



ÖVERTORNEÅ  
KOMMUN



# Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023

---

<b>Dokumenttyp</b>	<b>Ärendenummer</b>	<b>Fastställd</b>	<b>Giltighetstid</b>
Skriv här	Skriv här	Skriv här	Skriv här
<b>Dokumentansvarig</b>	<b>Tidigare reviderad</b>	<b>Beslutsinstans</b>	<b>Dokument gäller för</b>
Skriv här	Skriv här	Skriv här	Skriv här

## Innehållsförteckning

<b>Övertorneå kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2023 .....</b>	<b>4</b>
<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
<i>Boendeplanering Övertorneå kommun 2015-2018.....</i>	<i>5</i>
<i>Kommunens översiktsplan 2014.....</i>	<i>5</i>
<b>Utgångspunkter .....</b>	<b>6</b>
<i>Globala Målen och Agenda2030.....</i>	<i>6</i>
<i>Norrbottnens regionala målsättningar och program.....</i>	<i>6</i>
<i>Övertorneå kommuns vision och mål.....</i>	<i>7</i>
<b>Regionala behov och utmaningar .....</b>	<b>8</b>
<i>Regionala mål.....</i>	<i>8</i>
<i>Nuläget.....</i>	<i>8</i>
<i>Utmaningar .....</i>	<i>9</i>
<b>Beskrivning av nuläget i kommunen.....</b>	<b>10</b>
<i>Demografisk utveckling.....</i>	<i>10</i>
<i>Befintligt bostadsbestånd.....</i>	<i>11</i>
<i>Boendetäthet.....</i>	<i>12</i>
<b>Behovet i Övertorneå kommun .....</b>	<b>14</b>
<i>Lokalt bostadsbehov och efterfrågan.....</i>	<i>14</i>
<i>Hysesrätter och lägenheter: efterfrågan .....</i>	<i>14</i>
<i>Småhus: efterfrågan och ödehus.....</i>	<i>15</i>
<i>Fritidshus: efterfrågan.....</i>	<i>15</i>
<i>Förväntat bostadsbyggande.....</i>	<i>16</i>
<b>Målgrupper .....</b>	<b>17</b>
<i>Äldre .....</i>	<i>17</i>
<i>Ungdomar och studenter .....</i>	<i>17</i>
<i>Inflyttande familjer.....</i>	<i>17</i>
<i>Pendlare och temporära invånare.....</i>	<i>17</i>
<i>Särskilda målgrupper .....</i>	<i>18</i>
<b>Slutsatser .....</b>	<b>19</b>
<b>Riktlinjer för bostadsförsörjning i Övertorneå kommun .....</b>	<b>21</b>
<b>Uppföljning av riktlinjerna .....</b>	<b>25</b>

## Övertorneå kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning 2023

- Prioritera insatser som syftar till att förbättra och utveckla det befintliga beståndet
- Tillgängliggöra befintliga boenden på den öppna marknaden i syfte att öka inflyttningen och rörligheten på bostadsmarknaden inom kommunen
- Verka för bättre förutsättningar för permanent boende i attraktiva lägen
- Implementera den nationella politiken för gestaltad livsmiljö i boendemiljöer i syfte att skapa ett attraktivare lokalt samhälle för nu och i framtiden
- Tillhandahålla boende inom vård och omsorg, äldreboende och trygghetsboende
- Skapa förutsättningar för en utökad variation av flexibla boendeformer
- Erbjudra bra bostäder till studenter och praktikanter/innovatörer
- Kommunen ska vara en säker och trygg plats att bo på för nuvarande samt framtida invånare där barn och unga känner en stor frihet i vardagen
- Det är önskvärt att samordna den långsiktiga bostadsförsörjningen med grannkommunerna

## Inledning

I lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) anges att varje kommun ska planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Lagen omfattar inte bara nyproduktion utan reglerar även insatser i befintligt bostadsbestånd.

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för att planera för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunernas riktlinjer för bostadsförsörjning ska tydliggöra de bostadspolitiska mål samt hur kommunerna vill använda de verktyg man förfogar över. Riktlinjerna ska således innehålla kommunens mål för utveckling av bostadsbeståndet, kommunens planerade insatser för att nå de uppsatta målen, hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål samt planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Till grund för riktlinjerna ligger nationella uppgifter och underlag, analyser av den demografiska utvecklingen, efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningarna. Den 28 april 2022 beslutade Sveriges riksdag om ändringar i bostadsförsörjningslagen vilket ytterligare medför att riktlinjerna även ska innehålla en tydlig inriktning mot bostadsbristen i den egna kommunen när det gäller bostadsplaneringen.

I Övertorneå kommun anses bostadsbrist i sig inte vara aktuell som denna rapport visar på, där befolkningsunderlaget minskar och bostadshus står tomma. Dock saknas tillgång till lämpliga, levbara och attraktiva boenden för invånare och potentiella nyinflyttare. Kommunens förutsättningar berörs vidare av att den lokala bostadsmarknaden är svår och upplever många svårigheter i form av finansiering för nybygge och ombyggnation eftersom slutpriserna är låga och lånen beviljas således inte i tillräckliga summor. Detta försvårar upprustning och bygge av attraktiva bostäder i kommunen. Icke desto mindre, kan kommunen erbjuda eftertraktade, fina livsmiljöer och utrymme för livet samt trygghet för barnfamiljer, vilket tas vara på inom ramen för bostadsförsörjningen.

### Boendeplanering Övertorneå kommun 2015-2018

Sedan tidigare har kommunen haft en boendeplanering som underlag och utgångspunkt till bostadsförsörjningen i kommunen. Detta styrdokument antogs av Kommunfullmäktige 11 maj 2015 (Kf § 34) och inkluderade en analys och bedömning av utvecklingsbehovet av boendevillkoren i Övertorneå kommun under perioden 2015-2018. Syfte med en boendeplanering var att komma med förslag på strategier och åtgärder för Övertorneå kommun perioden 2015-2018.

### Kommunens översiktsplan 2014

I skrivande stund pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen till vilken riktlinjerna för bostadsförsörjning blir till underlag. Den gällande översiktsplanen från 2014 beskriver bostadsfrågan som en utmaning för kommunens framtid, både gällande tillgängliga och attraktiva boende samt för etablering och utveckling av besöksnäringen.

## Utgångspunkter

### Globala Målen och Agenda2030

Enligt Förenta Nationerna omfattar hållbar samhällsveckling hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. De Globala Målen lyfter hållbar samhällsutveckling och bostadsutveckling fram under Mål 11: hållbara städer och samhällen, där det handlar om att göra städer och bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



Särskild två delmål är viktiga att verka för inom ramen för bostadsförsörjning: delmål 11.1: Säkra bostäder till överkomlig kostnad, vilket handlar om att säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster. Och även delmål 11.A främja nationell och regional utvecklingsplanering, som handlar om gränsöverskridande samarbeten, och att främja positiva kopplingar mellan stadsområden och landsbygdsområden genom att stärka den nationella och regionala utvecklingsplaneringen.

### Nationella mål

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet är *"att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. Målet är också långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven."* Vilket förutsätter att kommunens bostadsförsörjning tar sin utgångspunkt i den aktuella efterfrågan och de lokala, realistiska behoven för framtiden.

Sedan 2018 har regeringen en nationell politik för gestaltad livsmiljö med målsättning om ett samhällsbygge som sätter människan i centrum, där fler människor ska få leva och bo i inkluderande, väl gestaltade och långsiktigt hållbara miljöer. Genom politiken verkas för att främja bl.a. den sociala hållbarheten genom att arkitektur, form, design, konst och kulturmiljö ges utrymme i utformningen av människors livsmiljöer.

### Norrbottens regionala målsättningar och program

Den regionala utvecklingsstrategin lyfter *"hög livskvalitet i attraktiva livsmiljöer"* som ett av fyra prioriterade insatsområden, vilket följs upp genom effektmålen med fokus på *"en livskraftig region"* och *"attraktivt boende och närmiljö"*.

För att uppnå målen och tillväxten uppmanar regionen alla länets aktörer att arbeta tillsammans för ökat arbetsmarknadsutbud, ökad livskvalitet och goda möjligheter till attraktiva boenden i syfte att skapa en attraktiv och livskraftig region för oss som redan bor här, och för dem vi vill ska flytta hit från resten av Sverige och världen.

