



LYCKSELE
KOMMUN
LIKSIJUN KOMMUVDNA

Bostadsförsörjningsprogram

Lycksele kommun 2023-2026



Titel: Bostadsförsörjningsprogram 2023-2026

Utgiven av: Lycksele kommun 2023

Text: Lycksele kommun

Bild omslag: Ellen Risberg

Adress: Lycksele kommun, Stadshuset Storgatan 22, 921 31 Lycksele

Telefon: 0950-166 00

E-post: kommun@lycksele.se

Hemsida: www.lycksele.se

Diarienummer: 2022-000044

Antagen Av: Kommunfullmäktige 2023-12-11 § 113	Ärendebeteckning: Bostadsförsörjningsprogram	Dnr: 2022-000044
Dokumentägare: Kommunfullmäktige	Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadschef	Dokumenttyp: Program
Ersätter dokumentet: Bostadsförsörjningsprogram 2019–2022	Revideras: Varje mandatperiod	Uppföljning: Årligen

Innehållsförteckning

Bostadsförsörjningsprogram		1
Inledning		4
Möjligheter och utmaningar		5
Demografiskt underlag	5	
Förändrade boendepreferenser	5	
En orolig omvärld	5	
Ny-industrialiseringen	5	
Kommunens verktyg		6
Riktlinjer för bostadsförsörjning	6	
Samverkan, styrning och uppföljning	6	
Allmännyttan	6	
Kommunalt planmonopol	6	
Strategisk markpolitik	7	
Strategisk lokalförsörjning	7	
Bostadssociala lösningar	7	
Nationellt och regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen		8
Nationellt	8	
Mål för boende och byggande		8
Agenda 2030		9
Övrigt		9
Regionala mål och analyser för boende och byggande	10	
Kommunens vision och mål		11
Riktlinjer för bostadsförsörjning		12
Handlingsplan		13
Uppföljning och utvärdering		15

Inledning

Alla kommuner ska ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning (lag 2000:1383). Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att bostäder planeras och genomförs. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning 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 och nationella regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna, och
- vilka bostadsbehov som inte 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. Lycksele kommun har beställt Bostadsförsörjningsanalys av WSP, som återfinns som bilaga 1 till detta bostadsförsörjningsprogram.

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska antas av Kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Syftet med Bostadsförsörjningsprogrammet är att ge en samlad bild av bostadsläget i kommunen, både vad gäller nutid och framtid. Syftet med programmet är att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och underlätta för att lämpliga åtgärder för boendeplaneringen förbereds och genomförs.

Möjligheter och utmaningar

Demografiskt underlag

Lycksele kommuns befolkning har minskat under de senaste 50 åren, men enligt den befolkningsprognos som Statisticon har gjort kommer kommunens befolkning att plana ut och visa en liten positiv tillväxt. Befolkningen i kommunen blir allt äldre vilket de närmaste åren kommer innebära ett ökat behov av fler tillgängliga bostäder, antingen genom anpassningar av existerande bostad eller genom en ny bostad anpassad till äldre.

Förändrade boendepreferenser

Pandemin har bland annat inneburit förändrade arbetsmönster, genom att fler har möjlighet att arbeta digitalt. Detta medför att fler kan tänka sig att pendla längre till sitt jobb och därmed bosätta sig på mindre centrala platser. Efterfrågan på villor och större bostäder har ökat. Samtidigt har kriget i Ukraina medfört att energipriserna har stigit, vilket gör att kostnaden för att värma en villa har ökat kraftigt. Detta har därmed lett till att efterfrågan på villor har sjunkit igen.

En orolig omvärld

I nuläget år 2023 är bostadsmarknaden osäker. Räntorna stiger och inflationen är fortsatt hög. Konsumenternas levnadsomkostnader stiger, vilket medför att fler får se över sina kostnader inklusive kostnaden för boendet. Bostadsmarknaden är konjunkturkänslig och kapitalintensiv vilket leder till att bostadsutvecklare har svårt att få sina kalkyler att gå ihop. Bostadsbyggandet sjunker på bred front i hela landet. Just nu ser förutsättningarna för bostadsbyggande sämre ut än på länge.

