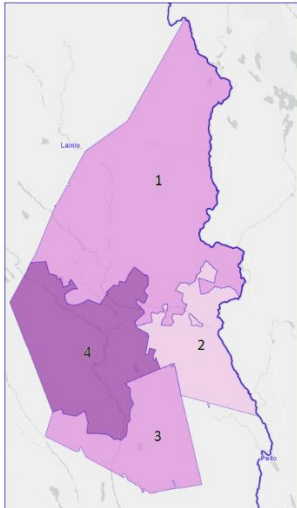


Fig. 32 DeSO³⁴ områden i Pajala

Källa: https://scb.se/contentassets/029afdaf618d456ba73bd64b623c6878/be0401_2021i40_br_be51br2103.pdf

Illustration: Helena Majforsen

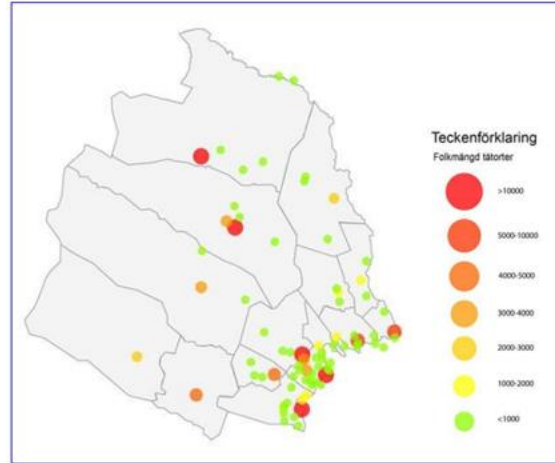


Fig. 33 I Pajala kommun kan befolkningsmängden i grova drag beskrivas som illustrationen längst till höger visar. I Pajala tätort varierar befolkningstätheten mellan 1000 – 2000 invånare. I de tre övriga orterna; Junosuando, Kangos och Korpilombolo fanns < 1000 invånare. Illustrationen visar även hur befolkningsmängden är fördelad i länet som helhet.

Källa: Trafikverket

Befolkningspyramiden i Fig. 34 visar åldersfördelningen från år 2021 och att antalet äldre ser ut att öka i antal. År 2021 fanns det 119 personer som var 66 år och 129 personer som var 71 år samt därefter avtar antal äldre med motsvarande 80 personer i respektive åldrar 76 och 81 år. Det stora antalet äldre är en indikation på att det i framtiden kan finnas behov att bygga fler anpassade boendeformer för den äldre generationen. Dessutom är det befogat att utifrån denna åldersprognos skapa förutsättningar och underlätta flyttkedjor för äldre som önskar få tillgång till ett mera lättskött boende, eftersom många av dessa äldre idag bor i småhus. Nedanstående tabell kan användas som underlag för att förutse hur åldersfördelningen kommer att bli i framtiden.

³⁴ DeSO områdena i Pajala är: 1=DeSO 2521A0040, 2 = DeSO 2521A0030, 3= DeSO 2521A0010, 4 = DeSO 2521A0020, DeSo betyder demografiska statistikområden

Källa: <https://experience.arcgis.com/experience/3fdaa2ee79d245c0afaf715e26974473>

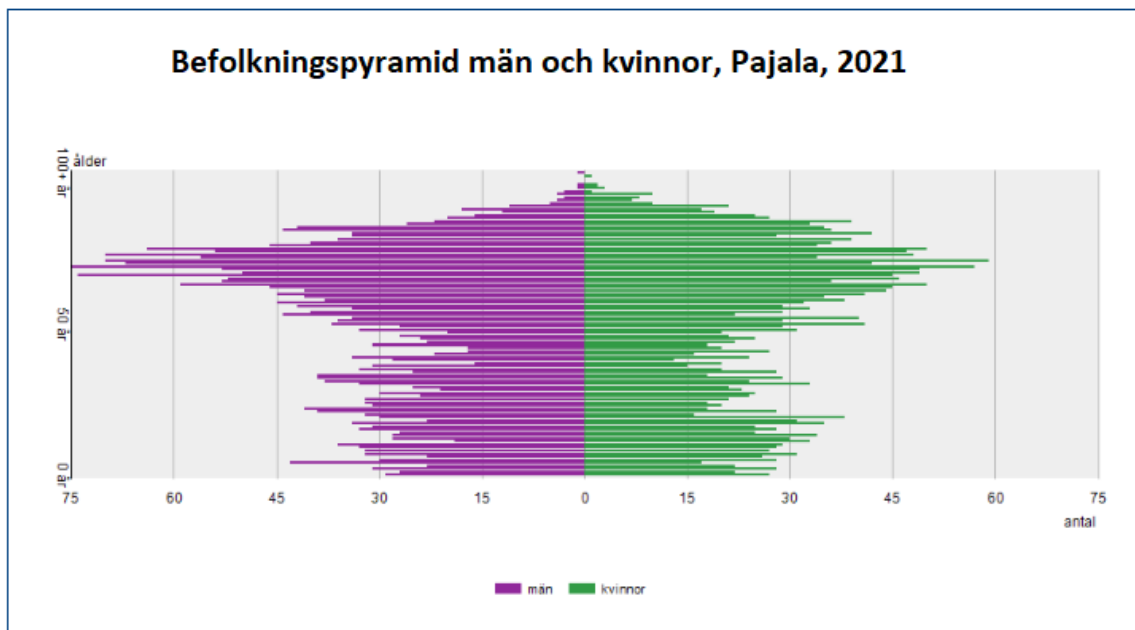


Fig. 34 Befolkningspyramid män och kvinnor i Pajala kommun

Pajala kommun har liksom många andra glesbygdskommuner ett stort kvinnunderskott. Detta kvinnunderskott hänger samman med att kommunen sedan många decennier tillbaka haft en i huvudsak traditionellt mansdominerad arbetsmarknad. Många kvinnor har därför flyttat från Pajala, ofta för att studera eller för att börja arbeta och har därefter inte flyttat tillbaka till Pajala kommun. Utmaningen här är att det i Pajala kommun ska finnas en bättre balans utifrån ett övergripande genusperspektiv, och att fler i yrkesför ålder bosätter sig i kommunen samt motverka utflyttning av personer i yrkesför ålder genom strategiskt målinriktade åtgärder.

6.2 Befolkning i och utanför tätort

Tabellen i Fig. 35 nedan illustrerar antal boende i tätorterna: Junosuando, Kangos och Korpilombolo, Pajala samt utanför tätorterna. Värderat utifrån samtliga åldersklasser och tätorter finns flest invånare utanför tätorten. Flest antal personer som är ≥ 65 år finns i Pajala centralort som därefter följt av Korpilombolo och Junosuando, där det råder marginella skillnader mot invånarantalet i Kangos.

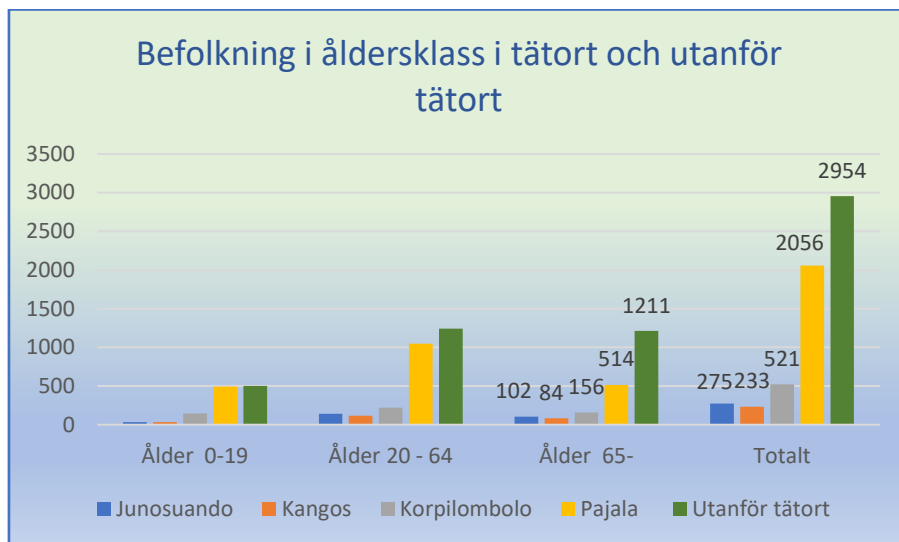


Fig. 35 *Befolkning och åldersklasser uppdelad efter orter år 2018*

Källa: SCB

Tabellen ovan åskådliggör på ett generellt sett antal boende i olika åldersklasser i tätorterna men även utanför tätort år 2018. Denna tabell kan utgöra ett underlag för att värdera dels *var* det kan vara marknadsekonomiskt intressant att bygga nya bostäder och utifrån det behov av bostäder som uppstår med hänsyn till de olika åldersklasserna, främst åldersgruppen från 65 år och uppåt. Statistiken i Fig. 35 visar att flest personer bor utanför tätorterna, men relaterat till kommunens tätorter bor flertalet i Pajala centralort.

En historisk återblick visar att under den föregående gruvetableringen 2011 – 2012 ökade antal personer som ville flytta till Pajala från andra delar av landet. Då ökade efterfrågan av bostäder som i viss utsträckning även härrörde från person som redan var bosatta i Pajala kommun. En liknande ökad efterfrågan kan förväntas uppkomma även idag i och med att gruvnäringen förväntas expandera och på grund av den expansiva politik som förs i Norrbottens län.

Tabellen till vänster visar att medelåldern i de olika orterna var högst i Junosuando motsvarande 53 år och lägst i Korpilombolo motsvarande 44 år.

Tabellen ger en indikation av att det finns behov av att bygga fler bostäder för att tillgodose de äldres boendebehov men även bostäder som motsvarar den yngre generationens behov av ett eget boende, se även Fig. 76.

6.3 Befolkningsframskrivning
6.3.1 Befolkningsframskrivning – tillväxt enligt kommunens analys

Denna befolkningsframskrivning är något mer optimistisk än den som SCB lägger fram och avvikelserna jämfört med den är relativt modesta, se kap 6.3.2. Målet är att befolkningen i Pajala kommun ska uppgå till 7000 personer år 2040 enligt kommunens strategiplan, vilket motsvarar en befolkningsökning på ca 19 % jämfört med december år 2022 år då befolkningsmängden var 5883. Denna befolkningsökning avser endast de som flyttar in permanent till kommunen. Hur många skyddsbehövande enligt massflyktingsdirektivet och antal kvotflyktingar som i framtiden kommer bosätta sig i kommunen är troligen något mer oförutsägbart.

Olika okända omvärldsfaktorer bidrar till, hur många som flyttar till Pajala kommun och hur en positiv befolkningsframskrivning kan utveckla sig. Inom gruvnäringen beräknas behovet av ny personal öka de närmaste 10 åren med motsvarande ca 100 personer.

Hur den sammanlagda befolkningsframskrivningen, i framtiden kommer att utvecklas över tid är givetvis svårt att förutse när det är så många inbördes faktorer som styr detta. Det är därför viktigt att man har beredskap för flexibla boendelösningar, även att man planerar för ett mer temporärt boende för t.ex. entreprenörer och vikarier. Kommunen behöver även reflektera över utflyttningskvoterna och vad man från kommunens sida kan göra för att förhindra/förebygga att personer väljer att flytta från kommunen.

Befolkningspyramiden visar att antalet äldre kommer att öka och det behövs samlade åtgärder för att tillgodose de äldres behov av bostäder som är anpassade utifrån deras förutsättningar.

För att kommunen ska kunna styra befolkningsframskrivningen i önskad positiv riktning krävs att man arbetar målinriktat och värderar vilka förutsättningar som finns för att det ska kunna ske en framtida befolkningstillväxt i Pajala kommun. Marknadsförutsättningarna för etablering av nya företag och tillväxt i Pajala kommun ser i dagsläget gynnsam ut, se Kap. 5.1 och Kap. 12. En kraftig utbyggnad av nya bostäder är en grundförutsättning för att befolkning ska kunna uppgå till 7000 invånare år 2040. I syfte att kunna följa upp utvecklingen bostadsbyggandet och tillgången till bostad finns framtagna mål och strategier, se Tab. 32 vilka i sin tur är kopplade till olika indikatorer för att underlätta uppföljning inom respektive område, se Tab. 31.

I kapitlen 11 – 13 finns en fördjupning av vilka verktyg som kommunen kan förfoga över för att kunna styra bostadsbyggandet och öka antalet invånare till kommunen, det förutsätter implicit att det finns tillgång till attraktiva boendelalternativ. Det finns givetvis andra samverkande faktorer som bör vara uppfyllda för att antalet invånare ska kunna växa i Pajala kommun, vilket föreliggande bostadsförsörjningsprogram utelämnar.

6.3.2 Befolkningsframskrivning – enligt SCB:s prognos

Stapeldiagrammet nedan visar SCB:s prognos gällande befolkningsutvecklingen i Pajala kommun i olika åldersklasser fram till år 2069. Detta underlagsmaterial är beräknat utifrån ett statistiskt empiriskt dataunderlag.

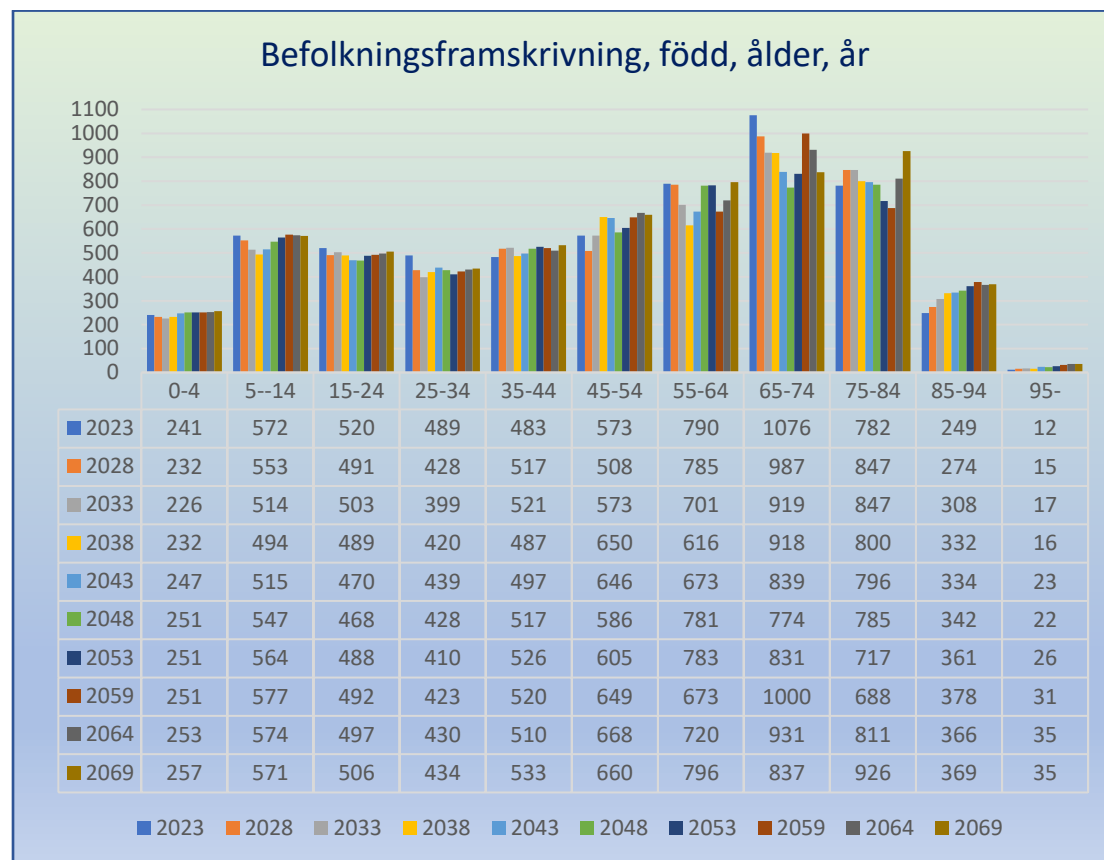


Fig. 36 Befolkningsframskrivning i olika åldersgrupper fram till år 2069 enligt SCB:s statistik

Det framgår av SCB:s hemsida att befolkningsprognosens utveckling och sammansättning utgår ifrån senast kända årsbefolkning och antaganden om hur fruktsamhet, dödlighet och flyttmönster kommer vara i framtiden, se även Fig. 19 och 19 a. De prognoser som visas i diagrammet utgår ifrån de värden som har observerats vid tidigare studier och ett antagande om att denna utveckling även kommer att gälla i framtiden. För oss idag, oförutsägbara strukturförändringar påverkar hur befolkningsutvecklingen kommer vara i framtiden vilket innebär att det även finns en osäkerhet i dessa prognoser som endast är en uppskattning av den framtida befolkningsframskrivningen, och att osäkerheten i framskrivningen ökar alltmer med tiden.

Notera att tabellen till vänster visar endast befolkningsframskrivningen i olika åldersgrupper, vilket innebär att det givetvis kan råda positiva uppgångar under de år och åldrar som inte kan utläsas av tabellen. Men sammantaget kan man dock uttyda en trend som medför att man på ett mera målinriktat sätt behöver arbeta med olika slags åtgärder för att vända den prognostiserade befolkningsframskrivningen i en mer gynnsam riktning.

År	Antal
2023	5787
2028	5637
2033	5528
2038	5454
2043	5479
2048	5501
2053	5562
2059	5682
2064	5795
2069	5924

Tab. 7 *Befolkningsframskrivningen enligt SCB:s statistik*

Denna statistik innebär för Pajala kommuns del en mycket restriktiv utveckling och även tillbakagång vad gäller det totala invånarantalet. Den 31 december 2022, hade Pajala kommun 5883 invånare och för år 2023 beräknas befolkningen uppgå till 5787 personer, vilket är en minskning med motsvarande 96 personer. För en relativt liten kommun, (baserat på antal invånare) utgör det sammantaget en relativt stor procentuell minskning av antalet invånare i kommunen.

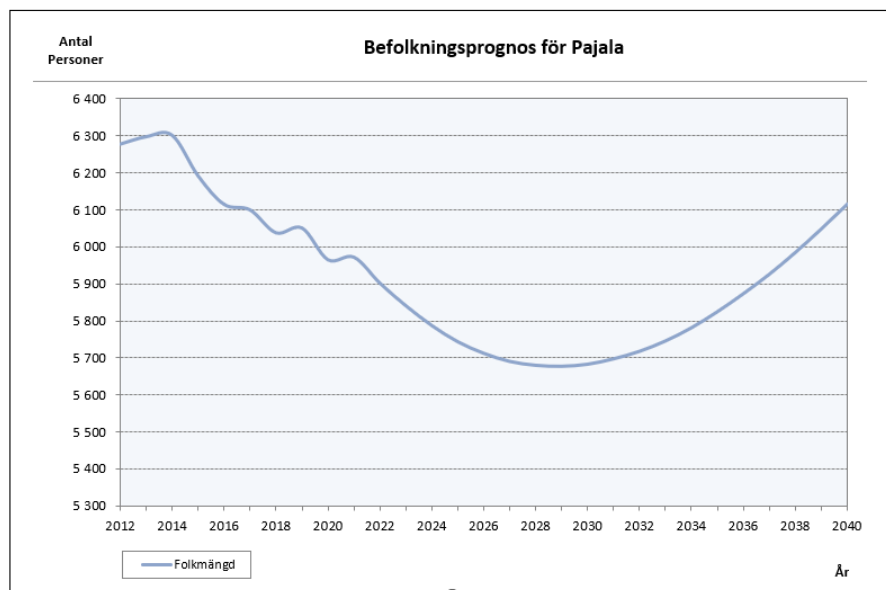
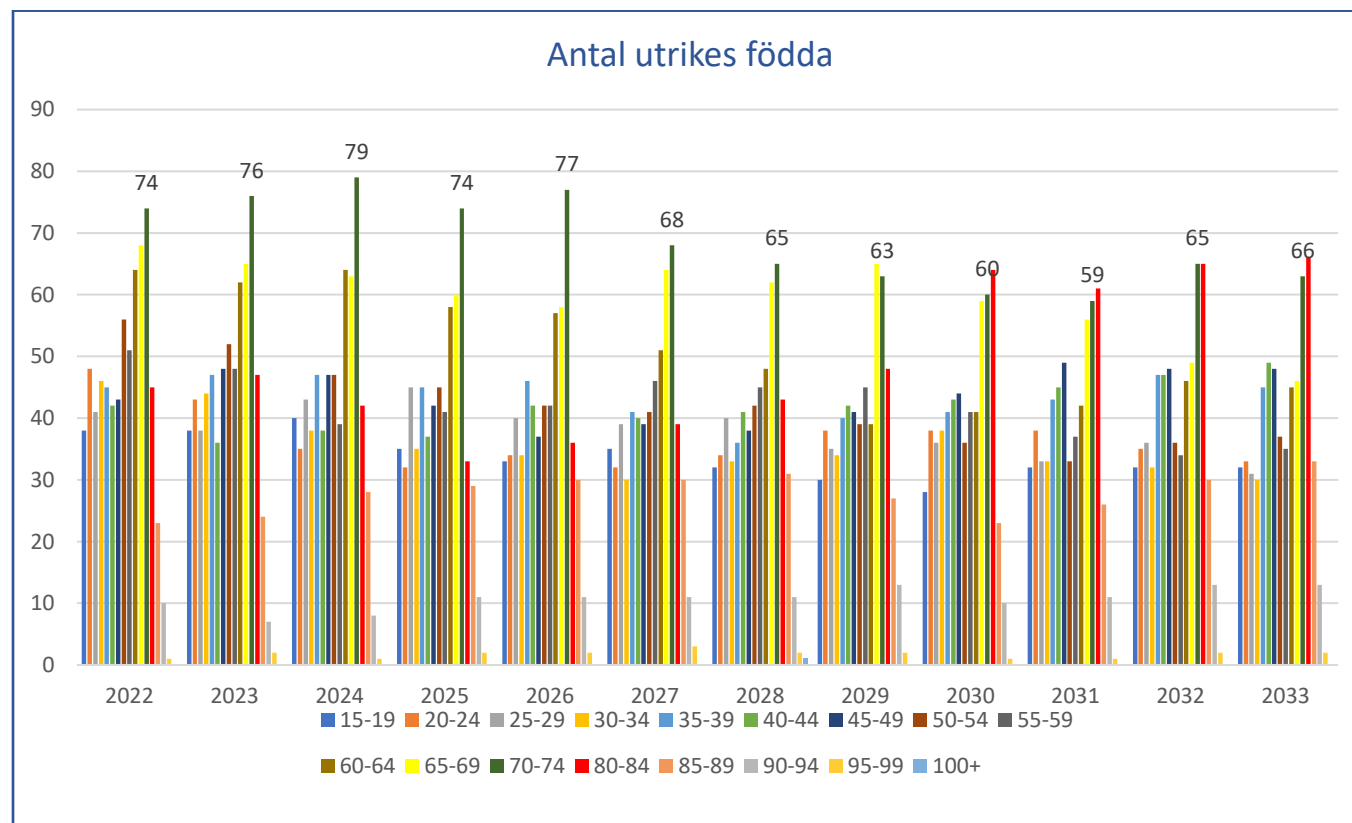


Fig. 36 a *Befolkningsprognos för Pajala kommun*

Enligt SCB:s statistik minskar befolkningen successivt men någonstans mellan år 2033 – 2038 sker en brytpunkt när antal invånare i stället förväntas öka i Pajala kommun fram till år 2040.

Källa: SCB

Utmärkande för den framtida befolkningen är att antalet, och andelen äldre relaterat till den övriga befolkningen ökar och att befolkningsunderlaget successivt minskar fram till ca år 2030 och för att först därefter öka i antal. Denna prognos kan betyda att det kan behövas flera olika slags boendetyper, som mer specifikt inriktar sig mot att tillgodose de boendebehov som en åldrande befolkning har. Under perioden fram till år 2040 bör man satsa på att bygga bort den redan befintliga bostadsbristen som finns i kommunen samt komplettera bostadsbeståndet för olika målgrupper.



Illustrationen till höger visar antal utrikes födda i olika åldersklasser. Här ser man en tydlig trend som visar att antalet äldre ökar markant mellan åren 2022 – 2033, i ålderskategorin 70 – 74 år. Föreliggande figur kan ge en fingervisning av antal äldre fram till år 2033 och därmed behovet av fler omsorgsinriktade boenden, som föreliggande bostadsförsörjningsprogram ska beakta.

Fig. 37 Prognos av antal utrikes födda i olika åldersklasser³⁵

Källa: SCB

³⁵ Källa: [Folkmängd efter region, inrikes/utrikes född, kön, ålder och år. PxWeb \(scb.se\)](https://pxweb.scb.se)

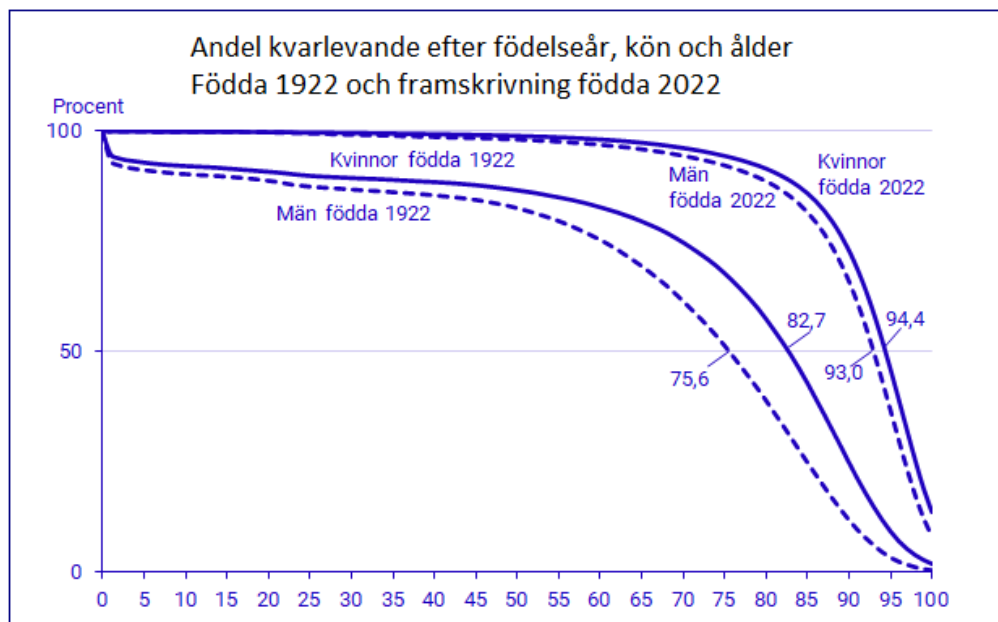


Fig. 38 Skillnad i förväntad livslängd mellan de som är födda 1922 och födda 2022

Källa: [Andel kvarlevande efter födelseår, kön och ålder. Födda 1922 och framskrivning födda 2022 \(scb.se\)](https://www.scb.se)

Illustrationen till vänster visar att det kommer råda stora skillnader i livslängd jämfört med personer som är födda 1922 och relaterat till personer födda 2022. För män födda 1922 är den genomsnittliga livstiden 75,6 år och för kvinnor, födda densamma år, 82,7 år. Livslängden för män födda år 2022 beräknas vara 93 år och för kvinnor, födda samma år, 94,4 år. Skillnaden gällande livslängd mellan könen planas ut betydligt för personer födda år 2022 jämfört med personer födda år 1922. Sammantaget behöver man kalkylera in dessa siffror in i hur man i framtiden tillgodoser bostadsförsörjning och de behov som en åldrande befolkning, utifrån ett brett strategiskt perspektiv inom en rad olika servicefunktioner kommer att ha. Det påstås att framtidens äldre kommer att vara friskare och rörligare jämfört med dagens, vilket kan medföra att det kommer att behövas en omstrukturering av befintliga omsorgsboenden/bostäder till mer flexibla lösningar för den åldrande befolkningen i framtiden.

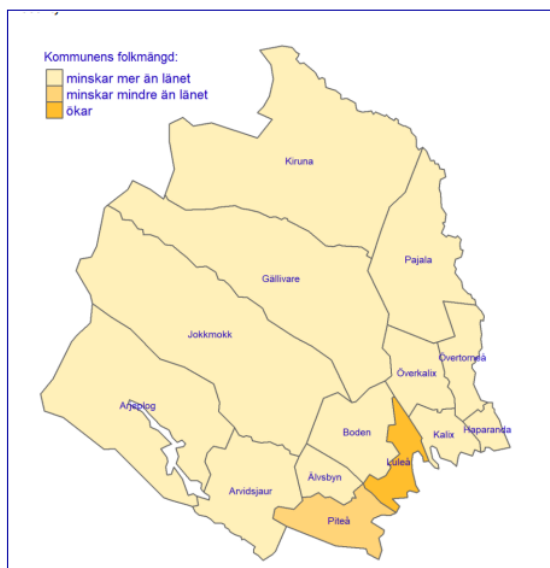


Fig. 39 Prognos av framtida folkmängd utifrån ett regionalt perspektiv fram till år 2040³⁶

Källa: SCB

Kartillustrationen till vänster visar hur den framtida beräknade befolkningsutveckling förväntas bli, kommunvis i Norrbottens län fram till år 2040. Enligt denna framtidsprognos som tar sikte på år 2040 för Norrbottens län har det bedömts att folkmängden i Pajala kommun förväntas minska mer än i länet för övrigt. I Luleå kommun ökar i folkmängden jämfört med övriga kommuner i länet.

Dessa befolkningsprognoser baseras på tidigare inhämtade empiriska data och inkluderar inte i nämnvärd omfattning de infrastrukturella förbättringar och näringslivsutveckling etc. som kan medföra att det i stället sker en mera positiv befolkningsutveckling med fler invånare än vad som har prognosticerats av SCB.

7. Bostadsmarknadsenkät och boendesituation

7.1 Bostadsbrist

För att kunna bedöma i vilken utsträckning det råder bostadsbrist i kommunen hänvisas till inhämtat underlagsmaterial från Boverket. Vid planering av kommunens bostadsförsörjning behöver man utföra ett flertal olika analyser. Det handlar bland annat om att kunna besvara vilka önskemål hushållen har gällande bostad och vilka ekonomiska förutsättningar hushållen besitter relaterat till hyror i bostäder/lägenheter. Det är viktigt att finna vilka förutsättningar som kommunens egna invånare har, men kalkylen omfattar även personer/hushåll som kan tänka sig att flytta till kommunen. Omvärldsfaktorer såsom till exempel tillgång till kollektiva transportmedel, pendlingsmöjligheter och sysselsättningsmöjligheter inverkar hur stor efterfrågan på bostäder blir i kommunen.

³⁶ Källa: https://www.scb.se/contentassets/029afdaf618d456ba73bd64b623c6878/be0401_2021i40_br_be51br2103.pdf

Efterfrågan på bostäder inom ramen för det befintliga bostadsbeståndet behöver kartläggas för att man ska kunna få en helhetsbild av, hur stor tillgången på bostäder är och om det för närvarande råder bostadsbrist i kommunen. Föreliggande kartläggning i följande Kap. visar hur bostadsbeståndet ser ut i kommunen och hur olika ålderskategorier och hushållstyper bor idag, relaterat till deras ekonomiska situation. Olika mått och kriterier används för att bedöma om det råder bostadsbrist vilket framgår av sammanställningen nedan och hur många bostäder som har byggts i Pajala under perioden 1930 - 2021 framgår av Fig. 50.

Mått	Kriterier
1. Ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och riksnormen.
2. Ansträngd boendekonomi (KALP)	Hushållet har en inkomst som inte räcker till att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och vad hushållet har kvar att leva på, (KALP) kalkylbaserade på ett genomsnitt av bankernas kalkyler.
3. Trångboddhet	Hushållet är trångbott om det inte har sovrum utöver vardagsrum och kök eller kokvrå. Två barn kan dela sovrum, men med beaktande av stigande ålder och personlig integritet behöver barn över 11 år eget rum. Vuxna som inte sammanbor delar inte sovrum. Ensamstående utan barn anses inte trångbodda. För de hushåll där antalet rum saknas, främst småhus, används boyta per person. Har hushållet mindre än 20 kvm per person räknas hushållet som trångbott.
4. Trångbodda och ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker för en baskonsumtion enligt mått 1. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
5. Trångbodda och ansträngd boendekonomi	Hushållet har en inkomst som räcker till för en baskonsumtion enligt mått 2. Ansträngd boendekonomi och dessutom är trångbott enligt mått 3. Trångboddhet.
6. Flyttar ofta	Hushåll där någon av individerna har flyttat minst en gång årligen de senaste tre åren.
7. Hemmaboende vuxna barn	Hushållet har hemmaboende barn som är äldre än 24 år.
8. Återkommande problem	Hushållet uppfyller något av ovanstående mått två år i rad.

