

Antagen av
kommunfullmäktige
2025-04-28, § 27



JOKKMOKKS KOMMUN
JÁHKÅMÅHKE KOMMUVNNA
JÁHKÅMÅHKI SUOHKAN

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2024-2026



Innehåll

Processen	3
Bakgrund	3
Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program	4
Sammanfattning av underlag	5
Utmaningar för Jokkmokks kommun	6
Implementering och uppföljning	7
Övergripande mål	8
Handlingsplan Jokkmokk 2024-2026	9
Goda bostäder för alla	9
Främja en diversifierad bostadsmarknad	10
Attraktiva boendemiljöer	11



Processen

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383) ska kommunfullmäktige anta riktlinjer för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. De senaste riktlinjerna för bostadsförsörjning i Jokkmokks kommun antogs 2014, det vill säga att kommunen inte haft aktuella riktlinjer under föregående mandatperioden 2018–2022. Arbetet med att ta fram nya riktlinjer påbörjades i slutet av 2021 och planeras att antas hösten 2024.

Målet med denna bostadsförsörjningsplan, förutom att uppfylla det lagstadgade kriterierna, har varit att det ska bli ett lättanvänt styrdokument. Genom att ta inspiration från andra kommuner har arbetet resulterat i ett överskådligt och tydligt dokument som alla ska kunna ta del av och som enkelt kan implementeras i det kommunala arbetet. Detta har gjorts genom en handlingsplan som både är förankrad i politiken och bland de olika funktionerna i organisationen som berörs. Detta är av största vikt i och med att riktlinjerna ska vara vägledande i de arbeten och politiska beslut som rör den kommunala bostadsförsörjningen.

Bakgrund

Ett bra boende har grundläggande betydelse för människors välfärd och kommunens möjligheter att utvecklas. Därför är det viktigt att kommunerna arbetar aktivt med boendefrågorna. Kommunens riktlinjer för bostadsbyggandet ska ange färdriktning för framtida bostadsplanering och byggande samt att klargöra kommunens ansvar och roll. Kommunen har även ett uttalat ansvar att planera för bostadsförsörjningen via bostadsförsörjningslagen. Huvudbudskapet i bostadsförsörjningslagen är att kommunerna ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder.

Bostadsförsörjning kan handla både om att planera för tillgången på mark för nya bostäder liksom att utveckla och anpassa det befintliga bostadsbeståndet. När företag rekryterar arbetskraft är tillgången till attraktiva bostäder en nyckelfaktor för att de ska kunna knyta rätt kompetens till sig. Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är därför en viktig del av kommunens strategiska planering.

Kommunen behöver planera för en utveckling av bostadsbeståndet som kan tillgodose vitt skilda behov och önskemål. Utifrån socialtjänstlagen finns dessutom krav på kommunerna finns ett tydligt bostadsförsörjningsansvar för människor med begränsat ekonomiskt utrymme eller som själva saknar förmåga att skaffa eget boende samt att tillgodose behovet av särskilda boenden för äldre, funktionshindrade och andra personer med särskilda behov.

Dom mål och åtgärder som presenteras i detta dokument baseras på ett brett underlag som återfinns i bilagan "Riktlinjer för bostadsförsörjning - underlag".



Hänsyn till nationella och regionala mål, planer och program

Översiktsplan

Jokkmokks kommuns översiktsplan framtogs 2011 och är i dagsläget på gång att revideras men mycket gällande bostadsförsörjning är fortfarande aktuellt. Attraktivitet är en viktig aspekt som omnämns i översiktsplanen då det ger förutsättningar tillförbättrad offentlig och privat service. Och vice versa leder förbättrad offentlig och privat service till ökad attraktivitet.

”Målsättningen är också att skapa sådana livskvalitéer att kommunen blir en attraktiv plats att leva på. För att behålla och attrahera människor och kvalificerade verksamheter krävs åtgärder som skapar eller bevarar hög livskvalitet för boende, arbete, uppväxt, lärandemiljöer, fritid, social sammanhållning samt offentlig och kommersiell service där människan och miljön är i centrum”

Kommunen håller för tillfället på att ta fram en ny översiktsplan där riktlinjerna för bostadsförsörjning kommer användas som underlag.