Ny-industrialiseringen

De enorma satsningarna på ny, grön industri i Norrbotten och Västerbotten ger stora möjligheter i hela regionen. Arbetsmarknaden är mycket stark och arbetslösheten är låg. För Lyckseles del gäller det att säkra goda arbetsmöjligheter på den privata arbetsmarknaden samtidigt som den offentliga arbetsmarknaden inte ska dräneras. En god samverkan i hela regionen är central för att detta ska lyckas.

Kommunens verktyg

Kommunen har många möjligheter och verktyg till sitt förfogande för att styra och driva på bostadsmarknaden. Nedan följer en genomgång av dem och av hur Lycksele kommun använder dem i sin bostadsförsörjning.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Ett bostadsförsörjningsprogram är i sig ett viktigt verktyg för kommunen. Genom att först ta reda på hur bostadsförsörjningen i kommunen verkligen fungerar genom en bostadsförsörjningsanalys har Lycksele kommun ett viktigt underlag för att kunna sätta mål. Därefter är detta bostadsförsörjningsprogram med riktlinjer för bostadsförsörjning det mest centrala verktyget för Lycksele kommun för att kunna sätta mål på sin bostadsförsörjning och styra arbetet i önskad riktning.

Samverkan, styrning och uppföljning

Bostadsförsörjning är ett område som påverkar de flesta av kommunens verksamheter. Därför krävs samverkan mellan olika förvaltningar för ett lyckat arbete. Likaså krävs en handlingsplan med ansvariga aktörer och en systematisk uppföljning blir en nyckel för att kommunen ska kunna genomdriva sina mål för bostadsförsörjningen. En detaljerad beskrivning av detta arbete finns i bostadsförsörjningsprogrammet.

Allmännyttan

Lycksele Bostäder AB (LYBO) är allmännyttan i Lycksele kommun. Bolaget äger fastigheter i Lycksele centralort samt Rusksele och Örträsk. Bolaget äger och förvaltar ca 1350 lägenheter med hyresrätt och 100 lokaler. Kommunen styr allmännyttan genom ägardirektiv, bolagsordning, tillsättande av styrelse samt mål och budgetarbete.

Kommunalt planmonopol

Översiktsplan för Lycksele 2040 utgår från att kommunen blir 13 000 invånare till år 2040. Målsättning för bebyggelsen är att stärka befintliga kärnor utifrån kommunens prioritering för att bland annat säkerställa lokal service och privat utbud av verksamheter och tjänster. Fokus är även på att stärka stora kollektivtrafikstråk samt att öka tätheten i den redan bebyggda miljön. Det innebär att projekt och åtgärder som går i linje med denna inriktning behöver prioriteras. Översiktsplanen ska vara ett stöd i avvägningen mellan olika projekt.

Kommunen ansvarar för detaljpanelläggning av mark och vattenområden i enlighet med bestämmelser i Plan- och bygglagen (PBL). Prioriteringar av detaljplaner ses över årligen. En bred arbetsgrupp över förvaltningsgränserna är med i processen för att säkerställa kommunens behov och åtaganden.

Strategisk markpolitik

Kommunen har antagit *Policy och riktlinjer för markanvisning* från 2021. I dokumentet redogörs för hur kommunen fördelar kommunens mark till olika byggherrar. Markanvisningsinstrumentet tjänar som ett av de medel och verktyg som kommunen använder sig av för att nå de mål och den utveckling av bostadsbyggnation som eftersträvas i enlighet med kommunens långsiktiga planering. Kommunen tillämpar direktanvisning eller jämförelseförfarande för markanvisningar. Riktlinjerna beskriver bland annat grundläggande villkor för markanvisningar, prissättning av marken, information om när de olika metoderna tillämpas samt vad som ska skickas in för att ansöka om en direktanvisning.

Det är kommunstyrelsen som fattar beslut om att godkänna en markanvisning för aktuellt projekt. Inför varje beslut om markanvisning upprättas ett markanvisningsavtal där byggherren förbinder sig att acceptera de villkor som gäller för markanvisningen. Markanvisningsavtalet innehåller ansvars- och kostnadsfördelning, markpris, överenskommelse om upplåtelseform samt villkor för exploateringen. För att projekt inte ska bli liggande så tidsbegränsas alla markanvisningar, normalt till max två år. Om projektet inte är genomfört inom denna tid kan kommunen, om förseningen inte beror på byggherren, välja att förlänga markanvisningen.