Tab. 8 Mått och kriterier som används för att bedöma om bostadsbrist råder

Källa: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

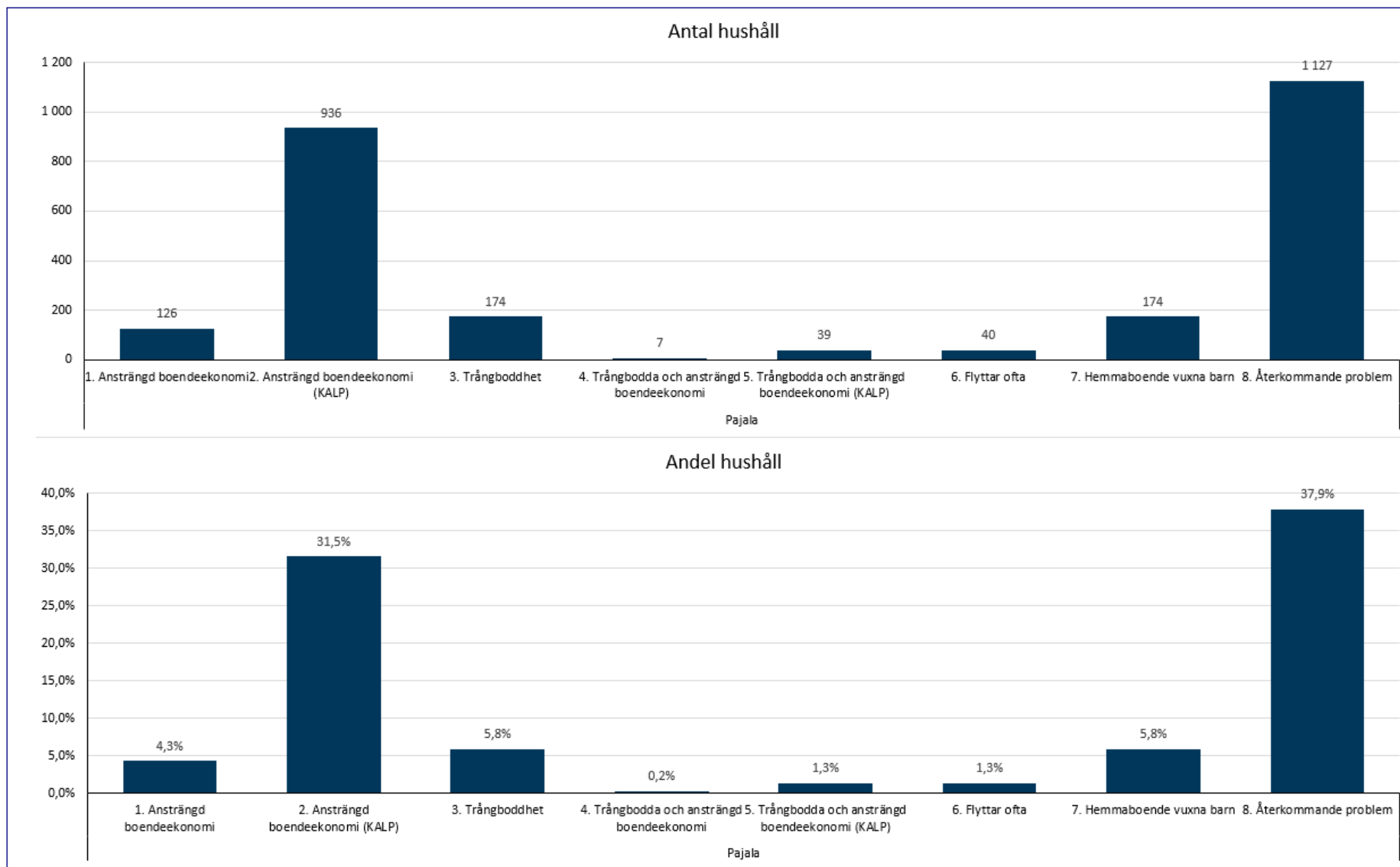


Fig. 40 Hämtad från år 2020 års analys

7.2 Balans på bostadsmarknaden eller ej

Kommunen, i likhet med alla kommuner i Sverige är ålagda att årligen besvara en bostadsmarknadsenkät från Boverket som ligger till grund för att bedöma kommunens behov av bostadspolitiska åtgärder. Ovan nämnda bostadsmarknadsenkät är alltför omfattande för i sin helhet återges här och därför hänvisas här, att läsaren själv orientera sig i materialet som finns att finna på Boverkets hemsida.³⁷

Endast ett axplock av information/svar återges från enkäten för att bostadsförsörjningsprogrammet ska kunna fånga upp relevanta frågeställningar och aktuell problembild samt för att återge en övergripande helhetsbild av bostadsmarknaden och vilka insatser inom ramen för bostadsförsörjningen som kommunen behöver göra. Följande sammanställningar belyser om kommunen anser att det råder *"balans på bostadsmarknaden i Pajala kommun"*, underskott eller överskott. Svaren är lämnade år 2022 och återger bostadstillståndet i kommunen år 2021. Dessa förhållanden har i viss utsträckning förändrats idag vilket även framgår av kommentarerna. Dessutom framgår kortfattat vilket behov det finns av nya bostäder i kommunen men med reservation till nya ändrade förutsättningar som kan uppstå.

De olika svarsalternativen som finns är; *"balans"*, *"underskott"*, *"överskott"* och *"litet eller inget behov"* samt specifikation med en siffra.

De olika färgkategorierna betyder:

Balans innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud på bostadsmarknaden som svarar mot behoven.

Underskott på bostäder innebär att behov och efterfrågan är större än utbudet. Har kommunen underskott på bostadsmarknaden är det till exempel svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och flytta till eller inom kommunen.

Överskott på bostadsmarknaden innebär att det ständigt finns fler lediga hyresbostäder eller bostäder till salu än vad som efterfrågas. Att det finns outhyrda bostäder i något enstaka bostadsområde behöver inte innebära att den lokala bostadsmarknaden som helhet har överskott.

Svarsalternativen är: litet behov eller inget behov eller numerärt

Bostadsmarknadsenkäten	
Balans på bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021	
a)	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge? I kommunen som helhet?
b)	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge? På centralorten?
c)	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge? I kommunens övriga delar?
d)	Hur bedömer ni att kommunens bostadsmarknadsläge kommer se ut om tre år? I kommunen som helhet?
e)	Hur bedömer ni att kommunens bostadsmarknadsläge kommer se ut om tre år? På centralorten?
f)	Hur bedömer ni att kommunens bostadsmarknadsläge kommer se ut om tre år? I kommunens övriga delar?
g)	Hur stort är behovet av olika upplåtelseformer de kommande tre åren? Hyresrätt? Svar: Litet behov

³⁷ Källa: <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

h) Hur stort är behovet av olika upplåtelseformer de kommande tre åren? Bostadsrätt? Svar: Inget behov
i) Hur stort är behovet av olika upplåtelseformer de kommande tre åren? Småhus? Svar: Litet behov
j) Samtliga förväntade påbörjade bostäder genom nybyggnad, i flerbostadshus 2023? Svar: 0
k) Samtliga förväntade påbörjade bostäder genom nybyggnad, i småhus 2023? Svar: 5
l) Hur stort är behovet av olika upplåtelseformer de kommande tre åren? Andra former

Tab. 9 Svar från Bostadsmarknadsenkäten

Sammanfattning: I de grönmarkerade cellerna råder det balans, dvs att bostadsefterfrågan möter ett utbud på bostadsmarknaden som svarar mot behoven. De rödmarkerade cellerna talar om när och var det råder bedömt underskott på bostadsmarknaden, och om tre år beräknas det råda underskott av bostäder såväl på centralorten, men även i kommunens övriga delar/orter. Det framgår av bostadsmarknadsenkäten att inom en treårsperiod kommer det inte finnas något behov av olika upplåtelseformer såsom bostadsrätt, det finns ett litet behov av nya småhus de kommande tre åren samt litet behov av hyreslägenheter. Ett ändrat omvärldsläge och stor efterfrågan på arbetskraft i region inklusive Pajala kommun innebär att kommunen har värderat att i dagsläget återger dessa svar inte de verkliga förhållanden som råder i kommunen, gällande svaren i cellerna: b, d, g, h, i. Det råder således inte balans på bostadsmarknaden idag, möjligen kan det råda balans gällande bostadsutbudet utanför centralorten. Överskott på bostäder finns egentligen endast på enstaka orter utanför centralorten.

8. Målgrupper

8.1 Studenter

Bostadsmarknadsläget för olika målgrupper belyses i detta Kap. med återkoppling till Kap. 15 i "DEL V – Handlingsplan med kartläggning och riktlinjer för att tillgodose framtida bostadsbehov."

Bostadsmarknadsenkäten
Studenter - bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021
Det råder balans för studenter på bostadsmarknaden i kommunen
-Det fanns 20 st. särskilda studentbostäder i kommunen

Tab. 10 Studenter

Övriga kommentarer:

Pajala bostäder har inga renodlade studentlägenheter men de tillhandahåller lägenheter där studenter har förtur. Lägenheterna har 1 rum och kök/kokvrå/kokskåp.

För att få en "studentlägenhet" krävs att den studerande själv står i kö och alla från 15 år kan stå i kö, dock med målsman som kontaktsinnehavare. Den studerande ska visa upp ett intyg som visar att utbildningen genomförs i Pajala. Längden på utbildningen ska uppgå till minst 2 terminer med en studietakt på minst 75%.

För studerande finns smålägenheter på 25 till 30 kvadratmeter, och till dessa har studenter förtur i kön. 2017 fanns 31 studentlägenheter i Pajala centralort och 2021 fanns det 20 studentlägenheter att tillgå. På centralorten finns sammanlagt 31 lägenheter på följande adresser: Förvaltningsvägen 3, Ladugårdsvägen 13 -1 4, Skolvägen 5 - 8 och 10. Under juni, juli och augusti betalar studenten endast 25 % av hyresavgiften³⁸.

Det privata bostadsbolaget Tornehem AB hyr ut ca 10 övernattningsrum och har även ett tiotal möblerade lägenheter för uthyrning som ibland hyrs av t.ex. studenter.

8.2 Ungdomar

Bostadsmarknadsenkäten
Ungdomar - bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021
Det råder balans för ungdomar på bostadsmarknaden i kommunen
-Det finns inga särskilda ungdomsbostäder som hyrs i kommunen, till personer under en viss ålder.

Tab. 11 *Ungdomar*

Övriga kommentarer:

Det råder ett underskott av bostäder för ungdomar som också har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden på grund av för kort kötid hos hyresvärdar och/eller på grund av otillräckliga ekonomiska resurser. I vissa fall kan Socialtjänsten gå in för att hjälpa ungdomar som har låg betalningsförmåga.

³⁸ Källa: se TEAMS "Bostäder i Pajala"

Bostadsmarknadsenkäten
Nyanlända på bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021
<ul style="list-style-type: none"> -Kommunen tar emot nyanlända enligt bosättningslagen -Kommunen bedömer att det finns mycket goda förutsättningar att erbjuda bostäder vid anvisning till nyanlända -Kommunens allmännyttiga bostadsbolag har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända -Tidsperspektiv: Tillsvidarekontrakt/förstahandskontrakt erbjuds i samband med mottagandet eller efter en kortare tid. (Kortare tid avser mindre än ett år, exempelvis efter en provtid, eller när bostad finns tillgänglig). Avser hyreskontrakt i anvisningskommunen. -Kommunen gör inte några bostadsrelaterade insatser för självbosatta nyanlända

Tab. 12 *Nyanlända*Övriga kommentarer:

Under 2022 uppgick anvisade kommunplatser enligt massflyktindirektivet i Pajala kommun till 16 st. Under 2023 är det beräknade fördelningstalet 12 för Pajalas del. Fördelningstalet är det antal skyddsbehövande som en kommun förväntas kunna ta emot. Under år 2022 har Socialtjänsten skrivit 6 nyttjandekontrakt för kvotflyktingar. För att kommunen bättre ska kunna planera sina insatser med att tillgodose bostadsbehovet för nyanlända och flyktingar är det en stor fördel om kommunen, några år i förväg har dialoger med Migrationsverket och länsstyrelsen. På Boverkets hemsida finns information om hur kommunen lättare kan ordna bostad åt nyanlända.

På grund av det instabila världsläget, med kriget som bröt ut den 24 februari 2022 i Ukraina, fångar enkäten inte upp dessa nya "akuta" bostadsbehov som har uppkommit, eftersom enkäten återspeglar förhållanden från år 2021. Här behöver kommunen arbeta för en mer samlad beredskap, i samverkan med olika aktörer för att tillgodose det akuta behov av bostäder som har uppstått som en direkt följd av det pågående kriget i Ukraina. För kommunens del innebär att det fordras en "kontinuerlig" beredskap och uppföljning av var man kan bereda bostäder till nyanlända kvotflyktingar eller i enlighet med massflyktsdirektivet.

Antal kvotflyktingar beslutas årligen av Migrationsverket efter att regering och riksdag tilldelat resurser för mottagandet. Under 2021 kom 7 kvotflyktingar till Pajala kommun.³⁹ Angående fördelningstal, anvisade kommunplatser och måluppfyllelse för 2023 kan man finna mer information om detta på Migrationsverkets och på Boverkets hemsida.⁴⁰

³⁹ Källa: Verksamhetsrapport vidarebosättning 2021, dnr 1.3.4 -2022-19446, Migrationsverket.

⁴⁰ [Något lättare för kommuner att ordna bostad åt nyanlända - Boverket](https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Sokande-fran-Ukraina.html)
<https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Sokande-fran-Ukraina.html>

Bostadsmarknadsenkäten
Äldre - bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021
Det råder balans för äldre på bostadsmarknaden i kommunen
Det råder ett underskott av seniorbostäder i kommunen
<ul style="list-style-type: none"> -Behovet av särskilda boendeformer för äldre kommer att vara täckt om två år (här avses år 2023) men man kan inte bedöma om behovet kommer att vara täckt om 5 år (här avses år 2026) -Det finns 128 bostäder i s.k. "särskilt boende" i kommunen, ej inräknat korttidsboenden -Det finns totalt 20 korttidsboenden i kommunen -Kommunen har inte infört boendereformen s.k. "biståndsbedömt trygghetsboende" men planerar att inom de kommande tre åren inrätta denna boendeform (här avses år 2024) -Det finns 86 seniorboenden i kommunen och 1 januari 2022 fanns det inga outhyrda seniorbostäder -Behovet av trygghetsbostäder kommer inte vara täckt om 2 år (här avses år 2023), men däremot förväntas behovet vara täckt om 5 år (här avses år 2026)

Tab. 13 Äldre

Övriga kommentarer⁴¹:

Äldre har olika boendepreferenser och någon generell boendelösning finns inte. Många äldre söker efter ett lättskött boende men även trygghet, bra boendeformer och boendemiljö, personal, ett utbud av intressanta aktiviteter, trivsel, gemenskap, vård/omsorg, tillgång till bra och näringsrik mat, närhet, livskvalité och självbestämmande. Denna uppräknade av olika värdefulla aspekter utgör viktiga delar i de äldres boendemiljö. Äldres behov av anpassade boenden kan bli en central prioritering och frågeställning när det gäller hur man i kommunen ska styra inriktningen av det framtida bostadsbyggandet i kommunen. Det är önskvärt att det finns tillgång till ett varierat utbud av bostäder gällande lägenhetens storlek, hyresnivå, upplåtelseform och geografiskt läge.

⁴¹ Övriga kommentarer härrör inte från Boverkets bostadsmarknadsenkät.

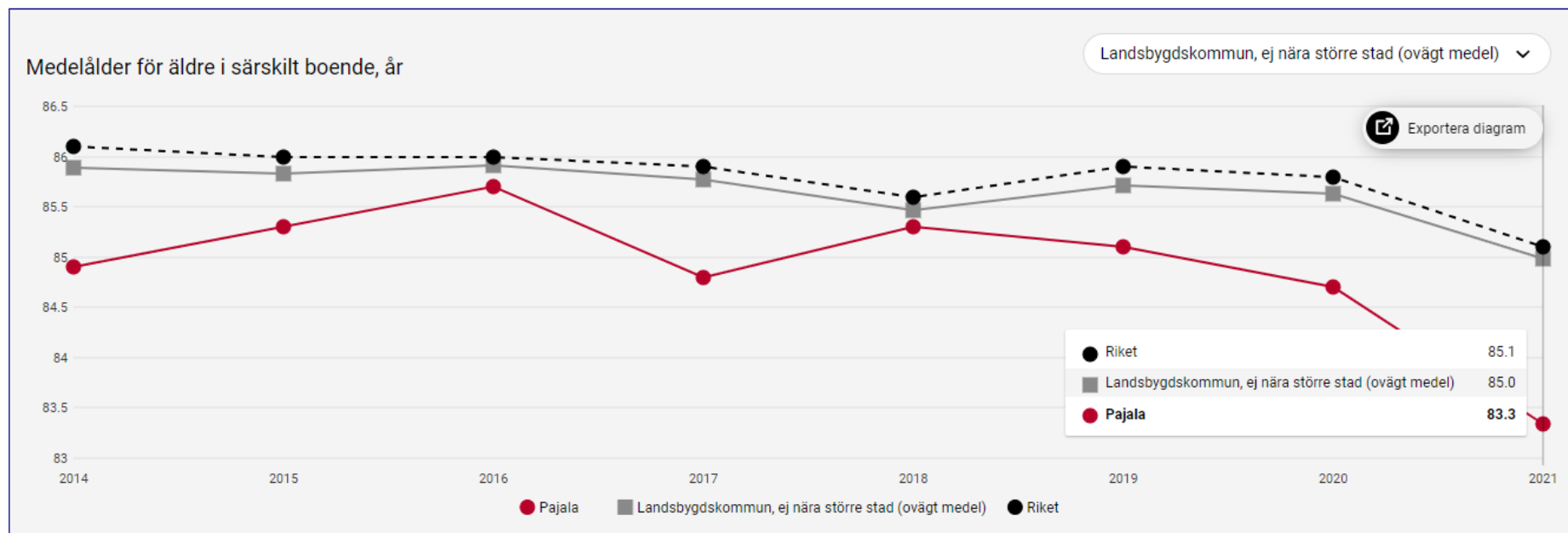


Fig. 41 Medelåldern för äldre i särskilt boende

Fig. 41 visar att medelåldern för äldre i särskilt boende i Pajala kommun är 83,3 år som kan jämföras mot riket som helhet där åldern i stället är 85,1 år. Omsorgsbehovet uppstår kring 80-års åldern och kommunen behöver ha ökat beredskap för att tillgodose detta utifrån den demografiska utveckling som råder i kommunen, inte minst med anledning av att antalet äldre stadigt beräknas öka i antal.

Illustrationen nedan visar avgiftsintäkter för särskilt boende äldreomsorg kr/invånare för 65 år och över. Avgiften avviker markant i Pajala kommun jämfört avgiften i riket som helhet och jämfört i alla kommuner (ovägt medel). Med hänvisning till trendlinjen framgår att i Pajala kommun var avgiftsintäkten 3544 kr, jämfört rikets 1183 kr och det statistiska ovägdade medelvärdet för alla kommuner var 1144 kr år 2021. Avgiftsintäkten för särskilt boende inom äldreomsorgen har i Pajala varit avsevärt mycket högre än i andra kommuner, se Fig. 42. Det kan eventuellt delvis förklaras av att det har funnits ett otillräckligt antal platser som stått till förfogande, och att det inte heller har funnits någon direkt konkurrenssituation vad gäller särskilda boenden vilket i sin tur har bidragit till den höga avgiften. Åldern för särskilt boende i Pajala kommun var år 2020: 84,7 år och för år 2021: 83,3 år.

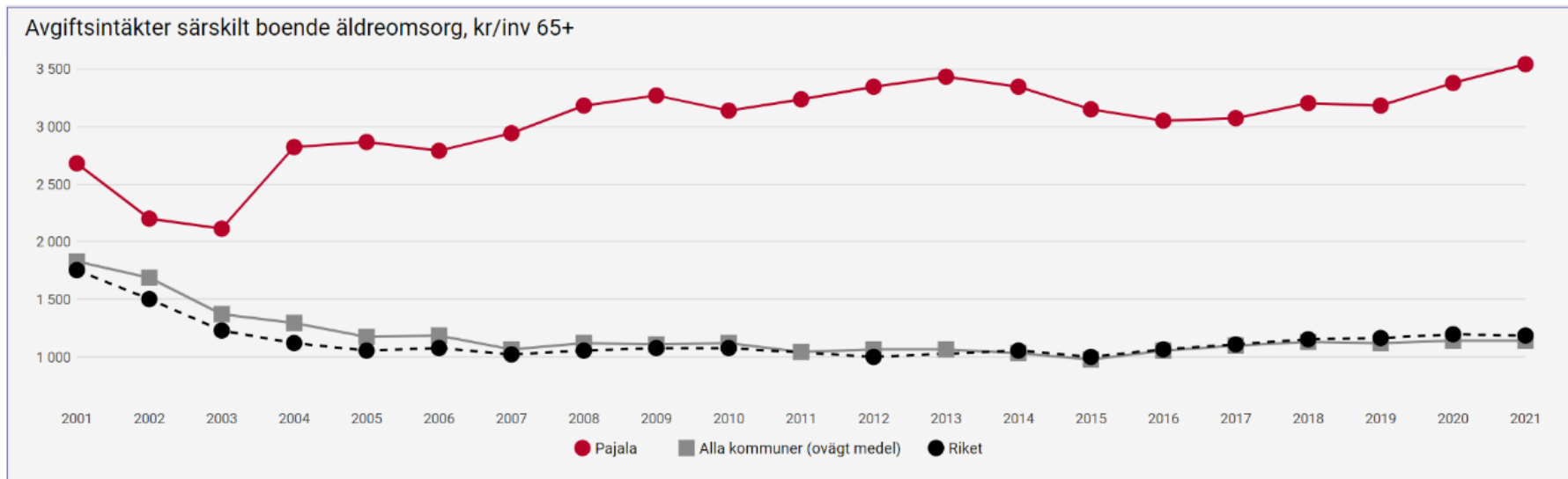


Fig. 42 Avgiftsintäkter för särskilt boende i äldreomsorg, kr/invånare 65+

Källa: <https://www.kolada.se/verktyg/fri-sokning/?kpis=23450,23482,67450,67845,75718,80644,82692,132210,132212&years=30199,30198,30197&municipals=16817&rows=municipal,kpi&visualization=bar-chart&focus=16817>

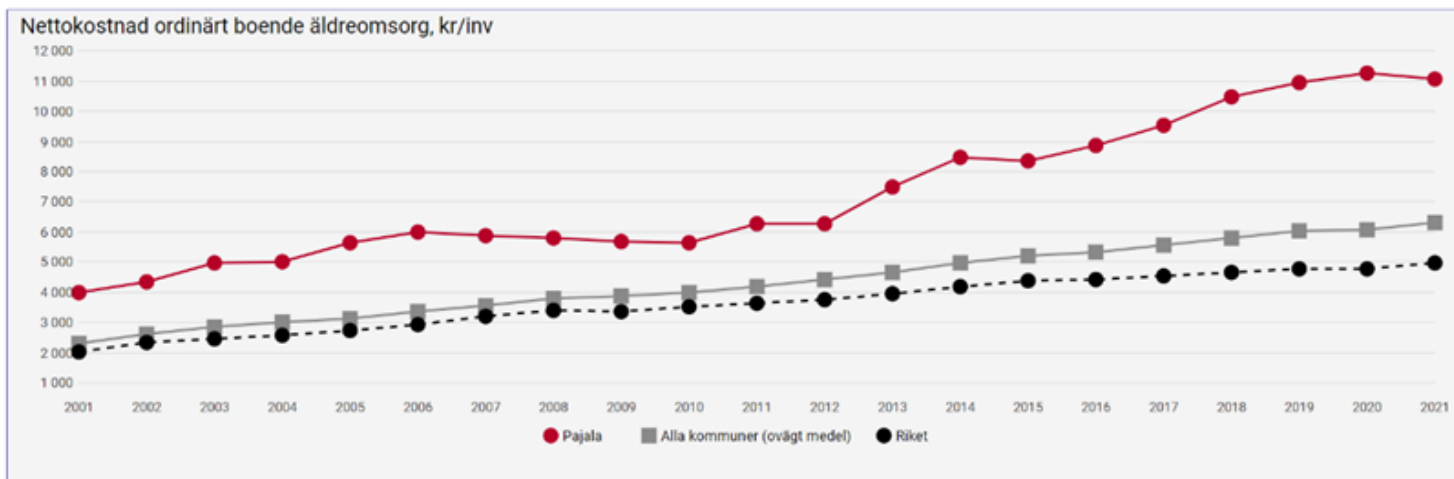


Fig. 43 Nettokostnad för ordinärt boende äldreomsorg, kr/invånare

Källa: <https://www.kolada.se/verktyg/fri-sokning/>

I Pajala kommun var nettokostnaden för ett ordinärt boende på äldreomsorgen 11 059 kr per person. Detta kan jämföras mot att kostnaden var 6 320 kr per person i alla kommuner (ovägt medel) och i riket som helhet låg kostnaden på 4953 kr. Jämfört med landets övriga kommuner och riket som helhet utmärker sig Pajala kommun med markant högre boendekostnad inom äldreomsorgen på individnivå.⁴²

8.4.1 Bostäder för äldre

I Pajala kommun finns följande boendeformer för äldre som har omsorgsbehov och för personer med funktionsvariation:

- trygghetsboenden
- särskilda boendeplatser för personer över 65 år

Personer med funktionsvariation omfattas av LSS - boenden och omfattar alla åldrar.

Beläggningen och efterfrågan på olika typer av boenden för äldre är hög och många står i kö för att få en bostad som är anpassad efter deras behov. Om de äldre har bra alternativ att flytta till kan flera välja att sälja sina hus och flytta, vilket på ett fördelaktigt sätt skulle möjliggöra att det skapas flyttkedjor. Tillgången till hemtjänst är en bidragande faktor att många äldre har klarat av att bo kvar i sina bostäder längre, och utan några större stödinsatser.

Bostäder för äldre och för personer med särskilda behov				
Boendeenhet	Permanent platser	Tidsbegränsade platser	Boendets inriktning	
			Äldreboende	Demensboende
Älvbacka äldreboende, Pajala	44		x	
Ängsbacken, Pajala	20		x	
Tallgårdens äldreboende, Korpilombolo	34	1	x	

⁴² Länk:
[Allt fler 80+ i befolkningen - Boverket](#)

Rönngårdens gruppboende, Täreändö	8		x	x
Asphemets gruppboende, Junosuando	7	1	x	x
Älvbacka, särskilt boende, Pajala	26			
= 139 platser totalt för äldreboende				
Korttidsboende				
Gläntan, Pajala	10, ev. utöka med 6			
= 10 platser totalt för korttidsboende				
Plusboende/P-hem				
Plusboenden, Pajala	8			
P-hem, Pajala	23			
P-hem, Korpilombolo	16			
P-hem, Junosuando	4			
P-hem. Täreändö	4			
= 55 platser totalt för plusboende/P-hem				
Trygghetsboende				
Tallgården, Korpilombolo	5			
I dagsläget osäkert om Björkkullen ska byggas om till ett trygghetsboende, Pajala	Osäkert hur många platser det blir			
= 5 platser totalt för trygghetsboende				
Samtliga platser = 209				

Tab. 14 *Bostäder för äldre och för personer med särskilda behov*⁴³

Källa: Pajala Bostäder AB

⁴³ Läs mera: https://www.sbab.se/1/analys_rapporter/sbab_booli_housing_market_index.html

8.5. Funktionsnedsättning

Bostadsmarknadsenkäten	
Personer med funktionsnedsättning- bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021	
Det råder balans gällande bostäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende i kommunen	
Behovet av särskilda boendeformer kommer för personer med funktionsnedsättning kommer vara täckt om två år, likaså om fem år	
Det råder balans i utbudet av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning som behöver särskilt boende?	
Det råder balans gällande utbudet av servicebostäder i kommunen	
Det råder balans i kommunen avseende boendeformen annan särskild anpassad bostad	
-Behovet av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning kommer vara släckt om två år och likaså om fem år	

Tab. 15 Funktionsnedsättning

Övriga kommentarer:

Illustrationen nedan visar t.ex. olika boendeformer för äldre, personer med funktionsnedsättning och för de med personliga ombud:

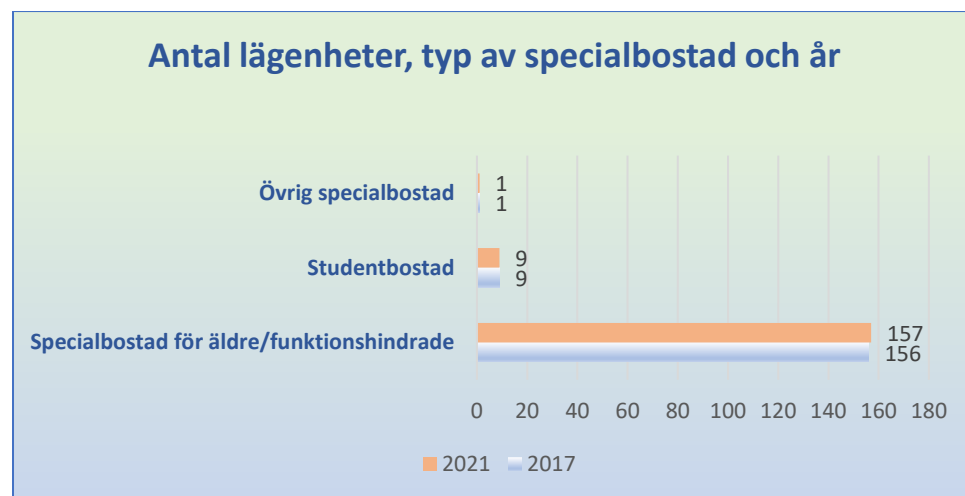


Fig. 44 Tabellen till vänster visar det sammanlagda antalet bostäder för:

- äldre/funktionshindrade
- studenter och specialbostäder

I dagsläget bedöms det att det råder ett underskott på lägenheter för äldre. Samtliga befolkningsprognoser visar entydigt på att antalet äldre över 75 år kommer att öka och därmed kan det behövas fler bostäder som i högre utsträckning är anpassade för denna målgrupp.

Fig. 44 Utbudet av lägenheter för äldre/funktionshindrade, studenter och specialbostäder⁴⁴ inte har utökats i någon nämnvärd grad under tidsperioden 2017 – 2021

⁴⁴ Definitioner av specialbostad, " En specialbostad för äldre eller funktionshindrade är en bostad som är varaktigt förbehållen äldre personer eller personer med funktionshinder och där boendet alltid är förenat med service, stöd och personlig omvårdnad." Källa: Boverket

”Personligt ombud” är ett stöd för personer som har någon form av psykisk funktionsnedsättning och som är i behov av hjälp i sin vardag och livssituation på olika sätt. För den här målgruppen kan det vara extra svårt att finna en bostad. Antal lägenheter för målgrupper med särskilda behov ombesörjs i enlighet med SoL (Socialtjänstlagen).

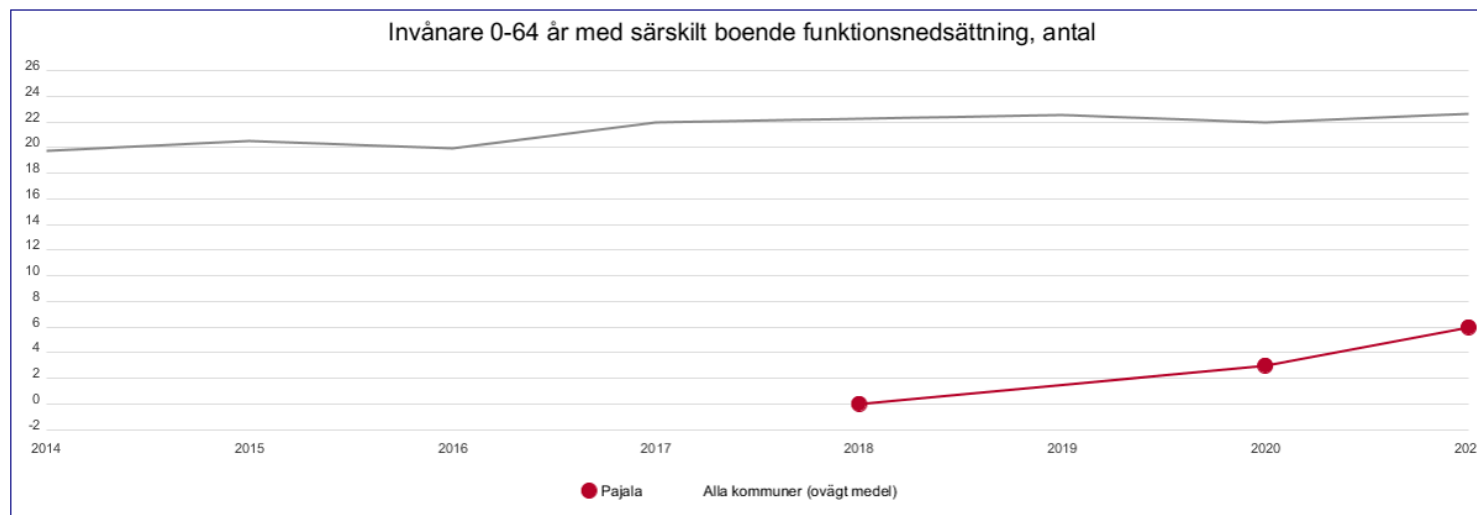


Fig. 45 Antal invånare i åldern 0 - 64 år som har särskilt boende anpassad för funktionsnedsatta

Källa: <https://www.kolada.se/verktyg/frisokning/>

I Fig. 45 antal invånare i åldern 0 – 64 år som har tillgång till särskilt boende för de med funktionsnedsättning enligt SOL. I alla kommuner var denna siffra, ovägt medel 22 och i Pajala kommun var det 6 personer som hade med särskilt boende enligt SOL år 2021.

8.6 Tillgänglighet

Bostadsmarknadsenkäten	
Tillgänglighet - bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021	
-Det kommunala flerbostadsbeståndet har delvis tillgänglighetsinventerats, likaså det privata flerbostadshusbeståndet, och det har inte planerats in några tillgänglighetsinventeringar under 2022	

Tab. 16 Tillgänglighet

Bostadsmarknadsenkäten
Särskilda boendelösningar för att motverka hemlöshet - bostadsmarknaden i Pajala kommun avser förhållanden från 2021
<ul style="list-style-type: none"> -Kommunen arbetar med hyresgarantier för att motverka eller avhjälpa hemlöshet samt genom uppsökande verksamhet för att förebygga vräkningar, t.ex. med rådgivning eller genom andra särskilda insatser -Kommunen arbetar med särskilda vräkningsförebyggande åtgärder för barnfamiljer -Kommunen har ett regelbundet samarbete med hyresvärdar, det kommunala bostadsbolaget för att få fram bostäder till hushåll som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden -Kommunen hyr ut efter biståndsbeslut ut bostäder i andra hand till personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden -Den 1 januari 2022 hade kommunen 1 bostad för andrahandsuthyrning -Det finns inga andra boendelösningar för personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden som att kommunen hyr ut bostäder i andra hand utan biståndsbeslut enligt SoL (Socialtjänstlagen) 4 Kap. 1 § och 2 §. -Kommunen direktäger bostäder t.ex. bostadsrätter eller småhus, den 1 januari 2022 direktägde kommunen 40 bostäder

Tab. 17 *Hemlöshet*Övriga kommentarer:

Även personer som har låg betalningsförmåga kan få ett hyreskontrakt hos allmännyttans bostäder i Pajala kommun. Socialtjänsten brukar i vissa fall gå in med en hyresgaranti för hyresgästen men det är även möjligt att socialtjänsten skrivs som hyresgäst på hyreskontraktet som ansvarig för lägenheten och för att hyrorna då ska kunna betalas in i tid.⁴⁵ Det finns ett starkt orsakssamband mellan hemlöshet och låg betalningsförmåga och kommunen behöver arbeta strategiskt för att motverka hemlöshet genom olika slags målinriktade åtgärder.⁴⁶

Kommunen strävar efter att öka andelen unga och barnfamiljer i kommunen, för att därmed delvis kunna jämna ut befolkningspyramiden i förhållande till den stora andelen äldre. Många barnfamiljer har en önskan om att bo i eget hus och tillgången samt försäljning på fastighetsmarknaden har skiftat över tid, se Fig. 50 och Fig. 62.