Förstudie Jokkmokk - Leva & Bo

Projektet Förstudie Jokkmokk syftade till att inventera, kartlägga och utforma strategier och verktyg för att, i ett efterföljande genomförandeprojekt, kunna vara en del av, samt tillvarata, de möjligheter till samhällsutveckling som skapas tack vare de mycket stora etableringar och investeringar som sker och planeras ske i länet de närmsta 20–25 åren. Ett av delområdena i detta projekt är Leva & bo som har tre övergripande strategier som återfinns i dessa riktlinjer. Dessa är tillgång till mark, beredskap och attraktivitetshöjande insatser.

Regional utvecklingsstrategi - Norrbotten 2030

Regional utvecklingsstrategi, eller RUS, är ett verktyg för regionen att skapa en samlad bild över regionens tillgångar och hur dessa bör utvecklas. RUS för Norrbotten 2030 har ett antal prioriterade insatsområden som sedan bryts ner i delmål. Ett av dessa insatsområden är ”hög livskvalitet i attraktiva livsmiljöer” där bland annat attraktiva boenden och närmiljö är ett av delmålen. Norrbotten måste växa för att den gröna industrisatsningen som pågår ska vara möjlig och med det kommer ett ökat behov på goda bostäder vilket kräver en långsiktig och hållbar planering.

Sveriges miljömål

På nationell nivå har Miljökvalitetsmålen tagits fram av den svenska regeringen där ett av målen är ”God bebyggd miljö”. Delar av detta mål innebär bland annat att vi ska arbeta för en hållbar bebyggelsestruktur, hållbar samhällsplanering och en god vardagsmiljö, områden som bostadsförsörjningens riktlinjer bidrar till att uppnå.

Agenda 2030

De globala målen är en del av FN resolutionen Agenda 2030 som Sverige har implementerat. Ett av de globala målen som fastställs i Agenda 2030 är Hållbara städer och samhällen som bland annat inkluderar bostadsförsörjning där alla ska ha tillgång till ”fullgoda, säkra, och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster”. Genom dessa riktlinjer för bostadsförsörjning bidrar Jokkmokks kommun med att uppnå dessa mål.



Sammanfattning av underlag

Bostadsmarknadsanalysen baseras på en rad olika underlag;

- » Omvärldsanalys
- » Befintligt bostadsbestånd
- » Tillgång till kommunal mark ämnad för bostäder
- » Efterfrågan (Dialog med bank och mäklare)
- » Demografi
- » Framskrivningar
- » Boverkets statistiska underlag för bedömning av bostadsbristen

Jokkmokk är till ytan Sveriges näst största kommun med den näst lägsta befolkningstätheten. Ungefär hälften av kommunens 4728 invånare (2023) bor i centralorten och den andra hälften bor i övriga tätorter och småbyar runt om i kommunen. Kommunen har även under flera årtionden upplevt en minskande, och åldrande, befolkning.

De klassiska befolkningsframskrivningarna visar på en fortsatt kraftig nedåtgående trend men med den samhällsomvandling som sker norra Sverige, och främst Norrbotten, finns skäl att tro att minskningen inte kommer fortsätta i lika dramatisk takt. Det må vara endast en handfull utpekade etableringskommuner som främst talas om men dessa industrisatsningar är av en sådan magnitud att hela regionen kommer påverkas, direkt eller indirekt. Det kommer bli kringeffekter kopplade till dessa satsningar. I vilken utsträckning Jokkmokk kommer påverkas är svårt att förutse men möjligheten finns att bli en del av denna utveckling och kanske vända, eller åtminstone bromsa, den negativa befolkningsutvecklingen.

Det har identifierat ett antal obebyggda, planlagda, tomter i befintliga bostadsområden i Jokkmokk, Vuollerim och Porjus. Dessa har samlats i en digital tomtshop för att tillgängliggöras för intresserade. Det finns även ett par gamla detaljplaner för nya bostadsområdet/kvarter som inte är utbyggda men där lämpligheten behöver ses över utifrån möjlighet att koppla samman till befintlig infrastruktur, geologiska förutsättningar samt hur aktuell planen är gentemot modern byggstandard. Det finns alltså en viss bostadsberedskap men som behöver ses över och möjligtvis förstärkas.

Något som framkom i dialog med banken är att Jokkmokk har en hög andel äldre som kommer lämna efter sig hus i olika delar av kommunen. Vissa av dessa är belägna i attraktiva delar av kommunen som snabbt fylls på men många återfinns även i delar av landsbygderna som haft kraftig befolkningsminskning och som riskerar bli svåra att fylla upp. Det är en potentiell utmaning med fler ödehus men bostadstrender kan skifta när trycket på bostäder ökar och då finns en viss bostadsreserv.

