

Program för bostadsförsörjning 2020-2022



Program för bostadsförsörjning Sorsele 2020 - 2022

Medverkande

Kommunala tjänstemän:

Michael Wesslander

Simon Sundström

Henrik Sjöberg

Therese Brännlund

Per-Erik Eriksson

Anci Linder

Konsult:

Annie Arnqvist, Arnqvist & Sivenbring

Dokumenttyp: Styrdokument

Dokumentnamn: Program för bostadsförsörjning 2020-2022

Beslutat datum: 2020-09-28

Gäller från datum: 2020-09-28

Beslutat av: Kommunfullmäktige § 74/2020

Ansvarig: Christer Normark

Diarienummer: 2016/327-011

Dokumentinformation: Program för bostadsförsörjning 2020-2022

Foton: Maria Broberg, Håkan Stenlund, Sanne Brännström, Ingrid Sjöberg

Innehåll

Program för bostadsförsörjning 2020-2022	1
Program för bostadsförsörjning Sorsele 2020 - 2022	2
Innehåll	3
Sammanfattning	5
Varför bostadsförsörjningsprogram?.....	5
Inledning.....	6
Kommunens vision	6
Lagstiftning	6
Nationella, regionala och kommunala mål	7
Nationella och regionala mål, planer och program	7
Kommunala mål	7
Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet	7
Kommunala planer	8
Förutsättningar	9
Arbetsmarknad och arbetspendling	9
Serviceorter	9
Utvecklingsområden	10
Analys över bostadsmarknaden.....	11
Befolkningsutvecklingen i Sorsele kommun	11
Marknadsförutsättningar	14
Efterfrågan	14
Upplåtelseformer	15
Hyresrätt	15
Bostadsrätt	15
Kooperativ hyresrätt.....	15
Äganderätter i flerbostadshus	15
Äganderätt	15
Fördelning av hustyper i kommunen.....	16
Attraktivitet.....	17
Finansieringsmöjligheter	17
Planberedskap.....	17
Bostadsbestånd	18
Förvaltare och uthyrare.....	18
Hyresrätter	18

Bostadsrätter	18
Småhus	18
Nyproduktion.....	18
Bostadsbehov olika grupper	19
Äldre	19
Funktionshindrade	20
Nyanlända.....	20
Hemlösa	20
Boende kopplat till socialtjänsten	20
Efterfrågan ungdomar	20
Efterfrågan barnfamiljer och medelålders	20
Efterfrågan friska äldre.....	20
Redskap bostadsförsörjning	21
Kommunalt bostadsbolag - Sorselebo	21
Markpolitik.....	21
Planberedskap.....	21
Dialog markägare, byggare med flera.....	21
Subventionerat byggande.....	21
Riktlinjer och åtgärder	22
Riktlinjer.....	22
Åtgärdsprogram och fortsatt arbete.....	22
Revidering.....	22
Källor:.....	23

Sammanfattning

Varför bostadsförsörjningsprogram?

Tillgången till bra bostäder för alla medborgare är både en nationell och en kommunal fråga. Det finns en lagstiftning som säger att alla kommuner ska ta fram ett program som visar hur de arbetar med bostadsförsörjning,

Fyra serviceorter

Sorsele kommun arbetar sen sommaren 2017 med att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram. Det sker i samverkan med översiktsplanarbetet, med samma vision, och fokuserar främst på de fyra serviceorterna Ammarnäs, Sorsele, Gargnäs och Blattnicksele.

Behov och efterfrågan

Med hjälp av statistik från SCB, Statistiska Centralbyrån, och analyser och underlag från länsstyrelsen i Västerbotten går det att få en överblick över bostadssituationen i kommunen. Som helhet har det länge funnits ett överskott på bostäder men vid en närmare analys visar det sig att vissa typer av bostäder saknas på vissa platser, som små lägenheter i Sorsele. Att det saknas vissa typer av efterfrågade bostäder gör det svårare att stanna för unga, att rekrytera för företag, och att vara en attraktiv plats för boende och besökare.