⁴⁵ Källa: Via mail från Pajala bostäder AB 4 januari 2023

⁴⁶ Mer information om boendelösningar för hemlösa, se länk:

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/boendelosningar-for-hemlosa/>

Villapriserna har statistiskt sett ökat de senaste åren även om marknadspriset har mattats av under hösten 2022. I kommunens översiktsplan finns markerade utvecklingsområden för småhus, men med en reservation att översiktsplanen kommer revideras och antalet småhustomter ses över. Målet är att kartlägga om det är möjligt att utöka antal småhustomter i attraktiva centrala lägen. Med hänvisning till kommunens rådande arbetsmarknadsläge bedöms marknadsförutsättningarna och tillgången till lediga småhustomter vara på en relativt balanserad nivå. Under år 2023 förväntas att det endast kommer byggas 2 småhus i kommunen. På grund av det allmänna konjunkturläget med inflation, högre el- och transportpriser etc. kan man räkna med att det även kommer avspeglats i en åtstramning av antal nybyggda bostäder. Samtidigt råder stor optimism och framtidstro i Pajala och gruvnäringen bidrar till stabilitet och ökad efterfrågan på arbetskraft vilket ändå kan innebära att det kommer byggas och efterfrågas efter fler småhus. Det råder för närvarande en knepig balansgång, att kunna förutse hur stor efterfrågan på småhus kommer att bli den närmaste framtiden är svårt eftersom det sammantaget är sammanflätat med många olika inbördes faktorer som avgör hur utvecklingen kommer att bli framöver.

Större lägenheter inom det kommunala bostadsbeståndet bör utökas då efterfrågan är större än utbudet.

8.9 Tillfälligt boende

Några företag äger bostäder och anställda ges möjlighet att hyra bostäderna temporärt till ett självkostnadspris. Det finns olika typer av tillfälliga bostäder som används i kommunen, främst av personer som veckovis arbetspendlar och/eller har tidsbegränsade anställningar.

Tillfälliga bygglov omfattar följande typ av boenden: baracklägenheter, husvagnar, campingstugor och övriga boenden. I samband med ökad efterfrågan kan bostadsförsörjningen delvis tillgodoses genom att kommunen kan tillhandahålla tillfälliga bostäder till personer som också själva önskar denna boendeform men även i samband för att tillgodose andra "akuta behov" där det kan vara svårt att finna andra alternativa boendelösningar för olika målgrupper. På grund av att det råder brist på lägenheter och småhus är det många som inte kan tillgodose sitt bostadsbehov vilket bland annat får till följd att kommunen inte kan utöka sitt invånarantal samt att många är nödgade att finna olika typer av tillfälliga boendelösningar.

Många av de tillfälliga boendeformerna kan ändå under en övergångsperiod vara värda att beaktas om de uppfyller olika uppställda krav från kommunens sida och motsvarar de förväntningar som de bostadssökande har på sitt boende. Olika modullösningar kan under rådande omständigheter tillämpas, när det nu är stor efterfrågan på arbetskraft för att därmed kunna tillgodose bostadsförsörjningen för denna målgrupp som behöver tillfälligt boende. Det bör i kommunen finnas en buffert av lediga bostäder för att möjliggöra temporära ändringar beroende hur efterfrågan på bostäder ändras från en tid till en annan.

Under vissa perioder råder en större efterfrågan på tillfälliga bostäder t.ex. i samband med inkommande arbetskraft under semestertider etc. Det finns även behov av tillfälliga bostäder som tillhandahålls via kontakter från socialtjänsten och kvinnojourer med möjliga övergångskontrakt.

Företagen menar att det råder en större efterfrågan på temporära boendelösningar än permanenta, vilket bland annat kan bero på att hela familjesituationen måste lösas på ett bra sätt om en hel familj kan flytta med. Under somrarna är behovet av vikarier stort t.ex. inom vården, och då är svårt att finna lämpliga boendelösningar till alla de som kommer till kommunen för att arbeta, och som egentligen endast behöver ett temporärt boende under en begränsad övergångsperiod. Ett bra alternativt vore om det fanns ett tillräckligt stort utbud av möblerade rum för uthyrning, kanske delat kök med andra för att kunna få ner hyran för personer som önskar vara mer flexibla och inte har anspråk på att få tillgång till hel lägenhet eller köpa sig ett eget boende.

Bygglovsärenden omfattar även tillfälliga bygglov, tillbyggnader och ombyggnader. De senaste åren har det sökts tillfälliga bygglov, främst i Kaunisvaara, Junosuando och i tätorten Pajala. Byggloven för de tillfälliga bostäderna finns fördelade på nio områden, både i centralorten och gruvområdet med omnejd. I Pajala centralort dominerar barackboende på ett fåtal platser, i Kaunisvaara finns uppställningsplatser för husvagnar och det finns även tillfällighetsboenden i hus. I Junosuando används även skolan och hotellet för tillfälliga boenden. Enligt information från Kaunis Iron AB önskar de som arbetar inom gruvnäringen helst vara bosatta i centralorten. Kommunen bör utarbeta en samlad strategi över var man ska bygga upp temporära bostäder/entreprenörsbostäder.

Ytterligare en utsatt grupp som kan vara i behov av tillfälligt boende är de som har behov av stöd och hjälp från Kvinnojour. För denna utsatta grupp finns inte lägenheter i kommunen och här samarbetar redan kommunen med att tillgodose den här gruppens behov av trygga och skyddade boenden med närliggande kommuner, vilket tycks fungera bra.

Regeringen har i en proposition lagt fram förslag om att det ska vara möjligt att använda tillfälliga bostäder som ett komplement till övriga bostäder. Eftersom behovet av nya bostäder har varit stor upphörde den tillfälliga regleringen från 2017 gällande tidsbegränsade bygglov för byggnader för bostadsändamål den 1 maj 2023, då den tillfälliga regleringen förlängdes med fem år fram till 1 maj 2028 vilket innebär att det tillfälliga bygglovet, för bostadsändamål är begränsat till 15 år.⁴⁷

9. Hur och var bor man i Pajala kommun

9.1 Inledning

De största identifierade utmaningarna relaterade till bostadsförsörjningen i Pajala kommun under den närmaste framtiden är:

- ökad inflyttning i snabb takt i samband med att gruvnäringen växer
- bostadsbrist och långa bostadsköer på vissa orter
- stor efterfrågan på hyresrätter

⁴⁷ Källa: [Regeringen vill förlänga möjligheten till tidsbegränsade bygglov för bostäder - Regeringen.se](https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/05/16-1111111)

- ekonomiska resurser hos det kommunala bostadsbolaget
- hög medelålder hos befolkningen
- möjliggörande av flyttkedjor

Detta kapitel har fokus på att belysa boendestrukturer, upplåtelseformer, boendeformer, hushållsammansättning och vilka aktörer som hyr ut bostäder.

Norrbottnens län har en central roll vid införandet av den *"gröna omställningen"* som genererar fler arbetstillfällen. Inom ramen för strategisk samhällsplanering behöver man planera för att det byggs fler bostäder för att i högre grad kunna tillmötesgå den efterfrågan som råder i samhället. I kommunen som helhet råder ett underskott av bostäder. Hos allmännyttans bostadsbolag Pajala bostäder AB är kötiden 1 ½ år för en etta i centralorten men avsevärt kortare kötid på vissa andra orter.

Det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande avvecklades vid årsskiftet 2021/2022. Det statliga stödet har bland annat inneburit att hyresgäster har kunnat få lägre boendekostnader. I och med att det statliga bostadsstödet har försvunnit försvåras till- eller ombyggnation av hyresbostäder. Den rådande inflationen medför att nya bostäder, men även renoveringar etc. leder till att boendet blir allt dyrare för konsumenten. Det är viktigt att tillvarata det befintliga bostadsbeståndet och här är det viktigt att med kritiska ögon värdera i vilken mån det är nödvändigt att t.ex. bygga om och rusta upp äldre lägenheter, vilket kan få till följd att boendekostnaden i vissa fall kan bli avsevärt högre för hyresgästen. Många grupper i samhället har svårigheter med att få ett eget hyreskontrakt. Ibland kan det vara fördelaktigt att undvika kostsamma *"lyxrenoveringar"* för att i högre grad kunna motsvara ungdomars och de äldres behov av bostad till rimlig hyra, och i förhållande till deras betalningsförmåga. På så vis kan man indirekt möjliggöra flyttkedjor i större utsträckning.

Ett urval av kommuner, antal bostadslägenheter i kommunala bostadsföretag, lediga till uthyrning den 1/9 - 2022			
Kommun	Antal bostadslägenheter	Antal lediga till uthyrning	Andel lediga procent
Pajala	489	1	0,2
Övertorneå	487	69	14,2
Överkalix	352	7	2,0
Gällivare	1949	6	0,2
Arjeplog	319	6	1,9
Norrbotten	2207	280	1,3
Riket	750809	3890	0,5

Tab. 19 Antal lägenheter, relaterat till lediga lägenheter i Pajala kommun och andra kommuner i Norrbottens län

Tabellen ovan visar hur många lägenheter som fanns till uthyrning den 1 september 2022 i det kommunala bostadsbolaget i Pajala kommun samt jämförande data från ett urval från andra kommuner i Norrbottens län och i riket som helhet. Sammantaget kan konstateras att det endast fanns 1 ledig lägenhet i Pajala kommun vilket innebär att jämfört med andra kommuner i Norrbotten har Pajala kommun haft sämst utbud av lediga lägenheter, numerärt betraktat. Det råder ett stort underskott av lägenheter i Pajala kommun, främst i centrala Pajala där efterfrågan är som störst. Den 31 december 2022 var det 6600 personer som stod i bostadskön hos Pajala bostäder.

9.2 Tätort/landsbygd, upplåtelseformer och hushållssammansättning

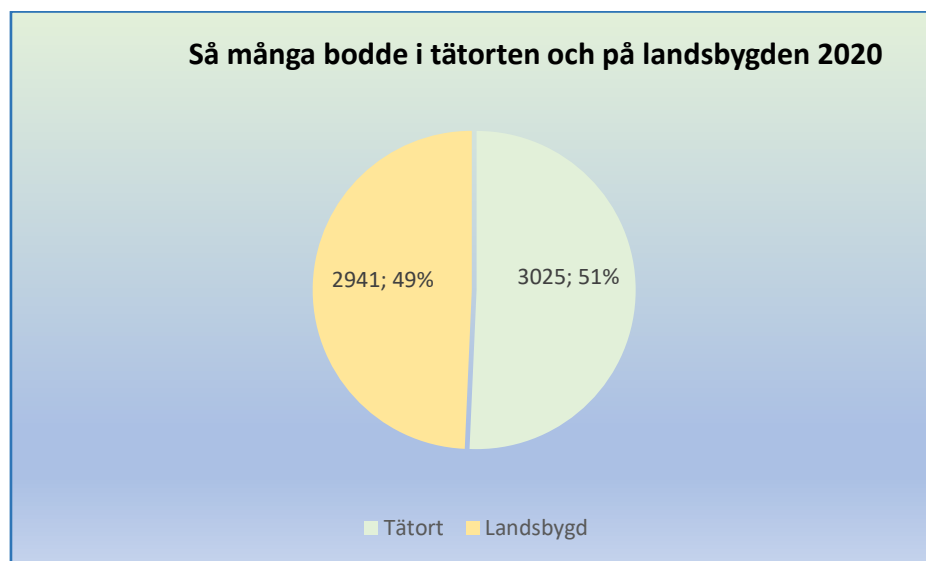


Fig. 46 Procentuell fördelning av boende på landsbygden och tätorten

Fig. 46 År 2020 bodde 51 % av invånarna i Pajala kommun i tätorten och de övriga på landsbygden. En sådan snarlik fördelning av, var kommunens invånare bodde år 2020 är intressant information. Den procentuella fördelningen är givetvis mycket snarlik, och det har troligen endast inträffat mycket marginella skillnader från år 2020 till idag. Utifrån detta pragmatiska synsätt finner man en geografisk koncentration av lägenhetsbeståndet (inkluderar ej villor, särskilda boenden för äldre) på följande tätorter:

- Pajala, Korpilombolo, Junosuando och Tärändö

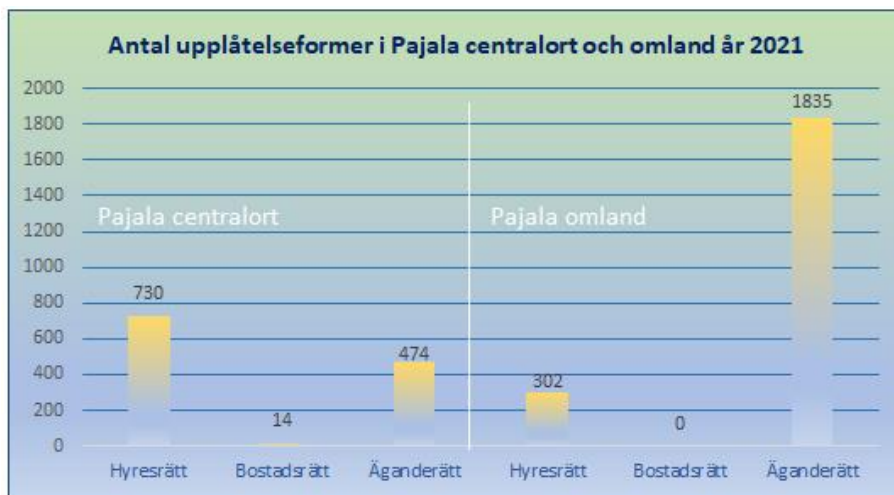


Fig. 47 Upplåtelseformer i Pajala kommun 2021

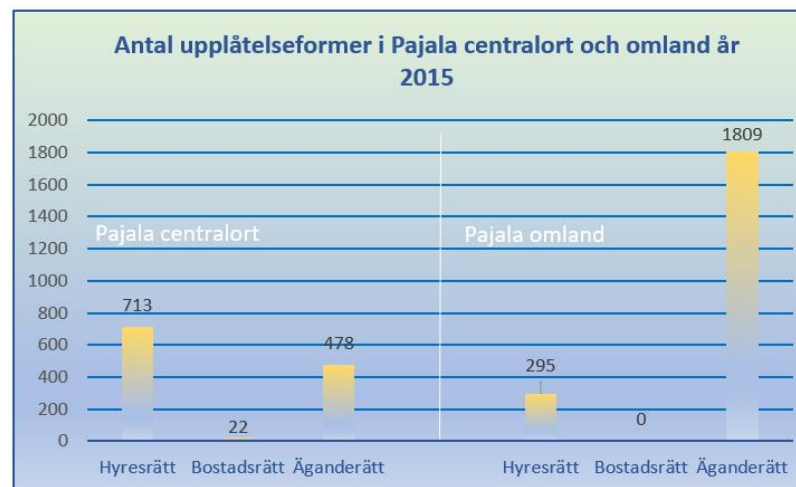


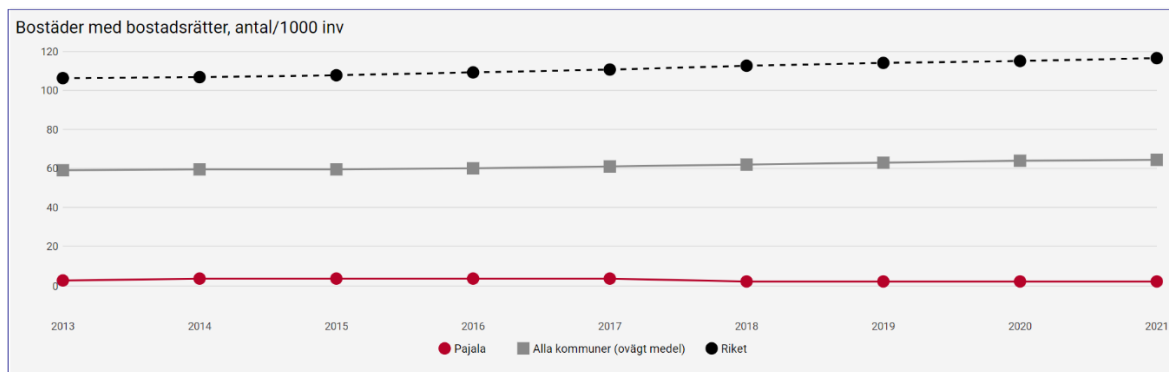
Fig. 48 Upplåtelseformer i Pajala kommun 2015

Fig. 47 och Fig. 48 visar hur fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna; hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt var år 2021 och 2015.⁴⁸ År 2021 utgjordes bostadsbeståndet i Pajala centralort 60 % av hyresrätter, 39 % av äganderätt och 1 % av bostadsrätt. I Pajala omland var det 86 % som utgjordes av äganderätt och 14 % av hyresrätter. En jämförelse mellan de olika upplåtelseformerna år 2015 och 2021 visar att antalet hyresrätter har ökat med 17 stycken i centralorten, antal äganderätt har minskat i Pajala centralort med motsvarande 4 i centralorten och antal bostadsrätter har också minskat från 22 stycken år 2015 till 14, år 2021. I Pajala omland har antalet hyresrätter ökat från 295 till 302 år 2021, och antal bostäder med äganderätt har i omlandet ökat med 26 under perioden 2015 – 2021. Sammantaget kan konstateras att hyresrätten är den dominerande upplåtelseformen i Pajala centralort, och det omvända förhållandet råder däremot i Pajala omland d.v.s. att äganderätten dominerar starkt.

Idag finns det endast en bostadsrättsförening från 1992 som tillhandahåller totalt 14 lägenheter i Pajala centralort, på Älvbrinken.⁴⁹

⁴⁸ Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104X/BO0104T10N/

⁴⁹ Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T03/table/tableViewLayout1/



Med hänvisning till trendlinjen till vänster illustreras att år 2021 fanns det i riket som helhet 117 bostadsrätter/1000 invånare, i alla kommuner 65 bostadsrätter/1000 invånare (ovägt medel) och i Pajala kommun 2 bostadsrätter/1000 invånare.

Fig. 49 Bostadsrätter per antal / 1000 invånare

Källa: <https://www.kolada.se/verktyg/fri-sokning/?kpi=67450&years=30199,30198,30197&municipals=16817&rows=municipal,kpi&visualization=line-chart&focus=16817>

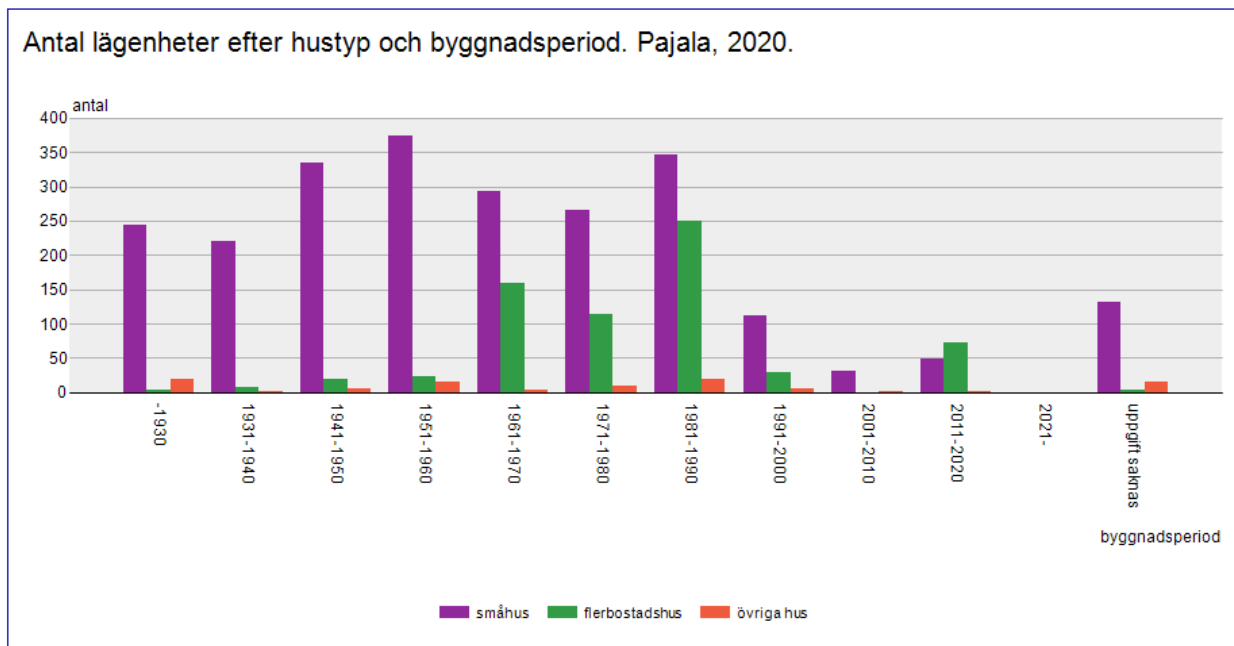
Av bostadsbeståndet i kommunen som helhet är antal andelen av olika upplåtelseformer fördelad enligt nedan och antal hushåll								
Byggnadstyp i Pajala kommun	År				Andel i procent			
	2010 6282 invånare	2016 6116 invånare	2018 6039 invånare	2020 5966 invånare	2010	2016	2018	2020
Småhus friliggande	4630	5830	5834	5846	68,5	97,2	97,2	97
Småhus kedjehus	10	20	20	20	0,1	0,3	0,3	0,2
Småhus flera lägenheter	2	4	4	4	0	0,1	--	--
Småhus radhus	14	14	14	14	0,2	0,2	0,2	0,2
Flerbostadshus	110	114	114	114	1,6	1,9	1,9	1,9
Ospecificerat	1993	13	13	13	29,5	0,2	0,2	0,2
Totalt	6760	5995	5999	6011	100	100		
		Antal hushåll						
		1290	1241	1127		42,9	41,5	37,9

Tab. 20 Hur antalet byggnadstyper/upplåtelseformer har förändrats i Pajala kommun

Källa: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START MI MI0803 MI0803B/Bostadsbyggnad/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_MI_MI0803_MI0803B/Bostadsbyggnad/)

<https://www.regionfakta.com/norrbottnens-lan/norrbottnens-lan/pajala/geografi/areal-och-befolkningstathet/>

Källa: statistik från Boverket



I Pajala kommun består utbudet av bostäder främst av småhus, såsom fristående villor. Antalet lägenheter inom det kommunala bostadsbolaget uppgick år 2021 till 517 (exklusive boende för äldre) och för närvarande planeras framtagning av detaljplaner för att kunna utöka utbudet av lägenheter i centrala Pajala. Till kategorin övriga hus hör fritidshus. Detta kan jämföras mot att det i Norrbottens län 4:e kvartalet 2020 beviljades 61 stycken bygglov för nybyggnad för småhus och 49 för flerbostadshus exkl. specialbostäder.

Källa: [Bygglov för nybyggnad, lägenheter efter region, hustyp och kvartal. PxWeb \(scb.se\)](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104X/BO0104T10N/)

Fig. 50 Hur många bostäder som har byggts i Pajala kommun

Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104X/BO0104T10N/

Till de av kommunfullmäktige antagna strategiska målen hör bland annat att *”vårda och förvalta våra tillgångar på ett hållbart och miljömässigt rätt sätt”* och av diagrammet ovanför framgår att den övervägande andelen av flerbostadshusen byggdes under perioderna 1981 – 1990, 1961 – 1970 och 1971 – 1980. Ytterligare ett annat strategiskt mål är att *”verka för att människor och företag väljer att etablera sig i Pajala kommun.”* När det gäller målsättningen att verka för att människor ska välja att etablera sig i Pajala förutsätter det, inte bara att det finns tillgång till lediga bostäder utan också att bostadsurvalet upplevs av de bostadssökande som tillräckligt attraktiva.

Många flerbostadshus uppfördes främst under perioden från 1961 till år 1990. För ett axplock av dessa bostäder kan det idag finnas ett moderniserings- och underhållsbehov. I vilken utsträckning man har haft ett kontinuerligt underhåll i dessa äldre lägenheter, är i viss utsträckning oklart men givetvis inkluderas detta under målsättningen *”vårda och förvalta våra tillgångar på ett hållbart och miljömässigt rätt sätt”*. Det är något oklart i vilken mån det finns kvarstående moderniserings- och underhållsbehov i det befintliga bostadsbeståndet. Var och vilken typ av lägenheter som fortfarande har kvarstående behov av renovering och underhåll behöver synliggöras i en sammanställning för att dessa insatser på bästa sätt ska kunna samordnas mot övrig pågående fysisk planering i kommunen. Kommunen behöver även värdera i vilken mån man kan göra det befintliga bostadsbeståndet attraktivare, och var dessa områden finns. Underhållet av bolagets fastigheter/bostäder ska inte vara

eftersatt och målet har varit att eftersatt underhåll helt ska ha arbetats bort år 2022.⁵⁰ Det finns flera övergivna hus i Pajala kommun som skulle kunna förvaltas bättre, genom att t.ex. dessa kan komma att ingå bostadsbeståndet och att fastigheterna kan få nya ägare.

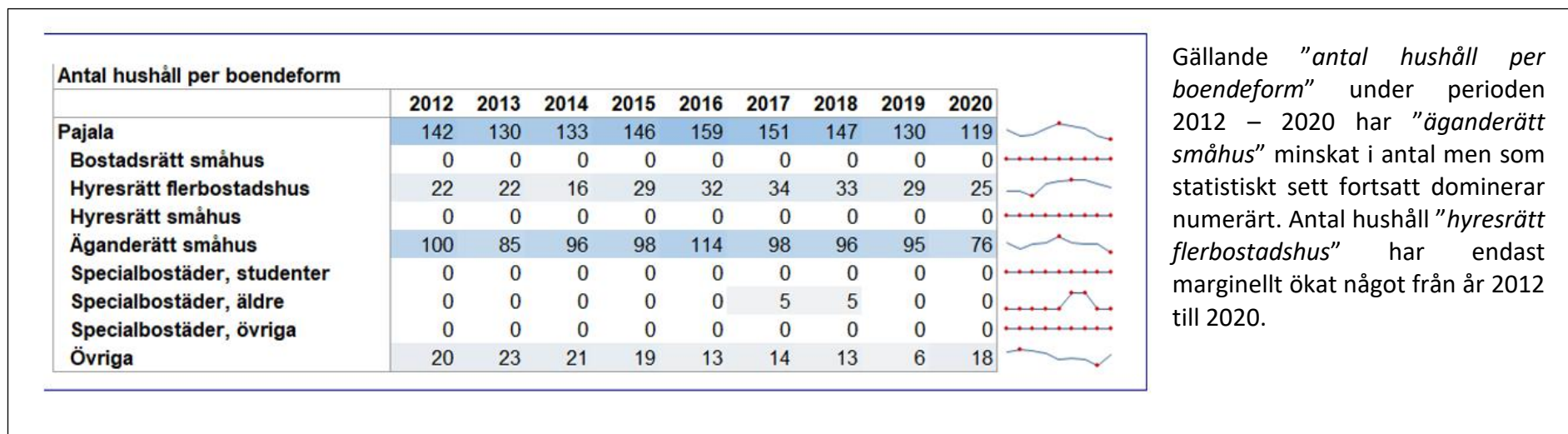


Fig. 51⁵¹ Antal hushåll per boendeform under perioden 2012 – 2020.

Med hänvisning till 2021 års statistik var den vanligaste hushållstypen i Pajala är ensamstående med motsvarande 54,1 procent. Antal sammanboende var 40,7 procent och resten hör till gruppen "övriga hushåll".

Tabellen nedanför till höger visar att under en tioårsperiod har antalet hushåll i Pajala kommun ökat, och att det fanns flest "ensamstående utan barn" och Fig. 53 visar att det under en tioårsperiod har skett en ökning inom denna hushållskategori "ensamstående utan barn" med 12 procent. "Ensamstående med barn" har minskat med 2 hushåll under tioårsperioden från 184 till 182.

⁵⁰ Källa: Bostadsmarknadsenkät som avser situationen 2021 och framöver.

⁵¹ Källa: Boverket

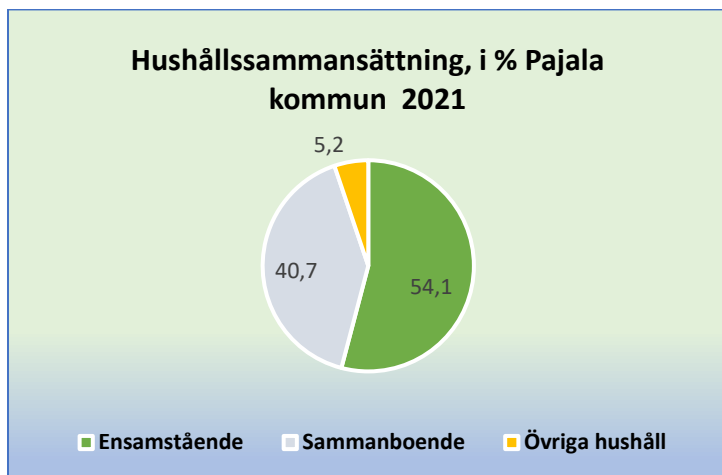
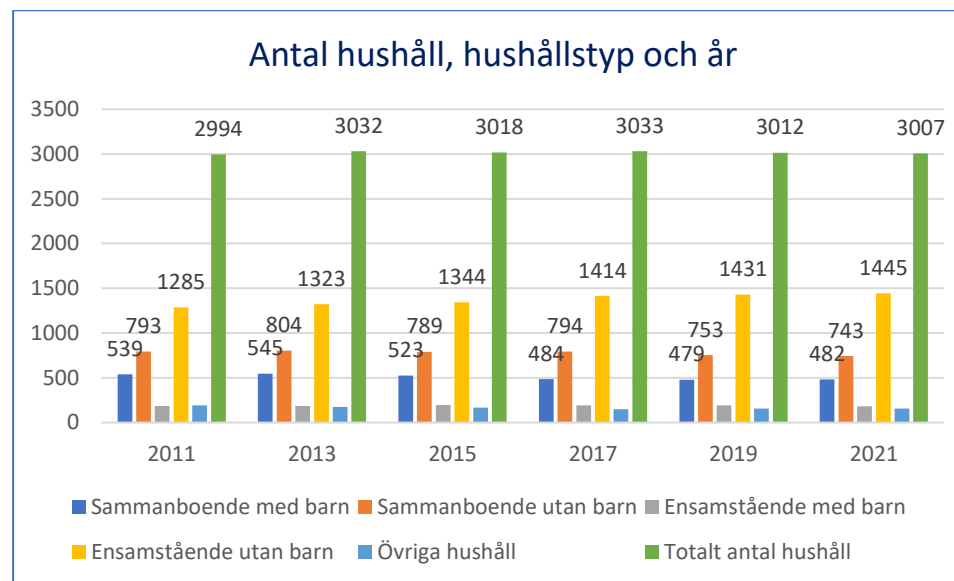


Fig. 52, ovan till vänster *Hushållssammansättning*, källa SCB

Fig. 53 ovan till höger *Fördelningen av olika hushållstyper och antal, år 2011 - 2021*

Källa SCB



Kommentarer: Det finns flest hushåll i Pajala kommun inom kategorin "ensamstående utan barn", följt av "sammanboende utan barn" och på tredje plats hamnar "sammanboende med barn".

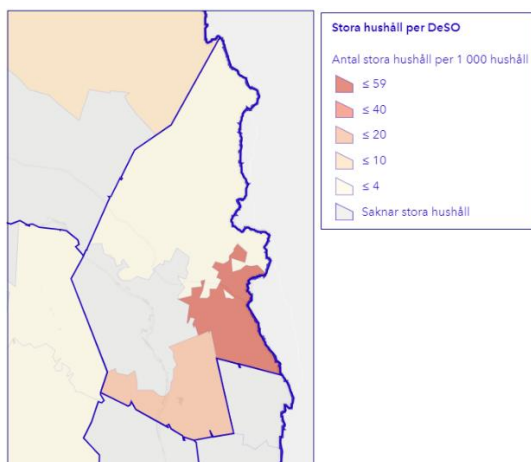
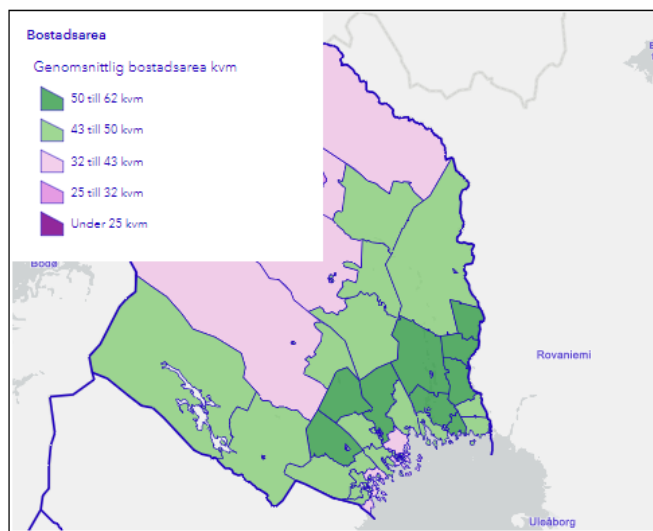


Fig. 55 *Antal stora hushåll per 1000 hushåll*

Det är främst i centralorten Pajala och tillhörande omland (Sattajärvi) och i de södra delarna av Pajala kommun som har flest antal av stora hushåll/1000 hushåll.

9.3 Genomsnittlig bostadsarea och trångboddhet



Illustrationen till vänster visar hur den genomsnittliga bostadsarean kvm är fördelad inom respektive kommun i Norrbottens län år 2019.

I Pajala kommun var den genomsnittliga bostadsarean 43 – 50 kvm. Det framgår av Fig. 40 att det är 174 hushåll som upplever att de är trångbodda, varav många av dessa bor i småhus.

Fig. 56 *Genomsnittlig bostadsarea kommunvis i Norrbottens län*

Källa: <https://experience.arcgis.com/experience/736d1c0d3f5b4ee0a4952101b9a48aa3>

Småhusen hade den största bostadsarean med motsvarande hade 101 – 110 kvm och av dessa fanns det 273 stycken. Bland flerbostadshusen var det mest vanligt att bostadsarean var 61 – 70 kvm, med motsvarande 196 st. För övriga hus, var den dominerande bostadsytan 71 – 80 kvm.⁵²

Trångboddhet har ofta en koppling till hyra och inkomstnivå. I linjediagrammet nedan visas hur trångboddheten är i Pajala kommun, jämfört med alla kommuner (ovägt medel) och i riket som helhet.

