



**BJURHOLMS  
KOMMUN**

Dnr: KS24-120 271

# Handlingsplan för bostadsförsörjningen

Föreskrift

# Plan

Policy

Program

Reglemente

Regler

Riktlinje

Rutin

Strategi

Taxa

Antaget av kommunfullmäktige  
2024-06-10 § 22

Giltig från och med  
2024-07-04

Dokumentansvarig  
Kommunchef

## INNEHÅLL

<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>3</b>
KOMMUNENS PLANERADE INSATSER FÖR ATT NÅ UPPSATTNA MÅL. (HANDLINGSPLAN) .....	3
REVIDERING.....	3
<b>2. KOMMUNERNAS VERKTYG FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING .....</b>	<b>4</b>
<b>3. HANDLINGSPLAN .....</b>	<b>6</b>
ÅTGÄRD 1 VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE.....	6
ÅTGÄRD 2 TRYGGHETSBOENDE.....	7
ÅTGÄRD 3 BEFINTLIGA BYGGNADER BLIR BOSTÄDER.....	8
ÅTGÄRD 4 FLER BOENDEFORMER I BJURHOLM.....	9
ÅTGÄRD 5 HUS SOM STÅR TOMMA .....	10
ÅTGÄRD 6 FRITIDSHUS SOM ÅRETRUNTBOENDE .....	11
ÅTGÄRD 7 FYSISK PLANERING.....	12
ÅTGÄRD 8 PROJEKT – ÖKAT SMÅHUSBYGGANDE .....	13
ÅTGÄRD 9 BOSTADSFÖRMEDLING .....	14
ÅTGÄRD 10 CIRKULÄRT BYGGANDE OCH ÅTERBRUK .....	15
.....	15

## 1. Inledning

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).

### **Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål. (Handlingsplan)**

Handlingsplanen för bostadsförsörjningen innehåller förslag på åtgärder utifrån uppsatta mål i riktlinjer för bostadsförsörjningen. Åtgärderna innehåller en beskrivning, en uppskattad tid för genomförandet, vilken nämnd som är ansvarig samt indikatorer för att mäta måluppfyllelsen samt en uppskattad kostnad för respektive åtgärd.

### **Revidering**

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

## 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 i urval.

### Fysisk planering

Kommunens verktyg avseende fysisk planering är främst översiktsplan, detaljplaner och bygglov, vilka styrs genom Plan- och bygglagen (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 bland annat framtagande av ett kulturmiljöunderlag och en planeringsstrategi. Riktlinjer för bostadsförsörjningen blir en viktig input till översiktsplaneringen 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 till exempel 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 ser 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 med mera.

**Kreditgarantier**

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 tillämpligt 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 dess inriktningsmål. Uppskattad tid och kostnad för genomförande anges. För uppföljning föreslås indikatorer för respektive åtgärd.

#### 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

Beskrivning	Projektet Diamanten innehåller 40 platser för vård- och omsorgsboenden. Byggskedet har inletts.
Tid	Beräknad inflyttning 2026
Ansvarig nämnd	Socialnämnden/Kommunstyrelsen
Indikator	Antalet vård- och omsorgsboenden i Bjurholms kommun.
Uppskattad kostnad	Avsatta medel för investeringen cirka 210 Mkr

## Åtgärd 2 Trygghetsboende

*Kommunägda fastigheter och mark, inventeras med syftet att åstadkomma trygghetsboenden.*



Bild: Trygghetsbostäder är en boendeform som har tillkommit för att ge äldre som tillgång till större gemenskap och mer trygghet. Det är en så kallad mellanboendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnssorg

Beskrivning	Utreda förutsättningar och behov för att skapa trygghetsbostäder. Inriktningen bör vara att åstadkomma attraktiva och bekväma lägenheter och lokaler som gör boendet åtråvärt. Trygghetsboende ska innehålla en trivselvärd som inte ger omvårdnad eller service men däremot anordnar aktiviteter, ger råd och information om samhällstjänster etcetera Beslutsunderlag tas fram för genomförande av trygghetsboende samt trygghetsboendets administrativa frågor till exempel om det ska vara biståndsbedömt eller ej, statsbidrag, hyresnivåer med mera.
Tid	Beräknad inflyttning 2028
Ansvarig nämnd	Socialnämnden/Kommunstyrelsen
Indikator	Antalet lägenheter i trygghetsboenden.
Uppskattad kostnad	Avsatta medel för investering cirka 5 Mkr (2024). Fortsatt avsättning av budget sker i kommande budgetberedningar när beslutsunderlag finns framtagna.