Riktlinjer och åtgärdsprogram

För att få en bra bostadssituation krävs det samverkan mellan flera parter; kommunen, markägare, byggare, förvaltare och finansierare. Speciellt att få finansiering för nyproduktion är ett problem som Sorsele delar med många små kommuner med låga boendekostnader. En lösning på det kan vara att bygga på de mest attraktiva platserna där det går att förvänta sig att värdet på byggnaderna består.



Foto: Håkan Stenlund

Riktlinjerna i programmet ska beslutas politiskt och visa vad kommunen vill uppnå och hur man vill samverka med andra aktörer. Åtgärdsprogrammet är de konkreta åtgärder som krävs för att uppnå kommunens visioner, mål och riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Koppling till översiktsplanen

Avsikten är att bostadsförsörjningsprogrammet ska vara en fristående, lätt reviderbar handling kopplad till översiktsplanens mål, visioner och grundläggande analyser och förslag.

Inledning

Kommunens vision

Sorsele kommun har tagit fram en vision och värdegrund i arbetet med en ny översiktsplan.

Denna är utgångspunkt även för bostadsförsörjningsprogrammet.

Sorsele – den livskraftiga kommunen som utvecklas! Tillsammans skapar vi tillväxt, hållbarhet och trygghet i en rik och unik natur för alla.

Lagstiftning

Planering för och byggande av bostäder berör många delar i en kommuns verksamhet och ansvarsområden. Det regleras i ett antal lagar och tillhörande föreskrifter och förordningar. Nedan beskrivs de viktigaste.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar reglerar på vilket sätt en kommun har ansvar för invånarnas bostadsförsörjning.

Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning reglerar en kommuns skyldighet att ta emot vissa flyktingar som beviljats uppehållstillstånd.

Plan- och bygglag (2010:900) reglerar kommunal planering och medborgares och myndigheters inflytande över denna. Reglerar också avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, hantering av bygglov, tillsyn och påföljder.

Boverkets byggregler, BBR, reglerar vad som gäller när man uppför och ändrar en byggnad. Den innehåller föreskrifter och allmänna råd om bland annat tillgänglighet, bostadsutformning, brandskydd, bullerskydd och energihushållning.

Kulturmiljölag (1988:950) reglerar skydd och hantering av kulturhistoriskt viktiga byggnader, miljöer och lämningar.

Miljöbalk (1998:808) reglerar hushållning med mark- och vattenområden, skydd av naturen, miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, bestämmelser för störande och farliga verksamheter, tillsyn och påföljder.

Markanvisning – Enligt lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska kommuner som anvisar mark anta riktlinjer för markanvisningar. En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett kommunägt markområde för bebyggande. Riktlinjerna ska bland annat innehålla handläggningsrutiner och grundläggande villkor för anvisning av mark, samt hur prissättning ska ske.

Nationella, regionala och kommunala mål

Nationella och regionala mål, planer och program

Nationellt mål för bostadspolitiken

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad, byggande och lantmäteriverksamhet är att ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk utveckling underlättas.

Regeringens målsättning är att det fram till år 2020 ska byggas minst 250 000 nya bostäder.

Mål för bostadsmarknad

Delmålet för bostadspolitiken är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Mål för bostadsbyggande

Delmålet för byggandet är:

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

Kommunala mål

- Sorsele kommun ska möjliggöra ett varierat utbud av attraktiva bostäder utifrån lokala behov i samverkan med bostadsmarknadens aktörer.
- Genom inventeringar, medborgardialoger och andra former av kommunikation säkerställs att kommunen arbetar med attraktivt boende för alla grupper, till exempel små billiga lägenheter för unga,

serviceboenden för äldre, fritidsboenden, tomter för enfamiljshus med mera.

- Bostadsförsörjningen ska harmonisera med kommunens utveckling.
- I all nyproduktion av bostäder ska hänsyn tas till utgångspunkterna för Sorsele ekokommun och all ny bebyggelse bör utföras miljöanpassat.
- Utveckling av bebyggelse ska ske utifrån en god kännedom om platsen.
- När bostäder planeras skall vikt läggas vid hur närmiljön utformas och tillgången till rekreation och friluftsliv tillgodoses.