⁵² Antal lägenheter år 2020 i Pajala kommun, hustyp och bostadsarea framgår av länken nedan:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T5/

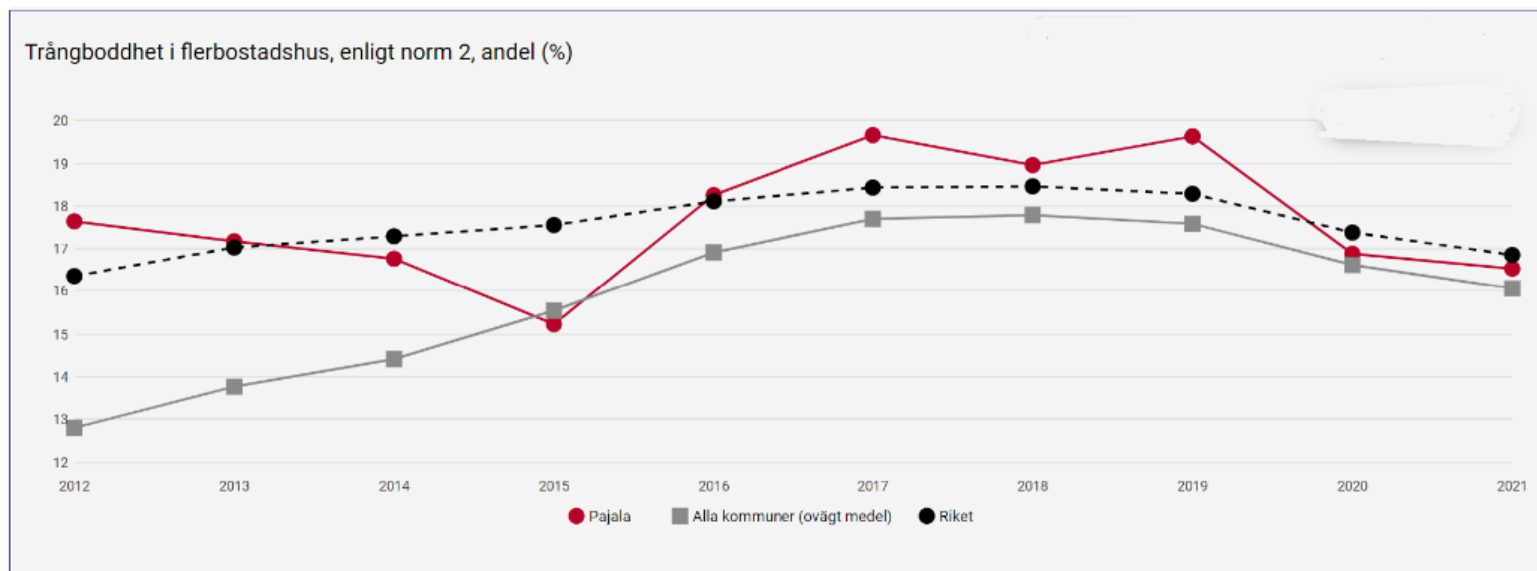


Fig. 57 Trångboddhet i flerbostadshus enligt norm 2⁵³

Den procentuella andelen avseende trångboddhet enligt norm 2 i flerbostadshus, var något lägre i Pajala kommun jämfört med riket som helhet men något högre jämfört med alla kommuner (ovägt medelvärde). I Pajala kommun var den procentuella trångboddheten 16,5 %, riket 16,9 % och i "alla kommuner (ovägt medel)" 16,1 % år 2021.

En generell utmaning är att kunna erbjuda bostäder till rimlig hyra men detta styrs av externa marknadsfaktorer som sätter prisbilden för vad det kostar att bygga nya bostäder. För att få ett hyreskontrakt via Pajala bostäder krävs inte någon lägsta bruttoinkomst för att få kontrakt, men man får som eventuell blivande hyresgäst inte ha skulder hos kronofogden.⁵⁴

9.4 Hyresvärdar

I Pajala kommun finns Pajala bostäder AB som är ett allmännyttigt bostadsbolag som har ett bostadsbestånd i 6 områden och till dessa hör: Pajala norra, Pajala södra, Pajala centralt, Junosuando och Tarendö samt Korpilombolo. Det allmännyttiga bostadsbolaget, Pajala bostäder AB,

⁵³ Med norm 2 avses: Vid norm 2 sätts gränsen för trångboddhet vid högst två personer per rum, exklusive kök och vardagsrum. Norm 3 innebär att det förutom kök och vardagsrum ska finnas möjlighet att ge varje hushållsmedlem ett eget rum, utom makar/partners, som antas dela sovrum. Definition av ovägt medel hänvisas till bilagan: definitioner. Ovägt medel, se definitioner längst bak i föreliggande dokument.

⁵⁴ Källa: Via mailsvar 4 januari 2023 från Pajala bostäder AB.

äger 66% av lägenhetsbeståndet. Kommunen har ingen egen tomtkö. Det privata bostadsbolaget Tornehem hyr ut lägenheter i centrala Pajala, men studien i föreliggande bostadsförsörjningsprogram avgränsas i huvudsak till Pajala Bostäders AB:s bostadsbestånd.

Bostadsbolaget hyr ut lägenheter, varav ett urval utgörs av äldreboendelägenheter och s.k. plusboende för personer som är minst 60 år, radhus och villor. Det finns inga specifikt utpekade områden eller lägenheter för studenter men det finns lägenheter som studenter har förtur till jämfört till övriga som står i bostadskön. Studenterna behöver visa ett studieintyg som bekräftar att de bedriver studier i Pajala.

För närvarande är kötiden hos Pajala bostäder AB ca 1 ½ år för en lägenhet i centralorten men avsevärt lägre på de övriga orterna. Den 31 december 2022 var det 6600 personer som stod i bostadskön hos Pajala bostäder.⁵⁵ Detta kan relateras till att i de senaste publiceringarna gällande "lediga lägenheter" har det varit mellan 5 – 10 personer som har anmält sitt intresse. Hur många som anmäler sig till de lediga lägenheterna i Pajala centrum skiftar något beroende på, var dessa lägenheter finns. Till de mer attraktiva områdena som kräver något längre kötid hör: Ladugårdsvägen, Doktorsronden och Tingsgatan. Till de lägenheter som har kortare kötid hör: Ringvägen, Slåttervägen och Slåtterbacken.

Sammanställningen nedan visar hur många lägenheter som finns på respektive orter. I denna sammanställning ingår inte lägenheter/bostäder avsedda för äldre, se i stället Tab. 14. Pajala Bostäder AB har indelat sina geografiska områden enligt tabellen nedan. Denna sammanställning ska värderas upp mot hur många nya lägenheter som det finns behov av att bygga.

Pajala bostäder AB bostadsbestånd ⁵⁶					
Område	Adress	Typ av bostad			Antal
		lägenhet	villa	radhus	
Pajala norra	Ringvägen 8 - 24	x			48
	Slåtterbacken 2 - 8	x			22
	Slåttervägen 9 - 19	x			36
	Doktorsronden 16 - 26		x		6
	Doktorsronden 11 A - D	x			28
	Kirunavägen 54 A - F	x			6
	Fiskalsrundan 18 A -D	x			32
	Kirunavägen 18	x			2
	Masugnsvägen 21 – Ängsbacken				27 Biståndsbedömda lägenheter för äldre

⁵⁵ Källa: Via mail från Pajala bostäder 18 januari 2022.

⁵⁶ Källa: <https://www.pajalabostader.se/vaara-omraaden/pajala-norra/>

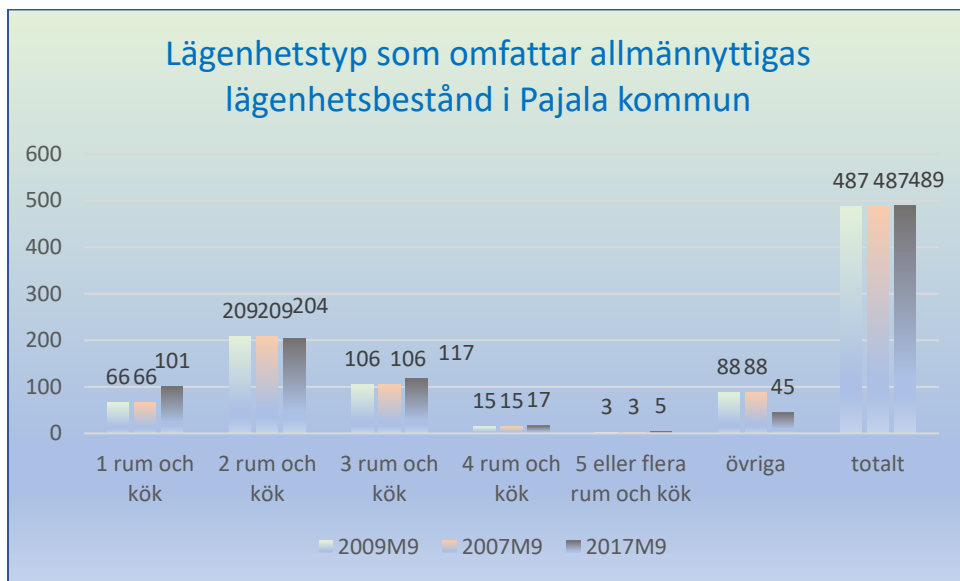
Totalt:					180 (exklusive biståndsbedömda lägenheter, 27 st.)
Pajala södra	Ladugårdsvägen 1			x	4
	Ladugårdsvägen 3	x			12
	Ladugårdsvägen 6	x			9
	Ladugårdsvägen 8 - 12			x	16
	Ladugårdsvägen 13 - 18	x			48
Totalt:					89
Pajala centralt	Förvaltningsvägen 3	x			8
	Förvaltningsvägen 5	x			20
	Garvaregatan 15, 17	x			17
	Garvaregatan 18, 20	x			8
	Kengisgatan 11	x			20
	Medborgargatan 10	x			18
	Skolvägen 5	x			12
	Skolvägen 6, 8	x			16
	Skolvägen 7	x			12
	Tingsgatan 6	x			4
	Medborgarvägen 8	x			18
	Skolvägen 10	x			8
	Myntgatan 6	x			8 Plusboende för äldre \geq 60 år
	Laestadiusvägen 2A-B	x			8
	Laestadiusvägen 38 A	x			Biståndsbedömda antal ?
	Myntgatan 4 – Björkkullen	x			Biståndsbedömda äldreboendelägenheter antal?
	Tornedalsvägen 11	x			1
Tornedalsvägen 6	x			5	
Totalt:					167 (exklusive plusboende / Biståndsbedömda äldreboendelägenheter, 8 st.)
Junosuando	Karlsbyvägen 6	x			5
	Solvägen 13, 15			x	4
	Örnevägen 10, 14, 16, 18			x	11
Totalt:					20

Tärendö	Rönnvägen 8	x			4
	Rönnvägen 10B - G	x			6
	Rönnvägen 10 A / Rönngården				8 Biståndsbedömda äldreboendelägenheter
Totalt:					10 (exklusive äldreboendelägenheter, 8 st.)
Korpilombolo	Backvägen 4			x	5
	Backvägen 6, Torggatan 8				11, 10
	Backvägen 10A - D			x	4
	Torggatan 7			x	4
	Villavägen 12			x	8
Totalt:					42
Sammanlagt i Pajala kommun					328 (43 boenden för äldre)

Tab. 22 Bostadsbeståndet hos Pajala bostäder AB

Ovanstående sammanställning visar att det är främst i den norra och södra delen av Pajala tätort där det finns flest antal lägenheter, inklusive även boende alternativ för äldre personer.

Tabellen ovanför kan knytas närmare mot cirkeldiagrammet, Fig. 52 och Fig. 53, som beskriver vilken hushållssammansättning som dominerar i Pajala kommun och mot bostadsbeståndet samt lägenhetstyp, se Fig. 58. I kommunen fanns år 2021 flest ensamstående hushåll, motsvarande 54 % och de sammanboende är 40,7 %. Den stora andelen äldre ensamboende kan förklaras av att många äldre, väljer att bo kvar i sitt hus när den ena parten har gått bort och på grund av att man idag lever längre, då bor man även fortsättningsvis ensam i sin forna bostad. Ytterligare en orsak till det stora antalet ensamboende kan förklaras av att det råder ett kvinnounderskott i kommunen där arbetsmarknaden präglas av mansdominerade yrken vilket också på ett indirekt sätt bidrar till att det uppstår en större efterfrågan av mindre lägenheter, ett lägenhetsbestånd som motsvaras av "2 rum och kök". Det har därför funnits störst efterfrågan på 2 och 3 rum med kök i kommunens lägenhetsbestånd men givetvis har även andra faktorer t.ex. hyran spelat roll i det här sammanhanget. Exempelen nedan visar ett axplock av lägenheter på olika adresser med olika genomsnittliga hyror kr/kvm/mån.



Tabellen till vänster visar fördelningen av lägenhetstyp i allmännyttans lägenhetsbestånd under september under åren 2007, 2009 och 2017. Det totala antalet lägenhetstyper inklusive övriga uppgick till 487 st. år 2007 och 2009, och hade ökat med ytterligare lägenheter år 2017. Det fanns flest lägenheter som bestod av "2 rum och kök", följt av "3 rum och kök". Under 2017 hade lägenhetstypen "1 rum och kök" utökats med 35 st. och likaså "3 rum med kök" med motsvarande 11 st. fler lägenheter i denna kategori. Det framkommer i senare i dokumentet hur väl lägenhetstyper överensstämmer med hushållens storlek. Notera att statistiken avspeglar förhållandena fram till och med år 2017, och att statistiken i SCB inte har uppdaterats.

Fig. 58 Antal rum i allmännyttans lägenhetsbestånd, Pajala bostäder

Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104X/

Med nyproduktion menas att bostaden är nybyggd och att ingen annan har bott i lägenheten tidigare. I Pajala kommun finns f.n. inga nyproducerade lägenheter.

Antal rum med kök	Kötid i år	Hyresgäster/målgrupp
1 RoK	1,5	Pensionärer, unga vuxna, studenter
2 RoK	2,5	Pensionärer, unga vuxna
3 RoK	1,5 - 3	Unga vuxna, äldre (eventuellt med vuxna barn) som flyttar från sitt hus
4 Rok	5	Vuxna med barn

Tab. 23 Kötid i Pajala centralort¹ i det kommunala bostadsbolaget

Den genomsnittliga hyran för en lägenhet ligger på ca 100 kr per kvm i Sverige. En rekommendation är att högst 30 procent av månadsinkomsten ska spenderas på bostadsrelaterade utgifter, inklusive hyra och driftskostnader. Helst ska hyran understiga 30 procent av den disponibla inkomsten.

Pajala centralort	
Antal RoK	Kr/Kvm/mån
Hyra i lägenheter, byggnadsår 1980	
I RoK	95 kr/ kvm
1 RoK	89 kr /kvm
1 RoK	81 kr /kvm
2 RoK	78 kr/kvm
3 RoK	77 kr /kvm
4 RoK	77 kr/kvm
Hyra i lägenheter, byggnadsår 2013	
1 RoK	123 kr /kvm
2 RoK	114 kr /kvm
3 RoK	100 kr /kvm
3 RoK	90 kr / kvm
4 RoK	99 kr /kvm
6 RoK	57 kr /kvm
Snitthyra i lägenhet, kr/kvm/mån: 100 kr/kvm/mån	
Hyra i lägenheter, byggnadsår 2014, ombyggnadsår 2018	
2 RoK	98 kr / kvm
3 RoK	95 kr / kvm
3 RoK	98 kr / kvm

För det äldre lägenhetsbeståndet, byggår 1963 på Ladugårdsvägen 13 - 18 i centralorten Pajala är den genomsnittliga hyran 77 kr / kvm/mån år 2022.

Den genomsnittliga hyran i en lägenhet i kommunen som helhet var 974 kr / kvm/ år 2022, vilket innebär ett genomsnittligt värde motsvarande 81 kr/kvm/mån. Men snitthyran varierar mellan olika orter och byggnadsår enligt nedan:

Område	Snitthyra i lägenhet, kr/kvm/mån
Pajala centralort	81 kr
Junosuando	77 kr
Tärendö	78 kr
Korpilombolo	75 kr

Genomsnittlig hyra: Tab. 24 vänster, Tab. 25 höger

I Korpilombolo finns den lägsta genomsnittliga hyran per lägenhet baserat på kr/kvm med motsvarande 75 kr. Den högsta genomsnittliga hyran kr/kvm finns i Pajala centralort motsvarande 81 kr. Den procentuella skillnaden är 8 % jämfört mellan den högsta och lägsta genomsnittliga kr/kvm mellan de fyra orter som finns presenterade i tabellerna. I en översikt hur hyresmarknaden i Pajala har sett ut kan det konstateras att den genomsnittliga hyresnivån 2021 inom allmännyttan var 953 kr per kvm och år dvs 79 kr/kvm/mån. Det äldre beståndet har mellan 72 - 75 kr/kvm/mån. Det finns stora skillnader i hyresnivån vad gäller nyproduktion och det äldre lägenhetsbeståndet. Det kan konstateras att hyreshöjningen från år 2021 till 2022 har varit marginell.

Snitthyran per månad per kvm i riket som helhet år 2022 var 103 kr och i mindre kommuner 91 kr¹. I Tab. 24 - 25 visas de genomsnittliga hyrorna för ett xplock, hämtat från lägenhetsbeståndet i Pajala kommun, under år 2022. Det framgår att ju fler rum lägenheten har, och större BRA så tenderar kr/kvm bli lägre jämfört med mindre lägenheter per kvm, i alla fall i det äldre bostadsbeståndet. En lägenhet på 3 RoK har

hyran 6 596 kr och detsamma kr/kvm har en lägenhet på 4 RoK, byggnadsår 1980. Denna tendens kan tydligast avläsas i lägenhetsbeståndet med byggnadsår 2013. En lägenhet på 6 RoK, motsvarande 168 BRA har hyran 9532 kr och avsevärt lägre hyra kr/kvm.

Pajalabostäder hyressättning ska utgå från SABO:s (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) och Hyresgästföreningens handledning för systematisk hyressättning. Vid en eventuell nybyggnation kan flera olika upplåtelseformer bli aktuella utifrån vad bolaget bedömer som lämpligast. Hyresrätter, ägarlägenheter, kooperativ hyresrätt och bostadsrätter är olika alternativa upplåtelseformer och det är bra om det finns ett blandat utbud av dessa i kommunen. Då har de boende även större förutsättningar att själva styra hur stor den boendekostnaden ska bli per månad.

För personer som har svårigheter med att få ett hyreskontrakt, ska bolaget tillsammans med Pajala kommun kunna erbjuda olika tillvägagångssätt för att underlätta bostadssituationen för dessa personer, exempelvis via hyresgaranti och sociala kontrakt. Alla nya hyresgäster ska genomgå en prövning avseende inkomst, betalningssvårigheter och skötsamhet. Dessa krav fastställs av bolagets styrelse.

På riksnivå är genomsnittshyran 103 kr/kvm, men det beror också var lägenheterna finns och hur gammal bostaden är. Högst hyror finns i storstadsregionerna. För nybyggda lägenheter var snitthyran år 2021, 1863 kr /kvm för riket som helhet.

I Pajala kommun finns även det privatägda fastighetsbolaget Tornehem AB som har 140 lägenheter i Pajala centralort och över 160 hyresgäster. I Tornehem AB:s bostadsbestånd ingår även möblerade lägenheter som är mycket uppskattade.

9.5 Trångboddhet och ekonomi

9.5.1 Trångboddhet

Kommentarer: Den procentuella andelen av trångboddhet enligt norm 2 i flerbostadshus var något lägre jämfört med riket som helhet men något högre jämfört med alla kommuner (ovägt medelvärde). I Pajala kommun var den procentuella trångboddheten 16,5 %, riket 16,9 % och i alla kommuner 16,1 % år 2021.

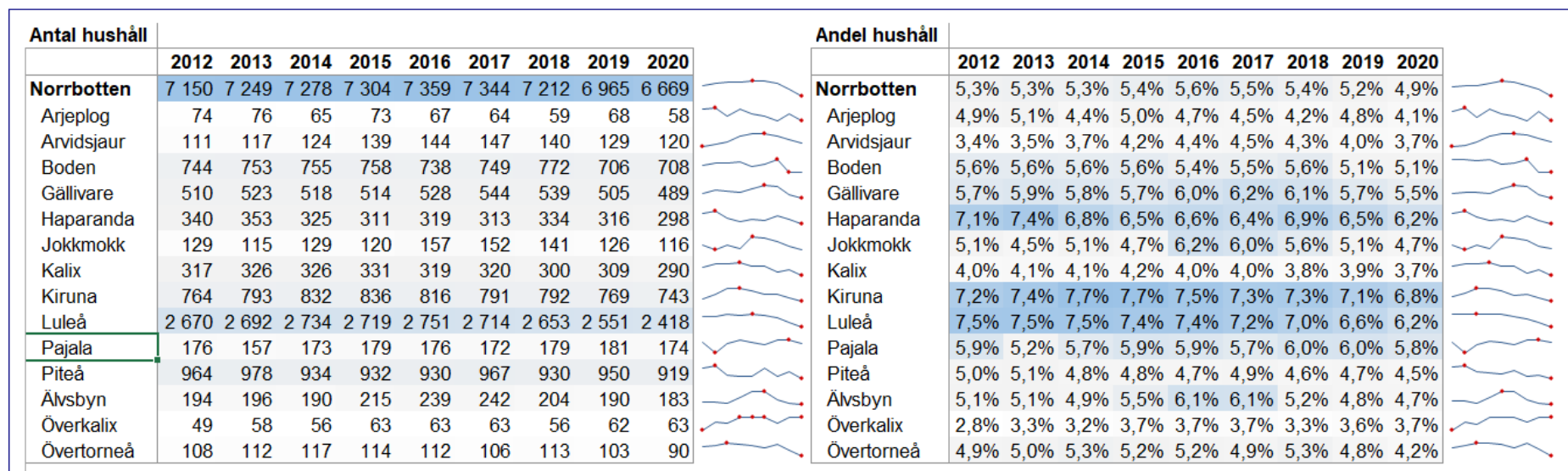


Fig. 59 *Trångbodda i Norrbotten under perioden 2012 - 2020*

Källa: Boverkets analysverktyg

9.5.2 Åldersgrupp och boendekonomi m.m.

Kommentarer: Flest antal individer i åldersgruppen 65 – 79 år har ansträngd boendekonomi (KALP), i åldersgruppen 35 – 64 år är flest trångbodda och i denna åldersgrupp finns även de som har flest hemmaboende vuxna barn. Likaså är det många 80 + år som har ansträngd boendekonomi (KALP).

Antal individer per åldersgrupp	Pajala							
	1. Ansträngd boendeekonomi	2. Ansträngd boendeekonomi (KALP)	3. Trångboddhet	4. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi	5. Trångbodda och ansträngd boendeekonomi (KALP)	6. Flyttar ofta	7. Hemmaboende vuxna barn	8. Återkommande problem
0-5 år	20	78	123	11	41	13	0	92
6-11 år	17	66	167	8	42	7	8	81
12-17 år	18	42	139	0	22	0	14	60
18-24 år	22	64	108	0	16	21	25	107
25-34 år	24	97	100	0	30	22	85	194
35-64 år	79	261	213	7	36	37	202	478
65-79 år	40	444	24	0	0	8	135	578
80 + år	8	305	11	0	0	0	51	350
Totalsumma	228	1 357	885	26	187	108	520	1 940

Fig. 60 *Antal individer per åldersgrupp och ansträngd boendeekonomi*

Källa: Boverkets analysverktyg

10. Försäljning av hus och bygglov

10.1 Inledning

Antal sålda hus möjliggör flyttkedjor mellan generationerna. I syfte att möjliggöra flyttkedjor fordras att det finns ett attraktivt utbud av bland annat lägenheter och olika upplåtelseformer. I Sverige finns upplåtelseformerna: hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt samt äganderätt både i småhus och flerbostadshus.

10.2 Sålda hus efter byggnadstyp

Eftersom bostadsbeståndet domineras av småhus och medelåldern på befolkningen är relativt hög, krävs åtgärder för att möjliggöra flyttkedjor. Flyttkedjor skapar en rörlighet på bostadsmarknaden men det behövs då ett ökat utbud av attraktiva lägenheter för att de som så önskar sälja sitt hus ska kunna flytta till ett annat alternativt boende. Nedanstående tabell visar antal försålda hus efter fastighetstyp och år i Pajala under perioden 1982 – 2020.

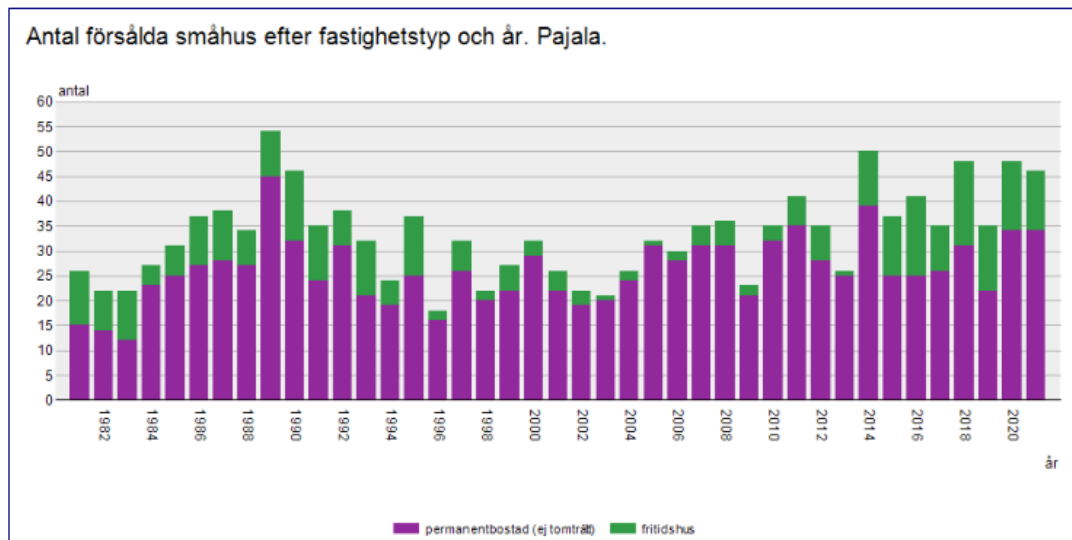


Fig. 62 Sålda hus efter hustyp mellan 1982 - 2020

Källa: SCB

I Pajala kommun såldes 34 hus under år 2021.⁵⁷ Tabellen ovan visar att från 2018 till 2019 gick försäljningen av permanentbostäder kraftigt ned för att åter stiga år 2020. I det stora hela har försäljningen legat kvar på ungefär densamma nivå år 2021 jämfört med det föregående året dvs 2020. De grönfärgade staplarna visar att antalet försålda fritidshus markant har ökat mellan åren 2014 – 2021 jämfört med tidigare år även om man under ett fåtal år under 1980-talet kunde se en ökad försäljning av fritidshus.

I syfte att utöka utbudet av försäljningsbara villor är det av stor vikt att man i kommunen underlättar för människor att kunna flytta till ett annat önskvärt boende. Det kan till exempel vara frågan om äldre personer som av olika anledningar önskar få tillgång till en annan typ av boendeform, t.ex. lättskött lägenhet och/eller med viss tillgång till vård och omsorg.

⁵⁷ Källa: <https://kommunsiffror.scb.se/?id1=2521&id2=2518>

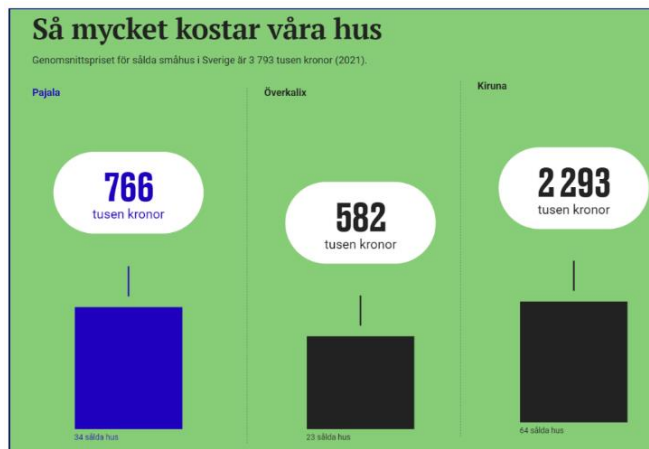


Fig. 63 Köpeskillning av hus, avser förhållandena år 2021

Försålda småhus i Pajala kommun, permanentbostad, (ej tomträtt) köpeskillning i medelvärde under åren dessa 2015, 2017, 2019, 2021 (notera att det här är redovisat endast vartannat år) var följande:

Pajala, Antal, År				Köpeskillning, medelvärde i tkr, År			
2015	2017	2019	2021	2015	2017	2019	2021
25	26	22	34	648	576	519	766
-----				Riket som helhet, medelvärde i tkr, År			
---	---	---	---	2567	2967	3040	3793
Norrbottnens län, Antal, År				Norrbottnens län, medelvärde i tkr, År			
1580	1589	1577	1671	1361	1538	1650	1961

Tab. 27 Sålda småhus och köpeskillning i Pajala kommun och i Norrbottens län

Källa: SCB

Sammanställningen ovan visar antal försålda småhus och köpeskillning i tkr medelvärde under perioden 2015 - 2021. Medelvärdet för köpeskillningen har dock även i Pajala kommun under åren 2015 – 2021 ökat med motsvarande 18 %. Detta signalerar att det har varit ökad efterfrågan av småhus samt konkurrens om försäljningsobjektet i samband med budgivningen, men under innevarande period har försäljningspriset även gått ned med 20 %, vilket inträffade år 2019.⁵⁸

Det är inte vanligt att fritidshus i Pajala kommun omvandlas till permanentbostäder. Utvecklingen har snarare gått i motsatt riktning att permanentbostäder i stället används som fritidshus. Många anser att det inte är lönt att sälja huset då försäljningspriset är för lågt.

⁵⁸ Källa: [Köpeskillning för småhus, medelvärde i tkr efter region, fastighetstyp och år. PxWeb \(scb.se\)](#)
[Antal försålda småhus efter fastighetstyp och år. Pajala. PxWeb \(scb.se\)](#)

Antalet färdigställda bostäder i flerfamiljs- och småhus har haft ett jämnt inflöde, med undantaget för vissa toppar under ett fåtal år vilket framgår av diagrammen nedan.

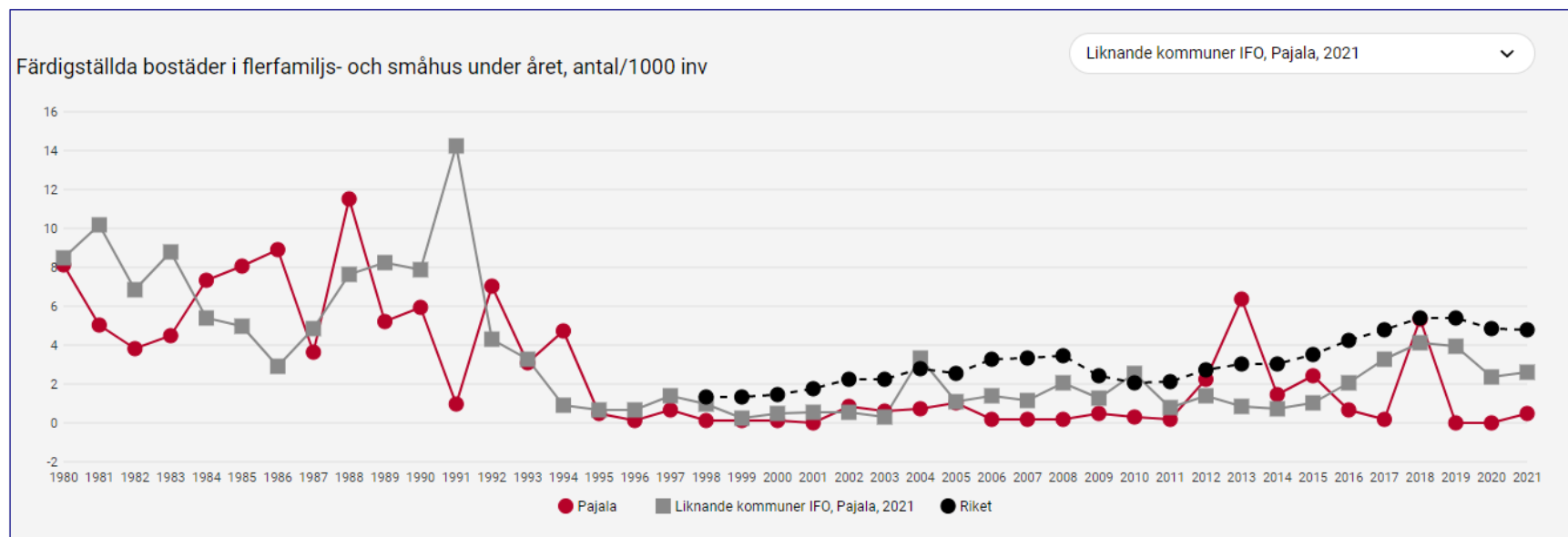


Fig. 65 Färdigställda flerfamiljs- och småhus under perioden 1980 – 2021, antal /1000 invånare

Källa: Kolada

Under år 2021 fanns i Pajala kommun 0,5 färdigställda flerfamiljs- och småhus under året relaterat till antal/1000 invånare. Liknande kommuner hade densamma år 2,6 färdigställda flerfamiljs- och småhus relaterat till antal/1000 invånare. Detta kan jämföras mot rikets sammanlagda antal som motsvaras av 4,8 antal/1000 invånare. Statistiken visar att på det hela taget har Pajala haft betydligt färre färdigställda bostäder i flerfamiljs- och småhus jämfört med liknande kommuner bortsett under följande årsvisa perioder: 1983 - 1989, 1992 - 1995, 2012 - 2016 och med en kraftigt kulminerade topp senast under 2018.

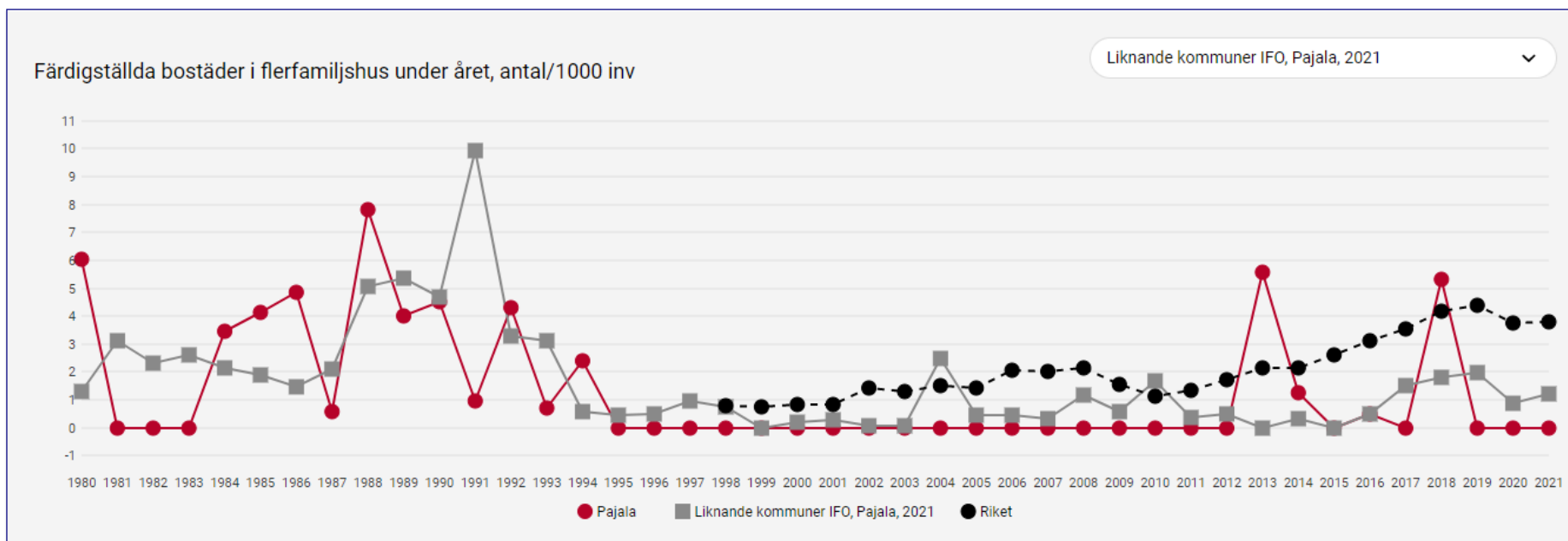


Fig. 66 Antal färdigställda bostadshus i flerfamiljshus/ 1000 invånare

Källa: Kolada

Under år 2021 hade Pajala inga färdigställda flerfamiljshus under året relaterat till antal/1000 invånare. Liknande kommuner hade densamma år 1,2 färdigställda flerfamiljshus relaterat till antal/1000 invånare och som kan jämföras mot rikets sammanlagda antal som motsvaras av 3,8 antal/1000 invånare.

