

Bostadsförsörjningsprogram

Arjeplogs kommun



Foto: Johan Fjellström, LiLAB

Dokumenttyp Program	Dokumentnamn Bostadsförsörjningsprogram	Fastställd/upprättad Kommunfullmäktige 2024-10-28 § 73.	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Giltighetstid Tillsvidare
Dokumentansvarig Kommunchef	Version 1.0	Senast reviderad	Dokumentinformation Dnr Ks 2024/554, 289.	Detta dokument gäller för Politik och förvaltning

Innehåll

Sammanfattning	1
1. Inledning.....	2
2. Lagstiftning	3
3. Mål och riktlinjer	4
3.1 Nationella	4
3.2 Regionala.....	4
3.3 Kommunala	4
4. Förutsättningar.....	8
4.1 Nulägesbeskrivning och befolkningsprognoser	8
4.2 Utvecklingsbygder.....	12
5. Analys av bostadsmarknaden.....	14
5.1 Bostadsbestånd	14
5.2 Boendeformer	15
5.3 Bostadsenkät.....	18
6. Kommunens planerade insatser och fortsatt arbete	19
6.1 Övergripande behov	19
6.2 Bostäder för äldre	20
6.3 Utveckla landsbygd	20
7. Sammanfattning riktlinjer och åtgärder.....	21
Slutsats.....	22
Referenslista.....	23

Sammanfattning

Programmet sammanfattar de visioner, mål och riktlinjer kommunen har med bostadsförsörjningen. Detta inkluderar hur bostadsplaneringen ser ut idag, vad kommunen avser göra med det befintliga bostadsbeståndet och vad man tror behövs i framtiden. Sedan ändring i bostadsförsörjningslagen oktober 2022 ska kommunen se över vilka behov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden. I Arjeplog är det i första hand brist på tomter och bostäder i attraktiva lägen, främst nära vatten och fjäll. Detta gäller både i tätorten och byarna runt om i kommunen.

Arjeplogs styrkor när det gäller boende är både närheten och glesheten. Här finns boendemiljöer i tätort och byar med närhet till rik natur, fjäll och vattenmiljöer. Bostadsmarknaden i Arjeplog är även speciell med tanke på den omfattande komponent- och fordonstestindustrin. Vintertid är Arjeplog fullt av besökare från hela världen och under högsäsong är de fler än de bofasta. Detta bidrar till att antalet lediga lägenheter varierar stort under året. Samtidigt som det finns ett visst överflöd av lediga lägenheter under sommaren är det svårt att få boende under vintern, och det finns en efterfrågan att ytterligare utöka boendemöjligheterna för testindustrin.

Bostadsförsörjningsprogrammet presenterar en nulägesbeskrivning av bostadsbeståndet och hur befolkningsfördelningen ser ut idag. Programmet innehåller även ett antal prognoser för hur befolkningens storlek och sammansättning förväntas bli i framtiden. Prognoserna gör det möjligt för kommunen att ta höjd för de behov som kan komma att finnas i framtiden. Programmet har koppling till den kommunala översiktsplanen men ska fungera som en fristående handling som ska vara lätt att revidera. Det är kommunfullmäktige som antar riktlinjerna vid varje ny mandatperiod. Programmet mynnar slutligen ut i ett antal fokusområden för kommunens fortsatta arbete.

1. Inledning

Bra bostäder och boendemiljöer är grundläggande kvaliteter för en kommun. Att det finns bostäder för människor i olika skeden av livet är en förutsättning för kommunens utveckling, dels för att locka nya invånare, dels för att invånare ska välja att stanna i kommunen även om deras behov förändras (Boverket, 2023). Alla kommuner ska enligt ”Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (SFS 2000:1383)” varje mandatperiod anta mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen. Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen genomförs. Detta utgör en bärande del i kommunernas strategiska arbete och det är kommunerna själva som ansvarar för planering och genomförande (Boverket, 2023).

Arjeplogs kommun är Sveriges fjärde största till ytan och den mest vattenrika med 8 727 sjöar, inklusive Sveriges djupaste, Hornavan. Sett till befolkningens storlek är Arjeplog Sveriges fjärde minsta med 0,2 invånare per kvadratkilometer. Eller sett från ett annat håll: det finns fem kvadratkilometer till varje invånare. Här är det glest, här finns plats för fler och här bör det finnas möjlighet för alla att ha en naturskön boendemiljö av god kvalitet, mitt bland sjöar och fjäll.

Visionen ”Arjeplog Kommun – världskänd för attraktiv livsmiljö och kreativ tillväxt” tillhör alla som bor och verkar i kommunen. Det är invånarnas behov som styr utbudet av bostäder och bostadsförsörjningsprogrammet ska därför reflektera detta. Programmet ska även fastställa mål och riktlinjer med bostadsbeståndet. Detta kan ske genom åtgärder som möjliggör nytt bostadsbyggande eller genom att främja en utveckling av det befintliga. Programmet bygger på ett antal kommunala dokument och beslut som beskriver mål, ambitioner och riktlinjer så som de är formulerade i dagsläget. Men även statistik från Statistiska Centralbyrån (SCB) och nationella och regionala mål, planer och program. Framtida ändringar i dessa dokument kan innebära ändringar i bostadsförsörjningsprogrammet.

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller:

- Nulägesbeskrivning
- Befolkningsprognoser
- Behov för särskilda målgrupper
- Mål och planer för kommunens bostadsbestånd
- Nationella och regionala mål, planer och program

2. Lagstiftning

Nedan presenteras i korthet de huvudsakliga lagar som reglerar och ligger till grund för utformningen av bostadsförsörjningsprogrammet.

Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (2000:1383)

Kommunens ansvar för bostadsförsörjningen utgår från Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Lagen tydliggör kommunernas skyldigheter och tonvikten ligger vid att skapa förutsättningar för att alla ska kunna leva i goda bostäder. Detta kan ske genom att utveckla det befintliga bostadsbeståndet eller genom åtgärder som möjliggör nytt bostadsbyggande. Enligt lagen ska kommunerna ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning varje mandatperiod, vilket innebär att riktlinjerna i detta program kommer vara aktuella fram till ordinarie val år 2026.

Plan- och bygglagen (2010:900)

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggnader (Boverket, 2020a). Bostadsförsörjningsplanen har direkt koppling till fysisk planering och beslut om markanvändning och ska därför utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (2010:900). En del i detta gäller tillämpningen av bestämmelserna i 2 kap 3§, de så kallade allmänna intressena. ”Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet” utgör ett av fem allmänna intressen som programmet enligt PBL ska främja (Boverket, 2021). Utöver detta reglerar lagen även avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen, hantering av bygglov, tillsyn och påföljder. Plan- och bygglagen styr alltså den kommunala planeringen och medborgares och myndigheternas inflytande över denna.

