

# Pajala kommun

## Bostadsförsörjningsprogram 2024 – 2034

Populärversion



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

## Innehållsförteckning

### DEL I Inledande presentation av bostadsförsörjningsprogram

Sida

<b>1.</b>	<b>Inledning</b>	<b>5</b>
1.1	Bakgrund och syfte	5
1.2	Befolkningsprognoser	6
1.3	Avgränsning och målgrupper	7

### DEL II Övergripande mål och planeringsförutsättningar

<b>2.</b>	<b>Riktlinjer och strategier på olika nivåer</b>	<b>8</b>
2.1	På nationell och europisk nivå	8
2.2	Regional nivå	9
2.2.1	Norrbottnens utvecklingsstrategi	9
2.2.2	Regionalt serviceprogram för landsbygden	10
2.3	Kommunal nivå	11
2.3.1	Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet	11
<b>3.</b>	<b>Lagar och övriga styrmedel</b>	<b>12</b>
3.1	Bostadsförsörjningslagen	12
3.2	Plan- och bygglagen, miljöbalken och kommunallagen	13
3.3	Folkhälsomålet och socialtjänstlagen	14
3.4	Barnkonventionen	15
3.5	Massflyktsdirektivet och kvotflyktingar	15

### Del III Kartläggning och statistiska data

<b>4.</b>	<b>Pajala kommun</b>	<b>16</b>
-----------	----------------------	-----------

4.1	Inledning	16
4.2	Utmaningar i kommunen	16
<b>5.</b>	<b>Arbetsmarknad och pendling</b>	<b>17</b>
5.1	Arbetsmarknad, arbetslöshet och studier,	17
5.2	Arbetspendling och flytt	20
<b>6.</b>	<b>Boendeekonomi och hushållstyp</b>	<b>21</b>
6.1	Ansträngd boendeekonomi	21
6.2	Ansträngd boendeekonomi (KALP)	22
6.3	Skärningar gällande ekonomi per hushållstyp	23
6.4	Hemmaboende vuxna barn över 21 år	24
6.5	Antal hushåll per boendeform och ansträngd boendeekonomi m.m.	25
<b>7.</b>	<b>Befolkningsutveckling</b>	<b>25</b>
7.1	Historisk återblick	25
7.2	Befolkningspyramiden	26
7.3	Befolkningsframskrivning	27
7.3.1	Inledning	27
7.3.2	Befolkningsframskrivning – kommunens mål	28
7.3.3	Befolkningsframskrivning – SCB:s prognos	28
<b>8.</b>	<b>Bostäder, upplåtelseformer och hushåll</b>	<b>29</b>
8.1	Var man bor	29
8.2	Upplåtelseformer och bostadsbestånd	31
8.3	Hushållssammansättning	33
9.	Hysesvärdar	33
9.1	Inledning	33
9.2	Fördelning av lägenhetstyp	33
9.3	Kötid	35
9.4	Nybyggnation och bygglov	36

## **Del IV Förutsättningar**

<b>10.</b>	<b>Verktyg och styrmedel för kommunen</b>	<b>37</b>
10.1	Inledning	37
10.2	Lokala marknadsförutsättningar	37
10.3	Översiktsplan, LIS-plan och detaljplaner	38
10.4	Nybildade fastigheter och lediga småhustomter	39
10.5	Bostadsbehov – befolkningstillväxt	40
10.6	Bostadsbehov – befolkningsminskning	41

## **Del V Handlingsplan – Riktlinjer och mål för att tillgodose bostadsbehovet i Pajala kommun**

<b>11.</b>	<b>Riktlinjer och mål</b>	<b>42</b>
11.1	Inledning	42
11. 2.	Handlingsplan för att tillgodose bostadsbehovet	43
11.2.1	Sammanställning av olika mål och åtgärder	43

## 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. 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.

Bostadsförsörjningsplanen ska minst innehålla riktlinjer avseende:

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

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

- 1) Befolkningsutveckling, se kap. 7
- 2) Bostadsmarknadsenkäten, se kap. 6
- 3) Bostadsbeståndet, se kap. 8 - 9
- 4) Arbetsmarknad och marknadsförutsättningar, se kap. 5 och kap. 10
- 5) Vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden och sammanställning av mål och åtgärder
- 6) för att kunna tillgodose efterfrågan av bostäder, se kap. 11.

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

## 1.2 Befolkningsprognoser

Befolkningsutvecklingen är starkt beroende på hur arbetsmarknaden utvecklas över tid. Nya förutsättningar med nya arbetstillfällen kan ge upphov till en annan befolkningsstruktur och därmed uppkommer nya behov av planeringsinsatser i kommunen t.ex. inom bostadsförsörjningen.

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.

I föreliggande "*Bostadsförsörjningsprogram*" tas in två olika utvecklingsscenarioer gällande befolkningsutvecklingen i Pajala kommun. Dessa två inriktningar beror främst på hur utvecklingen gällande utbudet av arbetstillfällen och bostäder kommer te sig i framtiden.

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

- a) En relativt stark tillväxt i Pajala kommun med flera invånare utifrån den optimism som råder i Pajala kommun, med målet inriktat att befolkningsunderlaget uppgår till 7000 invånare år 2040.<sup>1</sup>
- b) En reducerad/stagnerad tillväxt i Pajala kommun med betydligt färre invånare baserat på SCB: s prognos

---

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

### 1.3 Avgränsningar och målgrupper

Bostadssituationen i Pajala kommun avgränsas till att beskriva allmännyttans lägenhetsbestånd, utbudet av småhus och tillgången på småhustomter samt vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den lokala marknaden för följande målgrupper.

- ungdomar
- studenter och unga vuxna
- nyanlända, flyktingar och ensamkommande barn
- äldre och/eller personer med funktionsnedsättningar
- personer som riskerar hemlöshet
- utsatta kvinnor och barn
- personer i behov av tillfälligt boende
- barnfamiljer

I bostadsförsörjningsprogrammet framförs även målinriktade åtgärder för att:

- vårda och förvalta våra tillgångar på ett hållbart och miljömässigt rätt sätt
- öka utbudet av attraktiva tomter
- bygga fler bostäder

Det ingår inte att i föreliggande bostadsförsörjningsprogram peka ut var det ska byggas fler bostäder. Bostadsförsörjningsprogrammet är ett tematiskt planeringsunderlag som ligger till grund för översiktsplanen, (inklusive LIS-planen) som ska belysa var det kommer finnas nya utvecklingsområden för bostäder.

## DEL II Övergripande mål och planeringsförutsättningar

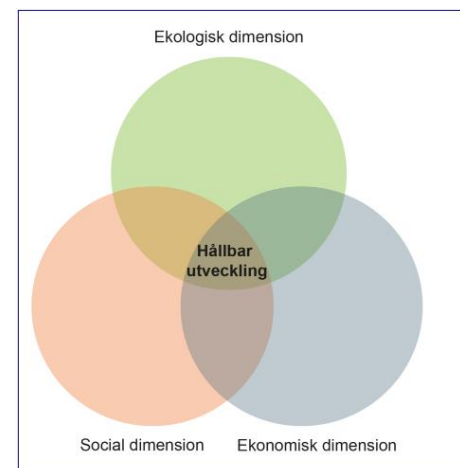
### 2.0 Riktlinjer och strategier på olika nivåer

#### 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

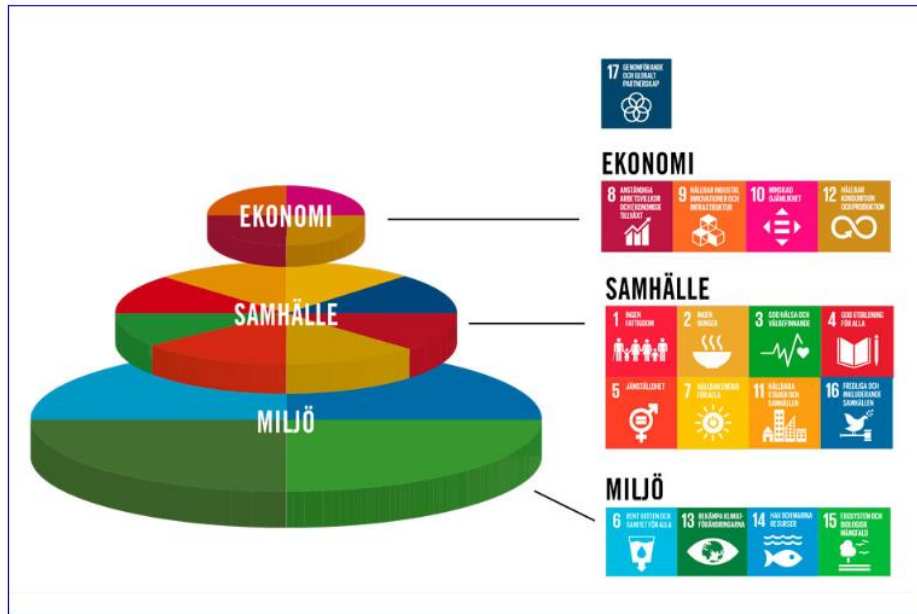
Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet har sin utgångspunkt i vad planeten klarar av. Dessa tre dimensioner tar hänsyn till att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Vid planering, byggande av bostäder ska ekologisk, ekonomisk och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



*Dimensioner för hållbar utveckling*

Källa: Boverket





### Olika inriktningar som Agenda 2030 består av

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

Illustration: Lotta W Tomasson

## 2.2 Regional nivå

### 2.2.1 Norrbottens utvecklingsstrategi

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

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 städernas miljöpåverkan
- 11.7: Skapa säkra och inkluderande grönområden för alla
- 11.A: Främja nationell och regional utvecklingsplanering

Ovanstående är ett axplock av olika hänsyn som man ska beakta i samband med planering av nya bostäder.

