



# Handlingsplan för bostadsförsörjningen (Underlag för samråd)

Föreskrift

# Plan

Policy

Program

Reglemente

Regler

Riktlinje

Rutin

Strategi

Taxa

Antaget av Kommunfull-  
mäktige datum §

Giltig från och med  
2024-xx-xx

Dokumentansvarig  
Kommunchef Jimmy  
Johansson

## Innehåll

<b>1. INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
<b>2. KOMMUNERNAS VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING</b> .....	<b>5</b>
<b>3. HANDLINGSPLAN</b> .....	<b>7</b>
ÅTGÄRD 1 VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE.....	7
ÅTGÄRD 2 TRYGGHETSBOENDE.....	8
ÅTGÄRD 3 BEFINTLIGA BYGGNADER BLIR BOSTÄDER.....	9
ÅTGÄRD 4 FLER BOENDEFORMER I BJURHOLM.....	10
ÅTGÄRD 5 ÖDEHUS.....	11
ÅTGÄRD 6 FRITIDSHUS SOM ÅRETRUNTBOENDE .....	12
ÅTGÄRD 7 FYSISK PLANERING .....	13
ÅTGÄRD 8 PROJEKT – ÖKAT SMÅHUSBYGGANDE .....	14
ÅTGÄRD 9 BOSTADSFÖRMEDLING .....	15
ÅTGÄRD 10 CIRKULÄRT BYGGANDE OCH ÅTERBRUK.....	16

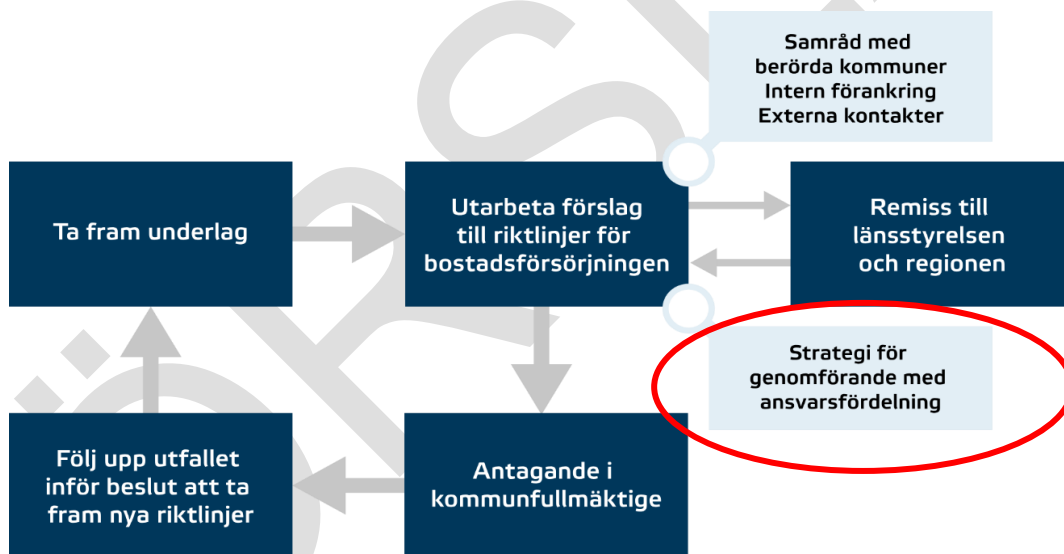
## 1. Inledning

Att bo bra är en väsentlig förutsättning för ett gott liv. Det är därför angeläget att tillgodose Bjurholmsbornas behov av och efterfrågan på bostäder i livets olika skeden. Goda bostäder attraherar också nya kommuninvånare, viktigt för kommunens utveckling och tillväxt.

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. De ska minst innehålla kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och **kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål**. Kommunen ska också ange hur man har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen. (Framgår av föreslagna riktlinjer och denna handlingsplan)

## Process

Att arbeta med riktlinjer för bostadsförsörjningen handlar, enligt Boverket, inte bara om att ta fram det dokument som kommunfullmäktiga ska ta ställning till utan ska ses som en process, som omfattar analys av underlag, framtagande av en strategi för genomförandet och uppföljning av antagna riktlinjer.



*Process för arbetet med riktlinjer för bostadsförsörjningen. Källa: Boverket*

## Samråd

Riktlinjerna tillsammans med handlingsplanen ska efter intern förankring skickas för samråd till näringslivet, fastighetsägare, pensionärsorganisationerna, de politiska partierna, de kommunala nämnderna, grannkommunerna, länsstyrelsen i Västerbotten, Umeåregionen m fl.