Dom mest attraktiva områdena att bosätta sig på (ur ett villa-perspektiv) är i strandnära läge med pendlingsavstånd till Jokkmokk, exempelvis Mattisudden och Randijaur. Utanför Vuollerim i Porsi har man även märkt av ett högre intresse för bostäder. Dessa stråk kommer pekas ut i utvecklingsinriktningen i kommunens kommande översiktsplan.

För dom som vill bygga nytt finns dock svårigheter att få bostadslån. Det är främst i kommunens största turistorter, Kåbdalis och Kvikkjokk, de flesta nybyggnationer har skett de senaste åren och då i form av fritidshus. I pågående detaljplanearbete kommer att tillkomma ett antal villatomter både i Jokkmokk och Porjus.

Utifrån socialtjänstens underlag och den demografiska analysen kan man konstatera brister i Jokkmokks bostadsförsörjning. Det finns behov av fler typer av boendelösningar för äldre och vissa typer av LSS bostäder saknas helt. Även ur Boverkets statistiska underlag framkommer det att utbudet av bostäder inte matchar alla grupper. Även om andelen med ansträngd boendeekonomi har minskat är det fortfarande många som har återkommande problem med ansträngd boendeekonomi.



Utmaningar för Jokkmokks kommun

Åldrande befolkning

Liksom stora delar av landet har även Jokkmokk en trend av åldrande befolkning. Andelen av befolkningen över 65 ökar vilket sätter nya krav på bostäder som erbjuds i Jokkmokks kommun. I både det kommunala och privata lägenhetsbeståndet är endast ett fåtal tillgänglighetsanpassade och utöver dom lägenheter det kommunala bostadsbolaget har reserverade för 65+ så saknas andra typer av boenden som alternativ till särskilt boende. I dagsläget riskerar man därför att behöva bo kvar i ett hus eller en lägenhet som inte är anpassade efter ens behov tills man är så dålig att man måste flytta till ett särskilt boende. Trenden är att äldre är friskare högre upp i åldrarna och bor därför kvar i sitt eget hem längre. Behovet av särskilt boende kommer således inte öka på sikt, däremot kommer det finnas ett större behov av olika typer av tillgänglighetsanpassade bostäder. Äldre är inte en homogen grupp och det bör därför finnas ett brett spektrum av bostäder för olika individer.

Socioekonomiska förutsättningar

En ansträngd boendeekonomi kan tyda på en bostadsmarknad som inte matchar hushållens ekonomiska kapacitet. Enligt statistik från Boverket har drygt en tredjedel av Jokkmokks kommuns invånare har en ansträngd boendeekonomi baserat på Finansinspektionens kvar-att-leva-på (KALP)- kalkyl. Detta är något högre än snitten för både Norrbottens län och riket år. Under första åren av 2020-talet har mycket hänt i omvärlden med bland annat Covid-19 pandemin och kriget i Ukraina vilket har satt spår i världsekonomin. Med den lågkonjunktur som nu infinner sig med höga drivmedelspriser, elpriser, livsmedelspriser, räntor mm. är risken stor att antalet personer med en ansträngd boendeekonomi kommer öka. Det är därför av största vikt att se till att det finns goda bostäder i olika prisklasser som matchar hushållens behov.

Bo på landsbygden

Jokkmokk är till ytan Sveriges näst största kommun med den näst lägsta befolkningstätheten. Ungefär hälften av kommunens invånare bor i centralorten och den andra hälften bor i övriga tätorter och småbyar runt om i kommunen. De utmaningar som finns i kommunen med till exempel åldrande befolkning är särskilt påtaglig på landsbygderna där trenden är ännu kraftigare. Här finns även en högre andel ödehus och risken finns att de blir fler med en minskande befolkning. Detta gör det viktigt att arbeta med att skapa attraktiva livsmiljöer i landsbygden för att möjliggöra dessa platser till en bredare grupp människor för att på så vis upprätthålla en levande landsbygd. Det handlar om att fortsätta arbeta med LIS-planen (antagen 2021) som syftar till att göra det enklare att bygga och utveckla i strandnära lägen på landsbygden och se över hanteringen av ödehus.