Kommunen har möjligheten att möta efterfrågan av villaområden för gruppbyggnation vilket sker genom markanvisning. Kommunen exploaterar mark för villatomter för egnahemsbyggare och kan tillgängliggöra så kallade byggfärdiga tomter. Villatomterna förmedlas via tomtkön och fördelas efter kötid. Ibland kan det vara aktuellt med budgivning för enstaka tomter såväl som lottning av tomter. I Lycksele tätort finns lediga tomter på tre områden: Furuvik, Norräng och Nydala. På landsbygden finns det lediga tomter i Hedlunda, Betsese, Umgransele och Knaften.

Strategisk lokalförsörjning

Genom en strategisk inriktning på lokalförsörjningen kan behov från flera olika verksamheter samordnas och i bästa fall även dra nytta av varandra. Det är både ekologiskt och ekonomiskt hållbart att samordna och på vissa håll samlokalisera kommunala lokaler. Lycksele kommun arbetar med att strategiskt se över sina lokalbehov, vilket även inkluderar vissa behov för bostadsförsörjningen.

Bostadssociala lösningar

Lycksele kommun har direkt ansvar för boende för äldre personer, personer med funktionsnedsättning, anvisade nyanlända personer och bostäder för asylsökande ensamkommande barn. Kommunen samarbetar med allmännyttan och privata hyresvärdar för att lösa detta bostadsbehov.

FAKTARUTA: ANTAL SÄRSKILDA BOENDEPLATSER I LYCKSELE KOMMUN (ST) 2023-10-25

(Korttidsboende räknas inte in i totala statistiken då det snabbt förändras vid behov)

<u>ÄLDREBOENDE</u>	ANTAL (ST)
Örträsk	10
Skytten	51
<u>DEMENS/GRUPPBOENDE</u>	
Ventilen	24
Skogsläntan	32
Maskrosen	23
Brännbergsvägen 14	16
<u>(KORTTIDSBOENDE)</u>	(22)
TOTALT ANTAL SÄRSKILDA BOENDEPLATSER	156

Nationellt och regionalt perspektiv på bostadsförsörjningen

Det finns en rad olika mål som berör bostadsförsörjning. Detta gäller på så väl nationell som regional nivå. Målen är av olika karaktär och tydlighet och det kan vara svårt att göra avvägningar för vilka av målen som har tydligast bäring mot fysisk planering och bostadsförsörjning samt stämmer överens med kommunens förutsättningar. Nedan presenteras ett urval av nationella och regionala mål, planer och program.

Nationellt

Mål för boende och byggande

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

Agenda 2030

Av de 17 globala målen är det framför allt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 innebär att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

De relevanta Agenda 2030-målen går väl i linje med de övergripande bostadspolitiska målen i Sverige och syftet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Målet kan således nås med en aktiv planering för bostadsförsörjning som skapar förutsättningar för bostadsmarknadens aktörer att möta efterfrågan och behov av bostäder hos kommuninvånarna.

Övrigt

Mål finns även för exempelvis folkhälsa, jämställdhet, funktionsnedsättning och integration som är viktiga att ha med sig i den fysiska planeringen i kommunen.

Regionala mål och analyser för boende och byggande

Bostadsmarknadsanalysen för Västerbottens län 2022 från Länsstyrelsen Västerbotten visar på utmaningar på bostadsmarknaden för länets kommuner. Samtidigt som det finns brist på bostäder i vissa kommuner finns det ett överskott i andra och i vissa fall beslutar kommunen om att riva flerbostadshus. Enligt svaren på bostadsmarknadsenkäten för 2022 är det åtta kommuner som bedömer att det finns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet. Det är framför allt kustkommunerna som upplever en bostadsbrist. Flera av fjällkommunerna uppger att det råder bostadsbrist i kommunens övriga delar vilket ofta är förknippat med hög efterfrågan på fritidsbostäder i turistorter i fjällen något som innebär svårigheter för personer som söker permanentboende.