## Revidering

Beslut om antagande och revidering av riktlinjerna fattas av kommunfullmäktige vilket ska ske minst varje mandatperiod. Handlingsplanen föreslås också att antas av kommunfullmäktige men kan revideras oftare eller vid behov.

## Riktlinjer för bostadsförsörjnings disposition

Riktlinjerna omfattar;

### 1. Riktlinjer för bostadstadsförsörjningen i Bjurholms kommun.

Dokumentet är ett program enligt kommunens mall för styrande dokument och innehåller inriktningsmål, en analys eller beskrivning av Bjurholms befolkning, bostadsbestånd och bostadsmarknad samt en analys av vilka behov som inte tillgodoses på Bjurholms bostadsmarknad. Till riktlinjerna hör ett antal underlag bestående av;

- Marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten. Slutrapport Tyréns 2023-06-05
- Länk till Boverkets bostadsmarknadsenkät
- Länsstyrelsens underlag inför Bjurholms kommuns beslut om planeringsstrategi
- PM. Underlag för Bjurholms riktlinjer för bostadsförsörjning, Tyréns december 2023

### 2. Handlingsplan för bostadsförsörjningen i Bjurholms kommun.

Dokumentet är en plan enligt kommunens mall för styrande dokument och innehåller förslag på åtgärder för att främja bostadsförsörjning med en beskrivning, uppskattad tid för genomförandet, vilken nämnd som är ansvarig samt indikatorer för att mäta måluppfyllelsen och en uppskattad kostnad för respektive åtgärd.

## 2. Kommunernas verktyg för bostadsförsörjning

Exempel på verktyg för bostadsförsörjning är planmonopolet (översikts- och detaljplanering), markägande och anvisning av kommunal mark för nya bostäder, allmännyttan, bostadsförmedling och socialtjänst. Här beskrivs de viktigaste sammanfattningsvis.

### Fysisk planering

Kommunens verktyg avseende fysisk planering är främst översiktsplan, detaljplaner och bygglov, vilka styrs genom Plan- och bygglag (2010:900) (PBL). Översiktsplanen, är ett kommunövergripande planeringsdokument som långsiktigt redovisar utvecklingsstrategier och planer för kommunen. Framtagandet av en ny översiktsplan för Bjurholms kommun har inletts genom bl. a framtagande av nödvändiga underlag. Riktlinjer för bostadsförsörjningen blir ett viktigt underlag genom att de anger behovet av bostäder. Översiktsplanen ska också redovisa var och hur bostäder ska planeras med hänsyn till olika intressen. Genom detaljplaner skapas förutsättningar och möjligheter för att nya bostäder ska kunna byggas. Detaljplanen styr bebyggelsens användning och utformning. God framförhållning är viktigt eftersom det tar lång tid att ta fram nya detaljplaner.

### Kommunens markinnehav

Kommunens egen mark är ett mycket viktigt verktyg för kommunens arbete med bostadsförsörjningen och ska ses långsiktigt tex genom strategiska markförvärv. Genom markanvisningsavtal och exploateringsavtal kan kommunen ställa villkor som styr inriktningen på bostadsbyggandet, exempelvis vad gäller upplåtelseformer, vad som ska byggas och dess genomförandetid.

### Allmännyttigt bostadsföretag

Bjurholms kommun har inget allmännyttigt bostadsföretag och genomförda utredningar har visat att det inte är aktuellt att bilda ett sådant. Däremot äger Bjurholms kommun i egen förvaltning 147 lägenheter vilka hyrs ut enligt fastställda regler för kommunens bostadskö.

### Kommunal bostadsförmedling

Med kommunal bostadsförmedling avses en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. En kommunal bostadsförmedling ökar inte utbudet av bostäder men kan underlätta för bostadssökande att få tag i en bostad – och för fastighetsägare att komma i kontakt med presumtiva hyresgäster. Bostadsförmedlingen kan tillhandahålla samlad och kontinuerlig information om utbudet av lediga bostäder. Det gör det lättare för hushållen att anpassa sitt boende efter skiftande behov i olika skeden av livet och verksamheten främjar därigenom en önskad rörlighet i bostadsbeståndet. En kommunal bostadsförmedling ger också kommunen möjligheter att prioritera akuta bostadsbehov och se till att inga hushåll diskrimineras. Enligt bostadsförsörjningslagen ska kommunen anordna bostadsförmedling om det behövs med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Det kan göras tillsammans med grannkommunerna. Det är tillåtet att ta betalt av bostadssökande som får ny lägenhet genom förmedlingen. Det är även tillåtet att ta ut en köavgift, förutsatt att lägenheterna förmedlas i turordning efter kötid. Det går dock bra att fördela en begränsad del av lägenheterna med förtur och ändå ta ut en köavgift.