Miljöbalken (1998:808)

Miljöbalken reglerar användningen av mark- och vattenområden, skydd av naturen, bestämmelser om störande och farliga verksamheter samt tillsyn och påföljder. Miljöbalken reglerar även strandskyddet, vilket är en viktig fråga för Arjeplogs kommun. Här finns gott om attraktiva lägen som är svåra att exploatera på grund av regleringar. Strandskyddet gäller vid havet, insjöar och vattendrag med syftet att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Länsstyrelsen kan besluta om att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen om det behövs för att säkerställa strandskyddets syften. Syftet med att kommuner kan peka ut LIS-områden är att stimulera den lokala och regionala utvecklingen i områden som har god tillgång till fria strandområden. Länsstyrelsen granskar sedan alla beslut om dispens som kommunen har fattat. I dagsläget finns 29-LIS områden i Arjeplogs kommun (Arjeplogs kommun, 2018b).

3. Mål och riktlinjer

Nedan presenteras nationella, regionala och kommunala mål och riktlinjer som ligger till grund för utformningen av bostadsförsörjningsprogrammet.

3.1 Nationella

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor en, från social synpunkt, god livsmiljö. Samtidigt ska en långsiktig hushållning med naturresurser främjas och bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas. För delområdet bostadsmarknad är målet en långsiktigt väl fungerande marknad där utbudet av bostäder möter medborgarnas behov (Boverket 2020b). Bostadsförsörjningsprogrammet har även koppling till de svenska miljökvalitetsmålen, som i sin tur är en del av Sveriges arbete med de globala målen i Agenda 2030. Ett av de 16 miljökvalitetsmålen handlar om god bebyggd miljö. Riksdagens definition av miljömålet är att ”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas” (Sveriges miljömål, 2023).

3.2 Regionala

Den regionala utvecklingsstrategin förkortas RUS och utgör en ram för det lokala utvecklingsarbetet i Norrbotten. I ”Regional utvecklingsstrategi för en hållbar framtid i Norrbotten 2030” har man enats om samverkan och prioriteringar för länet, utifrån nationella och internationella strategier. Där konstateras att för att skapa bättre förutsättningar för allmännyttan och privata bostadsbolag att bygga mer, krävs ett enat Norrbotten där man strategiskt prioriterar byggande. Fokus ska vara att lyfta Norrbottens unika värden och möjliggöra bostäder för alla i hela länet. Utöver det lyfter man vikten av att byggda och offentliga miljöer ska vara tillgängliga för alla och upplevas trygga, tilltalande och stimulera möten mellan människor (Region Norrbotten, 2019).

3.3 Kommunala

År 2018 antogs den aktuella kommunala översiktsplanen *Framåt – Åvddån - Lokal utvecklingsstrategi och översiktsplan*. Bostadsförsörjningsprogrammet med dess mål, riktlinjer och strategier utgår från översiktsplanen. I planen har kommunen tagit fram fokusområden som berör bostadsförsörjningen och som dessutom ligger i linje med nationella mål och den regionala utvecklingsstrategin. Ett av dessa fokusområden är *Attraktiv och hållbar livsmiljö*. Detta område omfattar bland annat boende, tillgänglighet, trygghet och livskvalitet. I detta fokusområde finns utpekade strategier och rekommendationer som riktar sig mot boende, bebyggelse och bostadsförsörjning:

Kommunens strategier för boende och bebyggelse:
En god planberedskap som säkerställer tillgång till attraktiv mark för bostäder och etablering av verksamheter både i centralort och i byar.
Utnyttja hela potentialen för utveckling och tillväxt i befintlig och tillkommande fritidshusbebyggelse.
Nya bostadsområden ska, om möjligt, planeras i anslutning till befintlig bebyggelse och existerande infrastruktur. Vid planering och lovgivning tas hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur och utformning.
Människor med särskilda bostadsbehov ska ha tillgång till anpassade bostäder

Prioriterade åtgärder och rekommendationer för boende och bebyggelse:
Stimulera att fritidshus med närhet till serviceorter ska kunna omvandlas till permanentboende för att stärka sysselsättning och serviceunderlag.
Områden för både året runt- och fritidsbostäder planeras i strandnära lägen.
Möjligheter för attraktiva stora tomter i anslutning till tätort och byar ska utredas, exempelvis för djurhållning.
Marknadsföring av mark och bostäder för att öka exploateringen av planlagda områden och öka inflyttningen.
Effektivisera och korta prövningsprocesser, som handläggningstiden på bygglov

Åtgärder och rekommendationer när det gäller inflyttning och välkomnande:
Genomföra spetsig och smart marknadsföring som stärker Arjeplogs kommuns profil och attraktionskraft för besökare, boende och inflyttare
Ta fram och genomföra ett program för inflyttning och integration.
Arbeta offensivt med utveckling av en väl fungerande inflyttarservice.
Ta fram ett inflyttningspaket till nya kommuninnevånare.

Rennäring

Stora delar av kommunen är riksintresse för rennäringen. Enligt miljöbalken kap 3 §5 ska mark- och vattenområden som har betydelse för rennäringen så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra renskötseln. Detta innebär att tidig dialog bör ske med berörd sameby om bebyggelse planeras i dessa områden.

Gestaltning

Kommunfullmäktige har antagit ett gestaltungsprogram som hjälpmedel för utformning av den byggda miljön. Att få nya och befintliga invånare att trivas handlar inte bara om att trivas i bostaden, det handlar även om att trivas med livet mellan husen. Gestaltungsprogrammet ska därför fungera som inspiration och vägledning för skyltning, belysning, utveckling av stråk och mötespunkter. Det handlar om att förstärka kommunens unika värden och kännetecken. I gestaltungsprogrammet identifieras Arjeplogs kännetecken som driftigheten, samiska kulturen, tekniken och naturen. Ledorden är samisk kultur, fjällnära skärgård och biltestverksamhet. Vid utformning av miljöer ska medborgare engageras så att hänsyn till jämställdhets-, tillgänglighets-, mångfalds-, miljö-, och barnrättsaspekter tas på bästa sätt. En av strategierna för gestaltning är att verka för att ”enprocentregeln” tillämpas. Det innebär att ca en procent av budgeten för ett byggprojekt (vid nybyggnation, om- eller tillbyggnad) avsätts till bild- eller formkonstnärlig gestaltning (Arjeplogs kommun, 2018a).

Utvecklingsbygder

I kommunen finns fem utpekade utvecklingsbygder: Slagnäsbygden, Arjeplogsbygden, Laisdalsbygden, Silvervägens fjällområde och Piteälvsbygden (se mer under avsnitt 4.2 Utvecklingsbygder). Att upprätthålla en levande landsbygd är en viktig utvecklingsfaktor i Arjeplogs kommun. En alltför utspridd bebyggelse i en glesbefolkad kommun är inte hållbart eftersom det inte ger nog med underlag för kommunal och kommersiell service. Lokalisering av ny bebyggelse prioriteras i första hand i anslutning till Arjeplogs tätort eller i andra serviceorter, till exempel Jäckvik (Arjeplogs kommun, 2018b). Bostadsförsörjningsprogrammet vill styra så att tillkommande service och bebyggelse på bästa sätt ska bidra till utveckling och service. I Jäckvik har ett par nya detaljplaner antagits, och fler är på gång. I framtiden förväntas fritidshusbebyggelsen i området att öka och just nu pågår även framtagandet av en fördjupad översiktsplan.