Statistiken visar på kraftiga variationer gällande byggandet i Pajala kommun. Under åren 1995 – 2012 var den längsta sammanhängande tidssträckan då det inte färdigställdes några flerfamiljshus överhuvudtaget. Sammantaget har man legat under nivån gällande färdigställda flerfamiljshus relaterat till antal/1000 invånare både jämfört med liknande kommuner, även i förhållande till riket som helhet. Samtidigt kan det konstateras att det även funnits perioder då antal färdigställda flerfamiljshus i antal/1000 invånare har varit fler jämfört med liknande kommuner och i Sverige som helhet. På det hela taget har Pajala haft betydligt färre färdigställda flerfamiljs- och småhus jämfört med liknande kommuner, bortsett från vissa perioder under 1980-talet. Det har även funnits kraftigt kulminerade toppar under vissa kortare årsvisa perioder.

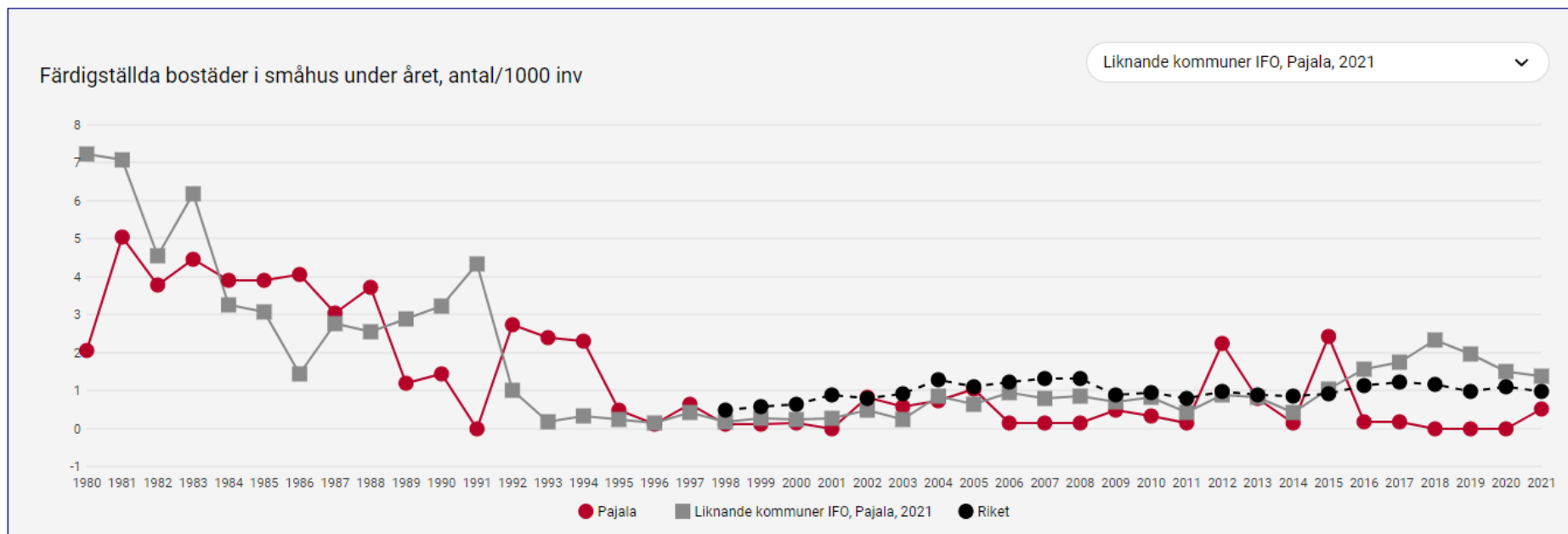


Fig. 67 Färdigställda småhus under perioden 1980 – 2021, antal/1000 invånare

Källa: Kolada

Under år 2021 hade Pajala 0,5 färdigställda småhus relaterat till antal/1000 invånare. Liknande kommuner hade densamma år 1,4 färdigställda småhus under året relaterat till antal/1000 invånare och som kan jämföras mot rikets sammanlagda antal som motsvaras av 1,0 färdigställda småhus mot antal/1000 invånare.

Den sammanlagda statistiken visar att mellan perioden 1995 till början av 2000-talet färdigställdes färre småhus jämfört med liknande kommuner och riket. År 2002 - 2005 låg antal färdigställda småhus över snittnivån avseende antal/1000 invånare jämfört med liknande kommuner. Några kulminerande toppar har också funnits som kraftigt överstiger antal färdigställda småhus relaterat till antal/1000 invånare i liknande kommuner och riket som helhet. Från och med år 2020 kan man skönja en svag uppgång av antal byggda småhus i Pajala.

Antal bostäder som beviljats med bygglov, antal/1000 invånare ligger långt under motsvarande statistik för liknande kommuner under åren 2015 - 2021. I Pajala kommun beviljades bygglov för bostäder med motsvarande 1,2 antal/1000 invånare under år 2021 och endast tre andra⁵⁹

⁵⁹ Antal bostäder som beviljats med bygglov år 2021 antal/1000 invånare: Arvidsjaur 0,7; Jokkmokk 0,6; Arjeplog 0,4.

kommuner i Norrbotten hade färre antal beviljade bygglov relaterat till antal/1000 invånare. I diagrammet nedanför visas beviljade bygglov i Pajala kommun och en jämförelse mellan liknande kommuner (IFO) i Sverige.

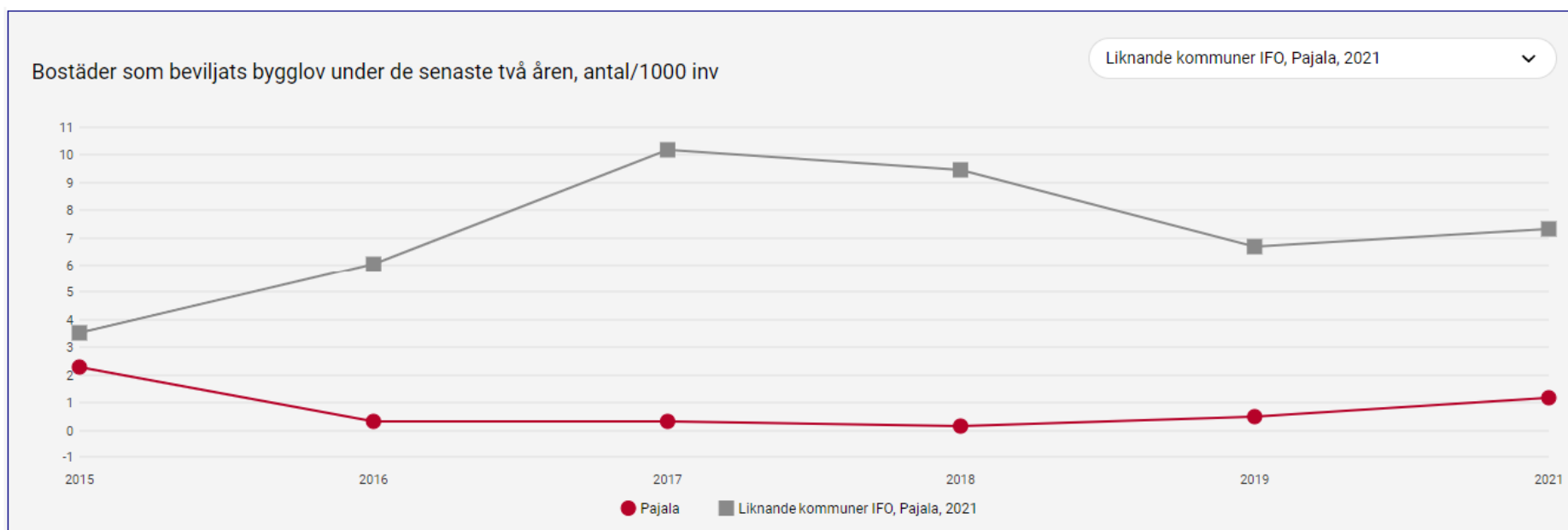


Fig. 68 *Beviljade bygglov för bostäder under perioden 2015 - 2021, antal/1000 invånare*

Källa: Kolada, [Fri sökning - Kolada](#)

Det kan uppstå betydande konsekvenser av långa handläggningstider i plan- och bygglovsprocessen vilket ger åverkan på flera nivåer och för olika aktörer. När plan- och bygglovsprocesser drar ut på tiden kan det få till följd att det skapar osäkerhet hos potentiella exploatörer/bostadsutvecklare och högre kostnader för ägande, projektering och planering samt för förvaltning av den mark som förväntas exploateras/bebyggas. Inflation och räntekostnader samt avkastnings- och amorteringskrav bidrar ytterligare till att många markexploatörer och byggherrar är tveksamma till att bygga nya bostäder vilket begränsar deras handlingsfrihet som i sin tur resulterar i att utbudet av nya bostäder på marknaden reduceras. Högre kostnader för nybyggnation av bostäder bidrar i sin tur att den ökade kostnaden kommer delvis läggas på hyresgästen/köparen av ett hus. Dessa högre kostnader kan i slutändan bli så pass höga att de överstiger hushållens betalningsvilja vilket i sin tur får till följd att det inte anses som realistiskt att vissa byggprojekt verkställs. Priset på el och fossila priset har märkbart stigit de senaste åren vilket resulterar i att byggkostnaderna ytterligare ökat och som i sin tur leder till att det byggs färre bostäder. Konsekvenserna av ovanstående resonemang leder till att:

- de högre priserna stänger ute olika målgrupper från bostadsmarknaden tex unga, ensamboende och hushåll med lägre inkomster
- lägre flexibilitet och rörlighet samt att antalet flyttkedjor minskar
- samhällsekonomin påverkas negativt, på kommunal nivå genom t.ex. att färre antalet personer kan bosätta sig på orten/kommunen
- arbetsmarknaden påverkas negativt

I Pajala kommun är dock handläggningstiden i överensstämmande med tidsfrister för handläggning, och ligger tidsmässigt på en god nivå ⁶⁰

⁶⁰ <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/tidsfrister-for-handlaggning/>

11. Verktyg och styrmedel för kommunen

11.1 Inledning

Det finns en rad olika ändamålsenliga verktyg och styrmedel som kommunen kan använda för att kunna tillgodose bostadsförsörjningen för olika målgrupper. Ett urval av verktyg och riktlinjer som kommunen kan använda sig av är att ha:

- tillgång till ett allmännyttigt bostadsbolag
- föra strategisk markpolitik
- kommunalt planmonopol, som bör utnyttjas fullt ut
- hyresgarantier
- boendelösningar för hemlösa
- ekonomiskt stöd till enskilda
- främja alternativa sätt att bygga och bo, och bygga prisvärda bostäder⁶¹ som folk har råd att hyra

11.2 Allmännyttiga bostadsbolag

Pajala bostäder AB är kommunens allmännyttiga bostadsbolag som enligt lag syftar till att främja en god bostadsförsörjning i kommunen. Det allmännyttiga bostadsbolaget ska kunna bemöta efterfrågan genom att det finns bostäder av god kvalitet för olika målgrupper, tillgodose bostadsbehov för personer som har särskilda behov. Kommunen kan via sitt kommunala bostadsföretag förordna att bygga en viss typ av bostäder t.ex. för studenter, ungdomar och äldre.

Ett allmännyttigt bostadsbolag ska bedriva sin verksamhet utifrån affärsmässiga principer, där lönsamhet och investeringar ska gå ihop. Det allmännyttiga bostadsbolaget kan ha större förutsättningar till långsiktig planering jämfört med en mindre privat hyresvärd genom att ha en kontinuitet i sitt bostadsbyggande, för att säkra tillgången på hyreslägenheter i kommunen som motsvarar den efterfrågan som finns.⁶²

⁶¹ Läs mer på länk:

[Kommunens verktyg - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#)

⁶² Läs mer om: Läs mer på: Lag (2010:897) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Ytterligare en möjlighet är att det kommunala bostadsföretaget arbetar för att det ska kunna bildas få andra upplåtelseformer, men det förutsätter att majoriteten av bostäderna utgörs av hyresbostäder.

11.3 Strategisk markpolitik

Om kommunen är fastighetsägare ökar förutsättningarna att kunna föra strategisk markpolitik och mer inflytande över bostadsplaneringen. Bostadsbyggandet kan i samband med att kommunen upprättar villkor i markanvisningsavtal, styra inriktningen t.ex. vad gäller upplåtelseformer, bostadsyta och principer för markprissättning etc.

I samband med att det upprättas *markanvisningsavtal* kan kommunen påverka till exempel i fråga om upplåtelseformer och BRA på bostäder samt säkerställa att:

- bostäder som är särskilt efterfrågade och lämpade för vissa grupper som såsom äldre, unga och studenter byggs
- bostäder som är ekonomiskt överkomliga
- öka förutsättningarna att bostäder kan förmedlas via kommunal förmedling
- exploateringsbara områden för bostäder lokaliseras till platser som inte kräver stora investeringar gällande infrastruktur
- bostäder och bebyggelsestrukturer motsvarar överordnade mål och är förenlig med en långsiktigt hållbar samhällsutveckling
- samordna bostadsbyggandet mot kommunens olika ansvarsområden såsom allmänna nyttigheter t.ex. skola, förskola och vård samt andra service- och sociala funktioner

I en detaljplan kan planområdet för tillfällig användning för t.ex. byggnader tas in, om planområdet inte ska exploateras för det ändamål som har angetts i planen. En sådan möjlighet skapar förutsättningar för att relativt snabbt bygga upp ett bostadsbestånd som kan gälla i högst tio år med möjlighet till en eventuell förlängning, av tillståndet i femårsintervaller. Temporära bostäder av tillräckligt god standard, kan för många då utgöra ett fullgott alternativ och komplement till kommunens övriga bostadsbestånd.⁶³

⁶³ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar 1 - 2 §§

11.4 Kommunalt planmonopol

Kommunens planmonopol innebär att det är kommunen som har befogenhet att anta detaljplaner. I detaljplanen kan man reglera t.ex. lägenhetsstorlekar, andelen av viss typ av lägenheter såsom studentlägenheter, servicelägenheter eller kollektivboende. Men regleringen av andel lägenheter ska endast göras om det i kommunen finns sociala eller bostadsförsörjningsskäl som berättigas av detta. Temporära bostäder kan regleras in i en detaljplan. En översiktsplan pekar ut hur den långsiktiga mark- och vattenanvändningen ska planeras, var t.ex. nya bostäder ska byggas, och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

I en förfrågan till ett etablerat företag i kommunen, hur de anställda som pendlar till företaget skulle vilja bo, löd svaret följande: *”Majoriteten av de som flyttat hit har bosatt sig i centralorten (eller i nära anslutning till den) och har ansett att närheten till service är viktig. Framför allt barnfamiljer vill ha nära till barnomsorg och skola. Närhet till arbetsplatsen är också viktig oavsett om man bor här permanent eller om man har tillfälligt boende (fly-in-fly-out.)”*⁶⁴

Kommunen har frågat Kaunis Iron AB vad man från kommunens sida kan göra för att tillgodose företagets efterfrågan av bostäder och företaget har gett följande svar:

*”Kaunis Irons-bedömning är att om Pajala kommun ska utvecklas till att vara en attraktiv plats att flytta till, och stanna kvar så behövs en bredd av boendeformer som kan tilltala en mångfald av människor i livets olika skeden. Det behövs olika former av boenden såsom små lägenheter, större lägenheter, småhus och villor. En del av de som väljer att bo i Pajala kommun kommer att vilja bo i centralorten, medan andra värderar högre ett naturnära boende med större ytor där man kan ha t.ex. djur. Utgångspunkten är dock ett rimligt pendlingsavstånd till gruvan i Kaunisvaara alternativt logistikens knutpunkt i Junosuando. För att få nya inflyttare att trivas är olika typer av mötesplatser viktiga och att det finns ett stort utbud av olika typer av fritidsaktiviteter (kultur, konst, friluftsliv, idrott mm). Mötesplatser som sträcker sig över flera åldersgrupper är viktiga.”*⁶⁵

11.5 Hyresgarantier

Hyresgarantier kan användas för att hjälpa personer som av olika anledningar kan ha svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och få en lägenhet med besittningsrätt.⁶⁶

⁶⁴ Källa: citat, Åsa Allan, Kaunis Iron AB, infomaterial från bilaga 21 februari 2023

⁶⁵ Källa: citat från Åsa Allan, Kaunis Iron AB, bilaga från 21 februari 2023

⁶⁶ Läs mer på: Förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier 1 - 6 §§

11.6 Boendelösningar för hemlösa

Denna insats riktar sig till de mest utsatta i samhället. Det behövs bostadslösningar där t.ex. kommunen hyr ut lägenheter i andra hand. Det är viktigt att kommunen har tillgång till ett bostadsbestånd som kan fördelas ut via socialtjänsten till särskilt utsatta personer.⁶⁷

Likabehandlingsprincipen i kommunallagen betyder att alla invånare som har samma förutsättningar ska behandlas lika. Inom ramen för den kommunala kompetensen ges ekonomiskt stöd till enskilda hushåll eller för att kunna inneha en bostad t.ex. genom att kommunen kan lämna hyresgarantier.⁶⁸

11.7 Främja alternativa sätt att bygga och bo

I syfte att främja andra typer av boendelösningar än de traditionella i form av flerbostadshus finns många andra alternativa konstellationer, andra sätt att bo på. Till dessa kan nämnas; delad bostad – boendekollektiv som kan vara attraktiva för studenter eller nyanlända. Det kan innebära att vissa utrymmen och funktioner delas med andra hyresgäster för att hålla nere boendekostnaderna. Att bo i gemenskap med andra i t.ex. kollektivhus kan vara för många ett intressant boendelalternativ. Det utmärkande är att de boende har egen lägenhet, men bostadsytan är mindre för att hålla nere kostnaderna samt att vissa centrala utrymmen är gemensamma. Här deltar de boende i gemensamma aktiviteter, och tar ansvar för skötsel och drift. Seniorboenden också ha denna typ av upplägg.

Andra alternativa boendelösningar är bygemenskaper och självbyggeri som karaktäriseras av de som bygger bostaden själva äger och driver projektet. I bygemenskap kan de involverade själva besluta om vilken upplåtelseform som ska gälla. Självbyggeri, innebär att de som ska bo i huset, bygger själv huset för att få ned kostnaderna.

Riksdagen fattade i årsskiftet 2021/2022 beslut om att avveckla det statliga stödet för: bostäder för studenter och hyresbostäder. Detta kan bland annat innebära att det byggs färre bostäder samt att hyran blir högre för många hyresgäster.⁶⁹

⁶⁷ Läs mer via: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/>

⁶⁸ Läs mer på: Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter 2 kap. 6 §

⁶⁹ Läs mer via: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/framja-alternativa-satt-att-bygga-och-bo/>

12. Marknadsförutsättningar

12.1 Kortfattad sammanfattning

Hur ska en kommun öka bostadsbyggandet? För att det ska vara möjligt krävs att en rad olika förutsättningar är uppfyllda såsom:

- Att man belyser vilka lokala marknadsförutsättningar som råder i kommunen. Till dessa hör: Olika parametrar ingår i en sådan analys för att belysa vilka lokala marknadsförutsättningar som råder i kommunen. Till dessa hör underlag från andra kommunala förvaltningar, aktörerna på bostadsmarknaden, civilsamhället och professionella marknadsanalytiker.⁷⁰
- Att man gör en omvärldsbevakning, vilket innebär att man analyser hur bostadsefterfrågan påverkas av t.ex. sysselsättning- och näringslivsutvecklingen i regionen/kommunen och hur det i sin tur kan påverka bostadsefterfrågan och marknadsförutsättningarna i kommunen. Det finns många olika indikatorer som kommunen kan använda sig av i sin analys och åtskilliga källor som kommunen kan använda sig av för att kunna göra en omvärldsanalys.⁷¹
- Vilka finansieringsmöjligheter och investeringsvilja som finns, i vilket utsträckning som byggherrar är intresserade av att investera i bostäder beror även på vilka finansieringsmöjligheter som finns, men också hur stor avkastningen kan bli i förhållande till investeringar. I sådana kommuner där befolkningen minskar kan det ändå löna sig att bygga nytt även om det egentligen inte finns behov av fler bostäder, utan det avgörande är att läget och närheten till service och tjänster, s.k. attraktiva lägen och ett mer modernt bostadsbestånd.⁷²
- Hur är tillgång till mark, tillgången till kommunägd mark i attraktiva lägen är av stor betydelse när det gäller att kunna bygga ett bostadsbestånd som efterfrågas i kommunen.⁷³

⁷⁰ Läs mer via: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/marknadsforutsattningar/belysa/>

⁷¹ Läs mer via: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/kallor-och-verktyg/boverkets-indikatorer/>

⁷² Läs mer via: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/marknadsforutsattningar/finansiering/>

⁷³ Läs mer om Bostadsmarknadsenkäten via:
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/marknadsforutsattningar/>

13. Lokala förutsättningar

13.1 Inledning

Denna övergripande marknadssammanställning skall utgöra underlag för att bättre kunna värdera vilka åtgärder man kan vidta i Pajala kommun för att i större utsträckning kunna tillgodose olika människors behov av bostäder samt vilka fysiska insatser som fordras för att skapa attraktiva boendemiljöer.

Att förverkliga kommunens intentioner gällande framtida bostadsbyggande förutsätter också att de harmonierar med nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. Flertalet av dessa mål återspeglas i kommunens översiktsplan där det på en övergripande nivå tas ställning till var det finns lämpliga bostadsområden. På en mer detaljerad nivå framgår, och fångas dessa mål upp i samband med att det utarbetas detaljplaner. Kommunen kan i sin översiktsplan redovisa för vilken fysisk planberedskap som finns i kommunen, kombinerat med god bostadsplanering i sina detaljplaner, kombinerat med markanvisningsavtal.

Det finns flera faktorer som spelar in när det gäller att värdera vilka marknadsförutsättningar som råder i kommunen och på olika orter. En av dessa faktorer är att det ska finnas tillgång till mark i lägen som upplevs som attraktiva.

Definitionen på attraktivitet, attraktiva livsmiljöer kan skifta beroende på vilken målgrupp man tillhör men det finns generella värden som de flesta menar ökar ett bostadsområdets och/eller ortens attraktivitet. Exempel på attraktiva livsmiljöer är:

- God tillgänglighet i vardagen, lokalisering och nyttjande av bebyggelse och infrastruktur ska på ett miljö- och hälsofrämjande sätt bidra till god tillgänglighet i vardagen.
- Bygg fler GC-vägar, skapa trygga miljöer för barn och att lokalisering och utformning av bebyggelse, infrastruktur och allmänna utifrån ett helhetsperspektiv ska upplevas som trygga för oskyddade trafikanter och andra som vistas i miljöerna.
- Funktionell grönstruktur, som ska vara en tillgång för boende, närhet till natur och gärna till strandnära områden.
- Attraktiva livsmiljöer, alla inne- och utemiljöer ska utformas och gestaltas så att de främjar jämställdhet, trygghet, hälsa, tillgänglighet, kulturell och- social sammanhållning.
- Bostäder efter människors behov, människors behov ska styra utbudet av bostäder och alla ska ha likvärdig tillgång till bostad och boendemiljö av god kvalitet.
- Tillgång till ett basalt utbud såsom livsmedelshandel, bensinmack, ev. även andra servicetjänster såsom skola och förskola, vård etc. är fördelaktigt.
- Acceptabla pendlingsavstånd till andra orter, utbyggd kollektivtrafik med god turtäthet.

- Goda och trygga infrastrukturlösningar t.ex. gällande trafiklösningar, tillgång till bredband, möjlighet till god internetuppkoppling, mobiltäckning etc. År 2020 hade 52 % av företagen har tillgång till bredband, motsvarande 100 Mbit/s.⁷⁴

Olika slags störningar såsom buller, vibrationer och luftföroreningar uppfattas som olägenheter och helst ska man undvika att bygga på sådana områden och i omgivningen redan befintliga olägenheter bör åtgärdas. Den fysiska gestaltningen av t.ex. bostäder/arkitektur, val av material, hur närmiljön utformas kan sammantaget bidra till en attraktiv miljö, givetvis ingår även andra aspekter som man behöver beakta utifrån ett helhetsperspektiv.

I Pajala kommun finns många områden med attraktiva lägen att bygga nya bostäder på, men bostadsbyggande kan begränsas då kommunen måste förhålla sig de olika regelverk som avser bostadsbyggande. Till exempel måste kap 3 i PBL och miljöbalkens bestämmelser uppfyllas för att bostadsbyggande ska vara möjligt med hänsyn till riksintressen, strandskydd, hälsa- och säkerhet samt översvämning m.m.

13.2 Områden med marknadsförutsättningar

De byar och tätorter som förväntas växa mest, utöver centralorten, är de med pendlingsavstånd till gruvan, och de med ett befintligt serviceutbud samt LIS-områden. För att få nya invånare till kommunen krävs inte bara gott om bostäder, utan också attraktiva boendemiljöer. Majoriteten av de inflyttande antas vilja bosätta sig i Pajala centralort, alternativt till andra större orter med ett gott serviceutbud som medger pendlingsmöjligheter till gruvan. För en Orts attraktivitet betraktat utifrån inte minst ett barnperspektiv, är givetvis även tillgången till säkra gång- och cykelvägar till skola och fritidsaktiviteter viktiga.

Bostadsförsörjningsprogrammet ska användas för att styra bostadsplaneringen i rätt riktning, och utgör ett viktigt underlagsmaterial när översiktsplanen ska revideras. God marknadsföring och information om kommunens lediga tomter, dialoger och bred samverkan med potentiella exploatörer, samt interna och externa aktörer i ett tidigt skede rekommenderas för att genomförandet av nya bostadsprojekt ska bli framgångsrika.

⁷⁴ Källa: Företagarfakta 2022, Företagarna, mars 2022

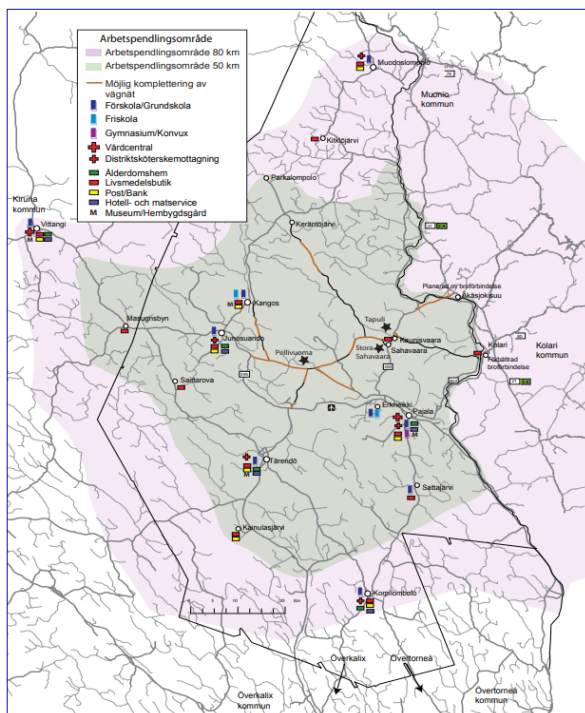


Fig. 69 Pendlingsavstånd från viktig arbetsgivare Kaunisvaara⁷⁵

Den schematiska kartillustrationen visar arbetspendlingsområden motsvarande 80 km och 50 km från Kaunisvaara, men är dock inte helt i överensstämmande med verkliga förhållanden gällande angivna avstånd eller dagsaktuell information om serviceinriktade tjänster. Denna illustration visar vilka byar / orter som kan vara intressanta att närmare kartlägga när det gäller tillgången på bostäder, men även marknadsförutsättningarna för nya bostäder. Med utgångspunkt från Kaunisvaara och 50 km pendlingsavstånd finns på dessa orter tillgång till olika serviceinriktade tjänster på följande orter:

- Täreändö
- Junosuando
- Kangos

Med utgångspunkt från Kaunisvaara och 80 km pendlingsavstånd finns på dessa orter tillgång till olika serviceinriktade tjänster såsom:

- Muodoslompolo
- Vittangi (Kiruna kommun)
- Korpilombolo

Gruvan i Kaunisvaara är en viktig arbetsgivare i kommunen och det kan därför vara intressant att kartlägga marknadsförutsättningarna för framtida nya bostäder inom ovan nämnda pendlingsavstånd, och närheten till det centrala service- och tjänsteutbudet.

⁷⁵ Med anledning att kartillustrationen är hämtad från en rapport från 2010 kan viss information gällande serviceutbudet avvika från verkliga förhållande idag år 2022

Avstånd till närmaste livsmedelsbutik 2017

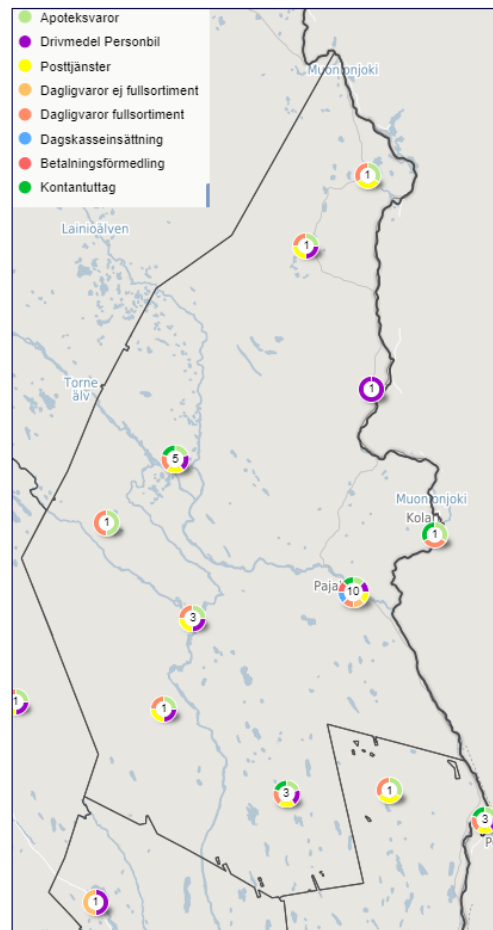
Kommun/Region	Andel (%) per avståndsklass			
	0-10 min	10-20 min	20-30 min	mer än 30 min
Arjeplog	76,6	9,3	9,2	4,9
Arvidsjaur	85,2	7,0	6,3	1,5
Boden	91,0	8,4	0,6	0,0
Gällivare	91,3	4,8	3,5	0,0
Haparanda	89,9	7,0	3,1	0,0
Jokkmokk	88,2	7,2	2,4	2,2
Kalix	96,4	3,6	0,0	0,0
Kiruna	95,6	3,3	0,6	0,0
Luleå	96,8	3,0	0,2	0,0
Pajala	77,1	20,1	2,6	0,0
Piteå	97,9	2,0	0,1	0,0
Älvsbyn	93,5	6,4	0,0	0,0
Övertorneå	82,9	14,2	2,7	0,0
Övertorneå	81,5	14,7	3,7	0,0
Norrbottens län	93,8	4,9	1,1	0,0
Riket	98,5	1,5	0,1	0,0

Källa: Tillväxtverket

Tab. 28 Avstånd i minuter till närmaste livsmedelsbutik, andel i procent och en jämförelse av kommuner i Norrbotten.

Fig. 70 Fördelning av serviceutbudet i Pajala kommun visas i illustrationen till höger.

Källa: <https://serviceanalys.tillvaxtverket.se/sa1/>



Inom ramen för bostadspolitiska åtgärder ingår att bygga attraktiva bostadsområden som tillgodoser olika människors behov oberoende av vilken fas i livet de än befinner sig, och med hänsyn till deras behov. Historiskt sett har det främst varit i centralorten som det har varit störst efterfrågan på bostäder men med den förväntade tillväxten av gruvnäringen i Pajala kommun kan det vara aktuellt att detta kan komma ändras till närliggande orter/byar i förhållande till gruvnäringen.

På frågan var det i kommunen inte finns något kommersiellt intresse att bygga nya bostäder – varken för försäljning eller för uthyrning, styrs detta av marknadskrafterna och av politiska beslut.

Men rent generellt kan sägas att den största efterfrågan av bostäder finns främst i Pajala centralort, alternativt i någon av de andra tätorterna. Vikten av goda infrastrukturella lösningar och kommunal och privat service, samt tillgången till goda kommunikationer väger tungt vid val av nya bostadsområden.

Utifrån ett kommunalekonomiskt perspektiv, och relaterat till marknadsmässiga marknadspriser behöver infrastrukturella lösningar samordnas. Det framgår av kommunens översiktsplan var kommunen i enlighet med sitt planmonopol, har värderat t.ex. nya utvecklingsområden för bostäder.

En översiktsplan ska visa den långsiktiga mark- och vattenanvändningen i kommunen. Här belyser man bland annat var det ska finnas nya utvecklingsområden, t.ex. var bostäder ska byggas, var det ska finnas nya företagsområden, hur värdefulla natur- och kulturområden ska förvaltas med hänsyn till allmänna intressen och riksintressen.

En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men starkt vägledande för framtida detaljplanering och bygglovsprövning. Kommunens översiktsplan är från år 2010 och ska revideras och föreliggande "Bostadsförsörjningsprogram" ska ligga till grund för kommunens strategiska bostadsplanering och utveckling av nya bostadsområden. Vid framtida aktualitetsprövningar av översiktsplanen är det av vikt att man samordnar och samtidigt värderar behovet av att revidera kommunens bostadsförsörjningsprogram i relevanta avsnitt. Förändras förutsättningarna för bostadsbyggandet bör det belysas på förvaltningsnivå, gemensamt med berörda aktörer för att ta fram nya riktlinjer som på ett bättre motsvarar nya förutsättningar /verkliga förhållanden.