**Investeringar**

Kommunens investeringar är viktiga för alla invånare och påverkar bostadsefterfrågan på ett positivt sätt. För tillfället är Bjurholms kommun inne i en intensiv investeringsperiod genom byggande av vård- och omsorgsboenden, förskola, nya skollokaler, brandstation, återvinningscentral, skolskjutsangöring mm.

**Hyresgarantier**

Boverkets kreditgaranti beskrivs enklast som en försäkring som kreditgivaren kan teckna för lån för bostadsbyggande. Kreditgarantin gynnar såväl byggaktören som kreditgivaren genom att den kan minska låntagarens behov av egen kapitalinsats eller topplån och ger kreditgivaren ett skydd mot kreditförluster. Kreditgaranti kan lämnas för ett schablonberäknat belopp något som kan vara tillämbart i Bjurholm som har låga marknadsvärden.

**Sociala insatser**

Kommunen har, enligt Socialtjänstlag (2001:453), Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning, särskilt ansvar att tillhandahålla boende för vissa grupper. Dessa grupper kan vara personer med funktionsvariation, äldre som har behov av plats på särskilt boende samt hemlösa och anvisade nyanlända. Ytterligare exempel är personer utsatta för våld i nära relationer eller hedersrelaterat våld där kommunen har ansvar. Kommunen har det yttersta ansvaret för att de som bor i kommunen får stöd och hjälp vid behov.

### 3. Handlingsplan

Här beskrivs vilka åtgärder (strategi) som föreslås för att tillgodose behovet av bostäder enligt av kommunfullmäktige antagna riktlinjer och inriktningsmål. Uppskattad tid för genomförande anges. För uppföljning föreslås indikatorer och en uppskattad kostnad för genomförandet.

#### Åtgärd 1 Vård- och omsorgsboende

*Färdigställande av projekt Diamanten omfattande 40 platser för vård- och omsorgsboende.*



*Bild: Diamanten kommer att innehålla vård- och omsorgsboende, lokaler för hemtjänsten, förskola, storkök och skolmatsal*

<i>Beskrivning</i>	Projektet Diamanten innehåller 40 platser för vård- och omsorgsboenden. Byggskedet har inletts. Markarbeten mm kommer att påbörjas under våren 2024
<i>Tid</i>	Beräknad inflyttning 2026
<i>Ansvarig nämnd</i>	Socialnämnden/Kommunstyrelsen
<i>Indikator</i>	Antalet vård- och omsorgsboenden.
<i>Uppskattad kostnad</i>	Avsatta medel för investeringen ca 210 Mkr

## Åtgärd 2 Trygghetsboende

*Det s.k. posthuset byggs om och anpassas och hyrs ut som ett biståndsbedömt trygghetsboende.*



Bild; Fastighet: Örnen 7. Adress: Storgatan 7 A, 7 B, 916 31 Bjurholm Byggår: 1988. Lägenheter 3 typer: 2 rum och kök ca 58–65 m<sup>2</sup>

<i>Beskrivning</i>	Ombyggnad genomförs för att skapa gemensamma ytor för samvaro, gemensamma måltider etc. Inriktningen bör vara att åstadkomma attraktiva och bekväma lägenheter och lokaler som gör boendet åtråvärt. Förslag tas fram på rekrytering av en trivselvärd som inte ger omvårdnad eller service men däremot anordnar aktiviteter, ger råd och information om samhällstjänster etc. Beslutsunderlag tas fram avseende trygghetsboendets administrativa frågor t. ex om det ska vara biståndsbedömt eller ej, statsbidrag, hyresnivåer mm
<i>Tid</i>	Beräknad inflyttning 2027
<i>Ansvarig nämnd</i>	Socialnämnden/Kommunstyrelsen
<i>Indikator</i>	Antalet biståndsbedömda trygghetsboenden
<i>Uppskattad kostnad</i>	Avsatta medel för investeringen ca 5 Mkr



### Åtgärd 3 Befintliga byggnader blir bostäder

*Möjligheten att anpassa eller bygga om befintliga byggnader för bostadsändamål utreds*



*Bild: Förskolan Örnen (uppe till vänster) flyttar till nya Diamanten. Johannesgården (uppe till höger) äldreboende för närvarande stängd och Ålvgården (nederst) som avvecklas när Diamanten blir klar*

<i>Beskrivning</i>	Ålvgården, Johannesgården eller förskolan Örnen kan vara alternativ. Det kan också finnas möjliga objekt i det privatägda beståndet. Detaljplanering kan behöva ske för att medge byggrätt för bostadsändamål. Mycket viktigt att bevaka möjligheten att åstadkomma bra fysisk tillgänglighet och attraktiva bostäder
<i>Tid</i>	Möjlig inflyttning 2028
<i>Ansvarig nämnd</i>	Socialnämnden/kommunstyrelsen
<i>Indikator</i>	Andelen hyresrätter i Bjurholms bostadsbestånd ökar med 2% senast år 2028 År 2022 var andelen ca 10% exkl. specialbostäder
<i>Uppskattad kostnad</i>	Utredningskostnad 200 tkr. + ev. kostnad för detaljplanering ~ 500 tkr.