Regional utvecklingsstrategi  
**Norrbotten 2030**



Utmaningen ligger framförallt i att få unga kvinnor att välja bo i Norrbotten och anser att den viktigaste målgruppen är kvinnor och män upp till 35 år: *"Det är då människor är mest rörliga för att välja ny bostadsort och bilda familj. Efter 35-årsåldern avtar benägenheten att flytta och många blir kvar där man väl bosatt sig. Vi vill att detta ska vara i Norrbotten."*

Regionen anser att fram mot år 2030 det behövs byggas minst 1500 bostäder per år för att möta länets bostadsbehov i Norrbotten.

Den regionala utvecklingsstrategi presenterar ett flertal insatser som krävs för att uppnå målen. Det som beror den lokala bostadsförsörjningen handlar bland annat om att verka för att berätta om Norrbotten, öka bostadsbyggandet, utveckla levande landsbygder, satsa på trygga miljöer, och inte minst att främja samarbeten och samordning av resurser.

## Övertorneå kommuns vision och mål

Visionen 2035 för kommunen lyder att

*”Övertorneå kommun är en attraktiv och hållbar kommun, med fokus på boende, miljö och näringsliv. Övertorneå kommuns verksamheter präglas av ett professionellt synsätt där vi tar ansvar för att medborgaren alltid är i fokus.”*



Därtill har kommunen antagit ett målområde med särskild fokus på *Boende* där kommunen ska stimulera och verka för tillkomsten av attraktiva boendeformer för alla. Vilket inkluderar följande prioriterade utvecklingsområden:

Prioriterade utvecklingsområden:

- Stimulera och främja tillskapande av olika typer av attraktiva boendeformer
- Fortsatt utbyggnad av bredbandsnätet för att möjliggöra att fler hushåll har tillgång till bredband om minst 100 mbit/s
- Verka för en god byggnadskultur samt en god och etiskt tilltalande landskapsmiljö
- Kunna erbjuda alternativa boendeformer om behov finns samt verka för att befintliga boendeformer utvecklas

Vidare finns inom målområdet *Arbetsstillfällena* ett prioriterat utvecklingsområde med fokus på att främja nyföretagande och skapa möjligheter till fler arbetsstillfällen i privat och offentligt näringsliv. Här spelar bostadsförsörjningen en stor roll i huruvida förutsättningar skapas för etablering av företag och arbetskraft i kommunen.

Samtidigt som målområdet *Hållbar utveckling* lyfter vikten av jämställdheten och flera utvecklingsområden som kopplas till bostadsförsörjningen:

- Öka tryggheten i kommunen
- Det kommunala fastighetsbeståndet ska optimeras för att säkerställa en god fastighetsekonomi
- Hälsosam och god miljö för kommande generationer

## Regionala behov och utmaningar

Enligt SCB:s senaste befolkningsframskrivning utgörs befolkningsökningen fram till år 2030 av att det invandrar drygt 300.000 fler än det utvandrar, och av att det föds 100.000 fler än det dör. Fram till år 2030 beräknas Sveriges befolkning öka med drygt 400.000 personer. En stor andel av befolkningsökningen kan tillskrivas den gröna omställningen av industrin, vilket innebär att Västerbotten och Norrbotten kan växa med upp till 100 000 invånare. I linje med det är bostadsförsörjning prioriterat och bostäder är ett av de tre särskilt viktiga områden som regeringen har pekat ut för att möjliggöra den gröna omställningen.

I Norrbottens län sker en stor samhällsomvandling där stora nya industrietableringar föranleder stora satsningar på samhällsutvecklingen. Inte minst kräver de nya industrierna fler arbetskraft under uppbyggnadsfasen men även framöver som anställda inom företagen. Detta leder till ett stort behov av nya boende i länet där inflyttning kommer behöva ske inom en kort tidsperiod. Satsningarna är mest koncentrerade till de kommuner där de stora industrietableringarna lokaliserar sig som Boden, Luleå, Kiruna och Gällivare. Icke desto mindre kommer det även behövas stöd och boendialternativ hos de andra kommunerna i Norrbotten.

### Regionala mål

I den regionala utvecklingsstrategi RUS Norrbotten (2020) beskrivs effektmålet om att Norrbotten behöver bygga minst 1500 bostäder per år för att möta länets bostadsbehov. Vilket kan jämföras med ett total på knappt 900 boende som färdigställdes år 2021.

Behovet av den ökade arbetskraften i Norrbotten och tillgång till bra bostäder innebär enligt länsstyrelsen också ett fokus på tillgång till goda livsmiljöer vilket kan ha en avgörande roll för människors benägenhet att flytta till länet.

I den regionala bostadsmarknadsanalysen (2022) lyfter länsstyrelsen fram att bostadsförsörjningen i länet nu och framöver bör fokusera på ungdomar, studenter och nyanlända, människor utanför den ordinarie bostadsmarknaden, äldre, funktionsnedsatta och våldsutsatta kvinnor som särskilda målgrupper.

### Nuläget

I Boverkets årliga återkommande bostadsmarknadsenkät till landets samtliga kommuner visar åtta av fjorton av Norrbottens kommuner ett uppskattat underskott på bostäder. Enligt redovisningen bedömer Övertorneå ha ett överskott av bostäder. Resultat och bedömningen är dock svårt utlästa och en ordentlig analys rekommenderas för vidare planering inom kommunen, vilket följs upp genom analysen i dessa riktlinjer för bostadsförsörjning.

Tabell 1: Kommunernas bedömning av bostadsmarknadsläget 2022 (Källa: BME 2022)

Kommun BME 2022	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge? (I kommunen som helhet)	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge? (På centralorten, i innerstan)	Hur bedömer ni för närvarande kommunens bostadsmarknadsläge? (I kommunens övriga delar)
Arjeplog	Underskott	Underskott	Underskott
Arvidsjaur	Balans	Balans	Överskott
Boden	Underskott	Underskott	Balans
Gällivare	Underskott	Underskott	Underskott
Haparanda	Överskott	Balans	Överskott
Jokkmokk	Balans	Balans	Överskott
Kalix	Underskott	Underskott	Balans
Kiruna	Underskott	Underskott	Balans
Luleå	Underskott	Underskott	Underskott
Pajala	Balans	Balans	Balans
Piteå	Underskott	Underskott	Underskott
Älvsbyn	Underskott	Underskott	Underskott
Övertorneå	Balans	Balans	Balans
Övertorneå	Överskott	Balans	Överskott

Antalet bygglovsansökningar i Norrbottens län för småhus och flerbostadshus har ökat från år 2015 och framåt. Ökningen avspeglas främst i antalet bygglov för flerbostadshus jämfört med småhus där antalet ansökningar är jämnare över tid. Det totala antalet bygglovsansökningar i länet uppgick till 742 under 2021, varav det rapporterades 347 bygglov för lägenheter i småhus och 395 bygglov för flerbostadshus.

Flertalet stora bostadsprojekt pågår i länet vilket avspeglas i siffrorna för färdigställandet av lägenheter i flerbostadshus och småhus. Under år 2020 färdigställdes totalt 891 lägenheter där antalet flerbostadshus uppgick till 672 och småhus till 219.

Den största volymen i bostadsbeståndet i Norrbotten (år 2021) utgörs av kategorin småhus som utgör ca hälften av det totala beståndet på 132 165 lägenheter. Näst största andelen av bostadslägenheterna utgörs av flerbostadshus som utgör drygt 43 procent av det samlade beståndet. Där står de allmännyttiga bostadsföretagen för 35 procent följt av Svenska aktiebolag med 31 procent. Specialbostäderna uppgår till drygt 4 procent och övriga utgör 1,5 procent av det totala beståndet i länet.

### Utmaningar

I Mäklarsamfundets senaste rapport (2023) lyfts det stora bostadsbehovet i norra Sverige som en utmaning för landets bostadsmarknad och regionens utveckling. Mäklarsamfundet nämner med detsamma att bostadsmarknaden behöver anpassas till efterfrågan, vilken till största del styrs av de som söker egna, fristående hus och villor i framförallt mindre tätorter och byar.