Utvecklingen i länet

Det stora industrisatsningar som nu sker i norra Sverige är inte endast begränsade till ett antal etableringskommuner utan är av en sådan magnitud att hela regionen kommer påverkas, direkt eller indirekt. Ett stort antal arbetstillfällen kommer genereras och behovet av inflyttare från när och fjärran är stort. I vilken utsträckning Jokkmokk kommer påverkas är svårt att förutse men det finns möjligheter att bli en del av denna utveckling och för det krävs goda grundförutsättningar för att människor ska kunna flytta till kommunen. För att omställningen ska bli långsiktigt hållbar krävs det att det finns en beredskap för hur alla ska ha möjlighet att bo i goda och attraktiva bostäder. Det gäller även Jokkmokk.

En annan förutsättning för att kunna bo och leva i Jokkmokk är att ha tillgång till en fungerande välfärd. Som Sveriges näs största kommun till ytan är distanserna långa, att ha dom mest vitala funktioner av sjukvården (ex. akutvård och obs-avdelning) närvarande i kommunen är därför av största vikt för att invånarna ska känna sig trygga. Detta kan även vara avgörande för eventuella företags/industri-etableringar då det har stor påverkan på arbetsmiljön.



Implementering och uppföljning

För att åstadkomma en bostadsförsörjningsplan som är lättanvänd och enkelt kan implementeras i verksamheten behövs en strategi som beskriver hur detta uppnås. Det handlar främst om ansvarsfördelning, samordning och uppföljning. Nedan listas åtgärder för att åstadkomma detta:

- » Huvudansvar för åtgärderna ligger på berörd politisk instans och genomförs av berörd funktion/funktioner.
- » **Utvecklingsfunktionen** har samordnande funktion som årligen stämmer av med ordförande i politisk instans och funktionschef för en kontinuerlig uppföljning av handlingsplanen.
- » Inför aktualisering av bostadsförsörjningsplan (varje mandatperiod) görs en sammanfattning av statusen på samtliga mål och insatser av **utvecklingsfunktionen** som tas upp i styrgrupper för både tjänstepersoner och politik. Politiken beslutar om eventuella revideringar.
- » **Utvecklingsfunktionen** ansvarar för att genomföra informationsinsatser vid ny politik/nya tjänstepersoner om deras roll i bostadsförsörjningen.



Övergripande mål

Goda bostäder för alla

Jokkmokks kommun ska verka för att alla kommunens medborgare har tillgång till en god bostad oavsett vilket skede i livet man befinner sig i. Vissa grupper behöver det riktas särskilda insatser mot för att kunna uppnå det målet, det handlar främst om äldre och andra personer med särskilda behov. Från underlaget framgår det att kommunen har en åldrande befolkning och att man i större utsträckning bor kvar i sitt eget hem allt högre upp i åldrarna. Det är därför viktigt att kommunen arbetar för att tillgängliggöra anpassade bostäder som möter individens behov, genom att till exempel göra det enklare att ta steget från hus till lägenhet och skapa boendelösningar för kvalitativt åldrande i serviceorterna. Underlaget visar även att kommunen har en bristande bostadsförsörjning när det till personer med särskilda behov med rätt till LSS. Vissa typer av boenden saknas helt och de som finns är fullbelagda. Här finns inte någon helhetsstrategi för hur kommunen ska ta sig an frågan, det första steget blir därför att ta fram en strategi för goda och effektiva boendelösningar för denna grupp.

Främja en diversifierad bostadsmarknad

En kommun innehåller en stor variation av människor i olika stadier i livet med olika behov; växande familjer, ungdomar som längtar efter att flytta hemifrån, äldre som flyttar från det hus man startade sin familj i, och allt där emellan. Det är därför viktigt att kommunen verkar för en diversifierad bostadsmarknad så att man oavsett ekonomiska förutsättningar kan leva gott i en bostad som möter ens behov.

Attraktiva bostadsmiljöer

Detta mål knyts an med den förstudie som genomfördes under 2023 och strategin om attraktivitetshöjande insatser. Jokkmokks kommun ska verka för att vara attraktiv som kommun samt att gynna inflyttning och för det behöver vi kunna erbjuda en god livsmiljö. En del av detta är att skapa attraktiva bostadsmiljöer, både för befintliga invånare och potentiellt nya invånare. Det kan till exempel handla om hur kommunen sköter röjning i bostadsområden och tomma tomter som är till salu. En annan attraktivitetsrelaterad fråga många kommuner brottas med är hantering av fallfärdiga hus, ovårdade tomter och ödehus som skulle kunna bidra till bostadsförsörjningen med rätt förutsättningar.