LIS områden (landsbygdsutveckling i strandnära läge)

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen är en fråga av stort intresse för Arjeplog och ett verktyg för kommunen att planera för utveckling och tillväxt. LIS-områden gör det möjligt för kommuner som Arjeplog med liten befolkningsmängd och långa obebyggda strandsträckor att nyttja konkurrensfördelen med strandnära lägen för turism och boende.

Byggande inom LIS-områden ska, tillsammans med annan service och näringslivsutveckling bidra till en positiv landsbygdsutveckling. Arjeplog kommun har pekat ut 29 LIS-områden i Översiktsplanens del 2 (Arjeplogs kommun, 2018b).

Fritidshus (ÖP)

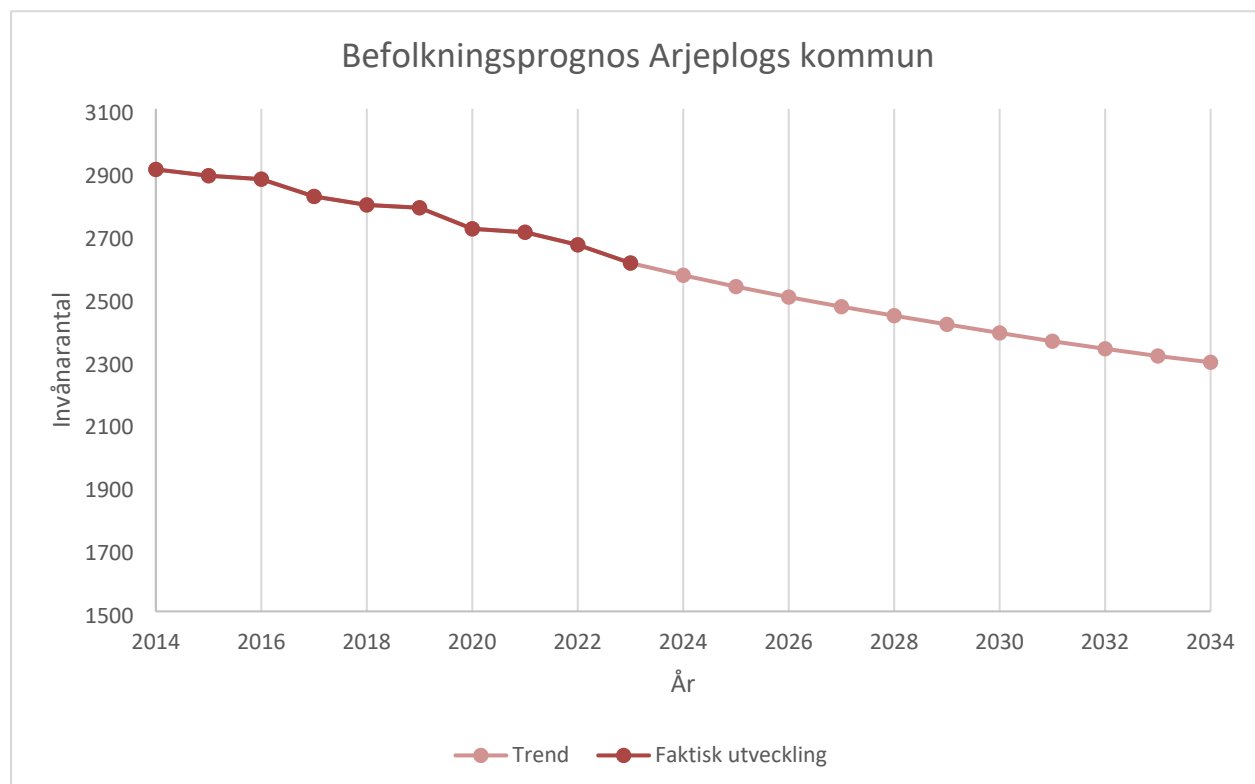
Arjeplogs kommun vill stimulera fortsatt turismutveckling i form av fritidshusturism. Fritidshusen utgör ett viktigt underlag för upprätthållande av kommersiell service och sysselsättning. Kommunen ser även gärna att fler fritidshus på sikt omvandlas till permanentboende för att stärka sysselsättning och serviceunderlag. Att kombinera ett liv nära natur och friluftsmöjligheter trots att arbetsplatsen ligger långt därifrån kan locka fler att bosätta sig i kommunen (Arjeplogs kommun, 2018a).

4. Förutsättningar

4.1 Nulägesbeskrivning och befolkningsprognoser

Befolkningens sammansättning spelar roll för hur kommunen planerar bostadsförsörjningen. I följande avsnitt presenteras därför både befolkningsprognoser och en nulägesbeskrivning.

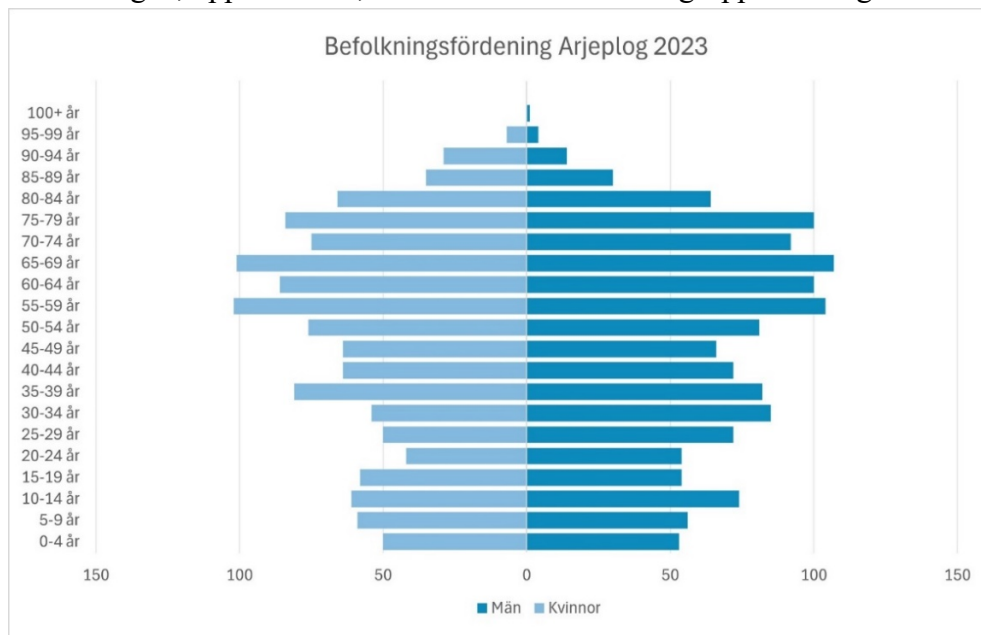
Arjeplogs kommun är Sveriges mest vattenrika och en av världens mest glesbefolkade med 0,2 invånare per kvadratkilometer. År 2023 hade kommunen 2 609 invånare. Varav 1 244 kvinnor och 1 365 män (47,7% kvinnor respektive 52,3% män) (SCB; Arjeplogs kommun, 2018a). Befolkningsutvecklingen har under en längre tid varit nedåtgående och att hejda befolkningsminskningen är en stor utmaning för kommunen (Se figur 1). Befolkningen har minskat kontinuerligt de senaste 10 åren och förväntas minska ytterligare de kommande 10 åren. År 2034 är prognosen att Arjeplogs invånarantal kommer vara 2 293. Befolkningsprognosen är baserad på statistik från SCB. Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. SCB's befolkningsframskrivning baseras på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter.