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.<sup>2</sup> Det regionala serviceprogrammet har som målsättning att skapa förutsättningar för att alla i Norrbotten 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 landsbygden<sup>3</sup> med fokus på följande insatsområden:

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

---

<sup>2</sup> <https://www.norrbotten.se/sv/Utveckling-och-tillvaxt/Regional-utveckling-och-framtid/Ett-dynamiskt-naringsliv/landsbygdsutveckling/>

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

2.3 Kommunal nivå  
2.3.1 Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

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 men en närmare beskrivning av dessa utelämnas här.

### Strategisk plan 2024 – 2025

I denna strategiska plan beskrivs kommunens mål och vilka prioriterade insatsområden som utvecklingen i Pajala kommun ska ta sikte på under perioden 2024 – 2025<sup>4</sup>. 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 årligen ändras eftersom det inte bidrar till den kontinuitet som krävs för att man ska kunna arbeta målinriktat för att uppfylla olika mål och åtgärder.



*"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

<sup>4</sup> Källa: Strategisk plan och budget 2023, plan 2024 – 2025, Pajala kommun



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:

- öka utbudet av attraktiva tomter i kommunen<sup>5</sup>
- 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

### **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 bostadsförsörjningsprogrammet belyser vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala marknaden. Dessa lagändringar trädde i kraft den 1 oktober 2022.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> I kommunens *"Strategisk plan och budget 2023, Plan 2024 - 2025"* skrivs *"Öka inflyttning och tillgängliggöra tomter i hela kommunen"* utifrån ett planperspektiv talar vi om att öka antalet *"attraktiva tomter"*

<sup>6</sup> Äldre föreskrifter gäller fortfarande för riktlinjer för bostadsförsörjningen som antagits före den 1 oktober 2022.

### Tidigare lydelse i lagen

#### 2§

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna skal särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar

### Nuvarande lydelse i lagen

Uppgifterna skal särskilt grundas på en analys av

1. den demografiska utvecklingen
2. marknadsförutsättningarna, och
3. vilka bostadsbehov som inte kan tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen.

## 3.2 Plan- och bygglagen, miljöbalken och kommunallagen

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

- en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden
- 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 grunddragen 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 bostäder<sup>7</sup> och var bostäder ska byggas.

<sup>7</sup> Källa: plan- och bygglagen 3 kap. § 5.

På en mer detaljerad nivå regleras mark- och vattenområdets lämplighet för bebyggelse till exempel för nya bostäder i detaljplaner eller genom områdesbestämmelser.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>

### 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:<sup>10</sup>

- sunda boendemiljöer på jämlika villkor
- bostadsområden som är socialt hållbara
- tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad

Inom ramen för socialtjänstlagens åtaganden 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.

---

<sup>8</sup> Källa: plan- och bygglagen 4 kap. § 2

<sup>9</sup> Källa: Kommunallagen (2017:725)

<sup>10</sup> Källa: <https://www.folkhalsomyndigheten.se/en-god-och-jamlik-halsa-pa-alla-nivaer/tema-folkhalsa/vad-styr-folkhalsopolitiken/nationella-mal-och-malomraden/#boende>

### 3.4 Barnkonventionen

Lagen<sup>11</sup> 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 den 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 den anvisning som styrs av det s.k. kommunalet<sup>12</sup> 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 massflyktingdirektivet<sup>13</sup>.

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 tillfälliga bostäder 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.

Antal kvotflyktingar beslutas årligen av Migrationsverket efter att regering och riksdag tilldelat resurser för mottagandet. Under 2021 kom 7 kvotflyktingar till Pajala kommun.<sup>14</sup> Angående fördelningstal, anvisade kommunplatser och måluppfyllelse för 2023 kan man finna mer information om detta på Migrationsverkets och på Boverkets hemsida.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> Källa: Lag 2018:1197 om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter

<sup>12</sup> Den siffran bestäms utifrån flera faktorer t.ex. kommunens invånarantal och möjligheten att få jobb på orten.

<sup>13</sup> 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>

<sup>14</sup> Källa: Verksamhetsrapport vidarebosättning 2021, dnr 1.3.4 -2022-19446, Migrationsverket.

<sup>15</sup> [Något lättare för kommuner att ordna bostad åt nyanlända - Boverket](#)

## Del III Kartläggning och statistiska data

### 4. Pajala kommun

#### 4.1 Inledning

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 km<sup>2</sup> (beräknat på 2022 invånarantal). Detta kan jämföras med hela Sveriges invånare, 22 per km<sup>2</sup>. 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 år<sup>1</sup> som fått till följd att tjänste- och serviceutbudet därmed också har förändrats.

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.<sup>1</sup>

#### 4.2 Utmaningar i kommunen

De största identifierade utmaningarna relaterat 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
- ekonomiska resurser hos det kommunala bostadsbolaget
- hög medelålder hos befolkningen
- möjliggörande av flyttkedjor

---

<https://www.migrationsverket.se/Om-Migrationsverket/Statistik/Sokande-fran-Ukraina.html>



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.

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 AB.

## **5. Arbetsmarknad och pendling**

### **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 men det finns planer på att utöka gruvverksamheten med ytterligare två gruvtäkter. En del av arbetskraften inom gruvnäringen kommer från Finland. 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.

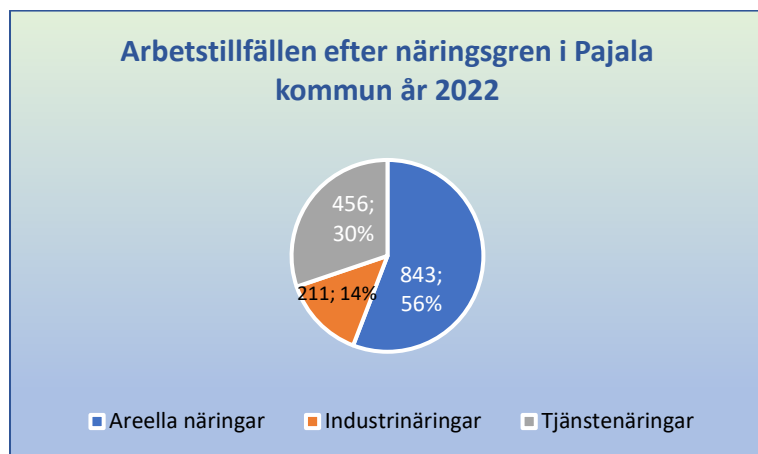
Enligt UC:s företagsfakta finns många små och medelstora företag i Pajala kommun. Arbetsmarknaden erbjuder arbetstillfällen bland annat inom följande näringar:<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup>Källa: Erik Mella, näringslivsstrateg, 2022, Pajala kommun

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

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 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.



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.

*Illustrationen visar att det inom de olika näringarna arbetade sammanlagt 1510 personer år 2022*

Källa: SCB

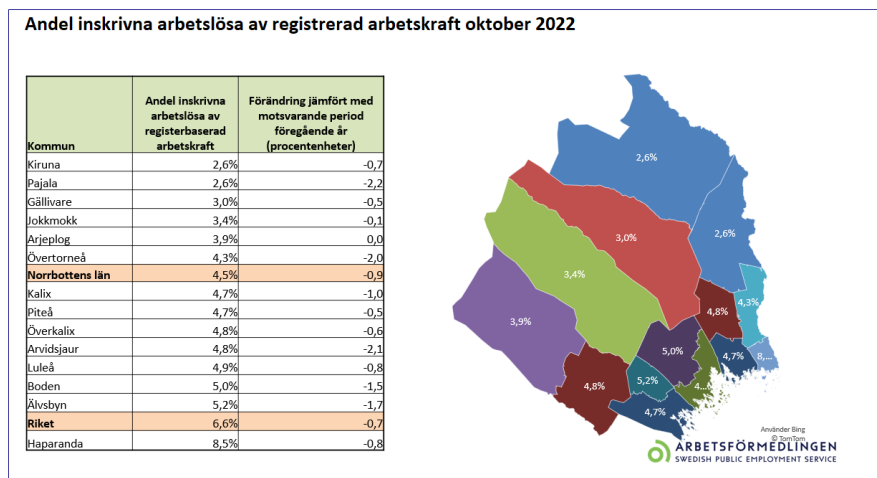
I dag råder stark framtidstro i Pajala kommun och nya investeringar görs vilket leder ökad tillväxt inom en rad olika branscher. I Norrbottens län gällande nyinvesteringar är det främst data – och teknikområdet som dominerar. Pajala kommun hör till de kommuner i Norrbotten där minst andel av den sysselsatta 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/>

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.<sup>17</sup>

## Arbetslöshet

Pajala kommun hade år 2021, 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.<sup>18</sup>



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.