Fastän en ökning i bostadsbyggandet i länet rapporterar branschorganisationer, som Byggföretagen, att det lokala bostadsbyggandet i norra Sverige stöttar på flera hinder. Framför allt lyfts de kraftiga prisökningar på byggmaterial fram som ett stort hinder, men även en bristande tillgång till resurser och vissa byggmaterial inverkar på genomförande av projekt (Byggkonjunkturen 2022:1).

Ytterligare rapporterar länsstyrelsen att hinder för ökat bostadsbyggande är svårigheter för byggherrar att få långivare och att det oftast är hårda lånevillkor, brist på detaljplanelagd mark för bostäder som marknadsaktörer vill bebygga samt att kommunen och/eller det allmännyttiga bostadsbolaget saknar ekonomiska resurser eller möjligheter till bostadsbyggande.

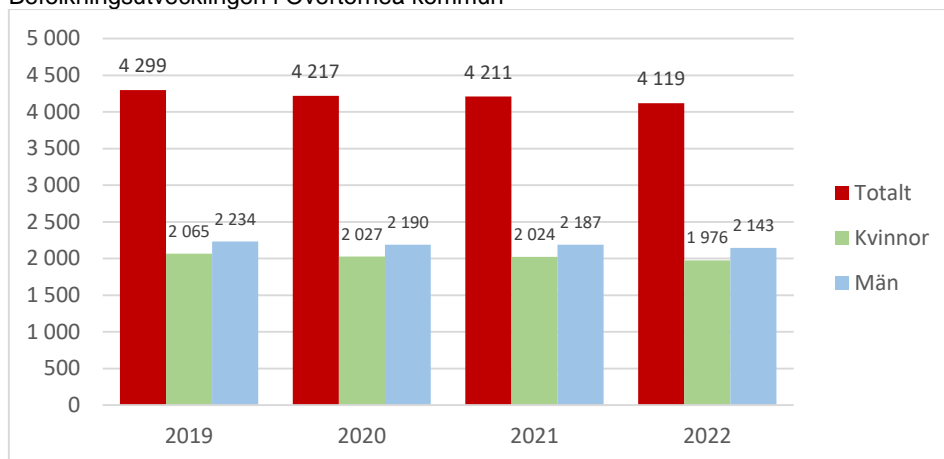
Några kommuner anser också att en svag andrahandsmarknad för bostäder utgör hinder och andra kommuner upplever att det är konflikter med statliga intressen enligt miljöbalken som utgör hinder, som exempelvis handlar om strandskyddet.

## Beskrivning av nuläget i kommunen

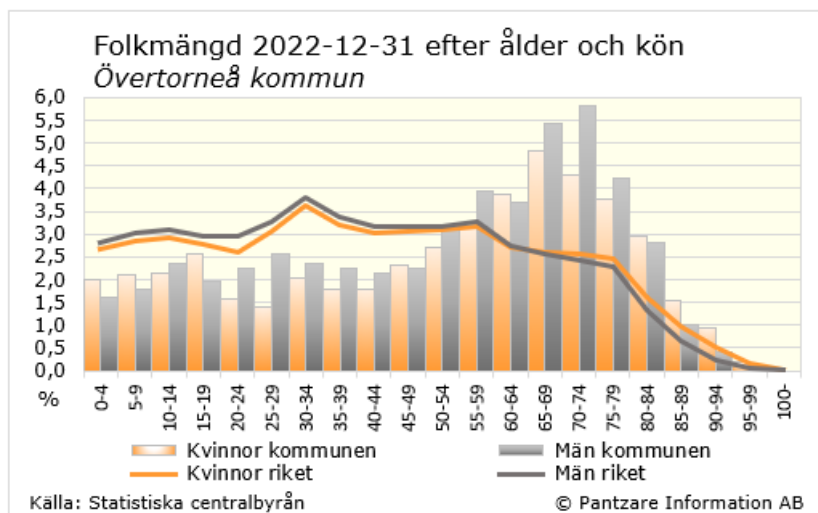
### Demografisk utveckling

Genom åren har Övertorneå kommun sett en minskning i totalantalet invånare likt övriga landsbygdskommuner i Sverige och kommunerna i Norrbotten. Procentandelen i befolkningsminskningen är dock starkare i genomsnitt än i övriga Norrbottens kommuner och andra landsbygdskommuner i landet. Senaste fem år (2017-2022) har befolkningen minskad med 7,7 procent, därutav var 5,6 procent kvinnor och 9,5 procent män, vilket mestadels beror på en högre utflyttning än inflyttning samt ett högre dödstal än födelse.

Befolkningsutvecklingen i Övertorneå kommun



Övertorneå kommun visar en relativt högt ålder hos befolkning jämfört med nationala och regionala siffror. Den största andelen av kommunens befolkning finns i åldersgruppen 65+ (38,4%) följt av gruppen 45-64 (25,0%). Medelåldern i kommunen ligger på 50,8 år medans rikets siffra är 41,6 år. Dock visar statistiken även på att kvinnornas medellivslängd är högre i Övertorneå medans mäns medellivslängd ligger betydligt lägre än länet och rikets.



### Medellivslängd

	kvinnor	män
Övertorneå	85,4	76,2
Norrbottens län	83,4	79,9
Riket	84,6	81,1

Utflyttning sker enligt SBC mest till andra kommuner i Norrbottens län. Totalt visar Övertorneå på ett negativt inrikes flyttnetto år 2022, däribland färre kvinnor än män flyttade ut från kommunen men framför allt fler män än kvinnor flyttade in. När det gäller in- och utvandring var det lika många som kom till kommunen som lämnade. Dock är det tydligt att det mest rör sig om kvinnor som kommer eller åker.

	Kvinnor	Män	Totalt	varav 18-24 år
<b>Inrikes inflyttning</b>	+71	+99	<b>+170</b>	+31
<b>Inrikes utflyttning</b>	-104	-113	<b>-217</b>	-59
<b>Flyttnetto</b>	-33	-14	<b>-47</b>	-28

	Kvinnor	Män	Totalt
<b>Invandrare</b>	+16	+5	<b>+21</b>
<b>Utvandrare</b>	-14	-7	<b>-21</b>
<b>Flyttningsnetto</b>	+2	-2	<b>-0</b>

Pendlingskvoten<sup>1</sup> i kommunen ligger på 1,9, vilket betyder att nästan dubbelt så många arbetar utanför kommunen och resar till jobbet jämfört med de som bor utanför kommunen men arbetar här. Detta kan innebära ett större tryck på bra pendlingsbostäder i kommunen. Siffrorna visar på en utpendling med fokus på arbeten i de större städerna i länet som Luleå och Haparanda men även gruvverksamheten i Pajala och Kiruna. Inpendling sker mest från närliggande kommuner där kommunikationerna till Övertorneå underlättar. Vidare kan konstateras att över dubbelt så många män än kvinnor, 214 jämfört med 97, pendlare ut från kommunen för jobb. Samtidigt som hälften så många män pendlar till kommunen. Detta kan sätta press på vardagsrutinerna i hushållen och samtidigt påverka jämställdheten.

Pendling från Övertorneå till andra kommuner i Norrbotten (sammanlagt 311).

	Haparanda	Kalix	Kiruna	Luleå	Pajala	Överkalix	Gällivare	Övrigt	Tot
Kvinnor	19	12	6	19	23	13	3	2	97
Män	22	17	42	47	52	11	15	8	214
<b>Totalt</b>	<b>41</b>	<b>29</b>	<b>48</b>	<b>66</b>	<b>75</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>311</b>

Övrigt: Boden, Jokkmokk, Piteå, Älvsbyn

Pendling till Övertorneå från andra kommuner i Norrbotten (sammanlagt 164).