## Åtgärd 4 Fler boendeformer i Bjurholm

*Ett av Bjurholms kommuns ägda flerbostadshus/byggnader upplåts med bostadsrätt, kooperativ hyresrätt eller säljs som ägarlägenheter.*

### *Vad är en bostadsrätt?*

En bostadsrätt är en upplåtelseform av en bostad där bostadsrättsinnehavaren äger rätten att bo i bostaden. För att kunna äga en bostadsrätt måste man bli medlem i bostadsrättsföreningen. Det är bostadsrättsföreningen som äger bostaden och fastigheten, bostadsrättsinnehavaren äger endast rätten att bo i respektive lägenhet.

<i>Beskrivning</i>	Möjligheterna utreds med syfte att skapa attraktiva exklusiva lägenheter.
<i>Tid</i>	Möjlig inflyttning 2028
<i>Ansvarig nämnd</i>	Kommunstyrelsen
<i>Indikator</i>	Antal bostadsrätter i bostadsbeståndet med exklusiva lägenheter
<i>Uppskattad kostnad</i>	Utredningskostnad 300 tkr.

## Åtgärd 5 Ödehus

### *Identifiering av "ödehus"*



*Bild: Hus som står tomta kan vara en värdefull resurs för att åstadkomma inflyttning och byutveckling*

<b>Beskrivning</b>	Flera kommuner har genomfört projekt med syftet att identifiera "ödehus". Erfarenheter från dessa projekt inhämtas och en handlingsplan utformas anpassad för Bjurholms förhållanden med syftet att husen blir bebodda året runt. Mycket viktigt att bevaka möjligheten att åstadkomma bra fysisk tillgänglighet och attraktiva bostäder
<b>Tid</b>	Flerårigt projekt
<b>Ansvarig nämnd</b>	Kommunstyrelsen
<b>Indikator</b>	Antalet "ödehus"
<b>Uppskattad kostnad</b>	Årlig kostnad 100 tkr.

## Åtgärd 6 Fritidshus som åretruntboende

*Ett fritidshusområde omvandlas till åretruntboende*



*Bild: Ett fritidshusområde kan ha goda förutsättningar att omvandlas till ett bostadsområde för åretruntboende*

<i>Beskrivning</i>	Det finns ett stort antal fritidshus i Bjurholm vars ägare bor i en annan kommun. Många fritidshus har sannolikt hög standard och kan användas direkt eller efter om- eller tillbyggnad användas för åretruntboende. Viktiga förutsättningar är va-nät, närhet till service och kommunikationer etc. I dialog med de boende diskuteras önskemål och möjligheter till åretruntboende. En detaljplan tas fram. Viktiga frågor att reglera är bl. a byggrätt tomtstorlek mm.
<i>Tid</i>	Flerårigt projekt
<i>Ansvarig nämnd</i>	Kommunstyrelsen
<i>Indikator</i>	Antalet fritidshus omvandlade till åretruntboende
<i>Uppskattad kostnad</i>	Utredningskostnader detaljplan mm överstiger 500 tkr. Därtill kommer ev. investeringar i va-nät mm.

## Åtgärd 7 Fysisk planering

### *Fysisk planering för bostadsändamål*



*Bild: Planläggning med detaljplan syftar till att mark- och vattenområden används till det ändamål området är mest lämpat för.*

#### *Beskrivning*

*Under förutsättning att medel kan ställas till förfogande är avsikten att ta fram en ny översiktsplan för Bjurholms kommun under 2025–2027. Ett viktigt fokus är att skapa förutsättningar för framtida bostadsbebyggelse. Detaljplaner för bostadsändamål i attraktiva lägen tas fram. Ett utbud av tomter för småhusändamål bör löpande säkerställas. Observera skillnaden mellan planlagda och byggklara tomter.*

#### *Tid*

*Flerårigt projekt*

*Ansvarig nämnd*

*Kommunstyrelsen*

#### *Indikator*

- 1. Antalet detaljplanelagda byggrätter för bostadsändamål*
- 2. Antalet byggklara tomter för bostadsändamål*