Figur 1. Befolkningsprognos Arjeplogs kommun. Faktisk utveckling mellan år 2014–2023 och förväntad utveckling mellan år 2024–2034.

Källa: Bearbetad statistik från SCB.

Majoriteten av Arjeplogs invånare är mellan 55 – 79 år (se figur 2). Den yngre delen av befolkningen, upp till 30 år, är inte lika stor. Minsta gruppen är unga kvinnor i åldern 20–24 år.



Figur 2. Befolkningsfördelning Arjeplogs kommun år 2023. Antal män och kvinnor.

Källa: Bearbetad statistik från SCB.

Om 10 år förväntas den äldre befolkningen bli större, särskilt personer över 80 år, samtidigt som barn upp till 14 år och vuxna mellan 25-29 år minskar (se figur 3). Det kommer också ske en generell minskning bland personer 50-70 år.

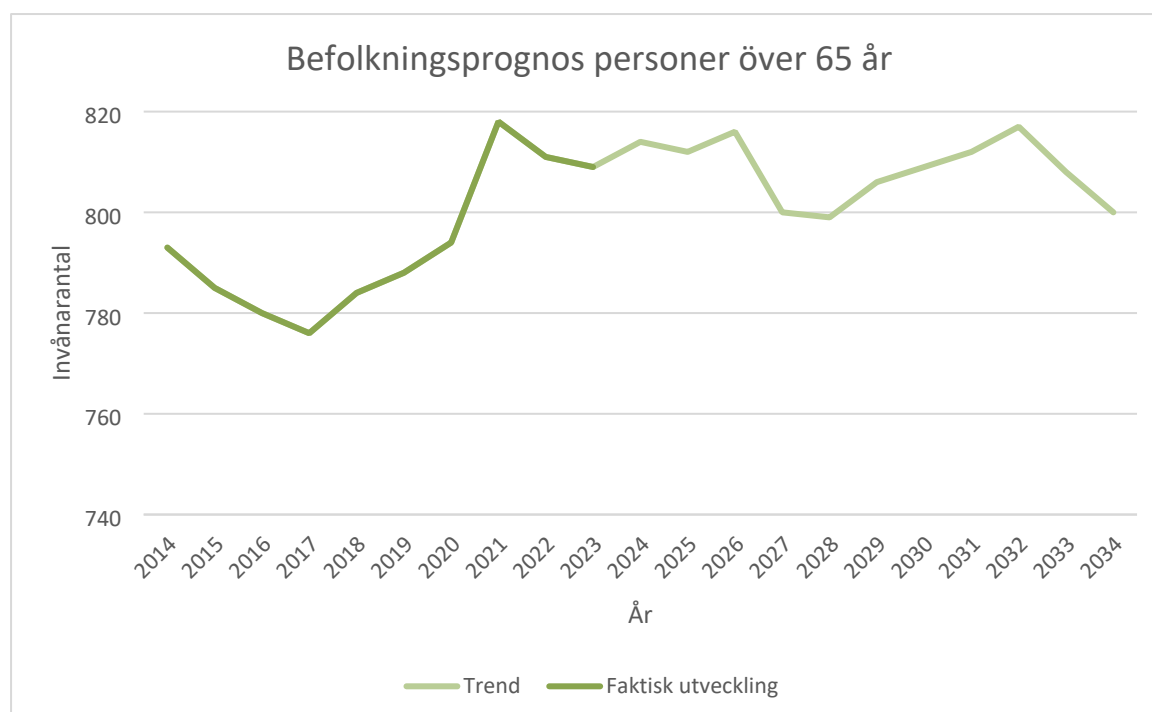


Figur 3. Prognos befolkningsfördelning år 2034. Antal män och kvinnor.

Källa: Bearbetad statistik från SCB.

År 2023 var 809 personer i Arjeplog över 65 år, vilket motsvarade 31% av befolkningen (att jämföra med Sverigesnittet där 20,6% av befolkningen var över 65 år). Prognosen är att antalet personer över 65 år kommer ligga på en ganska stabil nivå fram till år 2026, för att sedan sjunka under ett par år och sedan öka igen (se figur 4). Mellan år 2032–2034 är prognosen att antalet personer över 65 kommer börja sjunka igen. Vissa år ser ut att ha en mer dramatisk minskning (exempelvis åren 2026–2027 och 2032–2034). Mellan dessa år handlar om en prognostiserad minskning på 16–17 personer.

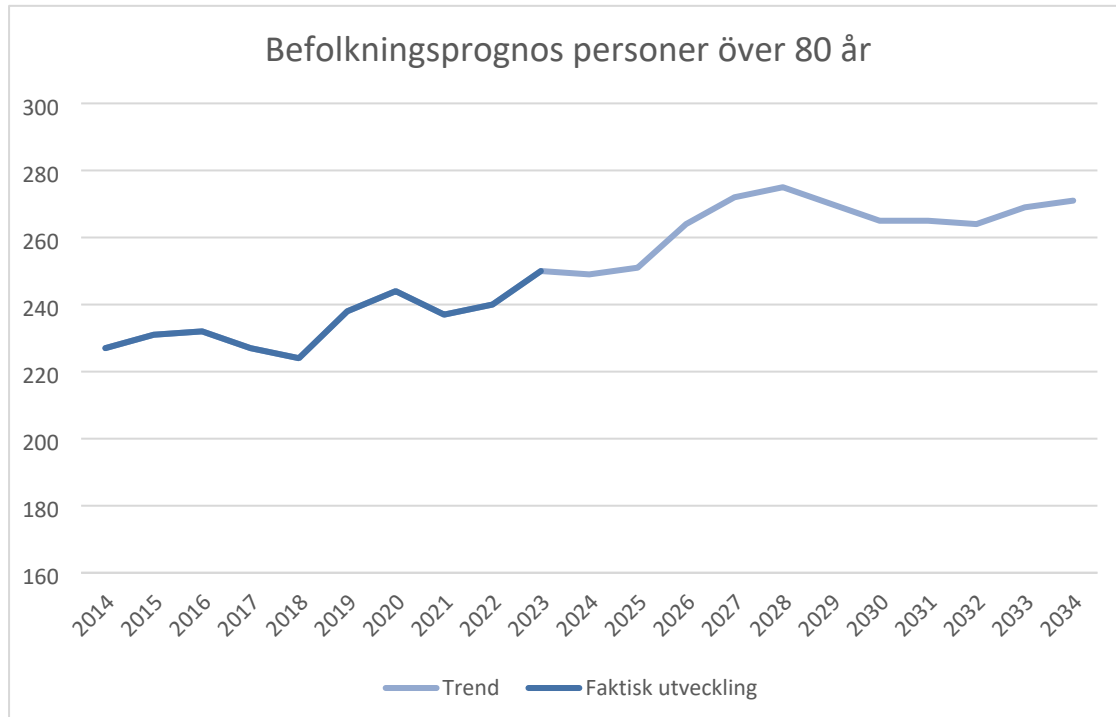
Prognosen är baserad på statistik från SCB. Den framtida befolkningens storlek och sammansättning bestäms av antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. SCB's befolkningsframskrivningar baseras på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter.