	Haparanda	Kalix	Kiruna	Luleå	Pajala	Överkalix	Övrigt	Tot
Kvinnor	18	13	1	7	3	17	7	66
Män	31	10	8	29	8	9	13	108
<b>Totalt</b>	<b>49</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>36</b>	<b>11</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>164</b>

Övrigt: Boden, Gällivare, Jokkmokk, Piteå, Älvsbyn

## Befintligt bostadsbestånd

Av statistiken framgår att bostadsbeståndet har legat på en stabil nivå de senaste tio åren men en minskning har skett de senaste fem åren. Därav har typen småhus minskat mest (-2%) det senaste decenniet. Beståndet av flerbostadshus har legat nästan oförändrat de senaste fem åren. En ökning av specialbostäder tillkom år 2018 men har sedan dess blivit oförändrat.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Procentuell förändring senaste 10 år	Procentuell förändring senaste 5 år
<b>Bostäder totalt</b>	2534	2532	2536	2556	2547	2556	2548	2538	+1%	-1%
<b>- varav småhus</b>	1695	1694	1695	1692	1671	1683	1671	1661	-2%	-2%
<b>- varav flerbostadshus</b>	591	590	591	595	598	599	599	599	+3%	+1%
<b>- varav övriga hus</b>	44	44	44	44	53	49	53	53	+21%	+17%
<b>- varav specialbostäder</b>	204	204	206	225	225	225	225	225	+19%	0%
<b>Fritidshus</b>	930	931	941	1027	1034	1052	1055	1068	+17%	+4%

Källa SCB

<sup>1</sup> En pendlare är en person, vars arbetsställe ligger i en annan kommun än den där hon eller han är folkbokförd. Såväl dagpendlare som exempelvis veckopendlare ingår i gruppen.

Stiftelsen Matarenghem har 461 hyreslägenheter varav hälften är tvårumslägenheter. Merparten av beståndet är placerad i Övertorneå centralort (inklusive Turovaara, 50 lgh). Resterande lägenheter är belägna i byarna Hedenäset (38 lgh) och Pello (26 lgh).

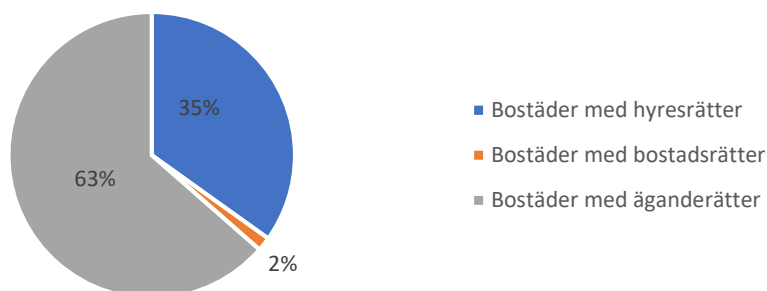
Stiftelsen Matarenghem	1:or	2:or	3:or	4:or
<b>Antal lägenheter</b>	82	264	80	27

Enligt regionfakta<sup>2</sup> var 69 lägenheter lediga år 2021 vilket motsvarar en relativ hög ledighetsgrad på 14,2 procent jämfört med bara 1,3 procent i länet. Orsaken till varför flertalet av de lägenheterna inom Stiftelsen Matarenghems bestånd står vakanta är att dessa inte var attraktiva för uthyrning. Lägenheterna har ett stort renoveringsbehov och/eller är placerade på fel plats, vilket gör de icke-attraktiva för potentiella hyresgäster. Stiftelsen Matarenghem har under de senaste åren även saknad en strukturerad rutin för överseende, förvaltning och utveckling av beståndet.

Äganderätten är den formen av boende som står för de flesta av bostäderna i kommunen, 63 procent. Därtill kommer hyresrätter som tar en 35% andel av marknaden i dagsläget.

I dagsläget finns det fyra bostadsrättsföreningar i kommunen, samtliga placerade i centralorten, varav två ingår i HSB riksförbund. Bostadsrättsföreningarna innehar respektive 20 och 14 lägenheter samt 6 småhus.

Andel bostäder enligt upprättelseform



Det finns många hus i kommunen som inte används som permanentboende. Av dessa nyttjas vissa hus som semesterboende, dock finns det ingen kartläggning exakt hur många som används i någon grad men ett 1000-tal hus identifierades år 2020. Majoriteten är vanliga villor som nyttjas någon vecka om året eller inte alls. Dessa villor och gårdar har ofta gått i arv och kommer med många emotionella band. Många gånger är det flera ägare till samma hus (som mest uppemot 16 stycken!) och detta försvårar eventuella säljprocesser, vilket resulterar till att husen så småningom förfaller och blir ödehus.

### Boendetäthet

Befolkningens storlek i Övertorneå uppgick per 31 december 2022 till 4 119 invånare (SCB, 2023). Genom att dividera befolkningens mängd med antalet hushåll (2 096, dd 31/12/2022) får vi fram en boendetäthet på 1,97. Utifrån denna beräkning har Övertorneå ett uppskattat behov av 2 091 bostäder.

Detta kan jämföras med beräkningen som gjordes i programmet för bostadsplanering 2015, där boendetätheten beräknades år 2014 vara på 2,63 vilket gav en indikation på ett behov av 1 791 bostäder.

<sup>2</sup> (<https://www.regionfakta.com/norrbottnens-lan/norrbottnens-lan/overtornea/befolkning-och-hushall/bostadslagenheter-i-kommunala-bostadsforetag/>)

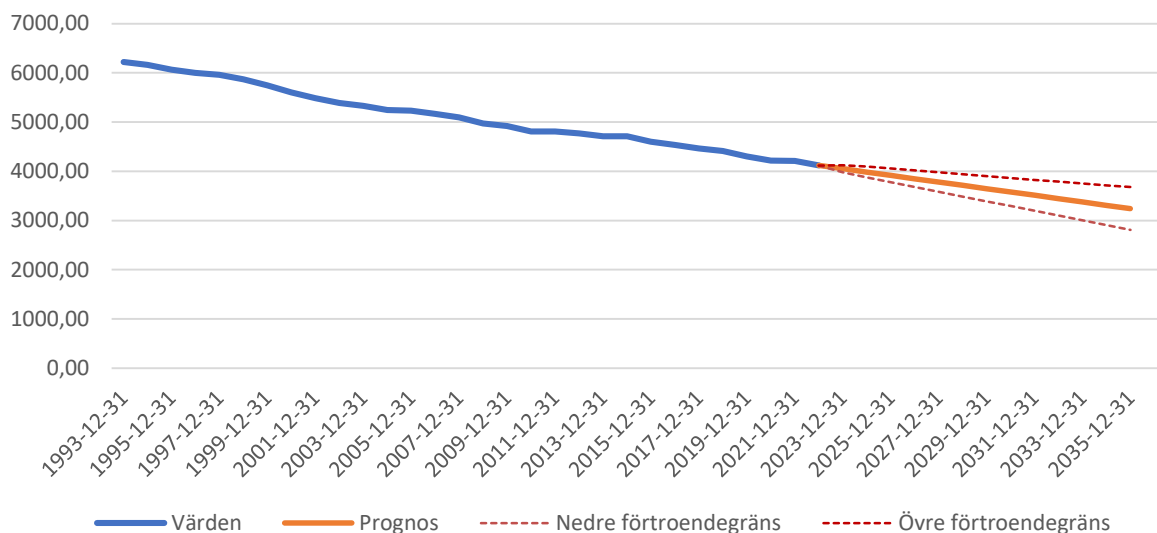
Slutsatsen av dessa beräkningar är att fastän en minskad befolkning i antal har även boendetätheten blivit lägre, vilket har lett till att det indikativa behovet av antalet bostäder faktiskt är större i dagsläget än för tio år sedan. Detta kan kopplas till ett samhälle där hushållen överlag har blivit allt mindre i genomsnittlig storlek och fler och fler bor ensamma i sitt boende.

Boendetäthets beräkningar ska dock ses vara av mer indikativ karaktär för att erhålla ett ungefärligt riktmärke avseende bostadsbeståndet.

## Behovet i Övertorneå kommun

### Lokalt bostadsbehov och efterfrågan

Ett möjligt framtidsscenario för kommunens befolkning innebär ett fortsatt minskat antal invånare baserad på den historiska datan om inte särskilda insatserna görs och trenden lyckas vända. SCBs framskrivning (dd 25-05-2022), baserad på deras antaganden, presenterar att en minskning kommer ske tills år 2050 med en stabilisering och svag ökning därefter. Befolkningsprognoser är dock alltid förenade med osäkerhet och ska betraktas som scenarier som tagits fram under vissa givna antaganden snarare än förutsägelser om exakt hur det kommer att bli i framtiden.