Handlingsplan Jokkmokk 2024-2026

Goda bostäder för alla

Kommunen ska föra dialog med pensionärsföreningar för att informera om boende i lägenhet och logistik vid flytt. Dialogen ska samordnas med kultur och fritids redan etablerade dialoger med pensionärsföreningarna.

- » Ansvar (Sammankallande): Kommunstyrelsen
- » Andra berörda: Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Kultur och fritid, Utveckling

Det kommunala bostadsbolaget ska genomföra riktade informationsinsatser för äldre och anhöriga om boendevalternativ.

- » Ansvar & genomförande: Jokkmokkshus

Kommunen ska arbeta kunskapsbyggande inom organisationen om bostadssituationen för äldre.

- » Ansvar: Socialnämnden
- » Genomförande: Socialtjänsten

Kommunen ska ta fram en strategi för goda och effektiva boendelösningar för personer med särskilda behov.

- » Ansvar: Socialnämnden
- » Genomförande: Socialtjänsten

Kommunen ska ta fram en strategi för hur man ska arbeta med olika typer av boendelösningar för äldre.

- » Ansvar: Kommunstyrelsen
- » Genomförande: Socialnämnden, Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokkshus

»

Kommunens äldreboende ska arbeta för att utveckla kvalité och möta kompetensbehovet i form av att bland annat öka utbildningsinsatserna.

- » Ansvar: Kommunstyrelsen
- » Genomförande: Socialnämnden, Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Jokkmokkshus



Främja en diversifierad bostadsmarknad

Kommunen ska fortsätta arbeta med LIS-planen genom årlig uppföljning av bygglovs- och detaljplaneärenden för att bekräfta aktualitet.

- » Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden
- » Genomförande: Utvecklingsfunktionen

Kommunen ska ta fram en markstrategi med riktlinjer om markförvärv, markanvisningar och markprissättning. Detta ska främja en kommunal beredskap för bostadsbyggande.

- » Ansvar: Kommunstyrelsen
- » Genomförande: Utvecklingsfunktionen

Kommunen ska underlätta försäljningen av kommunala tomter genom en digital tomtshop.

- » Ansvar: Kommunstyrelsen
- » Genomförande: Utvecklingsfunktionen

Det kommunala bostadsbolaget ska årligen se över att det finns bostäder i olika prisklasser efter efterfrågan.

- » Ansvar & genomförande: Jokkmokkshus

Kommunen ska marknadsanpassa sina tomtpriser.

- » Ansvar: Kommunstyrelsen
- » Genomförande: Samhälls- och infrastrukturfunktionen, Utvecklingsfunktionen

Kommunen ska sträva efter att ha en planberedskap genom att både se över aktualiteten på gamla detaljplaner och ta fram nya detaljplaner för bostadsändamål.

- » Ansvar: Kommunstyrelsen,
- » Genomförande: Samhällsbyggnadsnämnden, Utvecklingsfunktionen

Kommunen ska informera den lokala banken inför att detaljplaner för bostadsändamål antas eller när kommunala tomter ska gå ut till försäljning för att minimera flaskhalsar.

- » Ansvar: Kommunstyrelsen
- » Genomförande: Samhällsbyggnadsnämnden, Utvecklingsfunktionen, Samhälls- och infrastrukturfunktionen



Attraktiva boendemiljöer

Kommunen ska ta fram en plan för röjning kring bostadsområden och kommunala, säljbara, tomter.

» Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden
» Genomförande: Samhällsbyggnadsinfrastrukturfunktionen

Kommunen ska tillhandahålla information angående röjning på initiativ av privatpersoner

» Ansvar: Kommunstyrelsen
» Genomförande: Samhällsbyggnadsinfrastrukturfunktionen

Kommunen ska se över hur hanteringen av ödehus, fallfärdiga hus och ovårdade tomter kan möjliggöras.

» Ansvar: Samhällsbyggnadsnämnden
» Genomförande: Samhällsbyggnadsavdelningen

Kommunen ska ta fram en strategi för att hantera entreprenörsbostäder så det kan skapa mervärde för orten och möjligheter att bo kvar.

» Ansvar: Kommunstyrelsen
» Genomförande: Utvecklingsfunktionen