Figur 4. Befolkningsprognos personer över 65 år, Arjeplogs kommun. Faktisk utveckling mellan år 2014–2023 och förväntad utveckling mellan år 2024–2034.

Källa: Bearbetad statistik från SCB.

År 2023 var 250 personer i Arjeplogs kommun 80 år eller äldre (se figur 5). Prognosen är att den äldre befolkningen kommer stiga kontinuerligt och nå sin högsta nivå år 2028. Då förväntas antalet personer över 80 år vara 275 personer. Därefter förväntas befolkningen sakta sjunka för att sedan vara på en ganska stabil nivå fram till år 2034. Prognosen baseras på statistik från SCB. Den framtida befolkningens storlek bestäms av antaganden om den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster. SCB's befolkningsframskrivningar baseras på vad som observerats under de senaste nio åren och ett antagande om att den utvecklingen fortsätter.



Figur 5. Befolkningsprognos personer över 80 år, Arjeplogs kommun. Faktisk utveckling mellan år 2014–2023 och förväntad utveckling mellan år 2024–2034.

Källa: Bearbetad statistik från SCB.

4.2 Utvecklingsbygder

Nedan presenteras i korthet de fem utvecklingsbygderna i Arjeplogs kommun. Områdena har olika karaktär och förutsättningar för boende och bebyggelse. Bostadsförsörjningsprogrammet vill styra så att tillkommande bostäder och bebyggelse på bästa sätt stimulerar utveckling och serviceunderlag i såväl Arjeplogs tätort som i de fem utpekade utvecklingsbygderna. Mer information om utvecklingsbygderna finns i Översiktsplanens del 2 (Arjeplogs kommun, 2018b).

Arjeplogsområdet

Arjeplogs samhälle och de intilliggande byarna omges av vatten, berg och lågfjäll. Precis som de övriga utvecklingsbygderna erbjuder Arjeplogsområdet ett rikt natur- och kulturlandskap. Bebyggelsen är koncentrerad till Arjeplogs tätort och byarna som växt upp vid sjöarnas stränder. I tätorten består bebyggelsen huvudsakligen av låga enfamiljshus i villakvarter och mer blandad bebyggelse med verksamheter, enfamiljs- och flerfamiljshus i de centrala delarna. Detta är kommunens huvudort och det finns ett bra utbud av kommersiell och offentlig service. Arjeplogsområdet utgör en livskraftig utvecklingsmotor och ett attraktivt service- och kommuncentra där ett av fokusområdena är att utveckla befintlig bebyggelse. I Arjeplogsområdet finns 12 antagna LIS-planer (Arjeplogs kommun, 2018b).

Slagnäsområdet

Slagnäs serviceort har ett geografiskt läge med stor utvecklingspotential. Här korsas viktiga vägstråk med bra pendlingsavstånd till Arjeplog tätort, Arvidsjaur, Sorsele och Malå. Bebyggelsen ligger huvudsakligen i anslutning till sjöarna Naustajaure och Storavan. I Slagnäs finns grundläggande kommersiell service som äldreomsorg, skolskjuts och hemtjänst. Befolkningen har minskat liksom i kommunen som helhet, men området har befast sin unika karaktär med testindustri och besöksnäring i anslutning till de stora sjöarna. I slagnäsområdet finns i dagsläget 6 utpekade LIS-områden och en av kommunens rekommendationer är att uppmärksamma andra på möjligheterna till attraktivt boende i området (Arjeplogs kommun, 2018b).

Laisdalsområdet

Laisdalsområdet har haft en stor befolkningsminskning redan Laisvallgruvan lades ner år 2001. Befolkningsminskningen har påverkat tillgången till service i området, men det finns skolskjuts och kommunal hemtjänst. I Laisvall har en stor andel permanentbostäder övergått till fritidshusboende och i områden som Gauto och Adolfström har flera fritidshusområden anlagts under senare år. En omvänd utveckling där fler fritidshus omvandlas till permanentboende skulle däremot kunna påverka befolkningsutvecklingen i positiv riktning. Det finns en generell efterfrågan på fritidshus och tomter för permanentboende. I Laisdalsområdet ser kommunen särskilt positivt på kompletterande bebyggelse i området Hällbacken. När det gäller mer omfattande bebyggelse är Laisvall intressant eftersom vatten- och avloppsanläggningarna är dimensionerade för en större belastning än i nuläget. I Laisdalsområdet finns i dagsläget 2 antagna LIS-områden (Arjeplogs kommun, 2018b).

Piteälvsområdet

Piteälvsområdet kan sägas vara kommunens mest orörda område av vildmarkskaraktär. Hela området har höga natur- och kulturmiljövärden och avvattnas av nationalälven Piteälven. Piteälvsområdet innefattar flera naturreservat. Bebyggelsen längs älven är sparsam. Det är det område som minskat mest i befolkning vilket innebär att utbudet av offentlig och kommersiell service är mycket litet. Piteälvsområdet räknas ur servicesynpunkt till Arjeplogsområdet med centralorten som kärna. I Piteälvsområdet finns 4 antagna LIS-områden, fortsatt utveckling i området föreslås i första hand genom utveckling av befintliga anläggningar och LIS-området Sundnäs- Långudden. Det finns däremot vissa utmaningar i Piteälvsområdet. Bredbandsutbyggnad är till exempel svårt i ett så stort, stenigt och glesbefolkat område (Arjeplogs kommun, 2018b).

Silverbägens fjällområde

Silverbägens fjällområde karaktäriseras av närheten till Norge och Skellefteälven som historiskt har möjliggjort kommunikation och bosättning i området. I området finns även Pieljekaise nationalpark och i servicekärnan Jäckvik finns grundläggande kommersiell service, skolskjuts, hemtjänst och kollektivtrafik. I dagsläget har byn 29 bofasta invånare. Området är mycket populärt för turism- och friluftsliv, särskilt under vintern, vilket gör att antalet besökare varierar stort under året. Fritidshusturismen i Jäckvik förväntas öka vilket är en av anledningarna till att kommunen arbetar med att ta fram en fördjupad översiktsplan över området. I Jäckvik finns bredband och en bra utbyggd digital infrastruktur. Området är utbyggt med fiber och kommunen har dessutom uppgraderat masterna till den senaste tekniken för att få bättre mobilt bredband.

I Silverbägens fjällområde totalt finns fem antagna LIS-områden.

5. Analys av bostadsmarknaden

5.1 Bostadsbestånd

Länsstyrelsen redovisar årligen en analys över bostadsmarknaden i länet. Analysen baseras på Boverkets bostadsmarknadsenkät som årligen skickas ut till landets 290 kommuner. Resultatet ger tillsammans med annan statistik en lägesbild och samlad bedömning av bostadsmarknaden (Länsstyrelsen Norrbotten, 2024).