År 2019 startade kommunen tillsammans med Pajala kommun projektet Hej Hemby, i syfte att öka inflyttning genom att främja att fler bostäder säljs eller hyrs ut på en öppen marknad. Från och med 2022 har projektet även som syfte att fler aktörer i samhället ska engagera sig i inflyttningsfrågan. Hej Hemby har utnämnts till Sveriges bästa platsmarknadsförare år 2022. Under projektperioden juni 2020 – juni 2023 har Hej Hemby sett ett stort intresse för att bo och leva i Tornedalen, 482 potentiella inflyttare (260 kontakter som enligt angivna uppgifter om antal personer i hushållet blir till 482 personer totalt) kontaktade organisationen. Majoriteten av de som är intresserade av att flytta till Tornedalen vill bo i en by med lagom avstånd till butiker, skolor och annan service. Flera av de intresserade är även familjer med unga barn i skolåldrar eller par som kan tänka sig starta familj inom snar framtid (Hej Hemby, 2022).

### Hysesrätter och lägenheter: efterfrågan

Efterfrågan efter hyresrätter bedöms inte öka signifikant på det sätt att det påverkar på det befintliga utbudet ansträngande. Däremot anses efterfrågan på moderna, renoverade lägenheter till en tillgänglig kostnad högre och kan öka de kommande åren med tanke på det intresse som finns för att bo i kommunen och visionen om att främja unga att bo kvar i kommunen på sikt.

Utifrån intresseanmälningar som projektet Hej Hemby har fått in syns att det är uteslutande singelhushåll som söker lägenhet i Övertorneå. Oftast är det kopplat till att personen har fått ett jobb eller ska studera på orten.

En långsiktig fastighetsplan för Stiftelsen Matarengihems bestånd tas nu fram för att skapa ett attraktivt fastighetsbestånd i balans. Vissa fastigheter är i stort renoveringsbehov, andra kan avyttras och vissa kan behöva rivas. Det pågår även en omorganisation där planen är att driften av Stiftelsen Matarengihems fastigheter kommer att utföras av kommunledningsförvaltningen.

### Småhus: efterfrågan och ödehus

Likt den analys som Mäklarsamfundet publicerade bedöms även inom kommunen efterfrågan på småhus vara hög hos inflyttare och eventuella hemvändare. Genom projektet Hej Hemby har ett särskilt behov kunnat identifieras när det gäller familjer och personer som vill flytta ifrån stadsregionerna och andra länder och personer som är ute efter en livsstilsförändring.

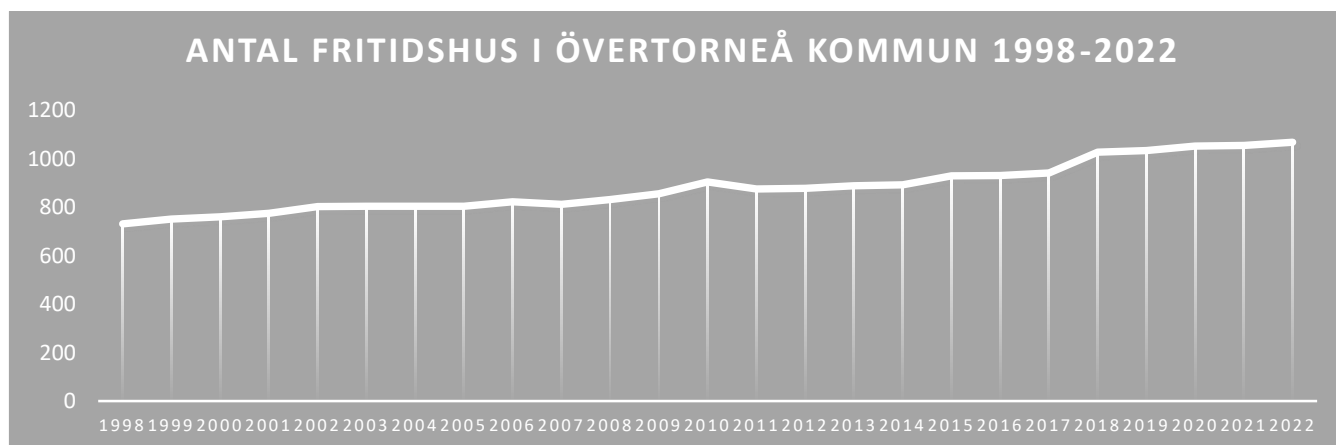
I en nyligen gjord undersökning i kommunen har Hej Hemby inventerat ödehus i ett antal byar i delar av kommunen och identifierade omkring ett 60-tal hus som finns tillgängliga men är ej bebodda i dagsläget och snabbt förfaller (enligt Hej Hemby uppskattas det exakta antalet vara fler då ingen fullständig inventering gjorts i hela kommunen). Här anses det finnas potential för att kunna bidra till en positiv bostadsmarknad. Efterfrågan på ödehus och renoveringsobjekt har också visat sig öka de senaste åren och flera intresserade ser det som en del av sin nya livsstil efter en eventuell flytt till kommunen.

Ödehus kommer också ofta med stora skogsarealer. De som köper skog är i första hand intresserade av skogen och låter oftast huset stå. Att stycka av en tomt där huset står och sälja eller hyra ut huset blir ofta en lång och kostsam process utan något ekonomiskt incitament, vilket bidrar till att hus tillhörande skogsfastigheter oftast lämnas stående utan användning.

Efterfrågan på småhus bedöms bli högre även utifrån recenta undersökningar hos medborgarna där många lyfter fram önskemål om möjligheter till att kunna bygga och få boende i attraktiva lägen i kommunen.

### Fritidshus: efterfrågan

Antalet fritidshus i Övertorneå kommun har ökat stadigt under perioden 2012-2022 med 17 procent och en fortsatt ökad efterfrågan i samma takt förutspås. Byggandet av fritidshus har ökat markant i och med coronapandemins effekter och enkätundersökningar visar överlag på en efterfrågan för boende i attraktiva lägen i kommunen. Denna efterfrågan bör dock bevakas så att inte förutsättningarna för fler permanent bosättning i kommunen hindras till fördel av fritidsboende. På kort termin kan byggandet bromsas in på grund av det globala politiska läget och de rådande ekonomiska förutsättningarna för hushållen med ökade priser för levnadskostnader samt eventuellt byggmaterial.



## Förväntat bostadsbyggande

Antalet plan- och byggärenden ökat markant under de senaste åren, vilket inte minst kan tillskrivas coronapandemins effekter. Under 2022 har 100 stycken bygglov utfärdats i kommunen, därav 3 fritidshus och 1 nybyggnation av bostadshus. Vidare lämnades 5 strandsskyddsdispenser. Inga nya detaljplaner togs fram under 2022.

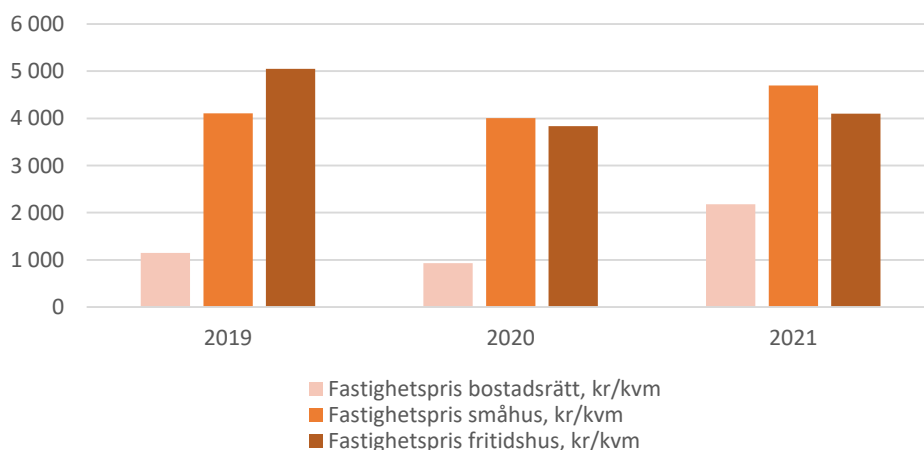
	2019	2020	2021	2022
<b>Plan- och byggärenden i nämnden</b>	10	16	21	11
<b>Delegationsbeslut bygg</b>	59	86	171	134
<b>Inkomna plan/byggärenden</b>	63	85	109	76
<b>Antal enbostadshus</b>	1	2	3	1
<b>Antal fritidshus</b>	3	4	6	3
<b>Antal strandsskyddsdispenser</b>	5	7	8	6

Historiskt sett har antalet nybyggda boenden legat relativt lågt i kommunen med några stycken fritidshus och småhus per år, sedan på början av 90-talet vartefter det inte har tillkommit några nya flerbostadshus efter 1999. Detta är både en effekt av ett minskat befolkningsunderlag och efterfrågan men också är en effekt av prisläget på den lokala bostadsmarknaden.