I Pajala kommun finns tre fördjupade översiktsplaner över vissa mindre avgränsade områden. I samband med att revidering av kommunens översiktsplan påbörjas kommer man värdera i vilken mån dessa fortsatt ska gälla. FÖP för MEJA hade en tidshorisont för 1998 – 2017 och som i sin nuvarande utformning och innehåll kan kännas otidsenlig. Sammantaget kommer det i den reviderade versionen av översiktsplanen inklusive eventuell FÖP finnas nya attraktiva bebyggelseområden för bostäder.

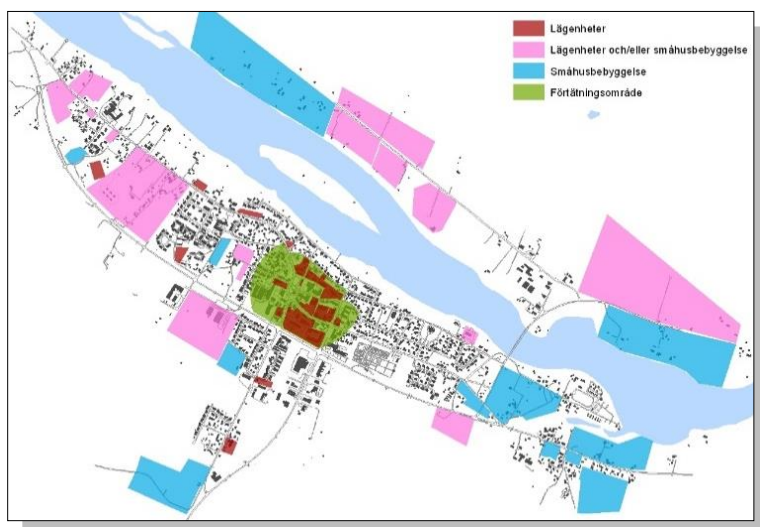
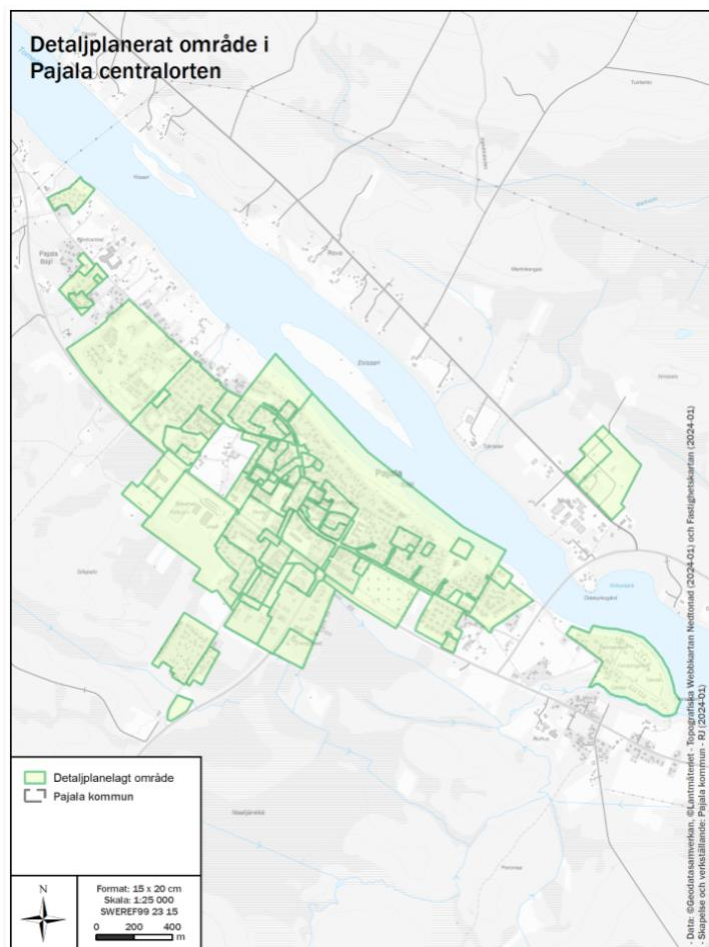


Fig. 71 Kartillustrationen till vänster visar markanvändning för lägenheter, småhusbebyggelse och möjliga förtätningsområden för t ex lägenheter.

Kommunen har arbetat fram en idéskiss i syfte att visa möjlig lokalisering av framtida bostäder i centralorten. Skissen syftar till att visa att det finns beredskap för att möta den ökande efterfrågan på bostäder. Tät- och småorter behöver kartläggas i samband med revidering av översiktsplanen för att finna lämpliga utvecklingsområden för nya bostäder.

Källa: Pajala kommun

Med anledning av att översiktsplanen ska revideras, med start år 2024 reserveras härmed att bifogade kartillustrationer inte har den relevans gällande aktualitet som kan vara önskvärd och överensstämna med framtida utvecklingsinriktningar. Kommunens översiktsplan gäller fram tills att den har ersatts med en ny. Illustrationerna i Fig. 71 – 73 ger dock en överblick över disponibla ytor för bostadsbyggande utifrån befintligt underlagsmaterial gällande markanvändning.



Källa: GIS-enheten, Pajala kommun

Fig. 72 *Detaljplanlagda områden i centralorten*

Illustrationen till höger visar motsvarande areal som i Fig. 71. Den visar att nästan all areal i centrum utgörs av redan detaljplanlagda områden. För många av dessa planer har genomförandetiden gått ut och moderna byggtekniska standarder etc. överensstämmer inte längre med dagens behov. I en bygglovsansökan får en avvikelse inom detaljplanlagt område endast avvika till en viss procent och om avvikelsen är för stor beviljas inte bygglov. Därför kan det vara aktuellt att kartlägga var det kan vara aktuellt att släcka planer, helt eller delvis. Det kan vara befogat att ta fram nya detaljplaner för vissa områden.

Källa: Pajala kommun

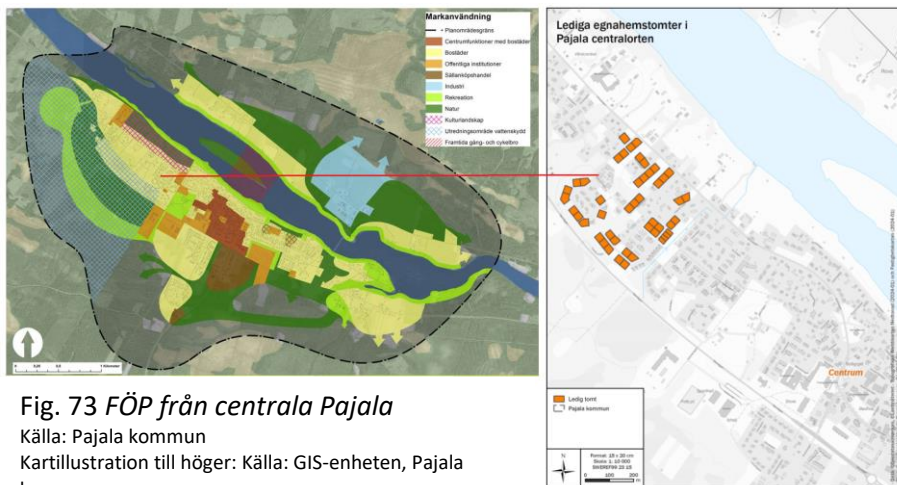


Fig. 73 FÖP från centrala Pajala

Källa: Pajala kommun

Kartillustration till höger: Källa: GIS-enheten, Pajala kommun

Kartan till vänster illustrerar på ett schematiskt sätt vilken markanvändning som finns i centrala Pajala, samt hur olika markanvändningsområden delvis överlappar varandra, proportionerna av dessa ytor och hur de angränsar i förhållande till varandra och vilka olika hänsyn som behövs beaktas. Illustrationen är hämtad från tidigare kartläggningar och kan komma att ändras i samband med revidering av översiktsplanen. I det här sammanhanget påpekas att under varje mandatperiod ska kommunfullmäktige ta ställning till bostadsförsörjningsprogrammets aktualitet.

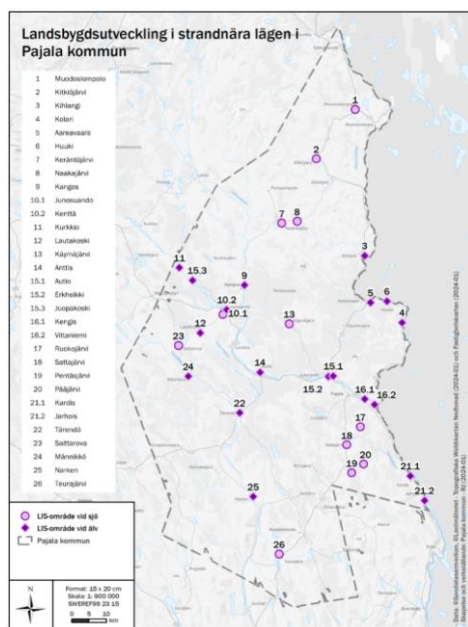


Fig. 74 LIS-områden i Pajala kommun, Källa: GIS-enheten, Pajala kommun

Kartillustrationen till vänster visar var kommunen har pekat ut LIS-områden vid sjöar och vattendrag. LIS-områden står för "landsbygdsutveckling i strandnära läge" och utgör ett underlag var man från kommunens sida anser att det är lämpligt att bygga i strandnära lägen. Olika villkor behöver vara uppfyllda för att man överhuvudtaget kan få dispens från strandskyddet. Kommunen behöver i samband med revidering av översiktsplanen värdera och ha en genomgång av vilka områden som fortsatt ska vara LIS-områden, och om kartan ska kompletteras med några andra LIS-områden. För att få bygga inom strandskyddade områden krävs att kommunen/området får dispens från strandskyddet.

I översiktsplanen kan kommunen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen – LIS-områden – där dispens från strandskyddet kan ges med syfte att stimulera utvecklingen på landsbygden.

Flera olika hänsyn måste tas för att strandskyddet ska upphöra till exempel ska allmänheten även fortsättningsvis kunna ha tillgång till stranden, växt- och djurliv får inte påverkas negativt samt åtgärderna ska sammantaget kunna bidra till en positiv landsbygdsutveckling.

Det kan finnas ett intresse av att ta fram nya detaljplaner för vissa områden i Sattjärvi och även norr om älven i centralorten. Men det behövs ytterligare detaljplaner som tar sikte på att det finns ett tillräckligt stort och varierat utbud av bostäder för olika målgruppers behov och upplåtelseformer. Det kan vara befogat att utarbeta en FÖP (fördjupad översiktsplan) över Sattjärvi, alternativt att området i översiktsplanen redovisas med ökad detaljeringsgrad. För Pajala centralort finns en FÖP som behöver revideras.

13.4 Nybildade fastigheter och lediga småhustomter

Med flera arbetstillfällen beräknas antal invånare öka i kommunen. Det har genom de gångna åren varit en relativt liten utbyggnad av bostäder med framöver kommer det krävas ökade insatser för att byggnation av bostäder sker, som behöver samordnas mot befolkningsökningen i kommunen. Framöver bör man lägga ett stort fokus på att finna lämpliga tomter för småhusbebyggelse och areal för flerfamiljshus. Det är genom det politiska mandatet som kommunen styr var nya bostäder ska byggas, och i vilken omfattningen det sker i kommunens olika tätorter och småorter samt på den övriga landsbygden.

Nedan visas en sammanställning över antal lediga egnahemstomter på följande tätorter och på vissa småorter.⁷⁶

Totalt finns 70 495 kvm fördelat på 74 tomter i varierande tomtstorlek. Det har uttryckts önskemål om att det ska finnas ett mera varierat utbud av var dessa, avseende läge samt att det finns utrymme för större tomtstorlekar för hushåll som t.ex. önskar få till tillgång till egen hästhage och möjlighet att kunna odla eget etc.

Tätort	Antal	Kvm
Centrala Pajala	47	41 213
Korpilombolo	13	14 336
-----	=60	=55 549
Småort		
Junosuando	7	7228
Erkheikki	3	3907
Tärendö	4	3811
-----	=14	= 14 946
Totalt	= 74	= 70 495

Tab. 29

Källa: Geosecma⁷⁷

Norrbottens län/kommun	Nybildade fastigheter	Nybildade fastigheter (småhus)
Pajala	15	8
Jokkmokk	8	4
Arjeplog	20	13
Arvidsjaur	8	7
Kiruna	28	8

Tab. 30

Källa: Statistik, fastighetsregistret kvartal 1 -3 2022, 2022-12-05, Lantmäteriet

Under tredje kvartalet bildades 15 fastigheter. 8 fastigheter som var avsedda för småhusändamål i likhet med Kiruna kommun, vilket är ganska bra utifrån ett Pajala perspektiv eftersom kommunen har avsevärt färre invånare jämfört med Kiruna kommuns invånarantal. De 8 nybildade fastigheterna är inte inkluderade i Tab. 29.

⁷⁶ Dessa siffror avser aktualitetstidpunkt: november 2022 och med reservation för att föreliggande data inte har hunnits uppdateras mot ev. tillkomna ändringar

⁷⁷ <https://karta.pajala.se/portal/apps/MapSeries/index.html?appid=f27b413cd0dd44b3b9260aa53a8b1c21>

Ovanstående tabeller belyser i vilka orter det fanns lediga småhustomter och totala antalet kvm samt nybildade fastigheter. Bygglövshandläggare i kommunen har kunnat konstatera att det är främst den yngre generationen som köper småhustomter. Denna trend har varit tydlig t.ex. i Sattajärvi. Tab. 30a nedanför: *Behov av areal för småhus och större gårdar för egenodling*. Det finns behov av flera småhus och därmed av fler tomter i attraktiva lägen, med motsvarande minst⁷⁸:

Pajala centralort	Antal Kvm ≤	Pajala omland	Antal Kvm ≤
98 st.	122 800	45 st.	89 000

Enligt kommunens LIS-plan finns många outnyttjade strandnära lägen, avsedda delvis för permanentboende som inte har inkluderats i beräkningarna enligt ovan. Flera av dessa LIS-områden kan, inom ett och samma område i viss utsträckning avstyckas till flera tomter.⁷⁹

Det behövs förstås lämpliga exploateringsbara områden, motsvarande minst 9120 kvm för att bygga ett bostadsbestånd motsvarande 375 lägenheter.⁸⁰ Givetvis är åtgången av mark beroende på antal våningar och lägenhetsstorlek samt en rad andra omständigheter.

14. Behov av nya bostäder

14.1 Inledning

Med hänvisning till Tab. 8 och Fig. 40 visas att det år 2020 fanns 126 hushåll som upplevde att de hade ansträngd boendeekonomi och 174 hushåll som ansåg att de var trångbodda. 936 hade ansträngd boendeekonomi (KALP) vilket motsvarar 31,5 %. Tab. 9 belyser beskrivna förhållanden, hämtade ur bostadsmarknadsenkäten år 2021. Det framgår av enkäten att det då rådde balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Men med hänvisning till Tab. 23 visas att det är lång kötid för att få en bostad hos allmännyttan, längst kötid gäller för 4 RoK där kötiden är 5 år och för 1 RoK är kötiden 1,5 år. Det finns behov av nya bostäder i kommunen, vilket inte är något att förundra sig över, med hänvisning till antal lägenheter och småhus som har byggts under de senaste årtiondena, med hänvisning till Fig. 50. Sålunda kan sägas att det även då var obalans gällande utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden i Pajala kommun.

Bostadsbufferten utgörs i första hand av sådana bostäder som inte används idag, men som skulle användas för permanent bosättning. Kommunen behöver närmare utreda i vilken utsträckning det finns byggnader som skulle kunna göras om till bostäder. För närvarande förefaller det som att det inte finns någon buffert av bostäder. Vilket behov finns det av temporära bostäder? Det omfattar t.ex. bostäder för personer som pendlar till kommunen och har några övernattningar här, samt för personer som omfattas av massflyktingsdirektiv och är kvotflyktingar.

⁷⁸ Beräkningen har gjorts med hänvisning till Tab. 33 av Helena Majforsen

⁷⁹ Länk till kommunens tomtkarta:

Lediga egnahemstomter i Pajala och Övertorneå

⁸⁰ Med hänvisning till beräkning i Tab. 32

Kommunen önskar emellertid att öka invånarantalet, främst av yngre personer för att jämna ut befolkningspyramiden, och att dessa är folkbokförda i kommunen. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät, Tab. 9 som avsåg förhållanden från år 2021 (svar lämnades år 2022) var det balans i bostadsförsörjningen i kommunens som helhet, vilket dock inte överensstämmer med rådande förhållanden idag.

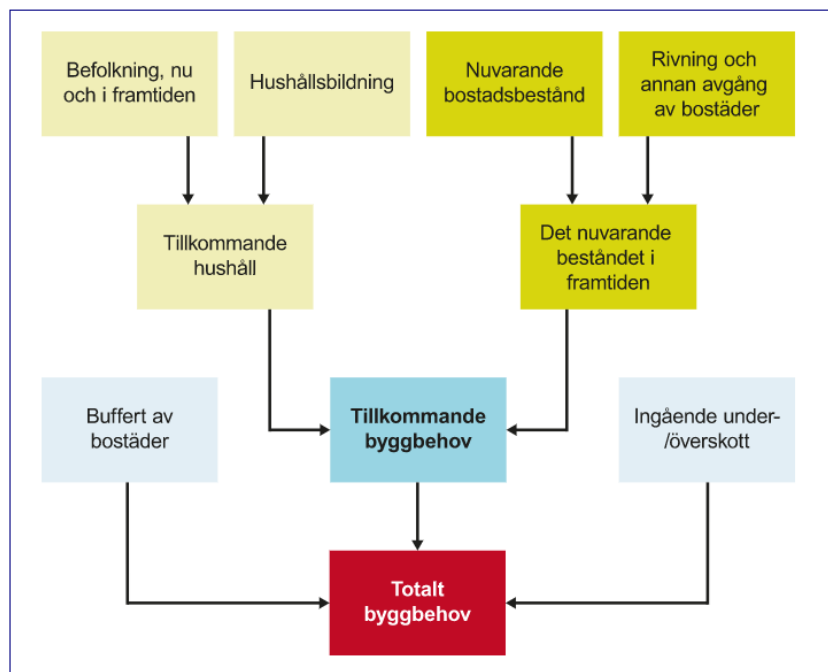


Fig. 75 *Buffert av bostäder, över- eller underskott av bostäder, tillkommande byggbehov och beräkningsmodell av det totala byggbehovet*

Källa: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/behovet/>

Föreliggande bostadsförsörjningsprogram pekar i grova drag på, hur många fler bostäder som behöver byggas, uppdelat främst på lägenheter och småhus. Bostadsrätt har inte varit så attraktivt i Pajala kommun, men skulle med fördel kunna utökas inte minst för att den äldre befolkningen kan se det som ett gott alternativ för att flytta från sitt hus.

Med hänvisning till statistiska data föreligger det i dag ett behov att utöka bostadsbeståndet enligt tabellen nedanför, Tab. 32, relaterat till en utbyggnadstakt fram till år 2040 som utgår att det blir befolkningstillväxt i kommunen, med totalt 7000 invånare, se Kap. 14.2. I Kap. 14.3 och 16.2 förs resonemang om behovet att nya bostäder i stället utgår från SCB:s befolkningsprognoser, att antal invånare i kommunen fortsätter att minska.

Under varje ny mandatperiod bör bostadsförsörjningsprogrammet revideras om ändrade förhållanden starkt avviker från föreliggande bostadsförsörjningsprogram.

Pajala kommun har valt att belysa två framtida scenarier för sin bostadsförsörjning.⁸¹ Ett alternativ belyser en framskrivning av befolkningen med sikte på att antalet invånare ska öka i kommunen. Detta är ett utvecklingsscenario som kallas för: *”relativt stark tillväxt i Pajala kommun med flera invånare”*. För närvarande ser Pajala kommun detta som en realistisk utveckling, baserat på den efterfrågan av arbetskraft som råder i kommunen, med hänvisning till att Kaunis Irons AB:s gruvverksamhet har fått förlängt tillstånd och möjligheten att dessutom utöka sin verksamhet under de kommande 35 åren. De synergieffekter som förväntas uppstå för olika underleverantörer och övriga verksamheter är av stort värde för Pajala kommun som helhet. Det andra scenariot utgår från SCB:s befolkningsframskrivning som visar en prognostiserad befolkningsminskning i kommunen. Detta scenario kallas i föreliggande bostadsförsörjningsprogram för: *”reducerad tillväxt i Pajala kommun med betydligt färre invånare”*.

Det kan vara intressant att göra en översiktlig analys av, i vilken mån befolkningen inom olika ålderskategorier ökar eller minskar. Ungdomar kan ha svårt att skaffa sig ett första boende, personer i familjebildande ålder behöver större lägenheter, med flera rum och även hur boendesituationen ser ut för de äldre som behöver mer vård och omsorg. Givetvis är intentionen i bostadsförsörjningsprogrammet att tillgodose allas behov av bostad och att det finns en fungerande bostadsförsörjning i kommunen, men för vissa åldersgrupper kan det vara svårare att få en lämplig lägenhet utifrån deras efterfrågan. Mer om specifika åldersgruppers behov av bostad finns att läsa i Kap. 16.3.

Oavsett vilket scenario man riktar in sig på, tyder de statistiska indikationerna att antalet äldre kommer att öka i framtiden, därmed även behovet av bostäder som är anpassade för de äldres behov, en sådan kalkyl av bostadsbehovet framgår indirekt av Fig. 77. Enligt SCB:s befolkningsframskrivning kommer inom en tioårsperiod, år 2033 antalet äldre i åldersgruppen 75 - 84 år öka med ca 9 % jämfört med antalet i slutet av år 2022, se Fig. 76.

I åldersgruppen 19 – 24 år fanns i slutet av 2022, 320 personer men i slutet av år 2033 finns en indikation (med hänvisning till SCB:s statistik) att antalet i denna åldersgrupp ha minskat med ca 4 % till ca 306 personer. Detta kan tyda på att det inte finns något behov av att bygga mindre och prisvärda bostäder för de som önskar flytta hemifrån, emellertid är det inte så det förhåller sig eftersom det redan idag råder ett stort underskott på mindre lägenheter som ungdomar har råd att hyra. Utmaningen är att utöka bostadsbeståndet av prisvärda och attraktiva lägenheter för yngre men även för andra grupper i samhället.

⁸¹ Se kap. 6.3.1 och 6.3.2

Inom åldersgruppen 30 - 34 sker en minskning av antal personer, som illustreras i grafen i Fig. 76 enligt SCB:s statistik. Befolkningsminskningen från år 2022 till 2033 motsvaras av ca 23 % vilket i reella tal utgörs av ca 60 personer.

I vilken mån åldersgruppen 30 - 34 och 20 – 24 kommer att öka i framtiden beror på en rad samverkande faktorer och för att främja en positiv befolkningsutveckling behöver kommunen arbeta aktivt med strategiskt inriktade åtgärder. Läget på arbetsmarknaden och kommunens attraktionskraft, utbudet av bostäder kommer vara viktiga faktorer vilka sammantaget bidrar till en fördelaktig befolkningstillväxt. I syfte att främja en ökad befolkningstillväxt som motsvarar 7000 invånare fram till år 2040 beskrivs detta i DEL V – Handlingsplan. Det finns olika insatser som kommunen kan vidta för att arbeta med dessa frågor på ett målinriktat sätt för att tillgodose bostadsförsörjningen för olika grupper i samhället. I detta sammanhang finns olika indikatorer kopplade till de åtgärder/mål som föreslås för att underlätta en analys av, i vilken mån kommunen lyckats uppfylla sina föresatser under det gångna året.

Fig. 37 belyser hur många personer som förväntas bo i kommunen, uppdelad i olika åldersklasser och som är utrikesfödda från år 2022 t.o.m. år 2033, men även framåt i tiden. Årsavgränsning i denna handlingsplan sträcker sig fram till år 2033, men åskådliggör även tidsspannet fram till år 2040. Denna tabell kan användas i båda dessa uppskattade befolkningsprognoser oavsett om det gäller ökad eller stagnerad befolkningstillväxt för att kommunen ska kunna förbereda sig för framtida bostadsbehov, främst hur många fler äldre som kommer vara bosatta i kommunen. Flyktingar som kommer till kommunen, t.ex. ensamkommande flyktingbarn visar en tendens att efter en tid flytta. Det framgår av Fig. 19 - 20 och 19a som visar hur flyttmönstren har sett ut. Det behövs ökade insatser för att flyktingar och ungdomar ska vilja stanna kvar i kommunen. Sammantaget behövs det en bred palett av olika integrerade åtgärder, sektoröverskridande samverkan på såväl offentlig som på privat nivå för att säkerställa att de som kommer till kommunen önskar stanna kvar här. Att tillgodose bostadsbehovet för olika mål- och åldersgrupper utgör endast en av flera möjliga åtgärder, men den är av central betydelse i det här sammanhanget.

År 2020 var det totalt 340 personer som arbetspendlade till Pajala kommun vilket innebär att man kan anta att det här finns en buffert av potentiella inflyttare, men det förutsätter givetvis att det finns bostäder som motsvarar de önskemål som inpendlare har, Fig. 18. Det är förstås en rad andra omständigheter som spelar roll huruvida pendlare väljer att bosätta sig i kommunen, såsom hur hela familjesituation ser ut etc. Alternativt kan prisvärda övernattningslägenheter i vissa fall utgöra attraktiva alternativ för arbetspendlare.

Det förutsätts i båda scenarierna, oavsett om det gäller befolkningstillväxt eller befolkningsminskning att hushållssammansättningen i det stora hela kommer vara densamma som år 2021. Utifrån denna utgångspunkt beräknas att de är 54 % som är sammanboende, och att de ensamstående utgörs av ca 41 %, (övriga hushåll 5 %), Fig. 52 och 53. Uppdelningen av olika upplåtelseformer visas i Fig. 47 och 48. Det framgår av Fig. 50 att det under en längre tid endast har byggts ett obetydligt antal nya flerfamiljshus men desto fler småhus de senaste åren.

Tab. 32 tar sikte på framtiden fram till år 2040, och beräkningen i tabellen utgår från att det blir en befolkningstillväxt i kommunen och att det sammanlagda befolkningsunderlaget då uppgår till 7000 personer.⁸² I föreliggande bostadsförsörjningsprogram finns en procentuell fördelning av hur många hyresrätter och småhus som bör byggas i centralorten och i omlandet. Utifrån marknadskrafternas grundläggande principer är det rimligt att det sker en förskjutning mot att det byggs fler hyresrätter än småhus med äganderätt, oavsett vilket befolkningsscenario man ska följa. Det kan dock vara önskvärt att i attraktiva lägen även bygga bostadsrätter, vilket det finns synnerligen få till antalet. I vissa fall kan kooperativt ägda bostäder vara ett bra alternativ att föredra före bostadsrätten. Vilken inriktning de olika upplåtelseformerna ska ha, avgörs ytterst via politiska beslut.

14.2 Befolkningstillväxt

Pajala kommun hade 5883 invånare den 31 december år 2022 och med hänvisning till Kap. 5.1 framgår att det råder en stark positiv tilltro att antal arbetstillfällen kommer öka i kommunen. Det har redan som framhållits i Tab. 2, att arbetsmarknaden i kommunen (och i Norrbottens län som helhet) ser ut att ha god tillväxt i framtiden, även om arbetslösheten från oktober 2022 till februari 2023 hade ökat något. Bland annat kommer den *”gröna omställningen”* bidra till ett ökat behov av arbetskraft i kommunen och i regionen. Pajala kommuns geografiskt fördelaktiga läge i förhållande till grannländerna och med hänsyn till malmproduktion, medför att Pajala kommun har flera fördelar som på sikt kan innebära att kommunen kan bli en sammanbindande länk mellan dessa länder och därmed få en fördelaktig befolkningstillväxt som sammantaget kommer fordra att det byggs fler bostäder i kommunen.

Det är flera inbördes faktorer, såsom att marknadsförutsättningarna kommer driva på befolkningsutvecklingen i en annan mer, för kommunen gynnsam riktning eftersom arbetsmarknaden kommer påverkas av bland annat följande faktorer:

- ökad digitalisering
- digitala samlings- och servicepunkter
- hubbar – som främjar platsberoende arbeten

Dessa ovan nämnda positiva faktorer kan bidra till att arbetsmarknaden blir mer diversifierad, vilket kan bidra till en positiv utveckling i Pajala kommun. Utifrån ett näringsperspektiv har Pajala kommun flera näringar att tillgå, bortsett från den dominerande gruvnäringen.

Det finns ett starkt samband mellan befolkningstillväxt, och val av bostadsort samt arbetsmarknad relaterat till, i vilken grad en ort växer. Ett för lågt byggande av bostäder innebär att man inte svarar upp mot en Orts potentiella befolkningstillväxt vilket leder till att färre antal personer kommer kunna flytta till, och arbeta på dessa orter. Sammantaget minskar inflyttningsnettot medan fler väljer att flytta ut från orten/kommunen.

⁸² Källa: Strategisk plan och budget 2023, Plan 2024 - 2025, Pajala kommun

Ofta är det unga personer i arbetsför ålder som väljer att flytta från orten/kommunen. Dessa utpekade framtidsbilder leder i förlängningen till att arbetskraftsutbudet minskar, vilket påverkar sysselsättning och produktion på ett menligt sätt. I Pajala kommun, såsom i Norrbotten som helhet råder en relativt stor efterfrågan på arbetskraft inom vissa näringar. Konsekvensen med färre arbetstillfällen och färre antal personer som permanent är bosatta i kommunen, resulterar i slutändan med att de samhällsekonomiska kommunala finanserna försämras (än vad de annars skulle ha gjorts) i och med att löneintäkterna och därmed skatteintäkterna till kommunen minskar. Detta är en utveckling (avveckling) som bör förhindras.

Den positiva befolkningsframskrivningen kännetecknas av att den nedåtgående avfolkningstrenden i kommunen kommer att vändas, mot en befolkningstillväxt med sikte på att det år 2040 ska finnas 7000⁸³ bosatta invånare i kommunen. För att denna intention ska lyckas behöver kommunen inom en rad områden målmedvetet arbeta för att öka befolkningsunderlaget i kommunen. Det handlar om att ta ett övergripande helhetsbaserat grepp utifrån de tjänster som kommunlagen föreskriver men innefattar flera andra typer av tjänster, bland annat att utifrån ett logistiksammanhang för att öka utbudet av kollektivtrafik och få ökad tillgänglighet mellan olika orter mm. Utbudet av ett mer varierat bostadsbestånd, som i högre grad motsvarar efterfrågan hos olika målgrupper i samhället är också ett centralt mål att eftersträva.

Mer flexibla bostadskoncept, med lösningar som kan vara riktade mot att byggnadens interiöra delar, att det finns tillgång till mer flexibla ytor som tillåter att antal kvm och antal rum kan ändras för att anpassas till hushållens rådande efterfrågan. Dessutom kan man pröva att få till stånd kollektivhus där olika åldersgrupper kan samsas om de gemensamma utrymmena och att det för äldre hyresgäster finns hjälpmedel och redskap som kan underlätta tillgänglighet och omvårdnad. Normativt finns ett tankesätt att olika åldersgrupper, t.ex. de äldre ska indelas var för sig och bo på äldreboenden och ungdomar bor för sig. Det skulle underlätta om de fanns bostäder som inrymmer disponibla möjligheter oavsett ålder, där det även finns boendelösningar för nyinflyttade t.ex. kvotflyktingar etc.

I Pajala kommun finns många som arbetspendlar till kommunen, bor i kommunen under längre eller kortare sammanhängande perioder. Under sommarperioden behövs många bostäder för vikarier som ska arbeta i kommunen. Flera mindre, prisvärda och gärna i viss utsträckning redan möblerade lägenheter behövs för att tillgodose motsvarande efterfrågan på bostäder. Barackbostäder kan uppföras relativt snabbt och utgöra ett värdefullt bostadstillskott men som tyvärr brukar ifrågasättas för att de inte anses vara bestående över tid, och i viss mån för att dessa områden/bostäder inte anses vara tillräckligt ”attraktiva” och en del menar att denna typ av bostadsmiljö rent av förfular ett område. Samtidigt behöver kommunen beredskap och flexibilitet i sitt bostadsbyggande och där kan barackbostäder utgöra ett mycket värdefullt och kompletterande inslag till bostadsbeståndet som helhet.

I Pajala kommun finns ytterst få bostadsrätter och detta kan vara ett attraktivt alternativ för de som t.ex. väljer att sälja sitt hus och att kunna köpa en bostadsrätt, och bo i Pajala centralort med närhet till service- och offentliga tjänster. Ett resonemang om var det ska byggas fler bostäder utelämnas i föreliggande bostadsförsörjningsprogram. I samband med att översiktsplanen revideras ska det företas en närmare kartläggning av

⁸³ Källa: Strategisk plan och budget 2023, Plan 2024 - 2025, Pajala kommun

dessa förhållanden och förslag på nya utvecklingsområden för bostäder och tillhörande upplåtelseformer kommer ingå i översiktsplanen. Men rent generellt hänvisas till att de befintliga upplåtelseformerna år 2021, se Fig. 47 som beskriver att hyresrätten dominerar i Pajala centralort (i Pajala omland är det däremot äganderätten av småhus som det finns mest av). Hur den framtida procentuella fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna ska vara avgörs av kommunens politiker.

Under covidperioden utvecklades möjligheten att kunna arbeta på distans vilket kan få till följd att personer som kan distansarbeta, kan välja att bosätta sig i kommunen. Under pandemin var det även många andra värden som sattes i fokus, till exempel närheten till natur och att där fritt kunna röra sig.

14.3 Befolkningsminskning

Enligt SBS:s scenario kommer befolkningen i det stora hela att minska i Pajala kommun, se Fig. 36. men med reservation att årsintervallen endast visas i femåriga intervall kan det givetvis även förekomma något år med en marginell uppgång gällande befolkningmängden. Med hänvisning till Tab. 7 och Fig. 36a visas SBC:s befolkningsframskrivning och utifrån dessa kan det skönjas en befolkningstillväxt någonstans mellan år 2033 – 2038 då det uppkommer en brytpunkt, när antal invånare i stället förväntas öka i Pajala kommun. Enligt SCB:s befolkningsframskrivningar kommer befolkningen i Pajala kommun år 2040 uppgå till 5500 personer men kommunen själv strävar efter att det ska finnas 7000 invånare i kommunen.