Stora investeringar på bostäder görs i länet, framför allt i Skellefteå och i Umeå. Arbetslösheten i länet sjunker och är fortsatt lägst bland länen i Sverige. Den stora industriexpansion som pågår i norra Sverige skapar utmaningar för företagets kompetensförsörjning trots att befolkningen ökar i länet.

Region Västerbottens regionala utvecklingsstrategi innehåller tre inriktningar som är en sammanhållen region, jämlik och jämställd inkludering samt att länet vill vara en föregångare i omställningen till ett cirkulärt samhälle. Vidare finns sex prioriteringar för utvecklingen i regionen som är att Västerbotten ska vara:

1. en nytänkande och smart region
2. en region med platsbaserad hållbar näringslivsutveckling
3. en nära och tillgänglig region
4. en region med hållbara livsmiljöer att bo, verka och leva i
5. en hälsofrämjande region
6. en region rik på kompetenser

Kommunens vision och mål

Lycksele kommun har som vision att bli 13 000 invånare till år 2040. Lycksele kommuns arbete präglas av mål och visioner som ska stärka Lyckseles attraktivitet. Mål och vision är fastställt av kommunfullmäktige.

Lycksele önskar ur social hållbarhetshänsyn att alla skall erbjudas social trygghet, sunda och trygga uppväxtvillkor samt sunda och säkra miljöer. Sammantaget skall det vara gott att leva i Lycksele kommun.

De kommunövergripande målen består av tre fokusområden: god folkhälsa, attraktivt samhälle och effektiv organisation. Inom fokusområdet God folkhälsa återfinns målområdena goda livsvillkor och levnadsvanor, trygga invånare, meningsfull fritid och livslångt lärande. Inom fokusområdet attraktivt samhälle återfinns målområdena växande näringsliv med fler i arbete och ett hållbart samhälle för framtiden. Inom fokusområdet effektiv organisation återfinns målområdena attraktiv arbetsgivare, verksamheter av hög kvalitet och finansiella mål. Mer detaljer kring mål och visioner finns i den lokala utvecklingsstrategin och det lokala utvecklingsprogrammet.

Ett allmänt mål med Lycksele kommuns utvecklingsarbete är att fler människor ska vilja bo i vår kommun, liksom att de som redan bor i kommunen ska stanna kvar och utvecklas här. Människor ska känna stolthet över att bo i Lycksele kommun, samtidigt som man ska ha möjlighet att utvecklas i både sitt yrkes- och privatliv.

Lycksele ska dra nytta av sina unika miljöer som innebär närhet till naturen och lugnet men också till upplevelser och kommers. Lycksele som stad är liten nog för att vara personlig och vänlig, men stor nog för att ha allt det som behövs och bostadsplaneringen ska syfta till att tillgängliggöra bostäder för alla och ett varierat utbud av boendeformer som matchar behovet.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

För att nå balans inom bostadsmarknaden och möta framtidens utmaningar fastställs följande mål för bostadsförsörjningen.

Under kommande mandatperiod ska Lycksele kommun verka för:

1. I Lycksele kommun finns attraktiva bostäder efter människors behov. Lycksele kommun vill att det befintliga bostadsbeståndet erbjuder en boendeform som passar alla som vill vara bosatta i kommunen.
2. Lycksele kommun verkar för en tillgänglighetsanpassning av det befintliga bostadsbeståndet.
3. Boendesituationen för särskilda målgrupper ska förbättras, vilket ska ske på ett långsiktigt ekonomiskt hållbart sätt för kommunen.
4. Kommunen ska verka för ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom god kännedom av äldres och funktionsnedsattas behov och efterfrågan på attraktiva bostäder.