Fastighetspriserna har varit relativt låga i kommunen och varierande de senaste åren. Antalet försäljningar är också begränsad till ett relativt lågt antal på 23 köp år 2021, vilket är lägst i hela Norrbotten (SCB, 2022). Det kan dock konstateras att en liten ökning har skett i priserna för småhus på 15 procent och främst bostadsrätter. Under perioden maj 2022 – maj 2023 låg medelpriset på 5 663 kr/kvm i Övertorneå (Svensk mäklarstatistik, 2023).

Marknadsvärdet för de befintliga husen är idag så pass lågt att de inte motsvarar kostnader för nybyggnation. Bostadspriserna ligger låga vilket gör att inte är värt att bygga nytt eftersom pengarna som läggs på bygget kan aldrig fås tillbaka vid försäljning. Det blir en investering för livet och en förlustaffär. Detta resulterar i att få nya hus byggs i Övertorneå. För att kunna bygga ett nytt hus krävs en stor egen insats, eftersom bankerna sällan kan ta risken med ett bostadslån för nybyggnation. Om ett nytt hus byggs upp så har värdet redan sjunkit, till skillnad från nya hus i en storstad.

Fastighetspriser i Övertorneå kommun 2019-2021



## Målgrupper

Utifrån regionala studier samt det demografiska underlaget och kommunens vision kan ett flertal målgrupper identifieras som viktiga för den framtida bostadsförsörjningen.

### Äldre

I första hand handlar det om äldre personer. I och med den åldrande befolkningen kommer denna grupp framöver, liksom redan idag, utgöra en stor del av kommunens invånare som är i behov av boende med särskilda förutsättningar. Här kan det handla om till exempel anpassning i form av tillgänglighet, närhet till vård och omsorg, vardagshandel och service samt eventuellt närhet till familj och vänner. Det sista ska inte underskattas då flera undersökningar de senaste åren visar på att ensamheten i samhället i Sverige växer och leder till psykiska såväl som fysiska ohälsa och i ökande mängd även är dödsorsaken. Även bland de äldre kommuninvånarna hörs röster om en önskan att kunna få bo kvar i sin by där en känner sig bekväm och har bekanta och vänner nära.

### Ungdomar och studenter

En annan grupp som är viktigt för kommunen är ungdomar och studenter, för vilka förutsättningar bör skapas så att de trivs och vill bo kvar eller vill flytta tillbaka efter studier på annan ort. Förutsättningar inkluderar självklart att det finns tillgängliga boendeformer för den här gruppen men även en trevlig, attraktiv livsmiljö med goda sociala förutsättningar.

Barn och unga är också en utsatt grupp där utanförskapet växer, i exempelvis skolan, och där fler och fler utsätts för mobbning, främst på nätet. Genom att fokusera på goda, omhändertagna boendemiljöer kan barn och unga erbjudas en trivsam, trygg plats och inkluderas samt aktiveras i det lokala, sociala sammanhanget.

Ungdomar och studenter tillhör även en grupp som inte har hunnit etablera sig på bostads- och arbetsmarknaden, därför behöver villkoren och förutsättningarna beaktas särskilt för denna grupp. Villkoren är att det finns mindre bostäder som finansiellt är tillgängliga på kort tid. Det kan handla om småhyresrätter, delad boende, kollektivboende, m.m.

### Inflyttande familjer

Under projektperioden 2020-2022 har Hej Hemby sett ett stort intresse för att bo och leva i Tornedalen, över 250 potentiella inflyttare kontaktade organisationen och 127 husägare hade rådgivits under tiden. Majoriteten av de som är intresserade av att flytta till Tornedalen vill bo i en by med lagom avstånd till butiker, skolor och annan service. Flera av de intresserade är även familjer med unga barn i skolåldrar eller par som kan tänka sig starta familj inom snar framtid. "Ungefär hälften har inte ens en koppling till våra kommuner – de vill helt enkelt bo i norra Sverige och lockas av vår livsstil" (Hej Hemby, 2022). Många av de som kontaktar Hej Hemby har rötter här, men har inte bott här själva. Några som redan är bosatta i Övertorneå eller Pajala har också varit i kontakt med Hej Hemby, vilket visar på att man önskar bostadsväxla inom kommunen. Målgruppen (unga) familjer stämmer också in med de regionala ställningstagandena om att det är i åldrarna upp till 35 att en flytt är mest troligt och enkelt jämfört med efter det.

### Pendlare och temporära invånare

Kommunen har en relativt hög utpendlingsgrad, vilket kan tillskrivas många invånare bor i kommunen men jobbar på stora arbetsplatser i grannkommunerna.

Arbetspendlingen riskerar öka i framtiden med hänsyn till de stora gröna industrisatsningar i länet, vilket medför ökad arbetskraft men också ett ökat behov av tillfälliga boende under etableringsperioderna och en stor efterfrågan på bostäder som kommer bli svårt att tillgodose inom respektive kommun. Det är dock oklart huruvida satsningar kommer påverka Övertorneå direkt eller indirekt.

Vidare ser det lokala näringslivet en stark utveckling av turistverksamhet med mycket säsongsberoende arbete, vilket leder även där till en stor efterfrågan på temporärt boende för arbetskraft under kortare perioder under såväl vinter- och sommarhalvåret.

### Särskilda målgrupper

Specifika grupper som bör beaktas i bostadsutvecklingen och kräver speciella förutsättningar är även besättning för våldsutsatta kvinnor, funktionsnedsatta, nyanlända och personer som har hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Dessa grupper är mindre i antal i kommunen men bör tas hänsyn till när det gäller bostadsförsörjningen.

I dagsläget har kommunen avtal med kvinnojouren, men ingen egen lägenhet/skyddat boende för kvinnor.

När det kommer till nyanlända har kommunen fått ta emot flyktingar från bland annat Syrien år 2015 och senast Ukraina år 2022-2023. Kommunen har tills nu haft tillräckligt med kapacitet och goda möjligheter i bostadsbeståndet för att kunna ta emot nyanlända och erbjuda dem boende samt jobb.

Kommunen tar emot en del personer inom kategorin "utanför den ordinarie bostadsmarknaden" genom Utbildning Nords verksamhet. I både Övertorneå centralort och byn Hedenäset finns Utbildning Nords verksamhet och hyr eleverna boende. Utmaningen ligger dock i att eleverna inte är skrivna i kommunen under studietiden men ofta stannar kvar efteråt.

## Slutsatser

Utgångspunkterna för Övertorneås riktlinjer för bostadsförsörjning hämtas från de Globala Målen, nationella mål och regionala målsättningar samt kommunens vision och utvecklingsområden. Sammanlagt handlar dessa om att tillgodose framtida behov i form av tillgängliga, överkomliga bostäder och en långsiktig, hållbar gestaltning av de kringliggande livsmiljöerna. Härmed sätts fokuset inte enbart på bostadshusen och bostadsutveckling men framförallt på att främja en attraktiv, trygg lokal livsmiljö och omhändertagande och utveckling av det befintliga beståndet.

Utifrån den regionala analysen lyfts möjligheterna med de stora gröna industrisatsningarna men även utmaningar som följer i form av tidspress och samarbeten mellan kommunerna. Ytterligare utmaningar ligger i den svaga bostadsmarknaden i norra Sverige, där det efterfrågade, attraktiva boendet är svårt finansierad och svårt att hitta på den öppna marknaden.

Övertorneås förutsättningar handlar särskilt om att kunna erbjuda en frihet, utrymme för boende och livet med en trygghet för barn och unga samt barnfamiljer, Sveriges bästa skolor, en låg brottslighet och bra tillgång till natur, friluftsliv och aktiviteter. Kommunens utmaningar berörs däremot mycket av att det saknas tillgång till lämpliga, levbara och attraktiva boenden för invånare och potentiella nyinflyttare samtidigt som den lokala bostadsmarknaden är otillgängligt och många upplever svårigheter i form av finansiering för bostadsbyggande och renovering.