## *Andel inskrivna arbetslösa i Pajala kommun och övriga kommuner i Norrbottens län*

Källa: Arbetsförmedlingen

Andelen registrerade inskrivna arbetslösa var i januari 2023 2,9 % vilket betyder att arbetslösheten jämfört med oktober 2022 har ökat något.<sup>19</sup>

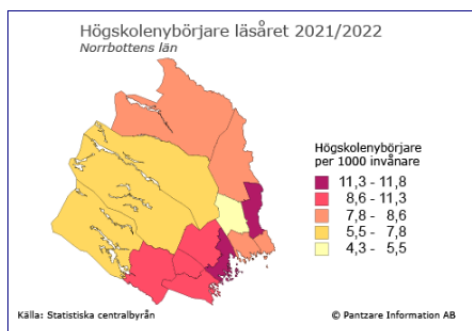
<sup>17</sup> Källa: <https://kreditrapporten.se/nystartade-foretag-i-pajala-i-norrbotten>

<sup>18</sup> Källa: [Kommuner i siffror \(scb.se\)](http://kommuner.isiffror.scb.se)

<sup>19</sup> Källa: Arbetsförmedlingen

## 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 började studera på högskolan. Lägst andel fanns i Övertorneå 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.



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.

*Antal högskolenybörjare<sup>20</sup> per 1000 invånare som började högskolan i Norrbottens län*

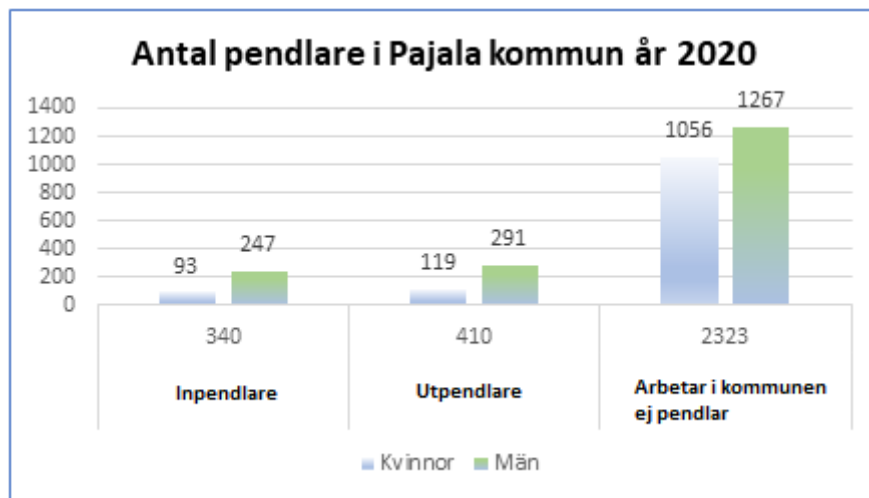
Källa: Regionfakta<sup>21</sup>

## 5.2 Arbetspendling och flytt

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.

<sup>20</sup> 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".



Antal in- och utpendlare i Pajala kommun<sup>22</sup>

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.

## 6. Boendeekonomi och hushållstyp

### 6.1 Ansträngd boendeekonomi

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. Föreliggande kartläggning i kapitlet visar hur bostadsbeståndet ser ut i kommunen och hur olika ålderskategorier och hushållstyper bor idag, relaterat till deras ekonomiska situation. Läget av bostadssituationen ska utföras med stöd av underlagsmaterial från Boverket och de presentationer som redovisas i detta kapitel är ett axplock av underlagsmaterial som avser förhållanden under perioden 2012 - 2020.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Källa: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_AM\\_AM0207\\_AM0207Z/PendlingKN/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AM_AM0207_AM0207Z/PendlingKN/table/tableViewLayout1/)

<sup>23</sup> Tyvärr finns inte motsvarande statistiska sammanställningar tillgängliga för år 2021 utan dessa sammanställningar härrör från 2020 men som ändå kan visa en indikation i vilken riktning prognoserna pekar mot.

Antal hushåll											Andel hushåll										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
<b>Norrbottnen</b>	5 853	5 714	5 548	4 951	4 854	5 065	4 982	4 869	4 802		<b>Norrbottnen</b>	5,1%	4,9%	4,8%	4,5%	4,3%	4,4%	4,4%	4,2%	3,9%	
Arjeplog	78	74	84	58	55	56	69	60	59		Arjeplog	5,2%	5,1%	5,8%	4,0%	3,9%	4,0%	4,9%	4,3%	4,2%	
Arvidsjaur	157	141	135	137	131	128	107	117	118		Arvidsjaur	4,8%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%	4,0%	3,4%	3,7%	3,7%	
Boden	665	590	508	457	433	441	451	454	428		Boden	5,1%	4,5%	3,8%	3,4%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,1%	
Gällivare	252	251	245	221	209	206	239	230	220		Gällivare	2,9%	2,9%	2,8%	2,5%	2,4%	2,4%	2,7%	2,6%	2,5%	
Haparanda	347	335	321	316	254	275	281	278	255		Haparanda	7,5%	7,2%	6,9%	6,7%	5,4%	5,8%	5,9%	5,9%	5,4%	
Jokkmokk	158	151	141	152	156	170	154	139	128		Jokkmokk	6,3%	6,1%	5,7%	6,1%	6,4%	6,9%	6,3%	5,7%	5,2%	
Kalix	356	304	299	275	290	265	285	295	269		Kalix	4,6%	3,9%	3,8%	3,5%	3,7%	3,4%	3,6%	3,8%	3,4%	
Kiruna	368	358	343	349	313	357	340	348	323		Kiruna	3,5%	3,4%	3,3%	3,3%	2,9%	3,4%	3,2%	3,3%	3,0%	
Luleå	2 139	2 187	2 149	1 861	1 901	2 025	1 938	1 875	2 015		Luleå	6,1%	6,2%	6,0%	5,1%	5,2%	5,5%	5,2%	4,9%	5,2%	
Pajala	145	133	134	151	163	153	150	137	126		Pajala	4,9%	4,4%	4,5%	5,1%	5,6%	5,2%	5,1%	4,6%	4,3%	
Piteå	781	753	756	585	594	609	585	587	530		Piteå	4,1%	3,9%	3,9%	3,0%	3,0%	3,1%	2,9%	2,9%	2,6%	
Älvsbyn	175	211	194	173	155	189	191	175	177		Älvsbyn	4,6%	5,5%	5,1%	4,5%	4,0%	4,9%	4,9%	4,5%	4,5%	
Övertorneå	142	130	149	136	128	134	122	111	96		Övertorneå	6,5%	6,0%	6,9%	6,4%	6,1%	6,3%	5,8%	5,3%	4,6%	

### 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.

#### 6.2 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.

Antal hushåll											Andel hushåll										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2012		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
<b>Norrbotten</b>	36 377	35 164	34 905	33 508	33 517	33 855	32 682	32 859	30 879		<b>Norrbotten</b>	34,0%	32,7%	32,4%	31,2%	30,8%	31,0%	29,7%	29,6%	27,1%	
Arjeplog	537	515	513	474	443	443	449	436	414		Arjeplog	35,3%	34,8%	34,7%	32,4%	31,0%	31,0%	31,6%	30,8%	29,4%	
Arvidsjaur	1 192	1 155	1 162	1 095	1 033	1 063	944	952	890		Arvidsjaur	36,1%	34,7%	35,1%	33,3%	31,6%	32,4%	29,3%	29,9%	27,8%	
Boden	4 184	4 068	4 043	3 790	3 713	3 781	3 591	3 668	3 409		Boden	31,5%	30,4%	29,8%	28,1%	27,4%	27,6%	26,2%	26,7%	24,6%	
Gällivare	2 321	2 212	2 151	2 065	2 032	2 045	1 950	1 961	1 788		Gällivare	26,2%	24,8%	24,2%	23,2%	23,2%	23,5%	22,2%	22,2%	20,2%	
Haparanda	2 046	2 054	2 068	2 012	2 026	2 039	1 918	1 909	1 518		Haparanda	43,1%	43,1%	43,4%	42,0%	41,8%	41,8%	39,7%	39,6%	31,5%	
Jokkmokk	928	879	844	866	855	842	780	779	747		Jokkmokk	36,6%	34,8%	33,4%	34,2%	33,8%	33,6%	31,3%	31,4%	30,1%	
Kalix	2 479	2 371	2 318	2 256	2 271	2 202	2 146	2 181	1 976		Kalix	31,5%	30,1%	29,5%	28,6%	28,6%	27,9%	27,2%	27,7%	25,1%	
Kiruna	2 390	2 306	2 314	2 319	2 307	2 355	2 228	2 200	2 039		Kiruna	22,5%	21,6%	21,6%	21,5%	21,3%	21,7%	20,6%	20,3%	18,8%	
Luleå	10 764	10 451	10 385	9 975	10 202	10 397	10 258	10 385	10 302		Luleå	30,3%	29,2%	28,6%	27,3%	27,6%	27,8%	27,0%	27,2%	26,5%	
Pajala	1 167	1 098	1 066	1 072	1 098	1 121	1 053	1 021	936		Pajala	39,1%	36,3%	35,2%	35,5%	36,6%	37,1%	35,3%	34,1%	31,5%	
Piteå	5 458	5 219	5 187	4 873	4 913	4 883	4 791	4 815	4 518		Piteå	28,4%	27,0%	26,7%	25,0%	25,0%	24,6%	23,9%	23,8%	22,2%	
Älvsbyn	1 329	1 311	1 329	1 275	1 218	1 256	1 228	1 212	1 125		Älvsbyn	34,8%	34,1%	34,1%	32,6%	31,3%	31,8%	31,1%	30,8%	28,7%	
Övertorneå	708	666	657	605	589	619	560	569	520		Övertorneå	40,3%	38,3%	37,9%	35,4%	34,3%	36,0%	33,3%	33,5%	30,6%	
Övertorneå	874	859	868	831	817	809	786	771	697		Övertorneå	39,5%	38,7%	39,4%	38,1%	37,8%	37,5%	36,7%	36,2%	32,8%	