Handlingsplan

Mål	Aktivitet	Ansvarig	Mätetal
I Lycksele kommun finns attraktiva bostäder efter människors behov. Lycksele kommun vill att det befintliga bostadsbeståndet erbjuder en boendeform som passar alla som vill vara bosatta i kommunen.	Det ska alltid finnas attraktiva byggbara tomter till försäljning.	Samhällsbyggnadschef	Antal tomter
	Skapa fler bostadsprojekt med målgrupp äldre.	Samhällsplaneringschef ihop med Lybo	Antal projekt
	Fortsätta med branschträffar mellan kommun och fastighetsägare och utveckla dessa.	Näringslivschef	Antal träffar
	Bjuda in fastighetsägare till en årlig "byggdag" för näringslivet	Näringslivschef	Genomförande
	Utveckla planer för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).	Samhällsplaneringschef	Areal för LIS-plan
	Undersöka möjligheter att påbörja ett ödehus-projekt som hanterar möjligheter och problem med ödehus.	Kommunstyrelsen	Beslut om projekt eller ej till ett visst datum.
	Höja planberedskapen för flerbostadshus genom att skapa utrymme för förtätning.	Samhällsplaneringschef	Antal tillkommande lägenheter
	Verka för alternativa boendeformer i form av bland annat trygghetsboende.	Kommunstyrelsen	Antal trygghetsplatser

Mål	Aktivitet	Ansvarig	Mätetal
Lycksele kommun verkar för en tillgänglighetsanpassning av det befintliga bostadsbeståndet.	Informera om möjligheter att anpassa bostäder, genom till exempel bostadsanpassningsbidrag.	Stöd, vård och omsorg	Informations-insatser
	Se över detaljplaner avseende bostadsanpassningsbehov, såsom hiss.	Samhällsplaneringschef	Antal planer med tillgängliga bostäder
	Sammanställa utförda tillgänglighetsinventeringar bland hyresvärdar på bostadsmarknaden inom Lycksele kommun i syfte att åskådliggöra lämpliga insatser för att göra bostadsbeståndet mer tillgänglig för personer med behov av anpassade bostäder	Samhällsplaneringschef	Antal tillgänglighetsanpassade bostäder
Boendesituationen för särskilda målgrupper ska förbättras, vilket ska ske på ett långsiktigt ekonomiskt hållbart sätt för kommunen.	Utveckla det existerande beståndet av gruppboendestäder i enlighet med myndighetskrav och de boendes behov.	Samhällsbyggnad ihop med Stöd, vård och omsorg samt individ och familjeomsorg	Antal tillkommande gruppboendestäder
	Utreda ansvarsförhållanden för kommersiella kontrakt.	Samhällsbyggnadschef	Datum för utredning.
	Verka för en förtätning av befintliga särskilda boenden samt säkerställa att särskilda boendeplatser är	Samhällsbyggnadschef	Genomförande

	ändamålsenliga		
--	----------------	--	--

Mål	Aktivitet	Ansvarig	Mätetal
Kommunen ska verka för ökad rörlighet på bostadsmarknaden genom god kännedom av äldres och funktionsnedsattas behov och efterfrågan på attraktiva bostäder.	Fortsätt med medborgardialoger till målgruppen äldre och funktionsnedsatta i olika former.	Kommundirektören genom samhällsbyggnad, stöd, vård och omsorg, individ- och familjeomsorg	Antal dialogmöten
	Informera äldre och funktionsnedsatta om vilka boendemöjligheter som finns.	Stöd, vård och omsorg	Löpande information
	Utveckla råd för funktionsnedsatta och pensionärer till att även inkludera medborgardialog om boende för äldre.	Stöd, vård och omsorg samt individ och familjeomsorg	Antal dialogmöten

Uppföljning och utvärdering

Riktlinjer för bostadsförsörjning ska följas upp årligen i samband med besvarandet av Boverkets bostadsmarknadsenkät. Uppföljning ska ske i en grupp med representanter från berörda

kommunala förvaltningar samt Lybo. Vid dessa tillfällen ska handlingsplanen och indikatorer stämmas av. Uppföljningen av riktlinjer för bostadsförsörjning ska dokumenteras. Revidering av plan för bostadsförsörjning sker av kommunfullmäktige varje mandatperiod, eller oftare om behov uppstår.

De insatser som beskrivs ska omhändertas av respektive kommunal nämnd och genomföras som en del i det löpande arbetet eller arbetas in i de kommunala förvaltningarnas verksamhetsplanering och budget.