Med hänvisning till Fig. 66 – 67 som visar färdigställda bostäder och fastän SCB:s statistik som prognostiserat en befolkningsminskning, finns det redan idag ett uppdämt behov av flera bostäder, se även Tab. 60 om rådande trångboddhet i olika åldersgrupper. Även om det förutspås inträffa en rent generell befolkningsminskning kan det konstateras att antalet äldre (allt annat lika) kommer att öka avsevärt i antal, se Fig. 34 , Fig. 36 och samt Tab. 14 som visar dagens utbud av bostäder för äldre.

Det framgår också med all önskvärd tydlighet att rent ekonomiskt är de äldre, en mycket utsatt grupp, se Fig. 42 - 43 och Tab. 6a. Inom ramen för Agenda 2030:s mål finns mål 11.1: *”om att tillhandahålla människor säkra bostäder till överkomlig kostnad”*. Allas rätt till en bostad är en social rättighet som kommunen inklusive det kommunala bostadsbolaget Pajala bostäder AB bör eftersträva. Det är viktigt att det finns ett tillräckligt brett utbud av goda bostäder till rimliga kostnader, särskilt för redan ekonomiskt utsatta grupper.

I detta sammanhang påpekas att det finns behov av fler mindre lägenheter men även av större lägenheter till låga hyror (prisivärda lägenheter som folk har råd att hyra), se Fig. 58 och Tab. 24 – 25 som visar bland annat att den genomsnittliga hyran är lägre per kvm för större lägenheter än för de mindre lägenheterna. Ska det vara så?

Del V Handlingsplan – Riktlinjer och kartläggning av framtida bostadsbehov

- 15. Riktlinjer och indikatorer
- 15.1 Inledning

Denna del, ”Del V Handlingsplan – riktlinjer och kartläggning av framtida bostadsbehov” beskriver vilka mål och riktlinjer kommunen har beslutat gällande bostadsförsörjning, se Kap. 15.2.1. I syfte att mäta i vilken mån kommunen klarar av att uppfylla sina bostadspolitiska åtaganden finns det framtagna indikatorer för att detta ska kunna vara mätbart, se Tab. 31. Inom respektive åtgärdsområde finns ett flertal indikatorer som ska kunna användas kontinuerligt för att man ska kunna värdera hur antagna riktlinjer har uppfyllts. I nästföljande kapitel presenteras olika strategier för att förbättra kommunens förutsättningar, att på ett lösningsorienterat sätt arbeta för att tillgodose bostadsförsörjningen för olika målgrupper i samhället. Syftet är att det i kommunen ska finnas en bostadsförsörjning som tillgodoser allas behov av bostad och utifrån den efterfrågan som råder.

På övergripande nivå finns ett axplock av åtgärder man kan vidta för att få till stånd en fungerande bostadsförsörjning som man behöver arbeta tvärssektoriellt med och till dessa hör:

- allmännyttans bostadsbolag och kommunen har bredare samverkan med t.ex. externa aktörer, t.ex. byggherrar
- kommunens särskilda boendelösningar ska omfatta olika målgrupper
- service till bostadssökande t.ex. småhustomter och tomtkö
- snabba och effektiva processer gällande bygglov och goda dialoger med externa aktörer
- markfrågor med sikte på att:
 - ✓ markanvisningsavtal och avtal upprättas redan i samband med exploateringsavtal
 - ✓ den fysiska planeringen och det kommunala planmonopolet säkerställer att översiktsplanen är aktuell, att det finns en god planberedskap och att det kan utarbetas detaljplaner
 - ✓ det finns tillgång till kommunägd mark, kartläggning samt hushållning av mark som är ändamålsenlig för bostäder

Till de överordnade målen i Agenda 2030 målen finns fastställda kommunala huvudmål, med tillhörande flera undermål som berör bostadsförsörjning. Till de överordnade Agenda 2030 målen som även har en direkt återkoppling till bostadsförsörjning hör:

- god hälsa och välbefinnande
- hållbar energi för alla

- hållbara städer och samhällen

Inom ramen för dessa övergripande mål som finns presenterade i Kap. 15.2 finns vilka uttalade strategier som kommunen ska arbeta efter för att tillgodose de bostadspolitiska målen som politikerna i Pajala kommun via kommunfullmäktige har beslutat om.

15.2 Mål och åtgärder för bostadsförsörjningen

Pajala kommun ska eftersträva att det finns bostäder som uppfyller allas behov av bostad och att det därmed finns ett varierat utbud av olika boendeformer och upplåtelseformer enligt föreliggande sammanställning. Denna sammanställning utgår från kommunens uppsatta mål om att det år 2040 ska finnas 7000 invånare i Pajala kommun.

I sammanställningen mål och åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet för följande målgrupper:

- äldre och personer med funktionsnedsättningar
- studenter, ungdomar och unga vuxna
- bostäder för nyanlända samt för barnfamiljer

samt förslag på mål och åtgärder för att:

- motverka hemlöshet samt att tillgodose behovet av tillfälliga bostäder och bättre tillgänglighet⁸⁴

De övergripande tre huvudmålen består av flera delmål med koppling till följande Agenda 2030 målen: *”God hälsa och välbefinnande”* och *”Hållbar energi för alla”* samt *”Hållbara städer och samhällen”*. Flera av de föreslagna målen och åtgärderna överlappar delvis varandra och det noteras här att det inte alltid finns tydliga avgränsningar mellan föreslagna mål/åtgärder relaterat till målgrupper som också innebär att det blir en viss upprepning i materialet⁸⁵.

⁸⁴ Boverkets genomför årligen insamling av information om hur bostadssituationen är för dessa målgrupper och möjliga åtgärder. Det poängteras här att även ensamstående hushåll och personer i familjebildande ålder utgör andra viktiga målgrupper som Pajala kommun tar sikte på att belysa bostadsbehovet för.

⁸⁵ De förslag på bostadsbefrämjande åtgärder som redan finns enligt den årliga Bostadsmarknadsenkäten förutsätts gälla även framöver i största möjliga utsträckning

15. 2.1 Handlingsplan för att tillgodose bostadsbehovet för olika målgrupper och för att öka bostadsbyggandet i attraktiva lägen i kommunen



De övergripande målen är att "en diversifierad boendestruktur ska finnas tillgänglig för de äldre i Pajala kommun." Kommunens förslag på mål och åtgärder är:

Det är viktigt att kommunen har en god beredskap för att i framtiden kunna tillgodose det ökande antalet äldre människor och arbeta målinriktat för att det ska finnas olika boendeanternativ som är anpassade utifrån de enskildes vård- och omsorgsbehov. Med anledning av detta föreslås att kommunen utarbetar ett policydokument som beskriver mer detaljerat hur kommunen ska tillgodose det ökande antalet äldre utifrån deras bostadsbehov och hälsostatus. Ett sådant arbete bör inkludera en kartläggning av vilka lägenheter, gärna på marknivå som med fördel kan göras tillgängliga som bostäder för äldre personer och för personer som har någon form av funktionsnedsättning. Kommunen ska i bred samverkan med det kommunala bostadsbolaget arbeta för att det finns ett tillräckligt stort utbud av attraktiva och ändamålsenliga bostäder för äldre personer och för personer med omfattande vård- och omsorgsbehov enligt behovsbedömning (enligt SoL).

Det efterlyses att LSS boenden, som är en tillfällig boendeform som ger en person med funktionsnedsättningar bättre förutsättningar för stimulans och träning under en begränsad tid men med behov av återkommande kontinuerliga besök. Denna boendeform ger samtidigt anhöriga utrymme för välbehövlig vila och avlösning. LSS boenden bör finnas med i den långsiktiga planeringen av bostäder. Denna långsiktiga målsättning är särskilt viktig med hänvisning till att det har beräknats att antalet äldre personer över 80 år kommer öka i framtiden och att det kan därför vara befogat med sådan beredskap.

För äldre personer som bor kvar i sin ursprungliga hemmiljö kan det vara aktuellt att i större utsträckning finna adekvata och lämpliga lösningar utifrån deras förutsättningar och behov. Att ha tillgång till en fungerande hemtjänst utgör ett viktigt och nödvändigt komplement i vardagen för många äldre och för personer med funktionsnedsättningar. Då möjliggör man att dessa målgrupper ska kunna bo kvar i sin ursprungliga hemmiljö och därmed kan det innebära att efterfrågan på andra typer av boendelösningar inte lika akut.

I syfte att främja flyttkedjor är det viktigt att äldre och personer med funktionsnedsättningar kan få särskild service och hjälp bostadssökandet. De äldre har inte alltid tillgång till digitala verktyg eller förmåga att själva ombesörja detta sökande och det kan därför vara lämpligt att det finns utomstående aktörer som via personliga kontakter kan bidra till att finna lämpliga boendeanternativ utifrån de äldres behov. Då finns det även

bättre förutsättningar att adekvata boendelösningar kan tillgodoses och att åtgärder kan samordnas, samt att det sker en rättvis fördelning utifrån det befintliga bostadsbeståndet. Indirekt kan detta även leda till ett sätt att få i gång flyttkedjor, vilket bidrar till att det skapas en större rörlighet på bostadsmarknaden och i vissa fall friläggs hus som andra bostadssökande/målgrupper kan få tillgång till. Detta förutsätter att det finns ett tillräckligt stort utbud av prisvärda bostäder som därmed ger incitament och möjlighet att flytta till ett annat boende. Det föreslås att det byggs fler prisvärda seniorlägenheter och trygghetsboenden i kommunen, där byggnaden med fördel även bör kunna bebos av andra målgrupper.

Antalet äldre över 80 år kommer att öka men framtidens pensionärer kommer troligen vilja ha andra typer av boendeformer än vad som erbjuds idag och därför behöver man ha en beredskap för att boendeformerna följer framtida målgruppers behov. Dagens äldre har en helt annan bild av hur de vill bo, med tillgång till vård och omsorg än den generation som kommer vara aktuell om 10 - 15 år. Det krävs en beredskap där man har fokus på att det ska finnas ett brett utbud av bostäder med olika upplåtelseformer och undvika att man inte bygger in sig i strikta institutionella vårdformer och strukturer. Detsamma gäller LSS boenden där man i större utsträckning behöver ta hänsyn till nya diagnoser och behandlingsformer och att behovsbilden successivt kan förändras och att det då finns en sådan flexibilitet inom ramen för LSS boendet.

I samband med att det skrivs mark- eller exploateringsavtal ska det finnas utrymme att en viss andel av bostäderna, specifikt ska vara avsedda för äldre och för personer med funktionsnedsättningar. Det kan dock vara bra om bostäderna i viss utsträckning kan byggas så att planlösningarna är interiört flexibla för att därmed kunna vara mer anpassningsbara och tillgängliga för även andra målgrupper.



"Vårda och förvalta våra tillgångar på ett hållbart och miljömässigt rätt sätt" och kommunen ska arbeta för att detta mål uppfylls genom att:

Det rekommenderas att kommunen, eller byggherren tar fram en underhållsplan som belyser hur man bör utföra hållbara renoveringar och kartlägga i vilken mån utrymmen kan utnyttjas på ett mer optimalt sätt för bostadsändamål. Här kan det vara frågan om outnyttjade vindsutrymmen och tomma kommunala lokaler. Den bör även inkludera en policy om hållbart byggande där man använder sådana byggvaror som ger minst klimatavtryck och som främjar förutsättningarna för ett klimatneutralt byggande. Det är önskvärt att det utarbetas

hållbarhetsindikatorer som kan användas i vägledande syfte där tendenser och målinriktade insatser kan avläsas. Inom ramen för hållbart byggande måste hänsyn tas till sådana åtgärder som är ekonomiskt försvarbara utifrån hyresgästernas och konsumenters betalningsvilja.

I syfte att minska negativa klimatavtryck och samtidigt främja den lokala sociala sammanhållningen bör det finnas ett utbud av kollektiva boendeformer med bostadsytor som gemensamt delas av hyresgästerna. En sådan strategi innebär även att åtgången av byggnadsmaterial kan sparas in och som kan resultera i att kostnader för byggmaterial, reduceras som i sin tur kan avspeglats i lägre hyresnivåer för den enskilde hyresgästen. En genomgående strategi bör vara att det i exploaterings- eller markavtal preciseras att det ska byggas bostäder utifrån ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv, av god kvalitet men med ett målinriktat fokus på att få ned byggkostnaderna som på ett indirekt sätt även bör leda till lägre boendekostnader. Ytterligare en strategi kan vara att bygga bostadsytorna mer flexibla gällande antal kvm och antal rum vilket kan justeras och anpassas utifrån den rådande efterfrågan. Det samlade bostadskapitalet ska förvaltas på ett sätt där god tillgänglighet och flexibilitet gäller för rumsliga lösningar och för gemensamma stråk oavsett ålder.

När det ska tas fram en detaljplan eller ändring görs i en befintlig plan ska det göras en bedömning om den planerade åtgärden eller verksamheten kan medföra en betydande miljöpåverkan.⁸⁶ Det kan i vissa situationer krävas att det ska utarbetas en miljökonsekvensbeskrivning. Denna ska bland annat beskriva om, och hur ett område kan drabbas av framtida klimatändringar som i vissa fall inrymmer konsekvenser med direkt återkoppling till fysisk planering. Till exempel kan stora regnmängder i områden där det finns hårdgjorda ytor medföra att dagvatten inte infiltreras tillräckligt vilket kan leda till översvämning i källare m.m. Detta kan innebära att det kan uppstå ett ökat behov av renoveringar och olika slags underhållsarbeten, samt kostnader för att förebygga skador på byggnader. Såväl hyresgäster och småhusägare kan drabbas av ökad fukt i form av till exempel nederbörd och markfukt och andra åtgärder som i sin tur kan driva upp boendekostnaderna. I syfte att undvika denna typ av onödigt uppkomna kostnader bör man i mark- eller exploateringsavtal precisera att det ska utföras geotekniska undersökningar eller andra relevanta utredningar såsom dagvattenutredningar i områden, även i områden som angränsar mot själva exploateringsområdet.



"Verka för att människor och företag väljer att etablera sig i Pajala kommun" och kommunen ska arbeta för att detta mål uppfylls genom att:

⁸⁶ Med hänvisning till MB 6 kap 20 § 2.

Öka utbudet av attraktiva tomter i kommunen genom att:

I samband med revidering av översiktsplanen bör det utarbetas en markreservplan som belyser var det finns attraktiva tomter för olika boendeformer. Det bör framgå hur olika bebyggelsestrukturer kan se ut genom t.ex. förtätning av redan detaljplanelagda områden. I samband med detta bör man kartlägga befintliga detaljplaner och göra en sammanställning av, var det finns kommunägda fastigheter som kan användas på ett ändamålsenligt sätt i den fysiska planeringen. Kommunen ska ha god planberedskap, gärna med detaljplaner för två års byggande.

För att främja god planberedskap och i syfte att främja bostadsbyggandet bör kommunen i attraktiva områden förvärva mark alternativt få tillgång till olika upplåtelseavtal genom tillämpning av Jordabalken, för att därmed ha större möjligheter att i framtiden kunna styra bostadsutbyggnaden i önskvärd riktning. När det ska byggas nya lägenheter ska andelen hyresrätter prioriteras även om det med fördel även ska finnas andra alternativa upplåtelseformer som ska tillgodoses på ett balanserat sätt. Det bör eftersträvas att antalet småhustomter ökar, främst i centralorten och dess omland, och att man där eftersträvar att planera för en mer blandad bebyggelsestruktur. Ett ökat utbud av olika upplåtelseformer kan bidra till att få fart på flyttkedjorna och samtidigt öka den socioekonomiska attraktiviteten i olika bostadsområden. Därför är det eftersträvärt att det tas fram mål för hur stor andel av de nybyggda lägenheterna ska utgöras av olika upplåtelseformer och i varierande hyresnivåer/avgifter.

Under planperioden d.v.s. under den tid som föreliggande bostadsförsörjningsprogram är aktuell ska rent generellt bostadsbeståndet öka genom att prioritera områden med goda marknadsförutsättningar i attraktiva områden. LIS-planen, det vill *"landsbygdsutveckling i strandnära läge"* är ett tematiskt underlag till översiktsplanen som ska ta sikte på att skapa förutsättningar för nya bostäder i attraktiva strandnära områden. Kommunens översiktsplan ska revideras och dessa nya utvecklingsområden för bostäder ska presenteras i den framtagna översiktsplanen, men tills vidare gäller den nuvarande översiktsplanen tills den har ersatts med en ny. Planering av nya bostadsområden ska bland annat utgå från hållbarhetsprinciperna där ekologi, ekonomi och social hållbarhet är i fokus och som harmonierar med de regionala riktlinjerna för Norrbottens län.

I samband med att det utarbetas detaljplaner, ska det kartläggas hur områdets sociala förutsättningar ser ut relaterat till god gestaltad livsmiljö. Konsekvensanalyser gällande barnens boendemiljö ska göras vid samtliga nybyggnationer, ombyggnader samt i samband med framtagande av detaljplaner m.h.t. barnperspektivet, men även inkludera de äldres förutsättningar att bo i området. Denna typ av intention och kartläggning bidrar till att skapa attraktiva boendemiljöer för alla.

Öka bostadsbeståndet under planperioden genom att:

Kommunen behöver bygga fler bostäder, framför allt bostäder med rimliga hyresnivåer och det är viktigt att kommunen säkerställer att det finns ett brett utbud av olika boendeformer, lägenhetsstorlekar, specialbostäder och studentbostäder samt bostadstyper. Det bör finnas tillgång till

olika upplåtelseformer såsom ägarlägenheter och kooperativa hyreslägenheter, som alternativ till bostadsrätter och givetvis god tillgång till vanliga hyreslägenheter. Det betonas med eftertryck att det ska finnas ett varierat utbud av bostäder/lägenheter i olika prisklasser/hyresnivåer för hushåll i livets olika skeden och betalningsförmåga. Man bör främja samverkan mellan olika upplåtelseformer i samma byggnad och att det byggs mindre lägenheter och att gemensamma utrymmen kan delas mellan de boende som också är ett sätt att få ned hyreskostnaden.

Kommunen bör verka för att utveckla en modell som innebär att man kan blanda olika åldersgrupper, målgrupper i samma byggnad som bidrar till mer flexibla boendelösningar vilket innebär att utbudet av bostäder blir bredare för alla målgrupper. Många äldre som bor i hus, har låga boendekostnader och det är viktigt att denna målgrupp kan finna ett annat alternativt boende som matchar deras livssituation och ekonomi. Därför är det viktigt att bygga prisvärda bostäder för den äldre befolkningen vilket även bidrar till att nya flyttkedjor kan uppstå och att det då rent generellt skapas en större rörlighet på bostadsmarknaden. Genom en sådan strategi främjas möjligheten att bo och verka i kommunen som helhet.

Önskemål gällande upplåtelseformer m.m. kan regleras i exploateringsavtal och markavtal. Kommunen kan själv på ett aktivt sätt medverka genom att t.ex. förvärva mark för att det ska finnas ett tillräckligt gott utbud av attraktiva exploateringsbara områden för bostadsbyggande, för att därmed lättare kunna styra bostadsbyggandet i önskvärd riktning.

Det föreslås att det görs en inventering av verksamhetslokaler och andra övergivna ytor i byggnader som skulle kunna omvandlas till bostäder. I vissa fall kan det även krävas att mindre ändringar görs i detaljplaner i de fall en verksamhetslokal ska kunna användas som bostad. Då kan t.ex. upphörda äldreboenden omvandlas till lägenheter.

Kommunen bör ta sikte på att det finns exploateringsbara områden finns för småhusbebyggelse med möjlighet till djurhållning och självodling utanför tätorterna. Kommunens bostadsbolag bör inventera var det finns disponibla attraktiva områden för förtätning, och en sådan strategi kräver att befintliga detaljplaner kartläggs. Detta initiala arbetsmoment bör samordnas när kommunens översiktsplan ska revideras.

På kommunens hemsida finns idag information om var det finns outnyttjade byggrätter. Men för att dessa ska marknadsföras på ett mer informativt sätt föreslås att man visualiserar områdenas karaktär i bild, eller genom att ta fram rörliga 360 graders visualiseringar med en kompletterande beskrivning av respektive område och tomt. Det skulle kunna bidra till att potentiella köpare och privata byggherrar visar ett större intresse för att bygga bostäder i kommunen. Det rekommenderas att kommunen tar fram en digital tomt- och småhuskö för att kommunen därmed ska kunna få en bättre överblick över den faktiska efterfrågan av småhus och tomter och att olika målgrupper t.ex. byggherrar kan göra en intresseanmälan på kommunens hemsida.

Personer i familjebildande ålder har ofta en önskan att flytta till eget hus eller få tillgång till en större lägenhet. I Pajala kommun råder brist på större lägenheter och tillgången på attraktiva tomter är också begränsad. Här behöver den fysiska planeringen säkerställa att det finns förutsättningar för ett brett utbud av lägenheter och ha god planberedskap för småhustomter i attraktiva lägen. Försäljning av småhustomter

har ökat i vissa områden och det kan vara befogat att i dessa områden värdera huruvida det kan vara relevant att utarbeta fördjupade översiktsplaner, för att på ett ändamålsenligt sätt tillgodose bostadsbebyggelse på ett samordnat sätt i förhållande till infrastrukturella lösningar och bebyggelsestrukturer utifrån ett helhetsperspektiv.

I händelse av inträffade akuta krissituationer ska det finnas en god beredskap för att kommunen snabbt ska kunna ordna fram tillfälliga bostäder. Dessa bostäder ska uppfylla de krav som ställs gällande hälsa, säkerhet och social hållbarhet. och ingå i kommunens beredskapsplan även kallad krisplan. Det är viktigt att det finns lämpliga områden där man snabbt kan uppföra bostäder om sådant behov skulle uppstå.

I skrivandes stund är det samhällsekonomiska läget relativt svårt med snabbt stigande boräntor, ökad inflation och med ett mer svårbedömt globalt läge som sammantaget bidrar till att bostadsplanering kan vara oförutsägbart. Inflationen medför att inköspriser successivt ändras t.ex. har priset på byggmaterial ökat, vilket skapar svårbedömda situationer för relevanta aktörer på bostadsmarknaden och rent allmänt bromsas bostadsbyggandet upp under innevarande period. Kommunen behöver ha tillgång till ett strategiskt planeringsverktyg med olika åtgärder för att kunna ha en beredskap när konjunkturen så småningom vänder och vara startklar när de samhällsekonomiska förutsättningarna förbättras. Under denna dystra övergångsperiod bör det aktivt tas kontakt med byggherrar och exploatörer för att skapa ett gemensamt forum, ett nätverk där möjliga investerare och byggföretag deltar och samverkar om aktuella byggprojekt. I detta sammanhang är det av stor vikt att näringslivet och privata hyresvärdar är involverade i kommunens arbete att utveckla och bygga nya bostäder. Ett sådant nätverk kan bidra till ett ökat intresse för investeringar, särskilt om man i kommunen i viss utsträckning kan införa hyresgarantier samt bidra till ett ömsesidigt informationsutbyte om vilka marknadsmässiga exploateringsfördelar som råder i kommunen.

Öka utbudet av bostäder för studenter, ungdomar och unga vuxna:

Pajala bostäder AB ska även fortsättningsvis erbjuda studenter förtur till lägenheter. Hittills är det endast gymnasiestudenter som har hyrt studentbostad hos Pajala Bostäder men i framtiden bör detta även omfatta alla studenter oavsett läroinstitution. Idag får en student reducerad hyra under två sommarmånader och betalar då endast 25 % av hyran. Detta är ett bra upplägg och det rekommenderas att denna förmån fortsatt ska gälla.

Studenter kan tillhöra målgruppen ungdomar eller unga vuxna och man bör ha ett bredare åldersperspektiv, eftersom den ena målgruppen utestänger nödvändigtvis inte förutsättningarna för den andra målgruppen att kunna få en bostad. I vissa fall kan det vara befogat att ha kombinerade lösningar för studenter och/eller ungdomar/unga vuxna. Det är utifrån ett planeringsperspektiv fördelaktigt att försöka finna flexibla lösningar eftersom det ger ett större handlingsutrymme att tillgodose olika gruppers bostadsefterfrågan.

Socialtjänsten kan i vissa fall hjälpa personer med låg betalningsförmåga att kunna få ett hyreskontrakt.

Det kan vara ekonomiskt fördelaktigt att flera personer gemensamt tillåts hyra en lägenhet för att på så sätt kunna få ned boendekostnaden t.ex. i ett kollektivboende.⁸⁷

När fyllt 15 år kan man hos Pajala Bostäder AB ställa sig i bostadskön men för att få ett eget bostadskontrakt måste personen däremot ha fyllt 18 år.

Utöka bostadsbeståndet för nyanlända, ensamkommande barn och unga och arbeta för att motverka hemlöshet:

Det framhålls att kommunen är skyldig att i enlighet med bosättningslagen ta emot anvisade nyanlända personer med uppehållstillstånd som inte själva har kunnat få bostad på egen hand. Kommunen ska ha beredskap för att kunna ta emot nyanlända och då måste det förstås finnas lediga bostäder. Det är även viktigt att det finns lämpliga områden där det snabbt kan uppföras t.ex. modulbostäder (i enlighet med lag 2016:38 om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning och för ensamkommande barn och ungdomar, enligt lag 1994:137). Sådana möjliga markområden kan utpekas i översiktsplanen. Det försämrade säkerhetspolitiska läget har medfört att Migrationsverkets bedömning av antal kvotflyktingar kan komma att öka.⁸⁸

Det behövs även alternativa uppställningsområden i händelse av att det uppstår "*akuta bostadsbehov*" och att det finns lämpliga uppställningsplatser för t.ex. husvagnar eller modulhus. I vissa fall kan de som veckopendlar vara intresserade av sådana tillfälliga boendeformer. Kommunen bör ta fram en samlad strategi hur man ska planera för fler tillfälliga bostäder och med hänsyn till hyresgästernas betalningsförmåga, för att säkra att t.ex. de som veckopendlar får bostad.

Ensamkommande barn under 18 år ska kunna beredas en god boendemiljö utifrån barnets rättigheter och behov.⁸⁹ Här ska även den fysiska miljön och näromgivning beaktas utifrån barnets förutsättningar och rörelsemönster.

Kommunen ska samverka med det allmännyttiga bostadsbolaget, som behöver ta ett särskilt ansvar för människor som har svårt att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden. För närvarande erbjuder kommunen hyresgarantier för att motverka hemlöshet och genom andra vräkningsförebyggande åtgärder för att barnfamiljer inte ska bli hemlösa. Kommunen bör överväga om det är relevant att ta fram en nollvision för denna utsatta grupp och där man mer detaljerat beskriver hur kommunen ska arbeta med förebyggande, stödjande samt med inkluderande

⁸⁷ En sådan principiell åtgärd kan även appliceras på andra målgrupper t ex för nyanlända.

⁸⁸ [Prognoser - Migrationsverket](#)

⁸⁹ Med hänvisning till Barnkonventionen.

åtgärder. Det vräkningsförebyggande arbetet bör göras i samverkan med Kronofogden, Socialtjänsten och hyresvärderna. I dag kan kommunen hyra ut i andra hand, efter att det har tagits beslut om bistånd för personer som inte har blivit godkända på den ordinarie bostadsmarknaden.

Inom ramen för socialförvaltningens ansvarsområden finns idag ett samarbete mellan grannkommuner för att kunna erbjuda skyddat boende för barn och vuxna som har blivit utsatta för våld. Det föreslås att detta samarbete fortsätter under kommande planperiod.

15.3 Indikatorer och ansvarsfördelning

Med hänvisning till föregående Kap. 15.2.1 kan man via utvalda indikatorer utvärdera hur föreslagna mål och åtgärder har uppfyllts i form av kvantitativa och/eller kvalitativa indikatorer. De indikatorer som föreslås är inte avsedda att vara heltäckande utan dessa utgör endast ett urval av indikatorer för att kommunen på ett mer systematiskt och målinriktat sätt kan arbeta för att uppfylla de mål/åtgärder som kommunfullmäktige har beslutat om. Ansvar, och det operativa genomförandet och uppföljning kan vara fördelat på olika kommunala enheter i där även Pajala Bostäder AB är en viktig deltagande aktör.

Indikatorerna ska belysa hur trenden ser ut inom det utpekade målområdet/åtgärderna och på grund av den rådande samhällsekonomiska situationen presenteras i nuläget inte någon utstakad tidsplan när det förväntas att mål/åtgärder ska vara uppfyllda/genomförda. Trenden kan ses oavsett om den är positiv, negativ eller neutral och ger en indikation hur utvecklingen går. Kvalitativa trender, t.ex. om man tagit i anspråk mark för att uppgradera ett bostadsområde kan också inkluderas. Indikatorerna bör så småningom sammanställas i trendform för att man på ett tydligt sätt kan se hur trenden har utvecklats över en längre tid. I samband med de första inledande uppföljningarna är det av naturliga skäl svårt att en tydlig trendbild fås och därför är det viktigt att man sparar och följer upp de samlade indikatorerna under en längre tidsperiod. I denna sammanställning har endast ett urval av möjliga indikatorer valts, och det poängteras att det finns även andra indikatorer än de som har framlagts i detta förslag.

BoM = Bygg- och miljöenheten, Enheten för strategisk utveckling = ESU, Socialtjänsten = SOC, Kommunstyrelsen = KS, Kommunfullmäktige = KF, Pajala bostäder AB = PB, Tekniska enheten = TE, lgh = lägenhet

Måluppfyllelse	Indikatorer	Ansvar för uppföljning och genomförande ⁹⁰
Målgrupper		
Bostäder för äldre och funktionshindrade		

⁹⁰ I samband med omorganisering revideras denna kolumn för att motsvara den nya organisationen.

Antal lägenheter som har gjorts mer tillgänglighetsanpassade, tex tillgång till hiss eller ombyggnad på markplanet.	Antal ombyggda lgh/byggnad Antal tillgänglighetsanpassade lgh	BoM, KS, PB
Särskild service och hjälp i bostadssökandet för äldre och för personer med funktionsnedsättning.	Antal/år	SOC, PB
I samband med att det skrivs mark- eller exploateringsavtal ska det finnas utrymme att en viss andel av bostäderna ska vara avsedda för äldre och för personer som har behov av vård- och omsorgsboenden.	(Bestäms främst av politiker)	ESU, KS
Säkerställa att det finns tillgång till bra bostäder till äldre enligt SoL, som har stort vård- och omsorgsbehov. Denna typ av bostad ska kunna erbjudas utan dröjsmål när det föreligger ett sådant behov. God försörjning och samverkan för att personer med funktionsnedsättningar ska få tillgodosett vård- och omsorgsbehov enligt LSS.	Genomsnittlig väntetid för bostad förkortas. Genomsnittlig väntetid för bostad enligt LSS förkortas	KS, SOC
Utveckla bredare samverkan mellan de enheter som berör de äldres boendesituation, särskilt utsatta grupper och yngre personer	Möten per kvartal	SOC, PB, PE
Införa biståndsbedömt trygghetsboende som boendereform	Relaterat till efterfrågan och genomförande	SOC, KS, KF
Bygg bostadsrätter med låga avgifter/prisklasser att så att den äldre generationen ska ha råd att flytta och därmed få bättre närhet till service och vård. På så vis kan även flyttkedjor starta och det frigörs småhus. Låga hyresnivåer, utifrån den allmänna betalningsförmågan bör det avtalas om i mark- eller exploateringsavtal.	Hyra-avgifter/kvm, Antal/år Överenskomna avtal i mark- eller exploateringsavtal	KS, KF
Kommunen ska i sin översiktsplan peka ut områden som är särskilt lämpade för äldreboenden med närhet till service och tjänster och med god tillgänglighet (universell utformning) i attraktiva boendemiljöer. (Givetvis kan det på dessa ytor även planeras för andra boendereformer).	Antal kvm utpekade i översiktsplan och detaljplan, säkerställs via mark- eller exploateringsavtal	PE, KS
I samband med att det utarbetas detaljplaner ska det fram en konsekvensanalys innehållandes sociala aspekter utifrån de äldres rörelsemönster med hänsyn till tillgänglighet och deras behov.	Kvalitativ beskrivning i detaljplan	PE, KS, KF
Bostäder för studenter, ungdomar och unga vuxna		
Kombinerade boendelösningar för studenter och/eller ungdomar/unga vuxna. Det betyder t.ex. att unga vuxna som studerar, oavsett läroanstalt ska ges möjlighet att få en studentbostad. Alla studenter ska ha förtur till studentlägenheter.	Kvalitativ beskrivning	PB, KS
Möjlighet att flera unga kan bo gemensamt t.ex. ett kollektivboende.	Kvalitativ beskrivning	PB, KS
I vissa fall i samarbete med Socialtjänsten för att ungdomar med låga inkomster ska få hyreskontrakt. Möjlighet att ställa sig i bostadskön gäller från och med 15 år.	Antal ggr/år relaterat till genomsnittlig kötid	SOC, PB
Bygg fler prisvärda bostäder för olika målgrupper	Antal/år, Hyra/kvm	PE, PB, KS

Bostäder för nyanlända, ensamkommande barn och unga och för att motverka hemlöshet samt för att tillgodose behovet av tillfälliga bostäder								
Pajala bostäder underlättar för personer som har svårt att få lägenhet och i samverkan med andra aktörer t.ex. med kommunens socialenhet.	Kvalitativ beskrivning (känslig information)	SOC, PB						
Säkerställ uppställningsytor för "akutbostäder" till exempel modulbyggnader.	Antal kvm yta utomhus relaterat till möjliga boenheter	PE, BoM, TE, KS						
Motverka hemlöshet genom att man har nolltolerans för detta.	Noll antal hemlösa	SOC, PB						
Bygg fler bostäder med hänsyn till hyresgästernas betalningsförmåga	Antal/år, Hyra/kvm	PE, PB, KS						
Åtgärder i den fysiska planeringen								
Öka utbudet av attraktiva tomter i kommunen genom att								
Ha god planberedskap i attraktiva lägen för minst två år framåt i tiden.	Antal tillgängliga tomter relaterat till efterfrågan	PE, KS						
LIS-planen revideras för att finna fler ändamålsenliga och attraktiva tomter	Antal tillgängliga tomter relaterat till efterfrågan	PE, KS						
Eftersträva upplåtelsevariation, och att en viss andel av bostäder ska bestå av olika upplåtelseformer. Detta kan göras i mark- och exploateringsavtal.	(Bestäms främst av politiker)	PE, KS						
Säkerställ framtagande av attraktiva tomter i centralorten och omlandet med motsvarande minst:	Se tabell till vänster (Bestäms främst av politiker)	PE, KS						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Pajala centralort</th> <th>Antal Kvm ≤</th> <th>Pajala omland</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>98 st</td> <td>122800</td> <td>45 st</td> </tr> </tbody> </table>			Pajala centralort	Antal Kvm ≤	Pajala omland	98 st	122800	45 st
Pajala centralort			Antal Kvm ≤	Pajala omland				
98 st	122800	45 st						
Denna buffert av småhustomter (eller större tomter i omlandet) ska framgå av översiktsplanen, och beroende på ändrad efterfrågan kan tomtbehovet behöva justeras. Målsättningen är att ovan nämnda tomtbehov ska uppfylla de behov av tomter som finns under perioden 2024 - 2040 med sikte på att invånarantalet uppgår till 7000 personer år 2024. Denna intention har en korrelation till målet "öka bostadsbeståndet under planperioden" och "öka utbudet av attraktiva tomter i kommunen".								
Öka bostadsbeståndet under planperioden genom att								
Säkerställ i detaljplaner och i översiktsplan att bebyggelsestrukturen ska vara blandad med trygga boendemiljöer för alla oavsett livssituation, ålder eller den socioekonomiska situationen. Det innebär även att det ska finnas en variation gällande hyresnivåer/prisklasser och dessa kriterier kan säkerställas via mark- eller exploateringsavtal.	Hyra/ Kvm, Kvalitativ beskrivning	PE, BoM, PB, KS, KF						

Trångboddhet ska minska genom att successivt utöka antal större lägenheter i nya lägenheter med en viss andel?	Minskning av antal trångbodda, Antal boende/kvm	BoM, KS
Ha beredskap för akuta situationer som kan uppstå och tillgång till tillfälliga bostäder. Detta bör beskrivas i kommunens beredskapsplan.	Antal kvm, kvalitativ beskrivning	Kansliet, KS
Ha beredskap för att bygga 592 st. boendeenheter / lägenheter inklusive småhus, eventuellt bostadsrätter, kooperativa hyresrätter med en fördelning att det byggs 491 bostäder i centralorten och 101 bostäder i omlandet fram till år 2040, baserad på en befolkningsmängd motsvarande 7000 invånare år 2040.	(Det numerära antalet bestäms av politiker)	PE, KS
Utöka bostadsbeståndet av prisvärda bostäder som kan matchas mot de bostadssökandes betalningsförmåga och önskemål.	Medelhyra och medianhyra relaterat till bostadsyta	PB, KS

Tab. 31 *Aktuella indikatorer*

Planeringshorisonten bör ta sikte på 10 år framåt i tiden, uppdelat i 1 ½ -års intervaller för genomgång och uppföljning av indikatorer under varje mandatperiod och om kraftigt ändrade förutsättningar uppstår i framtiden ska indikatorerna justeras.