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

Källa: Boverkets underlagsmaterial

### 6.3 Skärningar gällande ekonomi per hushållstyp

Tabellen "Hushållstyp med ansträngd boende ekonomi och KALP, trångbodda etc." är hämtad från Boverket och visar att det främst är 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
<b>Totalsumma</b>	<b>123</b>	<b>936</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>174</b>	<b>1 127</b>

Hushållstyp med ansträngd boende ekonomi och KALP, trångbodda etc.

#### 6.4 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		
<b>Norrbotten</b>	4 127	4 205	4 326	4 382	4 420	4 490	4 548	4 403	4 181		<b>Norrbotten</b>	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%	

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.

## 6.5 Antal hushåll per boendeform och ansträngd boendeekonomi m.m.

Antal hushåll per boendeform	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
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
<b>Totalsumma</b>	<b>119</b>	<b>932</b>	<b>170</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>31</b>	<b>165</b>	<b>1 122</b>

*Ansträngd boendeekonomi, antal hushåll per boendeform<sup>24</sup>*

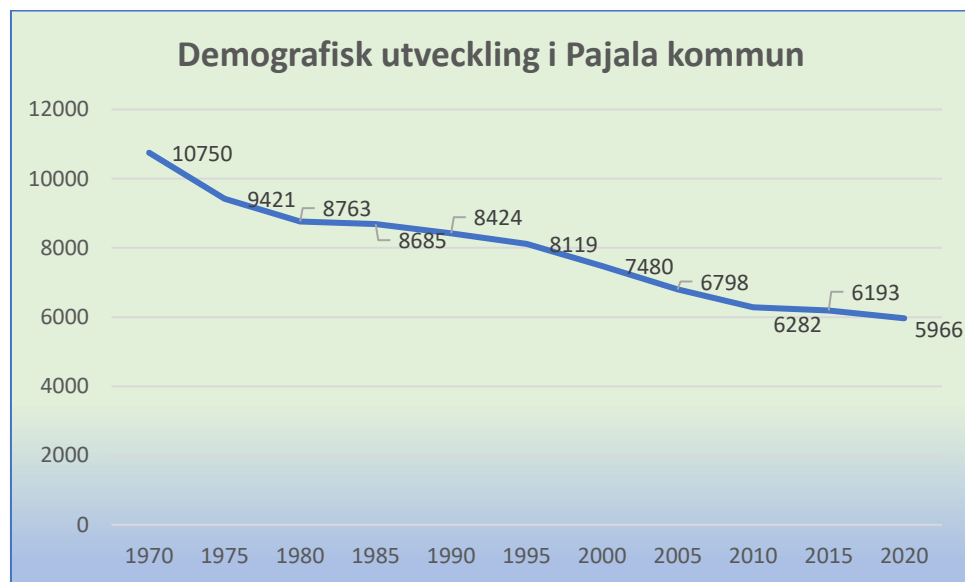
Det är främst hushåll i boendeformen; äganderätt/ småhus som har "ansträngd boendeekonomi (KALP)" och är "trångbodda" samt har "hemmaboende vuxna barn". Totalt 225 av de som bor i hyresrätt i flerbostadshus, har "ansträngd boendeekonomi (KALP)", varav 64 har uppgett att de är trångbodda. 42 äldre, som bor i specialbostäder har uppgett att de har "ansträngd boendeekonomi (KALP)".

## 7. Befolkningsutveckling

### 7.1 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.

<sup>24</sup> Definitioner se: [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/BO0104T01/)



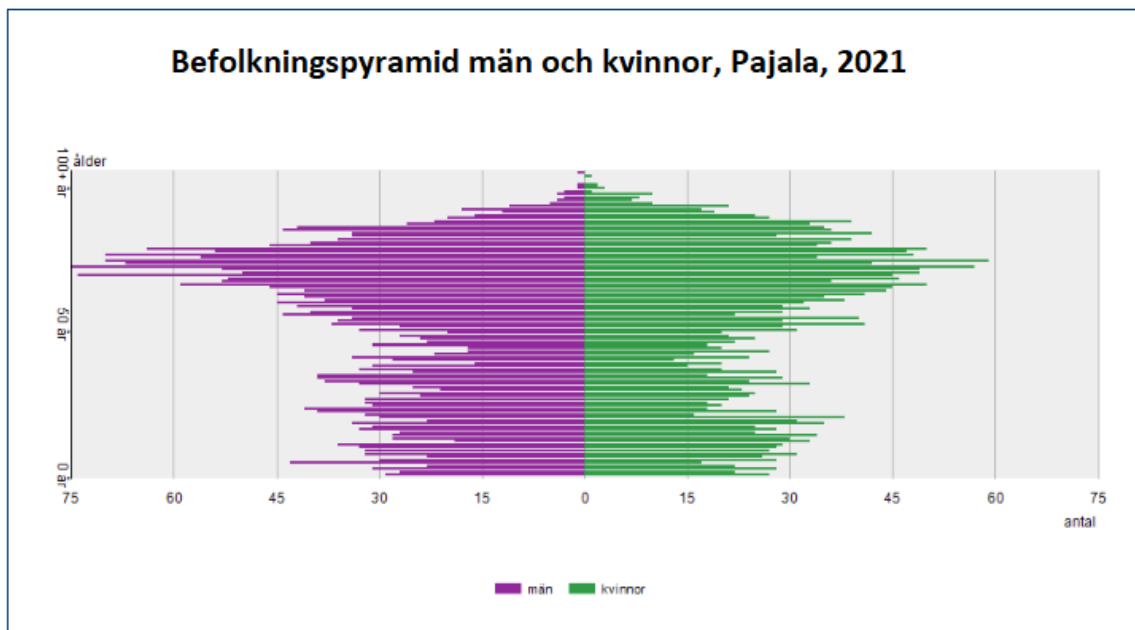
*Hur den demografiska utvecklingen har varit från 1970 - 2020*

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 lång sikt, 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 varierat utbud av bostäder inom bostadsbeståndet.

## 7.2 Befolkningspyramiden

Befolkningspyramiden 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 befolkningspyramid kan användas som underlag för att förutse hur åldersfördelningen kommer att bli i framtiden.



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.

*Befolkningspyramid män och kvinnor i Pajala kommun*

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

### 7.3 Befolkningsframskrivning

#### 7.3.1 Inledning

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 differensen 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 te sig i framtiden, och här finns ett ömsesidigt samband mellan dessa två utvecklingsinriktningar.