En målsättning för kommunens bebyggelseutveckling ligger i att hitta lösningar för finansiering av nybyggen generellt.

Riksdagens definition av miljö kvalitetsmålet

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 och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.



Kommunala planer

Översiktsplan

Hösten 2019 antog politiken i Sorsele en ny, kommuntäckande översiktsplan och strategierna för bostadsförsörjning utgår från den.

LIS-plan

En LIS-plan – LIS är en förkortning för landsbygdsutveckling i strandnära läge – visar var ökad möjlighet till strandnära boende eller verksamhet bidrar till landsbygdens utveckling.

Att ha sitt fritidshus eller boende nära vatten är en stark attraktivitetsfaktor som visar sig i ett högre ekonomiskt värde.

Att bygga strandnära kan vara en möjlighet till bättre ekonomi för nya investeringar.

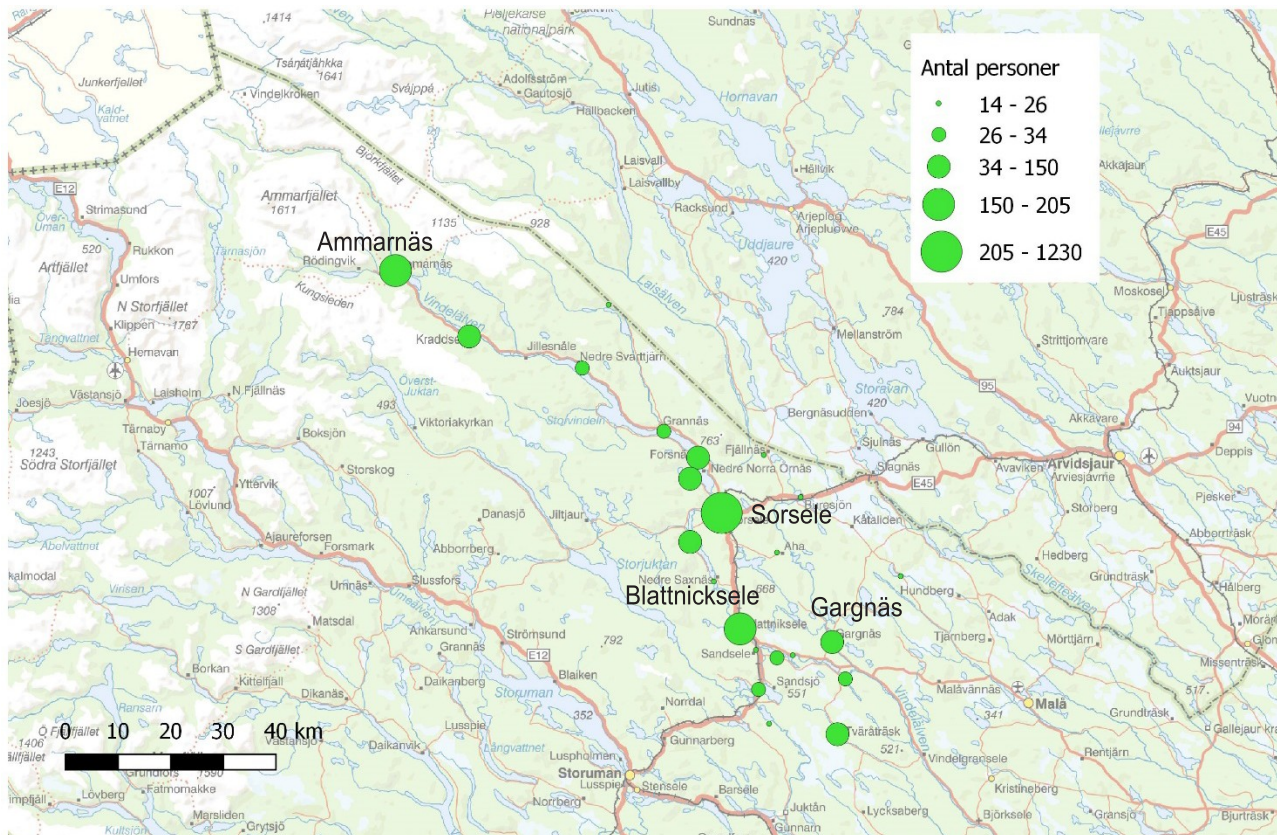
Det är främst tre kategorier av boende som avses:

- Permanentboende/fritidshus i närheten av befintligt boende.
- Nytt boende som planläggs.
- Turistiskt boende.