I Länsstyrelsens senaste analys (publicerad 2024) har Arjeplogs kommun bedömt att det i sin helhet råder underskott på bostadsmarknaden (Länsstyrelsen Norrbotten, 2024). Testindustrin bidrar till viss del till detta och till Arjeplogs speciella bostadsmarknad. Under testsäsongen ökar folkmängden i tätorten med ca 100 procent när tusentals testare av olika nationaliteter bor och arbetar i kommunen. När det under andra delar av året råder visst överskott på lediga lägenheter är det under testsäsongen december-april betydligt svårare att få tag på boende.

Det finns även en efterfrågan på attraktiva tomter. Särskilt efterfrågat är tomter i strandnära lägen och i populära fjällorter som Jäckvik. Läget utanför centralorten och för ungdomar på bostadsmarknaden anses däremot vara i balans (Länsstyrelsen Norrbotten, 2024). När det gäller bostadsbeståndet är fritidshus den vanligaste typen av bebyggelse i Arjeplogs kommun (se tabell 1). Därefter småhus och hyresrätter. Specialbostäder avser bostäder för bland annat äldre och funktionshindrade. Bostadsrätter är den boendeform det finns minst antal av i kommunen.

Tabell 1. Bostadsbestånd Arjeplogs kommun år 2023.

Bostadsbestånd	Antal	Andel
Fritidshus	1 514	47%
Småhus	1 174	36%
Hyresrätter	381	12%
Specialbostäder	129	4%
Bostadsrätter	28	1%
Totalt:	3 226	100%

Källa: SCB

Majoriteten av alla hushåll i Arjeplogs kommun bor i småhus (villa, radhus, kedjehus eller parhus) med äganderätt, vilket innebär att man själv äger sin fastighet (se tabell 2). Den näst vanligaste boendeformen är hyresrätt. Att bo i bostadsrätt är den minst vanliga boendeformen.

Tabell 2. Andel hushåll efter boendeform i Arjeplogs kommun år 2023.

Boendeform	Andel hushåll
Småhus, äganderätt	68,1%
Hyresrätt, flerbostadshus	17,2%
Småhus, hyresrätt	4,4%
Övrigt boende	2,0%
Specialbostad	1,6%
Bostadsrätt, flerbostadshus	1,5%
Uppgift saknas	5,2%

Källa: SCB

I Övrigt boende ingår lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål, men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, t.ex. byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion. Här ingår även lägenheter där uppgift om lägenhetens upplåtelseform saknas (SCB).

5.2 Boendeformer

Småhus

Småhus avser villor, friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus (exklusive fritidshus). I Arjeplogs kommun finns totalt 1 174 småhus (se tabell 1).

Hyresrätter

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd som äger fastigheten i fråga. I Arjeplog är det den kommunala Stiftelsen Arjeploghus som äger majoriteten av hyresrätterna. De förvaltar i dagsläget 317 hyresrätter, varav 4st 4:or, 55st 3:or, 172st 2:or och 86st 1:or. De andra hyresrätterna ägs och förmedlas av olika privata hyresvärdar. I Arjeplog varierar vakansgraden på hyresrätter mycket under året. Testindustrin gör att vakansgraden är betydligt lägre under december-april. Under andra delar av året är vakansgraden högre och det finns då ett överskott av lediga lägenheter. Detta varierar dock runt om i tätorten där så kallade 50+ områden nästan alltid är fulla.

Den fluktuerande bostadsmarknaden och det säsongsbetonade näringslivet skapar vissa svårigheter för Stiftelsen Arjeploghus att sköta uthyrning av hyresrätter på ett långsiktigt sätt. Om befolkningen dessutom fortsätter minska kommer Arjeploghus inom en snar framtid behöva se över vilka fastigheter de ska ha kvar på grund av att det finns för många tomma lägenheter. Det skulle i sin tur påverka näringslivet eftersom lägenheterna också fungerar som en buffert vintertid när

testverksamheten är som störst och det är svårt att få boende. En långsiktig plan för hur stiftelsen ska sköta sina fastigheter och hantera den förväntade utvecklingen är därför nödvändigt.

Bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening som äger fastigheten. I föreningen äger varje medlem sin lägenhet vilket innebär att man har nyttjanderätt till lägenheten och andelsrätt i föreningen. När en bostadsrätt säljs måste den nya köparen godkännas av föreningen. Arjeplogs kommun har relativt få bostadsrätter (se tabell 1). Riksbyggen och HSB är de som äger och förvaltar bostadsrätterna i kommunen.

Äganderätt

Äganderätt innebär att man själv äger sin bostad eller fastighet, inte bara rätten att använda den. Detta innebär att man kan sälja, pantsätta, eller utan tillstånd hyra ut bostaden, precis som ett egendom. Den vanligaste formen av äganderätt är småhus, vilket innebär att man äger både fastigheten och marken den står på. I Arjeplogs kommun bor majoriteten av hushållen i småhus med äganderätt (se tabell 2).

Fritidshus

Fritidshus avser småhus som inte är inrättat för helårsboende och saknar folkbokförd befolkning. I Arjeplogs kommun finns totalt 1 514 fritidshus (se tabell 1). Fler fritidshus förväntas byggas i framför allt Jäckvik och kommunen håller just nu på att ta fram en fördjupad översiktsplan över området.

Specialbostäder

Specialbostäder avser bostäder för bland annat äldre och funktionshindrade. Ett LSS-boende är en typ av specialbostad som erbjuds till personer med funktionsnedsättning enligt Lagen om stöd och service (1993:387). I Arjeplogs kommun finns två LSS-boenden.

Äldreboende

Ett äldreboende är ett särskilt boende med biståndsbeslut. Här ingår mat, service, omvårdnad och sjukvård. I Arjeplog finns äldreboendet Björkbacken som består av totalt 48 lägenheter, gemensamma utrymmen, rehab och en träningslokal. Björkbacken öppnade januari 2024 och det är kommunen som driver äldrevårdsverksamheten.

Trygghetsboende

Ett trygghetsboende ska möta behoven hos äldre som känner sig otrygg i sin nuvarande bostad. Det kan beskrivas som ett mellanboende för dem som är för pigga för att bo på ett äldreboende, men som söker mer trygghet och social samvaro. Skillnaden från ett äldreboende är att det inte ingår servicefunktioner såsom omvårdnad och sjukvård. Det ska däremot finnas funktionellt utformade gemenskapslokaler och personal eller bovärd på plats vissa tider. I dagsläget finns inget trygghetsboende i Arjeplog och kommunen bedömer att det i nuläget inte finns något behov av att etablera ett sådant.

Funktionshindrade

Kommunala Stiftelsen Arjeploghus äger majoriteten av hyresrätterna i kommunen. Vissa lägenheter är redan anpassade med extra utrymme för rullstol, rollator eller ramp. Det finns även många lägenheter som inte är anpassade i dagsläget, men har goda möjligheter till bostads- och individanpassning efter behov, till exempel genom installation av ramp.