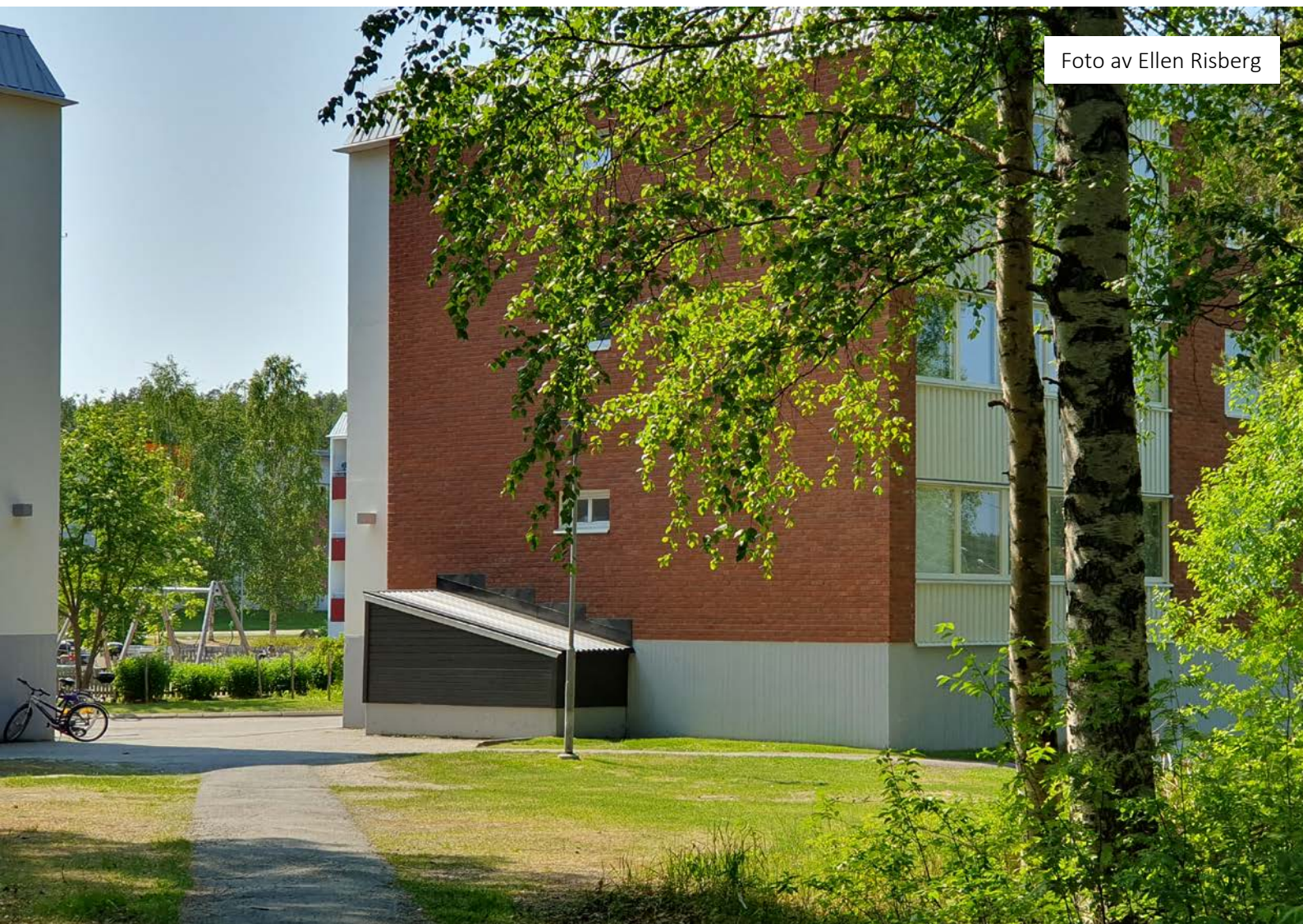


Foto av Ellen Risberg



LYCKSELE
KOMMUN
LIKSIJUN KOMMUVDNA

Stadshuset, Storgatan 22, 921 31 Lycksele
www.lycksele.se
kommun@lycksele.se
0950-166 00