#### *Uppskattad kostnad*

*3–5 Mkr för kommande planarbeten*

*Om exempelvis infrastruktur för ett småhusområde ska tas fram måste investeringar göras i gator och allmänna platser vatten- och avlopp mm varvid investeringsmedel måste avsättas.*

## Åtgärd 8 Projekt – ökat småhusbyggande

*Bjurholms kommun deltar i Umeå-regionens projekt "Kommunöverskridande kraftsamling"*



Bild: Regional mobilisering för ökat småhusbyggande – kraftsamling inom Umeå-regionen

Beskrivning	Syftet är att ta fram en bredd av möjligheter för småhusbyggande för att stå väl rustade inför den pågående och kommande större utvecklingen i Norra Sverige. Med ett regionalt grepp, och med allas kompetenser, kan en bredd av möjligheter skapas som kommer hela regionen till gagn.
Tid	Flerårigt projekt
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Indikator	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Antalet detaljplanelagda byggrätter för bostadsändamål</li> <li>2. Antalet byggklara tomter för bostadsändamål</li> </ol>
Uppskattad kostnad	Finansieras i första hand via projektet Regional mobilisering, men tid går åt för att delta i projektet

## Åtgärd 9 Bostadsförmedling

*Utreda hur den nuvarande rollen att hyra ut de lägenheter som ägs av Bjurholms kommun utvecklas till att bli en aktör/förmedling som bidrar till bostadsförsörjningen och kommunens utveckling*



Bild: Bra och korrekt information till den som söker bostad underlättar inflyttning och flyttkedjor

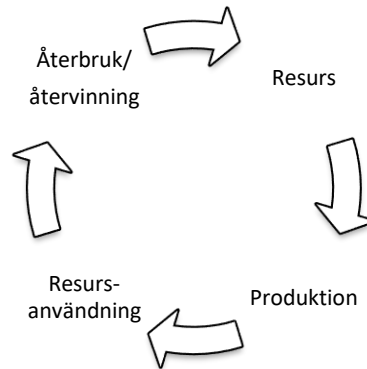
<i>Beskrivning</i>	<p>Ett alternativ kan vara att inrätta en kommunal bostadsförmedling där bostäder från flera fastighetsägare förmedlas och där kommunen beslutar om vilka förmedlingsprinciper som ska gälla. Ibland kan det också behövas och vara önskvärt med en samverkan med andra kommuner i regionen.</p> <p>Ett annat alternativ kan vara att bilda en organisation gärna i samarbete med Bjurholms näringsliv m fl. som får uppdraget att vara en aktör som kan bidra till en aktiv och efterfrågad bostadsförmedling.</p>
<i>Tid</i>	Flerårigt projekt
<i>Ansvarig nämnd</i>	Kommunstyrelsen
<i>Indikator</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Befolkningsökning.</li> <li>2. Antal i bostadskön</li> </ol>
<i>Uppskattad kostnad</i>	Årlig uppskattad kostnad 300 tkr.

## Åtgärd 10 Cirkulärt byggande och återbruk

### Cirkulärt byggande och återbruk



Figur: Från linjär till cirkulär ekonomi



Figur: Omställning från linjär till cirkulär ekonomi i byggsektorn.

<b>Beskrivning</b>	<p>En del i de nationella och globala hållbarhetsmålen är att minska uttaget av naturresurser, samt minska den klimat- och miljöpåverkan som uppstår. Senast år 2025 ska minst 70 procent av bygg- och rivningsavfall återvinnas eller förberedas för återanvändning. Det är ett av Sveriges miljömål. Omställning till en mer cirkulär ekonomi, där resurser används effektivt i giftfria kretslopp, är en viktig del i det. En huvudinriktning i handlingsplanen är därför att så långt som möjligt använda de byggnader som redan finns och som kan användas för bostadsändamål.</p> <p>Se åtgärder kopplade till inriktningsmålen "Fritidshus används för åretruntboende" och "Småhus som står tomma eller som används som fritidshus blir åretruntboende"</p> <p>Ett förslag är att som projekt välja ett "ödehus" som rustas upp med utgångspunkten att återanvända och återbruka så mycket som möjligt. Intresseanmälan från familjer som sedan köper eller flyttar in och som får följa projektet.</p>
<b>Tid</b>	Flerårigt projekt
<b>Ansvarig nämnd</b>	Kommunstyrelsen
<b>Indikator</b>	Antal byggnader som "återanvänds"
<b>Uppskattad kostnad</b>	Ej uppskattad