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

- En relativt stark tillväxt i Pajala kommun med flera invånare utifrån den optimism som råder i Pajala kommun
- En reducerad/stagnerad tillväxt i Pajala kommun med betydligt färre invånare baserat på SCB:s prognos

### 7.3.2 Befolkningsframskrivning – kommunens mål

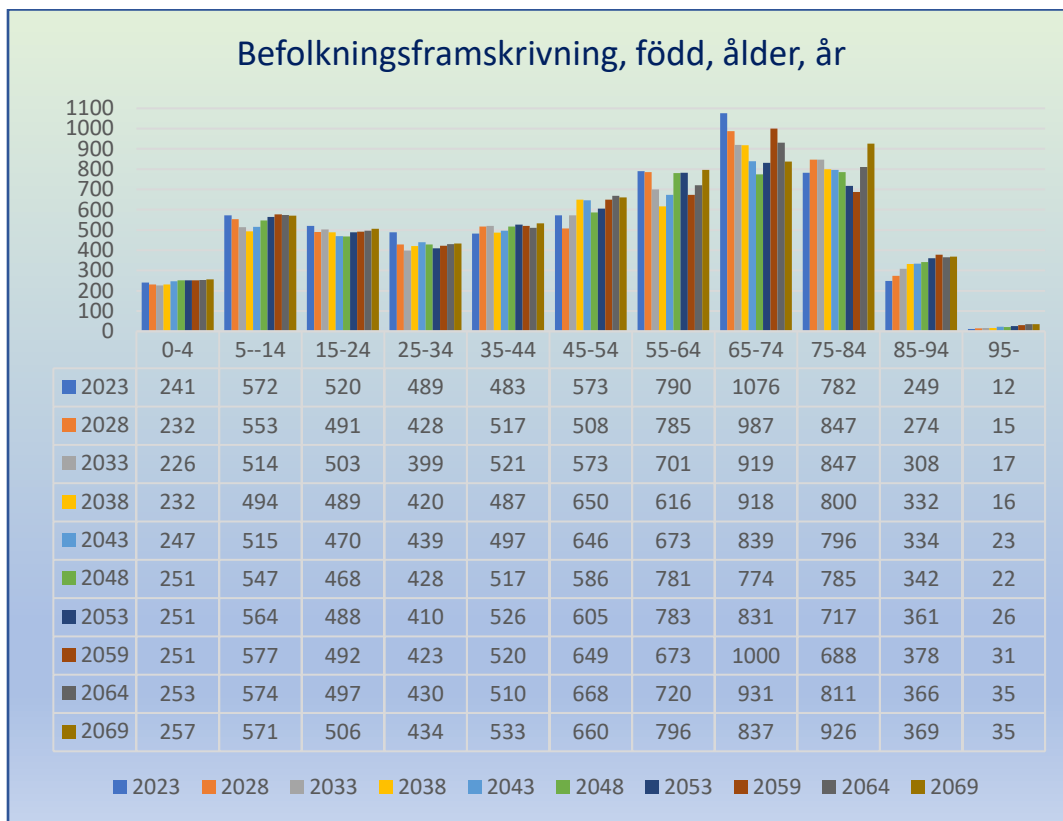
Enligt kommunens framtagna strategi är målet att befolkningen i Pajala kommun ska uppgå till 7000 personer år 2040, vilket motsvarar en befolkningsökning på ca 19 % jämfört med december år 2022 år då befolkningsmängden var 5883. Denna befolkningsökning avser endast de som flyttar in permanent till kommunen. 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, men även att man planerar för fler temporära boendeformer 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.

### 7.3.3 Befolkningsframskrivning – 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.



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

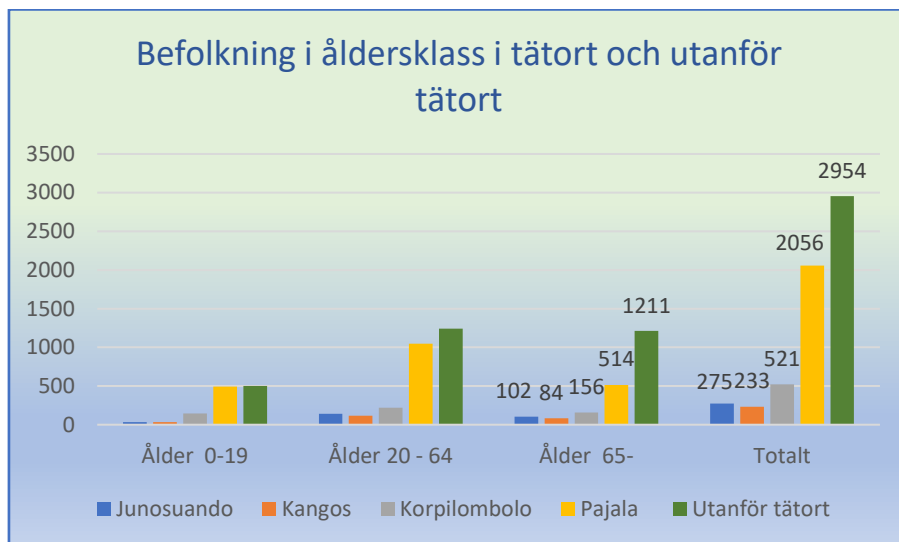
Notera att tabellen till vänster visar endast befolkningsframskrivningen i olika åldersgrupper, vilket innebär att det givetvis kan råda positiva uppgångar under de år och åldrar som inte kan utläsas av tabellen. Men sammantaget kan man dock uttyda en trend som medför att man på ett mera målinriktat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

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.

## 8. Bostäder, upplåtelseformer och hushåll

### 8.1 Var man bor

Tabellen 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  $\geq 65$  år finns i Pajala centralort som därefter följt av Korpilombolo och Junosuando, där det råder marginella skillnader mot invånarantalet i Kangos.

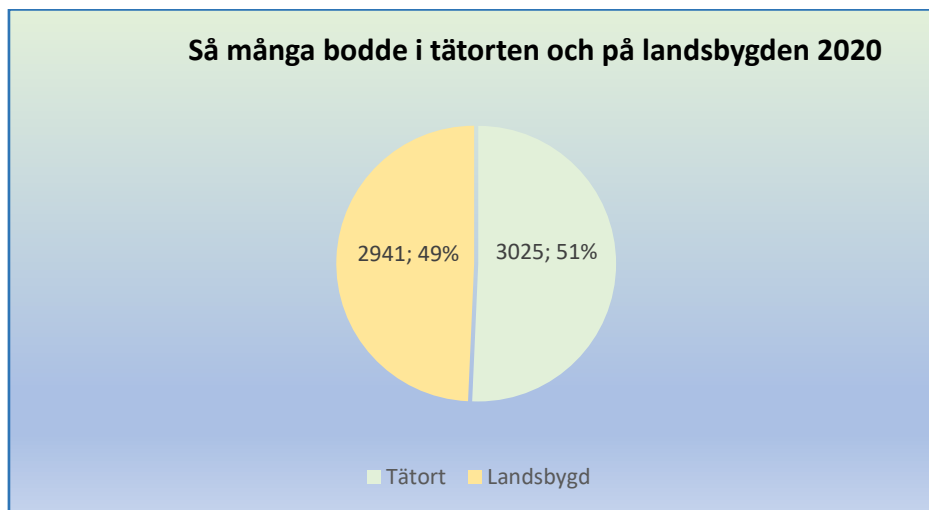


Tabellen ger en indikation av att det finns behov av att bygga fler bostäder för att tillgodose de äldres boendebehov men även bostäder som motsvarar den yngre generationens behov av ett eget boende, det vill säga i Pajala centralort.

*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 visar att flest personer bor utanför tätorterna, men relaterat till kommunens tätorter bor flertalet i Pajala centralort.



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.

*Procentuell fördelning av boende på landsbygden och tätorten*

## 8.2 Upplåtelseformer och bostadsbestånd

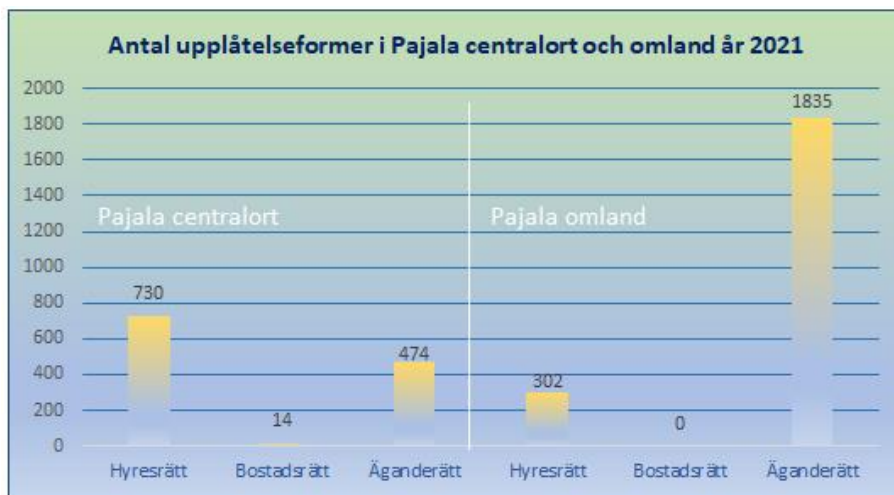
Tabellerna nedanför visar hur fördelningen mellan de olika upplåtelseformerna; hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt var år 2021 och 2015.<sup>25</sup> År 2021 utgjordes bostadsbeståndet i Pajala centralort 60 % av hyresrätter, 39 % av äganderätt och 1 % av bostadsrätt. I Pajala omland var det 86 % som utgjordes av äganderätt och 14 % av hyresrätter. 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.<sup>26</sup> 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.<sup>27</sup>