Övertorneå kommun har sedan flera år sett en befolkningsminskning vilket mycket beror på en snabbt åldrande befolkning. Parallellt bidrar ett negativt flyttnetto också till att befolkningen minskar. SCBs framskrivning presenterar att en minskning kommer fortsätta tills år 2050 med en stabilisering och svag ökning därefter. När det gäller pendling har kommunen en hög pendlingskvot, där utpendlingen sker mest till arbeten i de större städerna i länet som Luleå och Haparanda men även gruvverksamheten i Pajala och Kiruna.

Bostadsbeståndet har de senaste tio åren varit i princip oförändrat förutom en ökning i antalet fritidshus. Under perioden 2012-2022 har även antalet plan- och byggärenden ökat markant, vilket inte minst kan tillskrivas coronapandemins effekter. Stiftelsen Matarengihem har också haft ett stabilt bestånd av hyreslägenheter men med en hög ledighetsgrad på grund av stora renoveringsbehov och icke-attraktiv placering. Boendetäthets beräkningar visar ett större indikativt behov av antalet bostäder i dag, fastän befolkningen minskar i antal. Detta kan kopplas till ett samhälle där hushållen överlag har blivit allt mindre i genomsnittlig storlek och fler och fler bor ensamma i sitt boende. Efterfrågan på hyresrätter bedöms inte öka signifikant dock upplevs efterfrågan på moderna, renoverade lägenheter till tillgänglig kostnad ökas. Efterfrågan på ödehus och renoveringsobjekt har också visat sig öka de senaste åren och flera intresserade ser det som en del av sin nya livsstil efter en eventuell flytt till kommunen.

De senaste åren har vissa målgrupper identifieras som gärna flyttar till kommunen. Här bland finns familjer och personer som vill flytta ifrån stadsregionerna och andra länder samt personer som är ute efter en livsstilsförändring och söker sig till att köpa egna småhus. Specifikt handlar det om att kunna behålla kvar befintliga, unga invånare i kommunen, skapa bra livsmiljöer för de äldre och erbjuda attraktiva boendemiljöer för inflyttande barnfamiljer. Samtidigt bör riktlinjerna ta höjd för särskilda målgrupper med specifika utmaningar och krav som nyanlända, personer som hamnat utanför den ordinarie bostadsmarknaden och utsatta kvinnor.

Slutsatserna av underlaget ge en inriktning för kommunens riktlinjer. Kommunens bostadsförsörjning bör således fokusera på att ta vara på det som finns och utveckla befintliga boendemöjligheter och attraktiva livsmiljöer. Specifika målgrupper som riktlinjerna

ska rikta sig in på är äldre, ungdomar och studenter och inflyttande familjer samtidigt som ytterligare ett fokus på pendlare och temporära invånare bör beaktas utifrån de regionala framtidsutvecklingarna.

Utmaningar i kommunens långsiktiga bostadsförsörjning ligger för det första i att kunna hantera befolkningsminskningen på ett hållbart, varsamt sätt och utnyttja dess potential och attraktivitet som visserligen lockar särskilda målgrupper. För det andra bör den regionala utvecklingen bevakas och vara ett underlag för framtida beslut där samverkan mellan kommunerna bör ligga högt uppe på agendan. För det tredje bör kommunen arbeta mer aktivt med att hantera och utveckla samt tillgängliggöra boenden inom kommunen genom förvaltning och planering. Som sist, bör utvecklingarna styras mot att utveckla de befintliga boende och livsmiljöerna där ett fokus ligger på att attrahera flera permanent bosättningar över nybyggnation av fritidshus, där den sistnämnda inte bidrar till kommunens långsiktiga förutsättningar för utvecklings- och förvaltningsuppdragen.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning i Övertorneå kommun

Övertorneå kommuns riktlinjer för förvaltning och utveckling av bostadsbeståndet har ett stort fokus på de identifierade målgrupperna och målområdet om att kunna erbjuda alternativa boendeformer samt att verka för att stärka och utveckla befintliga boendemiljöer.

### Prioritera insatser som syftar till att förbättra och utveckla det befintliga beståndet

De egna förvaltningar och bolagen, som, Gatu- och Parkförvaltningen, Tekniska enheten samt Stiftelsen Matarengihem, bör se över de befintliga miljöerna och inventera behoven för upprustning, förvaltning och utveckling. Möjligheter finns i att koncentrera lägenheterna till välunderhållna och väl gestaltade platser, slå samman vakanta lägenheter i syfte att kunna utöka ett attraktivt utbud, utveckla plats för verksamhetslokaler i kombination med boende (tex. bokaler), mm.

Att arbeta med det befintliga bostadsbeståndet har även en miljöaspekt där hus som inte används har tagits om hand och räddats från förfall, vilket är i linje med de globala målen och kommunens arbete som en ekokommun.

Kommunen bör ta fram ett gestaltningsprogram och en förvaltningsplan för utformning av fastigheter och det offentliga rummet samt förvaltning av mötesplatser.

Tillgängliga verktyg:

- Platsvarumärkesbyggande
- Hej Hemby
- Kommunens kulturmiljöprogram
- Stiftelsen Matarengihem
- Inventering av nuläge, förutsättningar för utveckling av befintligt bostadsbestånd
- Förvaltning av fastigheter och den offentliga miljön
- Framtagande av ett gestaltningsprogram

### Tillgängliggöra befintliga boenden på den öppna marknaden i syfte att öka inflyttningen och rörligheten på bostadsmarknaden inom kommunen

Genom projektet Hej Hemby lyfts frågan om att tillgängliggöra boende samt att erbjuda en koordinerande part gällande behoven för boende, jobb och föreningar. Attraktiva, tillgänglighetsanpassade lägenheter för seniorer saknas idag och tillkomsten av dessa skulle kunna stimulera flyttkedjan och därmed frigöra bostäder för yngre människor och barnfamiljer. Lägenheter för seniorer bör inkluderas i fastighetsplanen för Stiftelsen Matarengihem.

Hej Hemby kan vidare uppmärksamma alternativa möjligheter till försäljning, lyfta frågan kring problematiken med säljprocessen och kostsamma procedurer med myndigheterna.

Tillgängliga verktyg:

- Hej Hemby
- Stiftelsen Matarengihem

### Verka för bättre förutsättningar för permanent boende i attraktiva lägen

Översiktsplanens tematiska tillägg Strandskydd och Landsbygdsutveckling (2017) innehåller 30 så kallade LIS-områden, områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Syftet med LIS-områdena är att underlätta strandnära bebyggelse som i sin tur möjliggör för bostadsbyggande, näringslivsutveckling och att upprätthålla serviceunderlaget på landsbygden. Målet är att utöka antal LIS-områden inom kommunen samt att aktivt jobba med tillgängliga lediga tomter. LIS-områdena bör prioritera utveckling av permanent boende utöver etablering av fritidshus. Fritidshus kan dock möjliggöra flyttkedjor där husägarna möjligen skulle få ett hus anpassat för just semesterboende och villorna som tidigare nyttjats som fritidshus kan istället säljas till personer som bosätter sig permanent i kommunen.

Genom att verka för en mer sammanhållen detaljplanering kan kommunen också skapa framtida förutsättningar för boende i attraktiva lägen, där även förutsättningarna för byggande räknas in och risker för exempelvis översvämningar lyfts.

Via kommunens hemsida har samhällsbyggnadsförvaltningen även möjlighet att presentera lediga, framtida småhustomter och möjligheter för nybygge.

Tillgängliga verktyg:

- Ny översiktsplan + uppdatering av LIS-områden
- Aktuella detaljplaner
- Lediga tomter
- Online kommunkarta

### Implementera den nationella politiken för gestaltad livsmiljö i boendemiljöer i syfte att skapa ett attraktivare lokalt samhälle för nu och i framtiden

Förvaltning och utveckling av befintliga miljöer bör vara en prioriterad insats inom kommunens verksamhetsområden i syfte att kunna erbjuda attraktiva, trygga och levande boendemiljöer. Översiktsplanering och detaljplaner bör innehålla förutsättningar för bra lokalisering av boende nära kommunikationer och grundläggande service med goda, tillgängliga närmiljöer. Samtidigt bör planer och strategier tas fram som föreskriver ett fokus på attraktiva livsmiljöer, den fysiska gestaltningen och lyfter fram den fysiska utformningen av det offentliga rummet och mötesplatser.