Hemlösa

I Arjeplogs kommun finns det i dagsläget inget behov av bostäder för hemlösa.

Nyanlända

Behovet av boende för nyanlända anses i dagsläget tillgodosett. Detta behov kan dock förändras beroende på världsläge och politiska beslut.

Ungdomar

För ungdomar är det önskvärt med mindre och billigare hyreslägenheter. Utbudet av sådana lägenheter anses goda, särskilt under testindustrins lågsäsong när många hyreslägenheter står tomma. I dagsläget finns det i övrigt inga särskilda ungdomslägenheter eller planer på att upprätta den typen av bostäder.

5.3 Bostadsenkät

Under 2023 genomförde kommunen en enkätstudie med syfte att undersöka bostadsmarknaden. Enkäten bestod av tre delar och resulterade i drygt 1100 svar. Den första delen inkluderade generella frågor om vilka respondenterna var, hur och var de bodde och om de hade några särskilda preferenser om ett framtida boende. Den andra delen vände sig till respondenter 55 år eller äldre, där kommunen undersökte intresse för ett framtida trygghetsboende. Den tredje delen vände sig till fastighetsägare som har en fastighet i Arjeplog men som inte är folkbokförd i kommunen.

Majoriteten av respondenterna var 56-64 år, gifta eller sambos utan hemmaboende barn. Den näst största svarsgruppen var gifta/sambos med hemmaboende barn. Majoriteten av respondenterna vill inte byta bostad de närmsta åren. Av de som kan tänka sig byta bostad är det fler som vill flytta till villa än lägenhet. Analys av svaren från de som är 55 år eller äldre visade att ca 25% kan tänka sig flytta till ett trygghetsboende. Majoriteten är inte beredd att byta boende flera gånger utan vill flytta en gång för att få tillgång till den service och omsorg som respondenten behöver. Den service respondenterna önskar ha i anslutning till boendet är hushållsnära tjänster (städning, fönsterputs och liknande), möjlighet att köpa mat samt lokaler för fritidsaktiviteter.

Bostadsenkäten visar att läge är det viktigaste vid val av boende, följt av pris och storlek. Särskilt eftertraktat är strandtomt eller annan tomt med fin utsikt och närhet till skola och omsorg. På frågan *Om du vill bygga nytt hus i Arjeplog. Vad skulle underlätta för dig i processen?* Har en majoritet gett svar kopplat till bygglovsprocessen. Många vill se lättnader i lagstiftningen gällande strandskyddet, eller att det blir enklare att få lån från banken för att bygga fastigheter i Arjeplog. Merparten tror dock inte att de kommer att få tillbaka investerade pengar om de väljer att bygga en ny fastighet.

Majoriteten av de fastighetsägare som inte är folkbokförda i kommunen svarade att de inte hade planer på att flytta till Arjeplog permanent, eller att de inte visste om de ville flytta. Bland de som inte kunde tänka sig att flytta svarade en majoritet att de inte heller planerar att hyra ut eller sälja sin fastighet. De relativt få som kunde tänka sig att hyra ut eller sälja sin fastighet lämnade kontaktuppgifter till Arjeplogs kommun och godkände att kommunen kontakter dem för eventuell vidarebefordran till nyinflyttade och andra intresserade.

6. Kommunens planerade insatser och fortsatt arbete

6.1 Övergripande behov

Befolkningsminskningen är en av kommunens stora utmaningar och bostadsförsörjningen är en viktig del i arbetet med att försöka hejda den negativa utvecklingen. Kommunen vill vara en attraktiv plats för de som redan är bosatta här och för de som vill flytta hit. Det ska vara lätt att flytta till Arjeplog, snabbt komma till rätta och trivas i kommunen. En styrka är att Arjeplog har många års erfarenhet av att välkomna människor från andra platser och länder. Idag finns en mångfald av kulturer och språk som alla bidrar till kommunens utveckling (Arjeplogs kommun 2018a).

Bostadsmarknaden i Arjeplog är speciell eftersom den påverkas mycket av testnäringen vintertid. Huruvida det råder ett under- eller överskott på bostäder varierar alltså stort under året. Främst är det vakansgraden på hyresrätter och olika typer av korttidsboenden i tätorten som fluktuerar under året. Det finns en efterfrågan inom testbranschen att tillskapa ytterligare bostäder under högsäsong. Däremot kvarstår frågan hur kommunen och stiftelsen på bästa sätt ska förvalta de tomma lägenheterna under lågsäsong. Det finns även en viss efterfrågan på tomter för industriverksamhet i centralorten samtidigt som det finns ett överskott på lokaler för detaljhandel (Arjeplogs kommun, 2018a).

Efterfrågan på bostäder och tomter i attraktiva lägen, både i tätort och byar står sig däremot året om (Arjeplogs kommun, 2018a). Störst är efterfrågan inom tätorten, nära vatten och fjäll. Inom Arjeplogsbygden föreslås ny bebyggelse i strandnära lägen eftersom det i nuläget bedömts bidra till utveckling och tillväxt (Arjeplogs kommun, 2018b). I fjällvärlden, exempelvis i Jäckvik, pågår arbetet med att planera för fler fritidshus. Detta i kombination med en utveckling där fler fritidshus omvandlas till permanentboende skulle på sikt kunna påverka befolkningsutvecklingen i positiv riktning. Att kombinera ett liv nära natur och friluftsmöjligheter trots att arbetsplatsen ligger långt bort kan locka fler att bosätta sig i kommunen. Det skulle stärka sysselsättning och serviceunderlag och förbättra möjligheten för studier på distans, vilket även ökar chansen för unga att stanna kvar i kommunen.

När det gäller mer omfattande bebyggelse är även Laisvall intressant eftersom vatten- och avloppsanläggningarna är dimensionerade för en större belastning än i nuläget. Ett bostadsutbud som matchar efterfrågan är viktigt för att nya och befintliga invånares behov ska kunna tillgodoses. Det är också viktigt för att inte försvåra rekrytering av arbetskraft (Arjeplogs kommun, 2018a; 2018b).

6.2 Bostäder för äldre

Att färre ska ta hand om fler äldre är en utmaning för äldreomsorgen i hela Sverige. Äldre och invånare med särskilda bostadsbehov ska ha tillgång till anpassade bostäder och att upprätta ett trygghetsboende har varit en av kommunens prioriterade åtgärder för boende och bebyggelse (Arjeplogs kommun, 2018a). Med tanke på att den äldre befolkningen förväntas öka, och den yngre befolkningen förväntas minska, har frågan om ett trygghetsboende varit högst aktuell. Bostadsenkäten visar dock att intresset för trygghetsboende är lågt och det är i dagsläget ej heller motiverat utifrån omsorgens verksamhetsperspektiv, kommunen gör därför bedömningen att det i dagsläget inte finns behov av ett trygghetsboende.