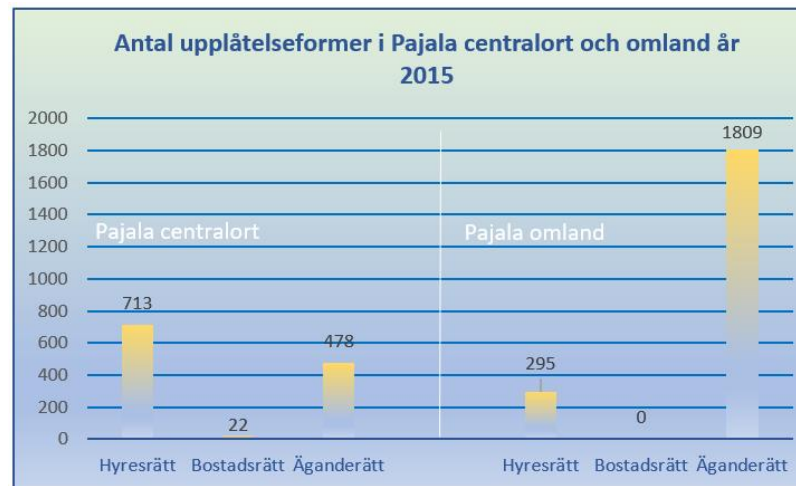
<sup>25</sup> Källa: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0104\\_BO0104X/BO0104T10N/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104X/BO0104T10N/)

<sup>26</sup> Källa: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0104\\_BO0104D/BO0104T03/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104_BO0104D/BO0104T03/table/tableViewLayout1/)

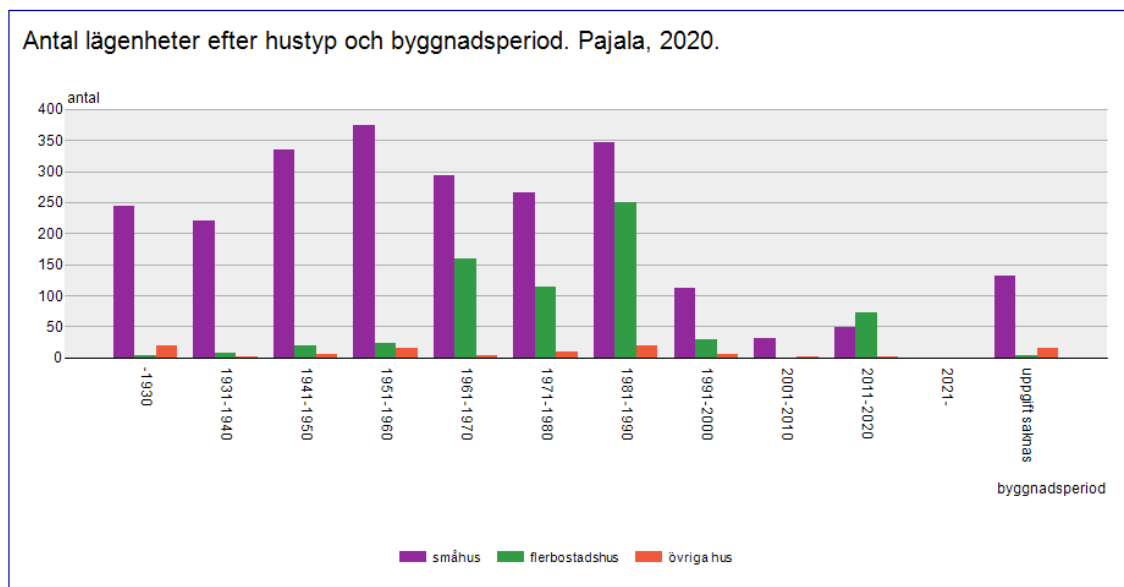
<sup>27</sup> Källa: <https://www.kolada.se/verktyg/fri-sokning/?kpis=67450&years=30199,30198,30197&municipals=16817&rows=municipal,kpi&visualization=line-chart&focus=16817>



Upplåtelseformer i Pajala kommun 2021



Upplåtelseformer i Pajala kommun 2015



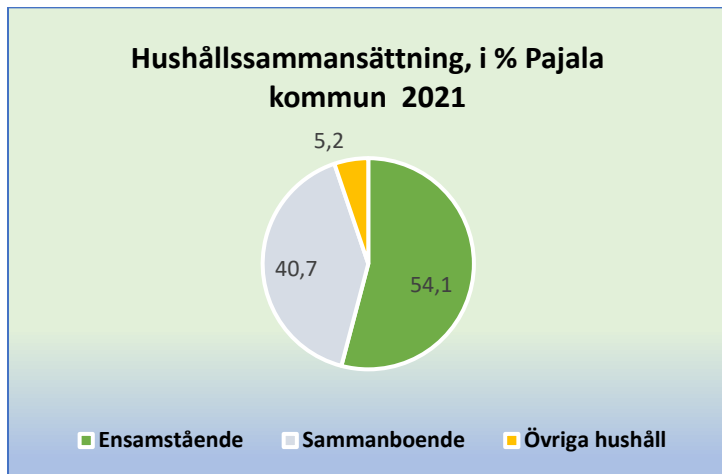
Hur många bostäder som har byggts i Pajala kommun

Källa: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO/BO0104\\_BO0104X/BO0104T10N/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO/BO0104_BO0104X/BO0104T10N/)

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.



### 8.3 Hushållssammansättning



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".

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.

#### Hushållssammansättning

Källa SCB

## 9. Hyresvärdar

### 9.1 Inledning

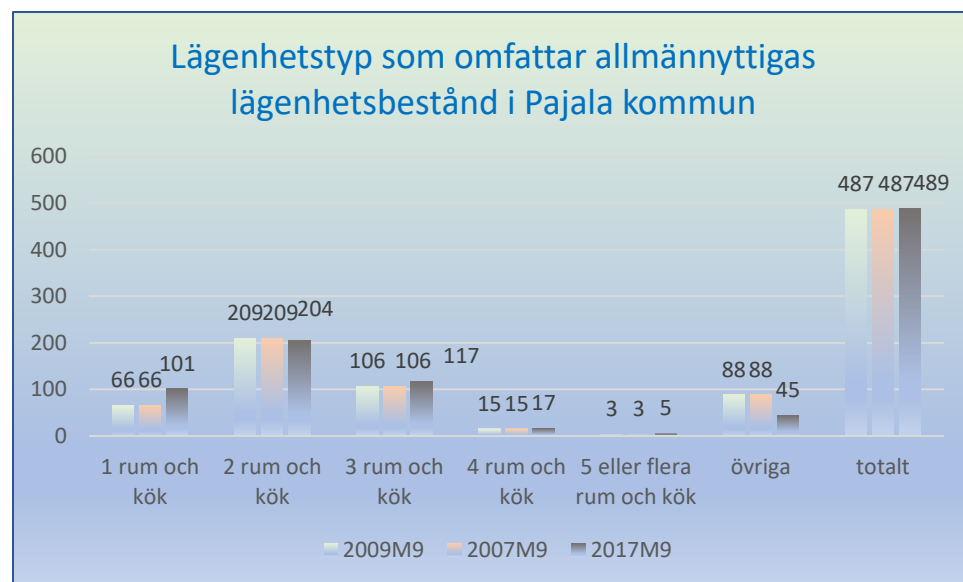
I Pajala kommun finns Pajala bostäder AB som är ett allmännyttigt bostadsbolag som har ett bostadsbestånd i sex (6) områden och till dessa hör: Pajala norra, Pajala södra, Pajala centralt, Junosuando och Tärendö samt Korpilombolo. Det allmännyttiga bostadsbolaget, Pajala bostäder AB, äger 66% av lägenhetsbeståndet. Kommunen har ingen egen tomtkö. Det privata bostadsbolaget Tornehem AB hyr ut lägenheter i centrala Pajala. Kartläggningen av bostadsbeståndet i föreliggande bostadsförsörjningsprogram avgränsas i huvudsak till Pajala Bostäder AB:s bostadsbestånd.

### 9.2 Fördelning av lägenhetstyp

Bostadsbolaget, Pajala Bostäder AB hyr även ut lägenheter som utgörs av äldreboendelägenheter och s.k. plusboende för personer som är minst 60 år, i radhus och villor.

Det finns inga specifikt utpekade områden eller lägenheter för studenter men det finns lägenheter som studenter har förtur till, jämfört med 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.<sup>28</sup> 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. 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 till vänster visar fördelningen av lägenhetstyp i allmännyttans lägenhetsbestånd under september, åren 2007 och 2009 samt 2017. Det totala antalet lägenhetstyper inklusive övriga uppgick till 487 st. under år 2007 och 2009, och år 2017 hade antal lägenheter ökat. 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.

*Antal rum i allmännyttans lägenhetsbestånd, Pajala bostäder*

Källa: [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0104\\_\\_BO0104X/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104X/)

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

<sup>28</sup> Källa: Via mail från Pajala bostäder 18 januari 2022.

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 lägenheter med 2 rum och kök samt 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.