Tillgängliga verktyg:

- Aktuella detaljplaner
- Stiftelsen Matarengihem
- Gatu- och parkenhetens verksamhet
- Kommunens kulturplan
- Kommunens utvecklingsbidrag till lokalföreningar
- Förvaltning av fastigheter och den offentliga miljön
- Framtagande av exempelvis en Placemakingstrategi för utformning och aktivering av de offentliga rummen

### Tillhandahålla boende inom vård och omsorg, äldreboende och trygghetsboende

Vård- och omsorgsförvaltningen har sett att trycket på särskilt boende skulle minska om det fanns ett mellanstegsboende i Övertorneå. Således har det framarbetats en plan för att använda sig av befintliga lokaler till ett mellanstegsboende och därmed är även projektering av ett trygghetsboende prioriterat.

Äldreboende efterfrågan bör också hanteras lokalt och en översyn av efterfrågan bör skapas för att få en bra lägesbild. Många äldre har svårt att flytta hemifrån eftersom de gärna stannar i byn där de känner sig trygga och har bekanta, vilket dock är ett hinder flyttkedjorna.

Tillgängliga verktyg:

- Lokalförvaltning och –omvandling
- Ta fram en aktuell lägesbild för lokal boendeefterfrågan inom kommunen
- Stiftelsen Matarengihem

### Skapa förutsättningar för en utökad variation av flexibla boendeformer

De bostäder som byggs bör tillgodose såväl äldre som yngre målgrupper, befintliga invånare som nyinflyttare. Kommunen bör använda sig av de olika planeringsverktygen för att möjliggöra olika typer av boendeformer, som exempelvis kooperativboende, egnahems byggande, 3D-fastighetsbildning, säsongsboende, mm. Det ska därför strävas efter flexibla detaljplaner för att långsiktigt vara förberedd på förändrade förutsättningar. Det bör även satsas på att informera kring olika boendeformer och möjligheter för allmänheten och privata aktörer. Ett beprövat och efterfrågat koncept är också prova-på boende, vilket kan anordnas genom Hej Hemby. Hälften av alla som anmält intresse vill köpa ett hus. 26% har dock uttryckt önskemål om att hyra ett hus först, lära känna människorna och området och prova på livet här, för att därefter köpa ett hus om de trivs (Hej Hemby 2022).

Tillgängliga verktyg:

- Aktuella detaljplaner
- Hej Hemby och prova-på boende
- Stiftelsen Matarenghem
- Kommunens vision och övergripande mål

### Erbjuda bra bostäder till studenter och praktikanter/innovatörer

Genom att erbjuda kostnadsfritt boende för praktikanter och under examensarbete skapas möjligheter för studenterna att uppleva kommunen och få en första ingång in i den lokala bostadsmarknaden. Kommunen står för boendet, vilket kommuniceras ut till målgrupperna. Ett ytterligare fokus kan ges på att planera för ett ökat antal mindre lägenheter centralt placerad eller kollektivboende som passar studenter bra vilka vill studera på gymnasiet eller på distans via lärcentret.

Tillgängliga verktyg:

- En proaktiv kommunikationsstrategi mot kommuninvånare och företag
- Aktuella detaljplaner
- Kommunalt erbjudande om kostnadsfritt boende under praktik eller examensarbete inom kommunen

### Kommunen ska vara en säker och trygg plats att bo på för nuvarande samt framtida invånare där barn och unga känner en stor frihet i vardagen

Säkerheten och tryggheten tillgodoses genom delvis sociala insatser samt fysiska förutsättningar. När det gäller bostadsförsörjningen handlar det om att se till att det finns goda livsmiljöer, sociala aktiviteter och trygga kommunikationer och stråk. Den delen som handlar om säkra, trygga och attraktiva livsmiljöer bör således integreras som en del i kommunens nya ansvar för det lokala brottsförebyggande arbetet. Brottligheten och otryggheten är relativt låg i kommunen, vilket gärna bör lyftas fram. Dock bör kommunen säkerställa att så förblir upplevelsen av kommuninvånare även i framtiden. Lokala proaktiva insatser krävs, som förvaltning och nulägesanalyser i befintliga bostadskvarter samt planering för att säkerställa den tryggheten som finns idag även för framtida generationer och i den framtida fysiska miljön.

Tillgängliga verktyg:

- Aktuella detaljplaner
- Förvaltning av fastigheter och den offentliga miljön
- Kultur- och Fritidsförvaltningens planering av aktiviteter i och kring boendemiljöer
- Medborgarlöften med Polisen, näringsliv, föreningar och bostadsbolag
- Trygghetsvandringar (utifrån BRÅs vägledning)
- Användning av praktiska verktyg som bland annat BoTryggt2030 – nationella riktlinjer för planering av säkra och trygga livsmiljöer

## Det är önskvärt att samordna den långsiktiga bostadsförsörjningen med grannkommunerna

I syfte att kunna ta del av de positiva effekterna från samhällsomvandlingen i Norra Sverige och de gröna industrietableringarna i Norrland krävs en kommunövergripande samverkan och koordination av bostadsförsörjningen. Samverkan kan bidra till att jämna ut trycket på den enskilda kommunens utvecklingsbehov samt sprida erfarenheter av egna utmaningar och eventuella kommunövergripande lösningar. Att samordna bostadsförsörjningen kan leda till en mer effektiv bostadsmarknad och attraktivare region att leva och bo i. Även med tanke på den höga pendlingskvoten i kommunerna är en samordning mellan kommunerna önskvärd.

### Tillgängliga verktyg:

- Verka för att stifta en ny regional projektgrupp för årlig bostadslägesanalys
- Dialoger med Länsstyrelsen
- Remissutskick vid viktiga frågor som rör bostadsförvaltning och -utveckling

## Uppföljning av riktlinjerna

Kommunens riktlinjer följs upp genom följande insatser där implementeringen av riktlinjerna utvärderas:

- Förankring av riktlinjerna, möjliga verktyg och uppföljning inom den kommunala verksamheten  
Information om riktlinjerna för bostadsförsörjning skickas ut till alla förvaltningschefer och kommunala verksamheter. Samtidigt presenteras riktlinjerna inför ledningen och politiken på ett särskilt informationstillfälle.  
  
Ansvarig: kommundirektör  
När: efter antagande av riktlinjerna samt efter eventuell uppdatering och antagande av nya riktlinjer
  
- Uppdatering varje mandatperiod av riktlinjer för bostadsförsörjning  
Riktlinjerna för bostadsförsörjning ses över varje mandatperiod av lämplig tjänsteperson. En uppdatering sker av analysunderlaget och riktlinjerna justeras utifrån behov och eventuella nya förutsättningar vartefter dessa antas på nytt av politiken.  
  
Ansvarig: samhällsplanerare  
När: varje 4 år
  
- Uppföljning med Stiftelsen Matarengihem  
Riktlinjerna och dess implementering diskuteras av tjänsteperson vid årlig avstämning och intervju med fokus på boendeförsörjning och den lokala bostadsmarknaden.  
  
Ansvarig: samhällsplanerare  
När: 1 gång årligen
  
- Boendeenkät till kommuninvånarna  
Aktuella förutsättningar och efterfrågan följs upp vartannat år genom en boendeundersökning. Genom att fånga upp boendefrågor via enkät(er) fås ett helhetsperspektiv över kommunens bostadsefterfrågan. Enkäten kan genomföras som en egen eller inom ramen för befintliga som trygghetsundersökningen, LUPPen, eller liknande medborgarundersökningar.  
  
Ansvarig: agendasamordnare  
När: varje 2 år
  
- Fortlöpande avstämningar med Tekniska enheten kring fastighetsförvaltning och – utveckling  
Dialog förs med tekniska enheten med fokus på förvaltning och utveckling av det egna beståndet samt utveckling av dess närmiljö.  
  
Ansvarig: samhällsplanerare  
När: utifrån behov och fortlöpande inom verksamhetens planerade möten
  
- Årliga träffar med grannkommunerna Pajala, Överkalix och Haparanda, inkl. länsstyrelsen  
Bostadsmarknaden, aktuella förutsättningar och bostadsefterfrågan i regionen följs upp vid inplanerade träffar med grannkommunerna där berörda parter kan bjudas in utifrån behov.  
  
Ansvarig: bygg- och miljöchef  
När: årligen