Det finns även trender som visar att behovet av äldreomsorg i framtiden inte behöver bli lika omfattande som man kan tro. Enligt SKR (Sveriges kommuner och regioner) blir vi inte bara äldre, vi lever också hälsosammare och längre. Det innebär att behovet av äldreomsorg sker allt senare i livet. Personer som får insatser från äldreomsorgen har enligt SKR minskat från 65 till drygt 60 procent av dem över 80 år. Och andelen över 80 år som bor på särskilt boende har minskat från 20 till 10 procent de senaste åren. Om denna trend fortsätter i samma riktning, kombinerat med utvecklingen av effektiva välfärdstekniker, kommer antalet som behöver hemtjänst eller särskilt boende inte vara särskilt mycket större om tio år än vad det är idag (SKR, u.å.).

Kommunen avser utreda förutsättningarna för ett seniorboende i Stiftelsen Arjeploghus regi.

6.3 Utveckla landsbygd

Att upprätthålla en levande landsbygd är en viktig utvecklingsfaktor i Arjeplog. Kommunen vill arbeta för att utmana stadsnormen och stärka bilden av landsbygden. Bostadsförsörjningsprogrammet vill styra så att tillkommande bostäder på bästa sätt stimulerar utveckling och serviceunderlag i såväl hela kommunen som i de fem utpekade utvecklingsbygderna. En viktig del i det fortsatta arbetet är att marknadsföra kommunen för att stärka Arjeplogs profil och attraktionskraft för besökare, boende och inflyttare. Kommunen vill även fortsätta arbetet med utveckling av en väl fungerande inflyttarservice och stärka marknadsföringen för att öka exploatering av planlagda områden och öka inflyttningen.

7. Sammanfattning riktlinjer och åtgärder

Utöver de åtgärder, mål och riktlinjer som beskrivs i avsnitt 3.3, ska kommunen i sitt fortsatta arbete med bostadsförsörjning fokusera på följande:

Tomter i attraktiva lägen	Fortsätta arbetet med att möta efterfrågan på tomter i attraktiva lägen i både tätort och byar.
Fritidshus	Fortsatt stimulera fritidshusturism och att fler fritidshus omvandlas till permanentboende för att stärka sysselsättning och serviceunderlag.
Landsbygdsutveckling	Arbeta för att utmana stadsnormen och stärka bilden av landsbygden. Samt att tillkommande bostäder och bebyggelse stimulerar utveckling och serviceunderlag.
Landsbygdsutveckling i strandnära lägen	Kommunen vill fortsätta jobba för att på sikt utöka antalet LIS-områden.
Fördjupad översiktsplan	Kommunen ska fortsätta arbetet med FÖP Jäckvik. I den ska attraktiva lägen för nyproduktion av fritidshus presenteras.
Dialog med samebyar	Vid planering av ny bebyggelse i områden som är riksintresse för rennäring bör tidig dialog ske med berörd sameby för att säkerställa att renskötseln inte påtagligt försvåras.
Revidering	Revidering av bostadsförsörjningsplanen ska ske varje mandatperiod. Vid revidering kan ovanstående riktlinjer komma att ändras eller omformuleras.
Hyresrätter stiftelsen Arjeploghus	Dialog med stiftelsen Arjeploghus om hur man långsiktigt ska hantera bostadsbeståndet och varierande vakansgrad på hyresrätter.

Slutsats

För att behålla befintliga invånare och locka nya invånare till Arjeplog är det viktigt att kommunen kan erbjuda bra boendemiljöer. Att vända en negativ befolkningsutveckling är komplext men en del i arbetet handlar om att skapa attraktiva boenden som motsvarar de behov och den efterfrågan som finns. Genom bostadsförsörjningsprogrammet kan kommunens fokusområde *Attraktiv och hållbar livsmiljö* främjas, samt de strategier, åtgärder och rekommendationer som är satta för boende och bebyggelse. Programmet ska ses som vägledande och revideras varje mandatperiod. En central del i det kommande arbetet är att fortsätta se över vilka behov som finns. Detta för att nu och i framtiden kunna möta medborgarnas behov och skapa rätt förutsättningar för att nya och befintliga invånare ska trivas i Arjeplog, även om individuella behov förändras.

Mer konkret fokuserar det fortsatta arbetet på att möta efterfrågan på attraktiva tomter och hantera en fluktuerande vakansgrad på hyresrätter. Kommunen ska även, i linje med de uppsatta målen i översiktsplanen, fortsätta stimulera fritidshusturism och på sikt uppmuntra att fler fritidshus omvandlas till permanentboende. En del i det arbetet är att säkerställa att omkringliggande service fungerar, samt genomföra smart marknadsföring som stärker Arjeplogs profil och attraktionskraft. Att möjliggöra utveckling av bebyggelse i form av permanentbostäder, fritidshus och verksamhet för besöksnäring bedöms stimulera och bibehålla service, föreningsliv och arbetstillfällen, vilket bidrar till attraktiva boendemiljöer och upprätthållande av en levande tätort och landsbygd.



Foto: Johan Fjellström, LiLAB

Referenslista

- Arjeplogs kommun. (2018a). *Åvddån - Lokal utvecklingsstrategi och översiktsplan. Arjeplogs kommun del 1 av 4*. Dnr: KS 2012/62, KS 2017/195.
- Arjeplogs kommun. (2018b). *Åvddån - Lokal utvecklingsstrategi och översiktsplan. Arjeplogs kommun – Utvecklingsbygder*. Dnr: KS 2012/62, KS 2017/195.
- Boverket. (2020a). *Plan- och bygglag (2010:900)*. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/vad-sager-lagen/plan--och-bygglagen/> (Hämtad 2024-06-18).
- Boverket. (2020b). *Syfte med planeringen för bostadsförsörjningen*. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/varfor-ar-det-viktigt-att-arbeta-med-bostadsforsorjningen/> (Hämtad 2024-06-13).
- Boverket. (2021). *Nyttan av riktlinjer för bostadsförsörjningen*. <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/om-handboken/riktlinjer/> (Hämtad 2024-06-13).
- Boverket. (2023). *Planering för bostadsförsörjningen*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsforsorjning/> (Hämtad 2024-06-13).
- Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar* (2000:1383). Landsbygds- och infrastrukturdepartementet BB. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20001383-om-kommunernas_sfs-2000-1383/.
- Länsstyrelsen Norrbotten. (2024). *Bostadsmarknadsanalys Norrbottens län 2024*. Diarienummer: 8562-2024.
- Miljöbalk* (SFS 1998:808). Klimat- och näringslivsdepartementet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808/.
- Plan- och bygglag* (2010:900). Landsbygds- och infrastrukturdepartementet SPN BB. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan-och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/.

Region Norrbotten. (2019). *Regional utvecklingsstrategi Norrbotten 2030*. ISBN: 978-91-984222-8-3.

SKR. (u.å.). *Så tryggar vi äldreomsorgen*.

<https://skr.se/skr/tjanster/pressrum/skrtycker/skrtycker/satryggarvialdreomsorgen.82620.html#h-Positivatrender> (Hämtad 2024-07-17).

Statistiska centralbyrån. (u.å.). *Statistikdatabasen*. *Statistikdatabasen - Välj tabell* (scb.se)

<https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/>.

Sveriges miljömål. (2023). *God bebyggd miljö*. <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/god-bebyggd-miljo/> (Hämtad 2024-06-19).