### 9.3 Kötid

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

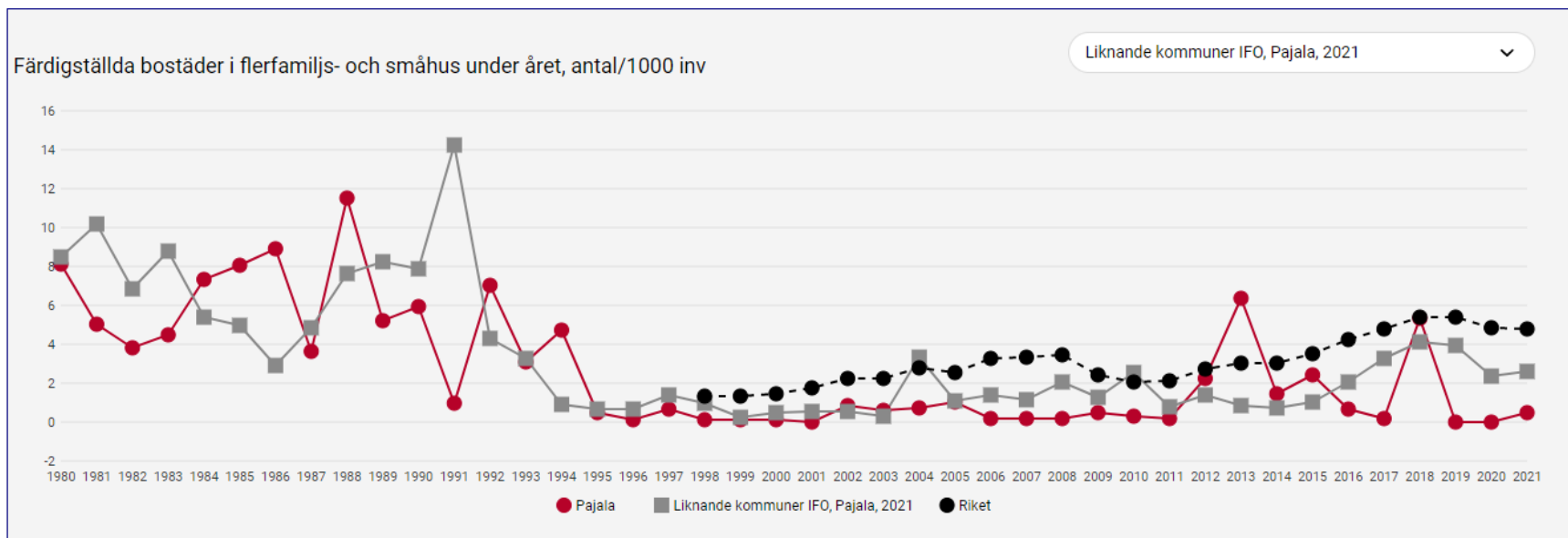
#### *Kötid i Pajala centralort<sup>1</sup> i det kommunala bostadsbolaget*

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. 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. För det äldre lägenhetsbeståndet, byggår 1963 på Ladugårdsvägen 13 - 18 i centralorten Pajala var 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 på motsvarande 81 kr/kvm/mån. Men snitthyran varierar mellan olika orter och byggnadsår. 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.

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.

### 9.4. Nybyggnation och bygglov

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



### 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.

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 andra<sup>29</sup> kommuner i Norrbotten hade färre antal beviljade bygglov relaterat till antal/1000 invånare.

I Pajala kommun är dock handläggningstiden i överensstämmande med tidsfrister för handläggning, och ligger tidsmässigt på en god nivå<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Antal bostäder som beviljats med bygglov år 2021 antal/1000 invånare: Arvidsjaur 0,7; Jokkmokk 0,6, Arjeplog 0,4.

<sup>30</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/handlaggning/tidsfrister-for-handlaggning/>

## 10. Verktyg och styrmedel för kommunen

### 10.1 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
- möjlighet att föra strategisk markpolitik
- kommunalt planmonopol, som bör utnyttjas fullt ut
- hyresgarantier
- boendelösningar för hemlösa<sup>31</sup>
- ekonomiskt stöd till enskilda
- förutsättningar för att främja alternativa sätt att bygga och bo, och bygga prisvärda bostäder<sup>32</sup> som folk har råd att hyra

### 10.2 Lokala marknadsförutsättningar

Denna övergripande marknadssammanställning ska 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 vilken fysisk planberedskap som finns i kommunen, kombinerat med god bostadsplanering i sina detaljplaner, och kombinerat med till exempel framtagna markanvisningsavtal.

---

<sup>31</sup> 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.<sup>31</sup>

<sup>32</sup> Läs mer på länk:

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

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. Det kan till exempel vara frågan om att det finns *”God tillgänglighet i vardagen till service och tjänster, närhet till naturområden och trygga miljöer för oskyddade trafikanter”*.

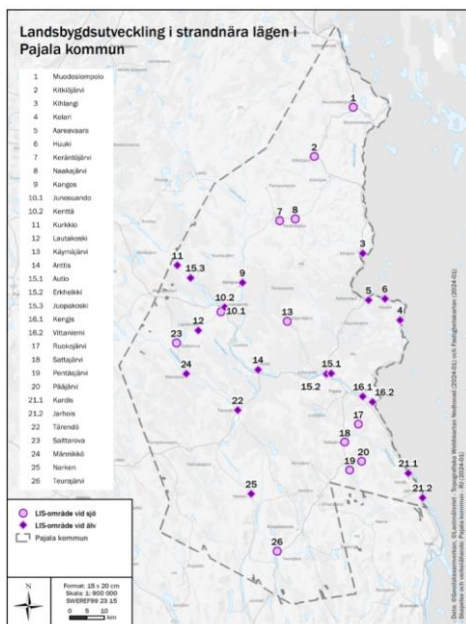
I hela Pajala kommun fanns 2023 ca 74 st. lediga tomter varav 47 st. i Pajala centralort. I Pajala kommun finns många områden med attraktiva lägen att bygga nya bostäder på, men bostadsbyggande kan begränsas då kommunen måste förhålla sig de olika regelverk som avser bostadsbyggande. Till exempel måste kapitel 3 i plan- och bygglagen och miljöbalkens bestämmelser uppfyllas för att bostadsbyggande ska vara möjligt med hänsyn till riksintressen, strandskydd, hälsa- och säkerhet samt översvämning m.m.

### 10.3 Översiktsplan, LIS-plan och detaljplaner

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.

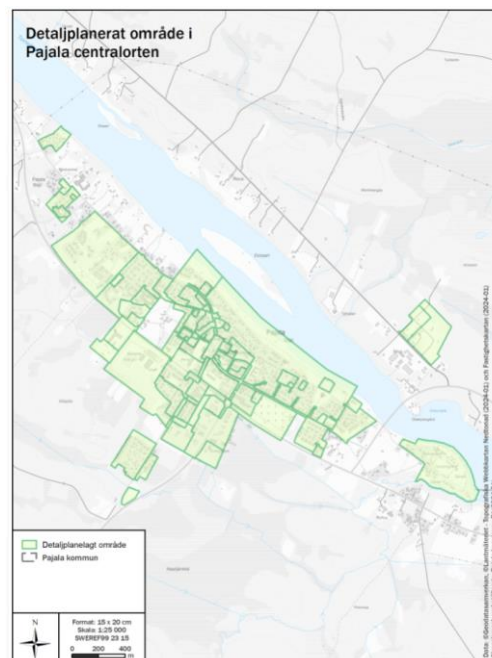
En översiktsplan är inte juridiskt bindande, men starkt vägledande för framtida detaljplanering och bygglovsprövning. Kommunens översiktsplan är från år 2010 och ska revideras och föreliggande *”Bostadsförsörjningsprogram”* ska ligga till grund för kommunens strategiska bostadsplanering och utveckling 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.

Kommunens översiktsplan ska revideras, med start år 2024 men den gäller fram tills att den har ersatts med en ny.



LIS-områden i Pajala kommun

Källa: GIS-enheten, Pajala kommun



Illustrationen till höger visar detaljplanelagda områden. Den visar att nästan all areal i centrum utgörs av redan detaljplanelagda 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 detaljplanelagda området endast avvika till en viss procent och om avvikelserna är för stora beviljas inte bygglov. Därför kan det vara aktuellt att kartlägga var det kan vara aktuellt att släcka planer, helt eller delvis och för vissa områden är det befogat att ta fram nya detaljplaner.

Källa: Pajala kommun

Kartillustrationen ovanför, 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 området får dispens från strandskyddet. I översiktsplanen kan kommunen peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen s.k. LIS-områden där dispens från strandskyddet kan ges för att därmed kunna stimulera utvecklingen på landsbygden i en mer positiv riktning.

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 m.m.

#### 10.4 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 men 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.

*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 minst:

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.

Givetvis är åtgången av mark beroende på antal våningar och lägenhetsstorlek samt en rad andra omständigheter.

#### 10.5 Bostadsbehov - befolkningstillväxt

I tabellen nedan framgår den beräkningsmodell som använts för att beräkna det framtida bostadsbehovet enligt scenario a, som sammantaget innebär en befolkningstillväxt som tar sikte på att det i Pajala kommun år 2040 ska finnas 7000 invånare. 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. Fram till år 2040 finns det ett byggbehov av bostäder enligt nedan.