En målbild för Sorsele kommun är att revidera LIS-planen på årsbasis, och därvid möjliggöra byggande på attraktiva områden i Kommunen

Kommunen har 2013 antagit en LIS-plan som pekar LIS-områden.

Förutsättningar



Arbetsmarknad och arbetspendling

De som pendlar in till Sorsele kommun för att arbeta kommer till största delen från Arjeplog, Storuman och Lycksele. Av de som utpendlar från Sorsele är Arjeplog den största mottagaren, följt av Lycksele, Storuman och Malå. (Västerbottendatabasen 2014). Dagpendling med kollektivtrafik är i dagsläget möjligt till Storuman, Malå och Lycksele förutsatt att resande har flexibel arbetstid och kan acceptera mer eller mindre långa dagar.

En övergripande målsättning för resande in och ut ur kommunen ska ha goda förbindelser för pendling, sjukresor, aktiviteter, rekreation, turism och näringsliv. Här är åtkomsten till flyg och tåg särskilt viktiga faktorer för kommunens trafikplanering.

Serviceorter

Kommunens största tätorter är Sorsele med ca 1200 innevånare, Ammarnäs ca 107 innevånare, Blattnicksele ca 176 innevånare (Norra delen) och Gargnäs ca 138 innevånare. Dessa orter har också någon form av kommunal service som förskola med mera. I dessa finns också störst efterfrågan på boende.





Utvecklingsområden

Text från översiktsplanen:

En planeringsinriktning för kommunen är att i första hand lokalisera ny bebyggelse utmed kommunens transportstråk. Här finns större vägar, inlandsbanan och pendeltrafik. I anslutning till dessa stråk ligger de flesta av kommunens utvecklingsområden.

En naturlig inriktning för Sorsele kommun har varit att i första hand ange utvecklingsområden med lokalisering av ny bebyggelse i kommunens utpekade serviceorter, liksom centralorten. För ytterligare beskrivningar och riktlinjer för utbyggnad av utpekade serviceorter, se särskilda fördjupningar för Sorsele, Ammarnäs, Blattnicksele, Gargnäs.

Dessa områden behandlas i särskilda fördjupningar av översiktsplanen. Mellan dessa områden ligger stråk utmed eller i anslutning till de större transportstråken och noderna.

Det kan även finnas lämpliga utvecklingsområden där en annan utvecklingskaraktär önskas än för tätort eller

småort. Till detta beskriver kommunens LIS-plan områden för landsbygdsutveckling, utmed kommunens vattendrag.

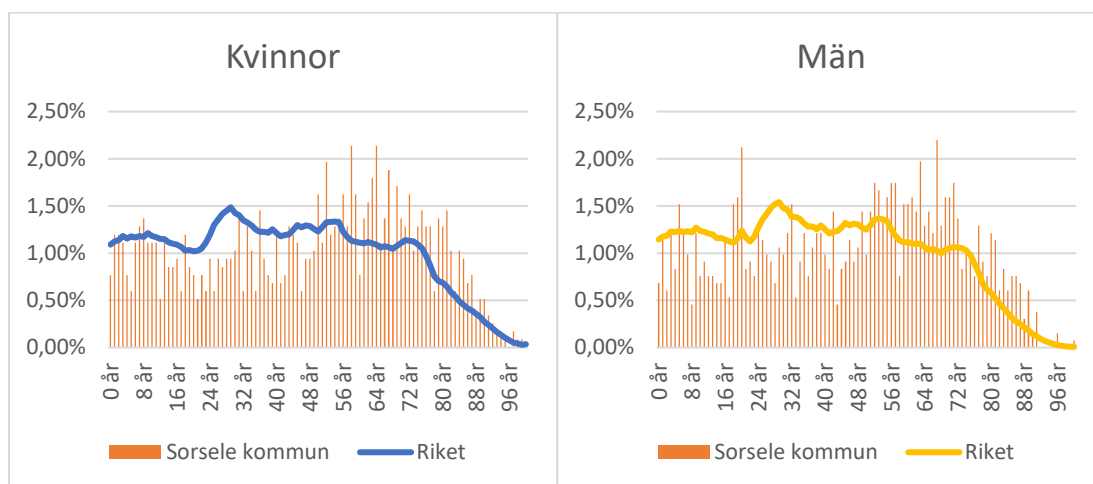
Runt om i kommunen finns attraktiva och värdefulla områden som faller utanför utpekade utvecklingsområden. Sorsele kommun ser ett stort värde i att även dessa områden kan utvecklas, även om prioriteringen av olika typer av service och kommunala tjänster inte kan vara lika hög där. Detta handlar exempelvis om byar runt om i kommunen med unika karaktärer, områden lämpliga för turistnäring, eller för människor som söker en specifik livsmiljö.