16. Bostadsbehov

16.1 Bostadsbehov - befolkningstillväxt

I tabellen nedan framgår den beräkningsmodell som använts för att beräkna det framtida bostadsbehovet enligt scenario a, som innebär sammantaget en befolkningstillväxt.

Enligt detta scenario förväntas att det sker en befolkningstillväxt och att det år 2040 ska finnas 7000 invånare i Pajala kommun vilket är en ökning med 1117⁹¹ invånare jämfört med 2022 års befolkningstal i december. Lokalisering och fördelningen av nya bostäder mellan centralorten och omlandet ingår inte i denna analys. Det vore att föregå arbetet med att översiktsplanen som ska revideras och i samband med revideringen ska nya utvecklingsområden för bostäder kartläggas. I tabellen visas en schematisk sammanställning över hur den procentuella fördelningen av nya bostäder kan se ut mellan centralort och omland. Den procentuella fördelningen av hushåll baseras på 2021 års statistik, vilket antas vara ungefär densamma under de kommande 15 åren.

⁹¹ Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkManad/

Beräkningen har gjorts enligt följande:

Befolkningsförändring år 2022 - 2040	Befolkning 31/12 - 22: 5883 invånare	Befolkning år 2040: 7000 invånare Successiv ökning under perioden 2024 - 2040 1117 fler invånare jämfört med dec 2022 invånarantal Ca 19 % beräknas vara barn och ungdomar inklusive 18 år dvs 212 barn och unga, och 905 fler vuxna.	
Hushåll år 2021: 3007	Fördelat enligt: 54 % ensamstående; 40,7 % sammanboende (divideras med 2); 5,2 % övriga		
+ Med hänsyn till rivning av befintligt bostadsbestånd (0 st.), - lediga lägenheter/bostäder (0) + bostadsreserv (0) = behov av nya bostäder under perioden 2024 - 2040.			
Centralorten		Övriga orter, omland	
80 % - nya invånare = bostäder för 724 personer		20 % nya invånare = bostäder för 181 personer	
Lägenheter: 60 % dvs för 434 personer		Lägenheter: 20 % dvs för 36 personer	Småhus: 80 % dvs 145 personer
Hushållstyp, antal	54 % ensamstående: dvs 235 st. lägenheter/person	Hushållstyp, antal	I denna beräkning antas att det är minst två personer som bor tillsammans d.v.s. $290/2 = 145$ st. småhusenheter
	40,7 % , 177 personer, sammanboende: dvs $177 \text{ personer}/2 = 88$ st. lägenheter		I denna beräkning antas att det är minst två personer som bor tillsammans d.v.s. $145/2 = 72$ st. småhusenheter
	5,2 % övriga: dvs ca 23 st. lägenheter		
Totalt antal lägenheter: ca 346 st.		Totalt antal småhus: 145 st.	
I centralorten: 491 st. nya bostäder		I omlandet: 101 st. nya bostäder	
Totalt: 592 st. boendeenheter / lägenheter inklusive småhus, eventuellt bostadsrätter, kooperativa hyresrätter			

Tab. 32 Framtida befolkning enligt kommunens scenario år 2040 och bostadsbehovet (lgh=lägenhet)

Beräkning framtagen av Helena Majforsen

Med hänvisning till kommunens "strategisk plan och budget 2023" beräknas invånarantalet år 2040 uppgå till 7000 personer. Enligt statistik från december 2022 fanns då 1126 barn och unga, i åldrarna 0 – 18 år, och beräkningarna baseras att denna åldersgrupp motsvarade 19 % av totala

antalet invånare. Dessa 19 % har subtraherats från det förväntade framtida invånarantalet, på motsvarande 7000 invånare år 2040. Ovan nämnda beräkningar baseras på att det är vuxna som skriver köpeavtal och ingår i hyresavtal, därför baseras beräkningsmodellen på antal nytillkomna vuxna till Pajala kommun. Vi kan givetvis inte veta hur stora barnkullarna blir utan beräkningar har estimerats utifrån förhållanden som var gällande i december 2022.

Denna beräkningsmodell har baserats på ett estimerat antal nyinflyttade till kommunen, och inkluderar icke det ökade behov av bostäder som är anpassade för de äldres omsorgs- och bostadsbehov. Det påpekas att det råder även stora variationer gällande de olika hushållens barnantal.⁹²

16.2 Bostadsbehov – befolkningsminskning

Med hänvisning till Fig.36, 36a och Tab.7 har det förutspått totalt en procentuell minskning från år 2022 till 2023 med motsvarande 1,6 % som motsvarar ca 96 personer.

Ovan nämnda scenarier gällande befolkningsframskrivning är prognoser från SCB och baseras på empiriska data. Givetvis finns en rad komplexa faktorer som påverkar hur sammansättningen av olika åldrar kommer att vara i framtiden, till exempel kan antalet inflyttade till Pajala kommun medföra en stor tillväxt i befolkningen t.ex. inom åldersgruppen 30 – 34 beroende på hur arbetsmarknaden i kommunen kommer att vara och hur omgivande kommuner utvecklas. Olika slags oförutsägbara händelser kan givetvis medföra att befolkningsprognoser avviker t.ex. under Covidperioden var det många äldre, som redan var svaga och somatiskt bräckliga som avled, i viss utsträckning även i förtid, om man relaterar detta till individnivå och genomsnittsålder.

Den reducerade befolkningstillväxten i Fig. 36 kan antyda att man därmed behöver avveckla delar av det befintliga bostadsbeståndet men så är nog inte fallet. Orsaken till detta beror på flera samverkande faktorer vilket kan sammanfattas med att det för närvarande råder en situation som över tid har utvecklats till att efterfrågan av bostäder inte har motsvarat utbudet, dvs att det redan råder ett underskott av bostäder. I syfte att stödja denna argumentation återopas följande figurer, Fig. 18 antal pendlare, och Fig. 40 som belyser trångboddhet, samt antal färdigställda bostäder i flerbostadshus och småhus, Fig. 50, Fig. 65 - 66. Under perioden 1961 - 2020 byggdes flest antal flerbostadshus även om man kan urskilja en tydlig avtrappning redan i slutet av 1990 talet. Småhusbyggandet dominerade under 1930-talet och har prioriterats under årens lopp även om byggandet har reducerats avsevärt de senaste årtiondena. Det finns redan ett uppdämt, inte tillgodosett behov av nya bostäder vilket betyder att även om det i praktiken blir en befolkningsminskning finns behov av nya bostäder.

⁹² Se länk från SCB:

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101S/HushallT05/table/tableViewLayout1/

Ovan nämnda åldersfördelning är en schematisk framställning och utpekar givetvis inte, att det enbart skulle finns behov av bostäder inom respektive ålderskategori, eller en viss typ av upplåtelseform inom ett tidsintervall. Även om det förefaller mindre troligt att personer i åldersspannet 80 - 84 skulle vilja flytta till småhus. Åldersdiagrammet får tjäna som diskussionsunderlag för enskilda grupper i ålderskategorierna:

- 20 – 24 år, 30 – 34 år och 80 – 84 år

Bostadsplanering bör utifrån detta scenario mer vara fokuserad på att tillhandahålla tillgängliga bostäder för vissa åldersgrupper som redan i dag har svårt att finna ett önskat boende utifrån deras livssituation.

I åldersgruppen 20 – 24⁹³ år har det beräknats att det sker en minskning fram till år 2033⁹⁴ med motsvarande 11, 7 %. I denna åldersgrupp är det också många ungdomar som väljer att flytta från Pajala kommun för att studera på annan ort, se Fig. 17 eller för att arbeta på annan ort. Under år 2022 skärptes folkbokföringslagen vilket innebär att ungdomar som i huvudsak bor på annan ort inte längre kan vara folkbokförda t.ex. i densamma adress som föräldrahemmet, om man i huvudsak vistas på annan ort. Det i sin tur medför att den tidigare statistiken gällande *"trångboddhet och hemmavarande barn över 20"* idag kan vara något missvisande relaterat till denna lagändring. I Pajala kommun, främst i centralorten (där efterfrågan är störst) råder ett underskott av prisvärda och mindre lägenheter. Denna typ av lägenhet är eftertraktade även för andra, såsom för de som arbetspendlar och för ungdomar, se Fig. 58, Tab. 11 och gällande långa lägenhetskötider, se Tab. 23. Ovan nämnda åldersfördelning är en schematisk framställning och givetvis finns det även andra personer som önskar bo i lägenhet inom andra ålderskategorier än vad som enligt ovan hänvisas till. Med hänvisning till Fig. 60 är det många ungdomar som fortfarande bor i föräldrahemmet, trots att det är trångbott, vilket delvis kan förklaras av att det råder brist på lägenheter och/eller lägenheter med relativt låg hyra. Det kan även inom denna ålderskategori finnas behov av studentlägenheter och bostäder för ensamkommande flyktingar. Prisvärda lägenheter till överkomliga hyror finns det fler av i det äldre bostadsbeståndet och med färre antal kvm. Sådana lägenheter är givetvis eftertraktade även av andra t.ex. av pensionärer och inte enbart av unga personer.

⁹³ Med reservation för att samtliga hänvisade ålderskategorier utgör endast ett schematiskt urval

⁹⁴ Bostadsförsörjningsprogrammet beräknas ha en aktuell tidsräckvidd fram till år 2033, men den, så småningom reviderade översiktsplanen tar sikte på ett tidsperspektiv fram till 2040 och bostadsförsörjningsprogrammet utgör en tematisk bilaga till översiktsplanen som nya utvecklingsområden för bostäder ska baseras på. Under kommande mandatperioder kan det vara aktuellt att revidera föreliggande bostadsförsörjningsprogram.

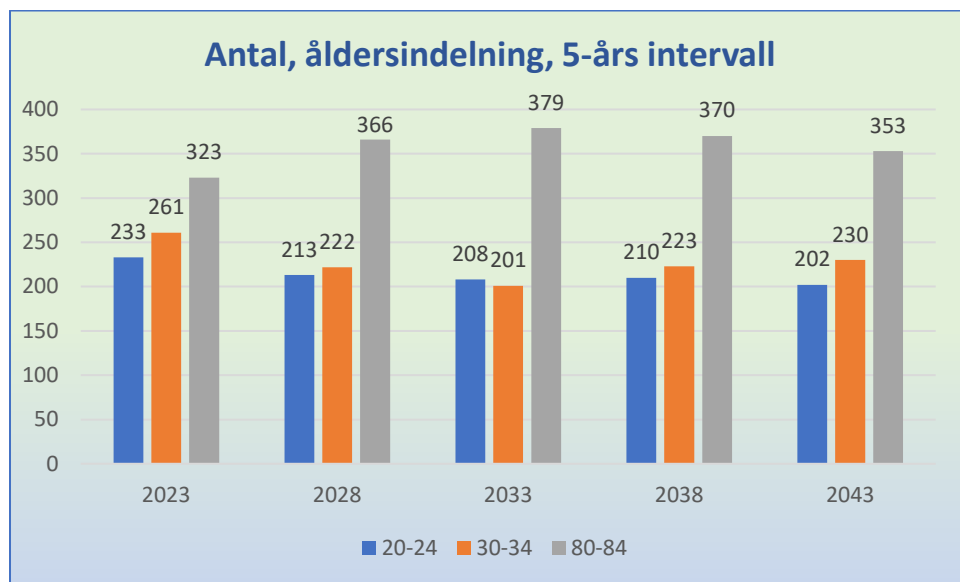


Fig. 76 antal i åldersgrupperna 20 - 24, 30 - 34, 80 - 84 fördelat i 5-åriga tidsintervall från 2023 fram till och med 2043

För ålderskategorin 20 - 24 finns behov att bygga flera billiga lägenheter för ungdomar som önskar flytta hemifrån eftersom det finns redan ett uppdämt, inte tillgodosett behov av små och billiga lägenheter.

För ålderskategorin 30 - 34 år beräknas, att det finns ett otillräckligt antal småhus till försäljning på den öppna marknaden, däremot finns ett relativt brett utbud av attraktiva tomter till försäljning. Ett annat alternativ kan även utgöras av att det finns ett tillräckligt stort utbud av relativt stora lägenheter i attraktiva lägen, men som det idag råder brist på. Olika slags boenden som tillgodoser de äldres behov behöver beaktas i den övergripande bostadsförsörjningen. Antalet äldre blir sammantaget fler under perioden 2023 - 2033, en ökning med motsvarande 17 % vilket innebär en ökning motsvarande 56 personer i åldern 80 - 84, med reservation för vissa naturliga avvikelser. Det betyder att det bör byggas ca 56 nya boenden för den äldre befolkningen enbart under perioden 2023 - 2033.

Stapelendiagrammet ovan illustrerar hur fördelningen, där avgränsningen mellan de olika ålderskategorierna, 20 - 24, 30 - 34 och 80 - 84, kommer se ut enligt SCB:s prognoser, fram till och med år 2043. Även om diagrammet är indelat i 5 åriga tidsintervaller, kan den utgöra ett relativt adekvat planeringsunderlag, särskilt för att tillgodose bostadsförsörjningen för främst den äldre befolkningen, i åldersgruppen 80 - 84 år.

Den familjebildande åldersgruppen 30 - 34 åringar ger en grovt schematisk bild av att det i framtiden kan uppstå ökad efterfrågan av småhus, (tillgängliga småhustomter eller större lägenheter per kvm med flera rum). Under perioden 2023 - 2028 beräknas det ske en minskning med motsvarande 21 personer vilket motsvarar 10 %, och mellan åren 2023 - 2033 är det en beräknad befolkningsminskning med motsvarande 23 % inom denna ålderskategori⁹⁵. Ålderskategorin 30 - 34 år tar främst sikte på att det kan finnas behov av par som i familjebildande ålder önskar bo i småhus alternativt större lägenhet. Tillgången på lediga tomter finns, och kommunen har en planberedskap för detta, se Tab. 29 - 30 men däremot råder brist på större lägenheter, Fig. 58 och dessa har långa kötider för dessa, Tab. 23. Med hänvisning till Fig. 50 som visar antal byggda småhus i Pajala kommun framgår att det kan finnas ett utbyggnadsbehov av småhus. I detta resonemang som avser denna ålderskategori bör

⁹⁵ Baserat på SCB:s statistik

man inte ta sikte på SCBS:s befolkningsframskrivning som tydlig visar en nedåtgående kurva under denna tidsperiod, utan i stället förlita sig på den expansion som f.n. sker inom många verksamheter i Norrbottens län, (inklusive i Pajala kommun) och som därmed ger utrymme för en ökad tillväxt, och som troligtvis i förlängningen kommer bidra till att fler flyttar till kommunen i denna "ungefärliga" åldersgrupp som i större utsträckning efterfrågar småhus/tillgängliga tomter och större lägenheter. Utbyggnadsbehovet av framtida bostäder framgår av Tab. 32 och behovet av nya exploateringsbara tomter framgår av Tab. 30a, baserat på en optimistisk befolkningsframskrivning fram t.o.m. år 2040. Men behovet av nya exploateringsbara tomter utgörs av 174 stycken, vilka successivt behöver "portioneras ut" och bebyggas inom den aktuella tidsramen fram till år 2040, under förutsättning att det råder expansiva marknadskrafter och en positiv befolkningsframskrivning i Pajala kommun.

I hela Pajala kommun finns i skrivandes stund enligt kartportalen, 74 st. lediga tomter varav 47 st. i Pajala centralort. Med hänvisning till Tab. 32 (som visar behov av nya bostäder relaterat till befolkningstillväxt utifrån kommunens analys fram till år 2040) bör det byggas 217 st. nya småhus under perioden 2023 - 2040, så rent numerärt finns idag ett för litet utbud av exploateringsbara tomter (exklusive LIS-områden). Utöver de redan befintliga tomterna finns en antagen LIS-plan som visar möjliga lägen för bostadsbyggande (eller fritidshus) i strandnära lägen. LIS-planen ska uppdateras i samband med revidering av översiktsplanen och därför är det svårt att veta hur många exploateringsbara områden/tomter som sammantaget kommer att vara aktuella för nya bostäder. Det är viktigt att det finns en planberedskap för att bygga småhus, med uppdaterade detaljplaner och kommunen arbetar f.n. med att ta fram nya detaljplaner som syftar till att man ska kunna öka bostadsbeståndet.

Det finns en efterfrågan på större lägenheter i kommunen samt med hänvisning till Fig. 58 som visar att lägenhetstypen som har > 4 RoK har legat stilla under åren 2009, 2007 och 2017. Det finns således ett stort behov av större lägenheter, främst i centralorten. Denna kartläggning baseras endast på SCB:s statistik som visar att antalet äldre kommer att öka i antal. Studier visar att det är främst i 80-års åldern som vårdbehoven ökar, se Fig. 41. Antal äldre i denna åldersgrupp 80 - 84 år, beräknas öka från 2023 till år 2028 med 14 % och fram till år 2033 med 18 %. Under de kommande åren behöver man planera för mer flexibla och tillgängliga boendelösningar för den växande andelen äldre. I slutet av år 2022 fanns det totalt 568 personer i åldersgruppen 70 - 74 år, varav en del av dessa kommer inom en tioårsperiod ha behov av ett annat alternativt boende, anpassat för de äldres vårdbehov. Med hänvisning till Tab. 14 skulle det behövas 17 % fler boendeenheter för den åldrande befolkningen fram till år 2033. För ålderskategorin 80 - 84, (med hänvisning till Fig. 41 visar att den genomsnittliga åldern är 83,3 år, då inflyttning till särskilt boende är framträdande i Pajala kommun, och Tab. 14 som visar alternativa boendeformer för äldre). Ålderspyramiden påvisar att det redan nu finns ett uppdämt behov av anpassade boenden för äldre, men inom en 10-årsperiod ser man en drastisk ökning av antalet äldre. Givetvis finns individuella variationer när äldre personer är i behov av ökad vård och omsorg samt därmed någon form av anpassat boende. I denna schematiska kalkyl har detta behov värderats utifrån ålderskategorin 80 - 84 år.⁹⁶

⁹⁶ Med hänvisning till länk:

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101S/HushallT05/table/tableViewLayout1/

Med hänvisning till Fig. 38 framgår att den totala livslängden beräknas öka och därmed kan det uppstå ett behov att de äldre önskar få tillgång till ett mer lättskött boende. Det påpekas att det redan finns ett uppdämt, inte tillgodosedda boendeanternativ för äldre och det bedöms att det fram till år 2033 bör byggas minst 56 st. lägenheter/boendeformer för de äldre.

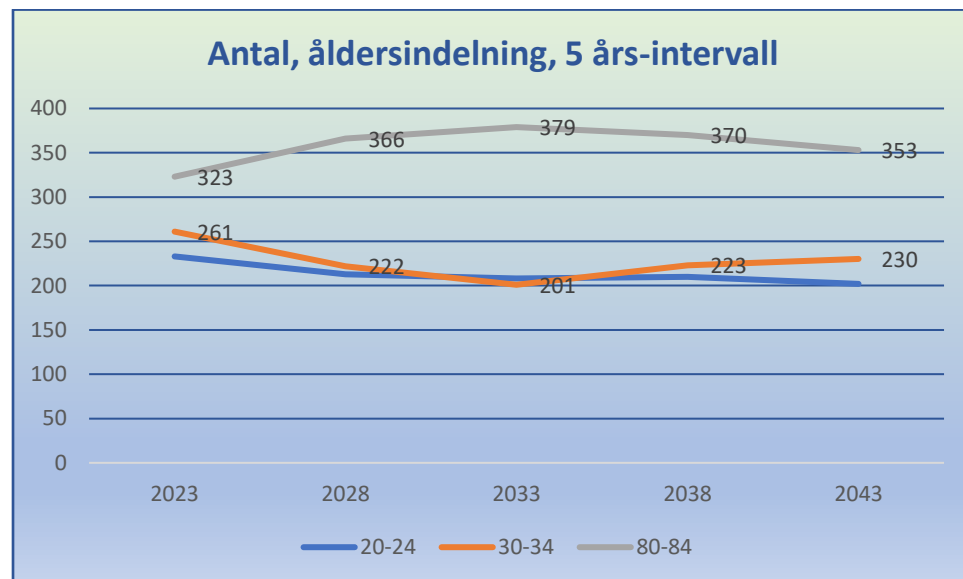


Fig. 77 Graf som visar antal personer i ålderskategorier, 5 – åriga intervall

Illustrationen i Fig. 76 och 77 visar att det är främst den äldre befolkningen som ökar i antal fram till åtminstone år 2033. Eftersom diagrammet, som är indelat i 5 åriga intervall är det svårt att se, var den exakta brytpunkten sker, men i alla fall fr.o.m. år 2038 visar prognosen att det finns en brytpunkt med allt färre äldre i ålderskategorin 80 – 84 år. Inför den kommande 10 års-perioden och framöver bör man bygga 17 % fler bostäder avsedda för den äldre befolkningen. Tab. 32 visar bostadsbehovet baserat på befolkningstillväxt men bostadsbehovet för äldre 80 - 84 år baseras på SCB:s inhämtade statistik, som utgår från befintliga förhållanden, utifrån empiriska datamodeller.

Om man tar hänsyn till befolkningsökningen av de äldre betyder det att det inom en tio års period bör finnas ca 56 nya lägenheter, vilket i praktiken betyder att det antal lägenheter som behövs för när det sker en befolkningstillväxt i kommunen, i stället i viss mån skulle behöva tillgodose de äldres behov av bostad, se Tab. 32.

16.4 Ej tillgodosedda bostadsbehov och bostadsbehov för trångbodda

På frågan vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden, hänvisas till de samband som framgår av följande: Fig. 34 och Fig. 36 samt Fig. 20, Fig. 50 - 51 samt Tab. 17, Tab. 5 och Tab. 6a.

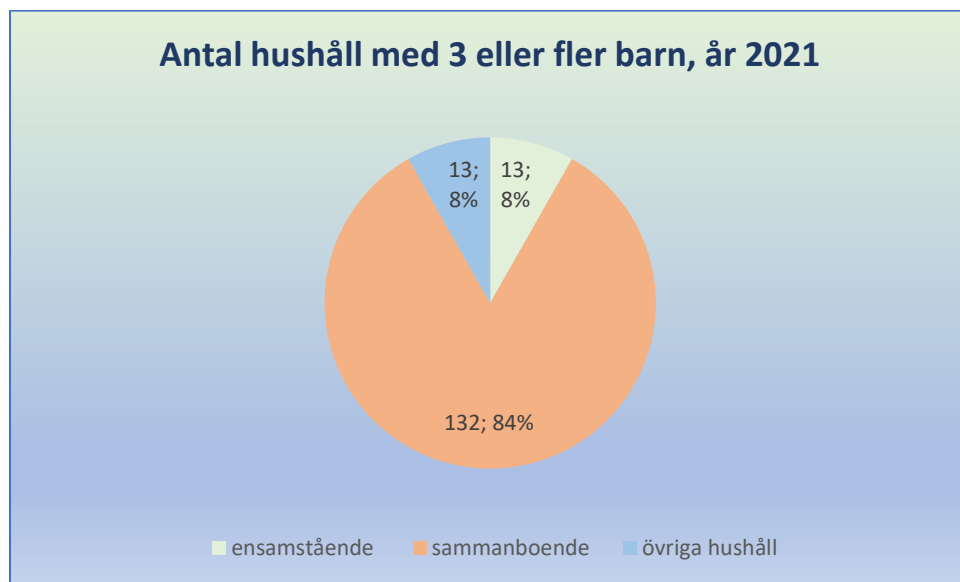


Fig. 78 Hushåll med ≥ 3 barn

Tab. 33 Antal lägenheter i Pajala bostäders bestånd och lediga till uthyrning

Antal bostadslägenheter i kommunala bostadsföretag och därav lediga till uthyrning den 1 september 2021			
Kommun/ Region	Antal bostads- lägenheter	Antal lediga till uthyrning	Andel lediga. Procent
Arjeplog	319	6	1,9
Arvidsjaur	891	49	5,5
Boden	2 064	58	2,8
Gällivare	1 949	6	0,3
Haparanda	473	44	9,3
Jokkmokk	538	5	0,9
Kalix	898	0	0,0
Kiruna	2 106	21	1,0
Luleå	7 368	2	0,0
Pajala	489	1	0,2
Piteå	3 644	8	0,2
Älvsbyn	499	4	0,8
Övertorneå	487	69	14,2
Norrbottens län	22 077	280	1,3
Riket	750 809	3 890	0,5

Källa: Statistiska centralbyrån



Flest antal stora hushåll med stora familjer finns i Sattajärvi och i dess närområden, se Fig. 55. Längst kötid gäller för de större lägenheterna, med motsvarande upp till 5 år men även för de riktigt små lägenheterna är kötiden relativt lång, se Tab. 23. I Sattajärvi kan det vara mer ändamålsenligt att större småhus än att bygga större lägenheter.

Medianlönen, Fig. 22 är lägre i Pajala kommun än i riket som helhet vilket givetvis även ger utslag på pensionerna. Mer prisvärda lägenheter med rimliga hyror bör prioriteras i samband med att lägenhetsutbudet utökas.

Det befintliga bostadsbeståndet år 2020		
Småhus friliggande	5846	
Småhus kedjehus	20	
Småhus, flera lägenheter	4	
Småhus radhus	14	
Flerbostadshus	114	Lägenheter antal allmännyttan (ej inklusive äldreboenden)
		522
Övriga	13	
Totalt	6011	

Nya bostadsbehov fram till år 2040	
småhus	
centralort	omland
179	73
= 252 småhus	
Lägenheter	
centralort	omland
431	28
28	2
=459	=30
Totalt antal bostäder i centralorten	Totalt antal bostäder i omlandet
= 638	=103
Sammanlagda behovet av bostäder: 741	
Beräkning framtagen av Helena Majforsen	

Tab. 34 *Framtida bostadsbehov*

Källa: SCB

Med hänvisning till Fig. 78 visas hushåll med minst tre barn. I denna kategori är 13 st. ensamboende, 132 st. sambos, och 13 st. övriga⁹⁷ hushåll.⁹⁸ Givetvis är inte alla dessa som visas i Fig. 78 trångbodda, men med hänvisning till Fig. 57 framgår att 16,5 % av de som bor i flerbostadshus anser att de är trångbodda. Även många av de som bor i småhus anser att de är trångbodda, vilket kan bero på att det på vissa orter är vanligt med många barn i hushållet. För litet hus och stor familj kan vara en del av förklaringen till trångboddheten. Med hänvisning till inhämtad statistik från SCB fanns det år 2021, 158 st. hushåll som hade ≥ 3 barn i hushållet⁹⁹. Det framgår även av Fig. 58 att det har byggts få lägenheter med flera rum ≥ 4 RoK under en längre tid.

⁹⁷ "Övriga hus definieras som byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion...." Citat från: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/>

⁹⁸ Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101S/HushallT05/table/tableViewLayout1/

⁹⁹ Källa: https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101S/HushallT05/table/tableViewLayout1/

Utifrån ett antagande att det inte har tillkommit flera kommunala bostadslägenheter i allmännyttans bostadsbestånd, med hänvisning till Fig. 66 - 67 har det beräknats fram att bostadsbeståndet skulle behöva utökas med fler lägenheter med motsvarande ca 81 st. avseende större kvm och fler antal rum.¹⁰⁰ Enligt Fig. 78 är 84 % sammanboende, vilket innebär att det skulle behövas ca 13 st. lägenheter för ensamstående och övriga hushåll, och ca 34 lägenheter för sammanboende som är trångbodda. Sammanlagt finns det 47 lägenheter för större hushåll som har ≥ 3 barn. Eftersom det även är många som bor i småhus som också upplever att de är trångbodda kan det rekommenderas att man även bör beakta denna aspekt i bostadskalkylen fram till år 2040.

I syfte att tillgodose efterfrågan på bostäder är det av yttersta vikt att anpassa framtida hyresnivåer till den disponibla inkomsten och pensionen, se Fig. 23. En sådan målsättning innebär implicit att bostadsbyggandet bör inriktas på att det ska finnas prisvärda bostäder för olika målgrupper som annars kan ha svårt att få ett attraktivt boende utifrån deras inkomst och pension etc.

¹⁰⁰ Med hänvisning till befintlig befolkning och <https://www.regionfakta.com/norrbottnens-lan/norrbottnens-lan/pajala/befolkning-och-hushall/bostadslagenheter-i-kommunala-bostadsforetag/>

Källförteckning

[Allt fler 80+ i befolkningen - Boverket](#)

[Andel kvarlevande efter födelseår, kön och ålder. Födda 1922 och framskrivning födda 2022 \(scb.se\)](#)

[Andel sökande i program med aktivitetsstöd i befolkningen, procent efter region, kön, utbildningsnivå, bakgrundsvariabel och år. PxWeb \(scb.se\)](#)

[Antal försålda småhus efter fastighetstyp och år. Pajala. PxWeb \(scb.se\)](#)

[Antal hushåll och personer efter region, hushållstyp, antal barn, tabellinnehåll och år. PxWeb \(scb.se\)](#)

[Antal lägenheter efter region, hustyp, byggnadsperiod och år. PxWeb \(scb.se\)](#)

[Antal lägenheter efter region, upplåtelseform och år. PxWeb \(scb.se\)](#)

[Antalet äldre per arbetsföra invånare ökar i Sverige \(scb.se\)](#)

Arbetsförmedlingen, arbetslöshetsstatistik

Bostadsmarknadsanalys, Norrbottens län 2022

[Bygglov för nybyggnad, lägenheter efter region, hustyp och kvartal. PxWeb \(scb.se\)](#)

<https://www.boverket.se/sv/boende/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/>

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/boendelosningar-for-hemlosa/>

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/kommunens-verktyg/framja-alternativa-satt-att-bygga-och-bo/>

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/efterfragan-pa-bostader/behovet/>

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/marknadsforutsattningar/belysa/>

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bedomning-av-bostadsbrist/>

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/kallor-och-verktyg/boverkets-indikatorer/>

<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/marknadsforutsattningar/finansiering/>

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/handlaggning/tidsfrister-for-handlaggning/>

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/arkitektur-och-gestaltad-livsmiljo/gestaltad-livsmiljo/politik/>

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/indikatorer/>

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/>

www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/hemlosa/

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/aldre/>

Bättre samarbete mellan stat och kommun – vid planering och byggande, SOU 2015:109,

Den framtida befolkningen i Sveriges län och kommuner 2021 – 2040, SCB, 2021

<https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Alla-lan/Norrbottens-lan/Pajala/?var=17246>

Ett bättre underlag för åtgärder på bostadsmarknaden, prop 2021/22:95, Regeringen

<https://experience.arcgis.com/experience/4c8f64c3789749738decf4bd85c42aad>

<https://experience.arcgis.com/experience/736d1c0d3f5b4ee0a4952101b9a48aa3>

<https://experience.arcgis.com/experience/3fd2aa2ee79d245c0afaf715e26974473>

<https://www.folkhalsomyndigheten.se/en-god-och-jamlik-halsa-pa-alla-nivaer/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/#boende>

[Folkmängd efter region, inrikes/utrikes född, kön, ålder och år. PxWeb \(scb.se\)](#)

[Folkmängden per månad efter region, ålder, kön och månad. PxWeb \(scb.se\)](#)

Framtagen information från Erik Mella, näringslivsstrateg, Pajala kommun

Företagarfakta 2022, Företagarna, mars 2022

Förordning om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier 1 - 6 §§, (2007:623)

<https://www.hejhemby.com/>

[Informationspanel - Demografisk försörjningskvot \(arcgis.com\)](#)

Information från Åsa Allan, Kaunis Iron AB, bilaga från 21 februari 2023

Information via mail från Pajala bostäder AB, 4 januari 2023

Information via mail från Pajala bostäder , 18 januari 2022.

https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T01/
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T5/
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104X/
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104X/BO0104T10N/
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0110__HE0110F/Tab13InkStruktN/table/tableViewLayout1/
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__MI__MI0803__MI0803B/Bostadsbyggnad/
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__MI__MI0810__MI0810A/MI0811Tab02/table/tableViewLayout1/
Strategisk plan och budget 2023, Plan 2024 - 2025, Pajala kommun
[Statistik med inriktning mot arbetsmarknaden efter region, kön, utbildningsnivå, bakgrundsvariabel, tabellinnehåll och år. PxWeb \(scb.se\)](#)
Sveriges rikets lag, plan- och bygglagen 3 Kap. § 5. m.fl.
Sveriges rikets lag, plan- och bygglagen 4 Kap. § 2
Uppföljningsbara mål för hållbar fysisk samhällsplanering, rapport 2015:44, Boverket
<https://v-a.se/paverkan-och-utvecklingsarbete/bloom/hallbar-utveckling/>
Verksamhetsrapport vidarebosättning 2021, dnr 1.3.4 -2022-19446, Migrationsverket