Centralorten		Övriga orter, omland	
<b>Totalt antal lägenheter: ca 346 st.</b>	<b>Totalt antal småhus: 145 st.</b>	<b>Totalt antal lägenheter: 29 st.</b>	<b>Totalt antal småhus: 72 st.</b>
<b>I centralorten: 491 st. nya bostäder</b>		<b>I omlandet: 101 st. nya bostäder</b>	
<b>Totalt: 592 st. boendeenheter / lägenheter inklusive småhus, eventuellt bostadsrätter, kooperativa hyresrätter</b>			



I detta sammanhang påpekas att det finns behov av fler mindre lägenheter (1 rum och kök, 2 rum ock kök) men även av större lägenheter till låga hyror (prisvärda lägenheter som folk har råd att hyra).

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.<sup>33</sup>

## 10.6 Bostadsbehov – befolkningsminskning

Här förs resonemang om behovet att nya bostäder i stället utgår från SCB:s befolkningsprognoser, att antal invånare i kommunen fortsätter att minska. 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 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 idag råder ett starkt underskott av bostäder (flerfamiljshus, småhus, äldreboenden etc.) både för pendlare, för trångbodda och övriga bostadssökande.

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.

---

<sup>33</sup> Se länk från SCB:

[https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101S/HushallT05/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101S/HushallT05/table/tableViewLayout1/)

Olika ålderskategorier har skilda behov gällande bostad. Det ökade antalet äldre önskar ett mer lättskött bekvämt boende, även i viss utsträckning med tillgång omsorg och vårdnad. Den yngre generationer önskar flytta hemifrån till mindre lägenheter och personer i familjebildande ålder letar efter större lägenheter eller småhus, alternativt en attraktiv plats där de kan bygga ett hus. Med hänvisning till statistiska data föreligger det i dag ett stort behov av att utöka bostadsbeståndet relaterat till en utbyggnadstakt fram till år 2040 som utgår att det blir befolkningstillväxt i kommunen, med totalt 7000 invånare.

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 tillgång till en lämplig bostad utifrån deras behov och vad de efterfrågar. Det råder redan ett starkt uppdämt behov av bostäder i kommunen och en eventuell framtida befolkningsminskning legitimerar därmed inte att färre bostäder byggs i kommunen.

## Del V Handlingsplan – Riktlinjer och mål för att tillgodose bostadsbehovet i Pajala kommun

### 11. Riktlinjer och mål

#### 11.1 Inledning

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 och mål upprättas och antas av kommunfullmäktige. Denna del, "*Del V Handlingsplan – Riktlinjer och mål för att tillgodose bostadsbehovet i Pajala kommun*" beskriver vilka mål och riktlinjer kommunen har beslutat gällande bostadsförsörjning. 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

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. 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 materialet<sup>34</sup>.

- 11. 2.                    Handlingsplan för att tillgodose bostadsbehovet
- 11.2.1                 Sammanställning av olika mål och åtgärder

Kommunen men bistår med en rad olika målinriktade åtgärder för att alla grupper i samhället ska kunna få tillgång till en bra bostads oavsett vilken livssituation den enskilde individen än befinner sig i. Följande åtgärder omfattar alla som är i behov av hjälp och stöd på

---

<sup>34</sup> De förslag på bostadsbefrämjande åtgärder som redan finns enligt den årliga Bostadsmarknadsenkäten förutsätts gälla även framöver i största möjliga utsträckning

bostadsmarknaden. I detta kapitel presenteras vilka mål och ambitioner som kommunen ska arbeta efter för att alla ska få tillgång till en bra bostad. Pajala kommun verkar för att markant öka bostadsbyggandet under perioden 2024 – 2034.

<b>Ungdomar</b>
- 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.
<b>Studenter och unga vuxna</b>
- Pajala bostäder har inga renodlade studentlägenheter men de tillhandahåller lägenheter där studenter har förtur. 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.
<b>Nyanlända, flyktingar och ensamkommande barn</b>
- Kommunen har i uppdrag att avsätta lägenheter för bostadssociala ändamål som kan omfatta anvisade nyanlända. - 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 en bostad finns tillgänglig). Detta avser hyreskontrakt i anvisningskommunen. - 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. - Ensamkommande barn under 18 år ska kunna beredas en god boendemiljö utifrån barnets rättigheter och behov. Här ska även den fysiska miljön och näromgivning beaktas utifrån barnets förutsättningar och rörelsemönster.
<b>Äldre och/eller personer med funktionsnedsättningar</b>
- Kommunen har inte infört boendereformen s k " <i>biståndsbedömt trygghetsboende</i> " men planerar att inom de kommande tre åren inrätta denna boendeform (här avses år 2024). - Ha god beredskap, utarbeta gärna ett policydokument där bostadsbehov är relaterat till hälsostatus och 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. - Det kommunala bostadsbolaget bör arbeta för att det finns ett tillräckligt stort utbud av attraktiva och ändamålsenliga bostäder för personer med omfattande vård- och omsorgsbehov enligt behovsbedömning (enligt SoL). - Utöka antal 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. LSS boenden bör finnas med i den långsiktiga planeringen av bostäder.

- Äldre och personer med funktionsnedsättningar bör kunna få särskild service och hjälp i sitt sökande efter en ny bostad med hänsyn till rimliga hyror som därmed ger incitament och möjlighet att flytta till ett annat boende. 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.
- Det föreslås att det byggs fler billiga seniorlägenheter och trygghetsboenden i kommunen, där byggnaden med fördel även bör kunna bebos av andra målgrupper.
- Det bör eftersträvas ett bredare utbud av olika upplåtelseformer och att man undviker 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.
- I 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.
- Eftersträva att det finns tillgång hemtjänst som kan bidra till att äldre och funktionshindrade kan bo kvar i sin ursprungliga hemmiljö så länge som möjligt, eller vad som är önskvärt.

#### Personer som riskerar hemlöshet

- Att kommunen eftersträvar 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 åtgärder. Det vräkningsförebyggande arbetet bör göras i samverkan med Kronofogden, Socialtjänsten och hyresvärderna.
- 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.
- För personer som inte blivit godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden kan kommunen hyra ut bostäder i andra hand utan biståndsbeslut enligt SoL (Socialtjänstlagen) 4 Kap. 1 § och 2 §.
- Att kommunen direktäger bostäder t.ex. bostadsrätter eller småhus.
- Socialtjänsten kan i vissa fall hjälpa personer med låg betalningsförmåga att kunna få ett hyreskontrakt.
- 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.

#### Utsatta kvinnor och barn

- I dag finns ett samarbete mellan grannkommuner att kunna erbjuda skyddat boende för kvinnor och barn som har blivit utsatta för våld. Det föreslås att detta samarbete fortsätter under kommande planperiod.

### Personer i behov av tillfälligt boende

- 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. I Pajala kommun finns många som arbetspendlar till kommunen och de bor i kommunen under längre eller kortare sammanhängande perioder. Under sommarperioden behövs många bostäder som ska arbeta i kommunen.
- Flera mindre, prisvärda och gärna i viss utsträckning redan möblerade lägenheter behövs för att tillgodose motsvarande efterfrågan på tillfälliga bostäder. Barackbostäder kan uppföras relativt snabbt och utgöra ett värdefullt bostadstillskott.

### Barnfamiljer

- Bygg fler större lägenheter och säkerställ ett brett utbud av attraktiva småhustomter, gärna utöka tillgången på småhus som är till försäljning. Då behöver man få i gång flyttkedjor.

### Vårda och förvalta våra tillgångar på ett hållbart och miljömässigt rätt sätt

- Det rekommenderas att kommunen, eller byggherren tar fram en underhållsplan som belyser hur man bör utföra hållbara reoveringar 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 t.ex. som ett kollektiv boende.
- 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.
- 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.
- Beakta lämpligheten av att ta fram geotekniska utredningar eller andra relevanta utredningar i tidigt i planprocessen och att detta preciseras i mark- eller exploateringsavtal.

### Åtgärder för att öka utbudet av attraktiva tomter i kommunen

- Kommunen ska ha god planberedskap, gärna med detaljplaner för två års byggande.
- Kartlägga befintliga detaljplaner för att finna förtätningsområden och utarbeta en markreservplan var det finns attraktiva tomter för olika boendeformer.
- När det ska byggas nya lägenheter ska andelen hyresrätter prioriteras även om det med fördel även ska finnas andra alternativa upplåtelseformer som ska tillgodoseas 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.
- I de fall det är möjligt bör kommunen förvärva attraktiva markområden 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.
- Planera för ett varierat utbud av olika upplåtelseformer och att det därför i ett tidigt planeringsskede preciseras hur stor andel av de nybyggda lägenheterna ska utgöras av olika upplåtelseformer och i varierande hyresnivåer/avgifter.
- Rent generellt öka bostadsbeståndet genom att prioritera områden med goda marknadsförutsättningar i attraktiva områden. LIS-planen, det vill säga *"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.
- 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 utifrån t.ex. tillgänglighet.

### Öka bostadsbeståndet under planperioden

- 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.
- Önskemål gällande upplåtelseformer m.m. kan regleras i exploateringsavtal och markavtal.
- 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 för småhusbebyggelse med möjlighet till djurhållning och självodling utanför tätorterna.
- 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 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.
- 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 som kan ingå i kommunens beredskapsplan även kallad krisplan.
- Det bör 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.