Sorsele kommun ser också betydelsen av att utveckla verksamheter utanför dessa områden, även om prioriteringen av exempelvis service inte är lika hög där. Inom gränserna för kommunens fyra utvecklingsområden ska service, kommunikationer, bostäder, och andra lokaler kunna rymmas i proportion till befintligt och förväntat invånarantal och utveckling.

Analys över bostadsmarknaden

Befolkningsutvecklingen i Sorsele kommun

Fördelningen av kvinnor och män i olika ålderskategorier i Sorsele kommun jämfört med riket den 31 december 2019, i diagramformat och tabell.



ÅLDER	SORSELE KOMMUN		RIKET	
	MÄN	KVINNOR	MÄN	KVINNOR
0-4 ÅR	2.37%	2.37%	3.00%	2.83%
5-9 ÅR	2.85%	2.57%	3.11%	2.93%
10-14 ÅR	2.05%	2.21%	3.03%	2.86%
15-19 ÅR	2.89%	2.09%	2.87%	2.64%
20-24 ÅR	3.09%	1.69%	3.01%	2.68%
25-29 ÅR	2.53%	2.01%	3.68%	3.48%
30-34 ÅR	2.73%	2.49%	3.56%	3.38%
35-39 ÅR	2.89%	2.09%	3.23%	3.07%
40-44 ÅR	2.41%	2.41%	3.12%	3.00%
45-49 ÅR	2.89%	2.17%	3.27%	3.18%
50-54 ÅR	3.82%	3.37%	3.33%	3.23%
55-59 ÅR	3.90%	3.78%	3.03%	2.97%
60-64 ÅR	4.14%	3.58%	2.76%	2.75%
65-69 ÅR	4.10%	3.33%	2.59%	2.64%
70-74 ÅR	3.50%	3.09%	2.65%	2.78%
75-79 ÅR	2.45%	2.81%	1.99%	2.16%
80-84 ÅR	2.33%	2.53%	1.18%	1.47%
85-89 ÅR	1.65%	1.53%	0.62%	0.96%
90-94 ÅR	0.28%	0.68%	0.24%	0.50%
95-99 ÅR	0.08%	0.20%	0.05%	0.15%
100+ ÅR	0.04%	0.00%	0.00%	0.02%