## 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 Diamanten. Johannesgården (uppe till höger) äldreboende för närvarande stängd och Älvgården (nederst) som avvecklas när Diamanten blir klar*

Beskrivning	Älvgården, Johannesgården eller förskolan Örnen kan vara alternativ till bostäder. Det kan också finnas möjliga objekt i det privatägda beståndet till exempel före detta mejeriet. Detaljplanering kan behöva ske för att medge byggrätt för bostadsändamål. Mycket viktigt att bevaka möjligheten att åstadkomma bra fysisk tillgänglighet och attraktiva bostäder.
Tid	Möjlig inflyttning 2028–2030
Ansvarig nämnd	Socialnämnden/kommunstyrelsen
Indikator	Andelen hyresrätter i Bjurholms bostadsbestånd. År 2022 var andelen hyresrätter cirka 10% exklusive specialbostäder.
Uppskattad kostnad	Utredningskostnad 200 tkr. + eventuell kostnad för detaljplanering ~ 500 tkr. Se möjligheten att söka statsbidrag för planläggning. ( <a href="https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier--småhus-omvandling/">https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier--småhus-omvandling/</a> )



## 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.

Beskrivning	Möjligheterna utreds med syfte att skapa attraktiva exklusiva lägenheter.
Tid	Möjlig inflyttning 2028–2030
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Indikator	Antal bostadsrätter i bostadsbeståndet med exklusiva lägenheter
Uppskattad kostnad	Utredningskostnad 300 tkr.

## Åtgärd 5 Hus som står tomma

### Identifiering av hus som står tomma



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

Beskrivning	Flera kommuner har genomfört projekt med syftet att identifiera hus som står tomma. 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
Tid	Flerårigt projekt
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Indikator	Antalet hus som står tomma.
Uppskattad kostnad	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*

Beskrivning	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 etcetera I dialog med de boende diskuteras önskemål och möjligheter till åretruntboende. En detaljplan tas fram. Viktiga frågor att reglera är bland annat byggrätt tomtstorlek med mera.
Tid	Flerårigt projekt
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Indikator	Antalet fritidshus omvandlade till åretruntboende
Uppskattad kostnad	Utredningskostnader detaljplan mm överstiger 500 tkr. Därtill kommer eventuella investeringar i va-nät med mera.

## 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. Angeläget att beakta kulturmiljön och grönstrukturens betydelse för en attraktiv boendemiljö.
Tid	Flerårigt projekt
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Indikator	Antalet detaljpanelagda byggrätter för bostadsändamål 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 med mera varvid investeringsmedel måste avsättas. Möjligheten att söka statsbidrag för planering utnyttjas om möjligt. ( <a href="https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/smahus-omvandling/">https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/smahus-omvandling/</a> )

## 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 detaljplanlagda 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



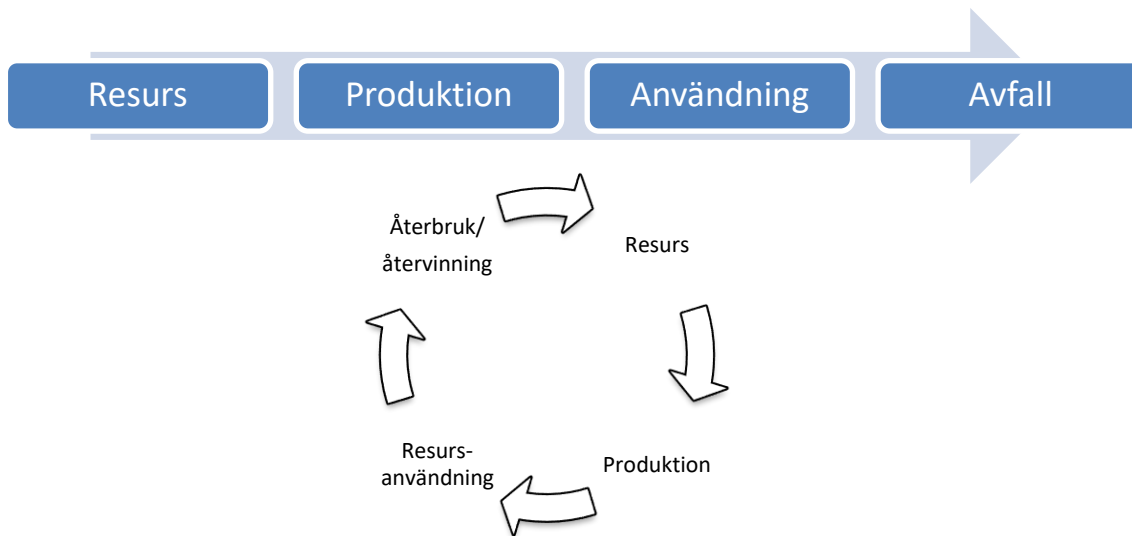
## Åtgärd 9 Bostadsförmedling

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

Beskrivning	<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 uppdrag som en kommunal bostadsförmedling skulle kunna ha är att utreda och skapa förutsättningar för att kunna använda befintliga småhus eller andra lämpliga hus som står obebodda för att åstadkomma försäljning, uthyrning, flyttkedjor och inflyttning till kommunen. Vara länken mellan uthyrare, säljare och inflyttare, köpare.</p> <p>Ett annat alternativ kan vara att bilda en organisation gärna i samarbete med Bjurholms näringsliv med flera som får uppdraget att vara en aktör som kan bidra till en aktiv och efterfrågad bostadsförmedling.</p>
Tid	Flerårigt projekt
Ansvarig nämnd	Kommunstyrelsen
Indikator	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Befolkningsökning.</li><li>2. Antal i bostadskön</li></ol>
Uppskattad kostnad	Årlig uppskattad kostnad 300 tkr.

**Åtgärd 10 Cirkulärt byggande och återbruk**

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 giffria 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 "tomt hus" 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