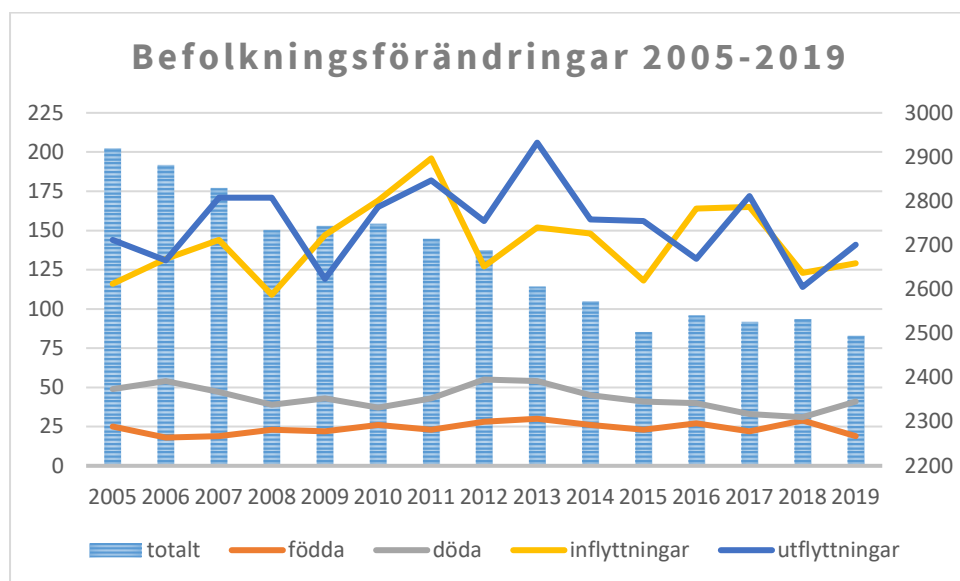
Befolkningsammansättning 31 december 2019. Källa: SCB.

Folkmängd, födelseöverskott och flyttningsöverskott i Sorsele kommun mellan år 2005 och 2015.

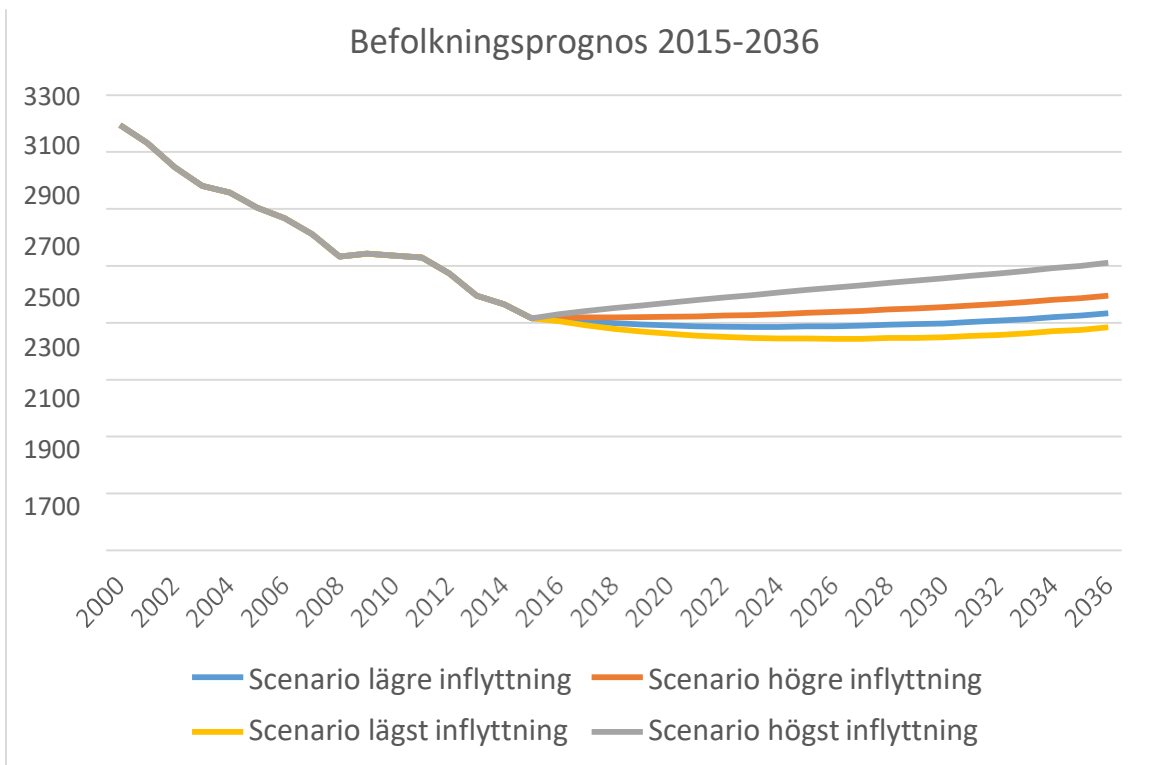
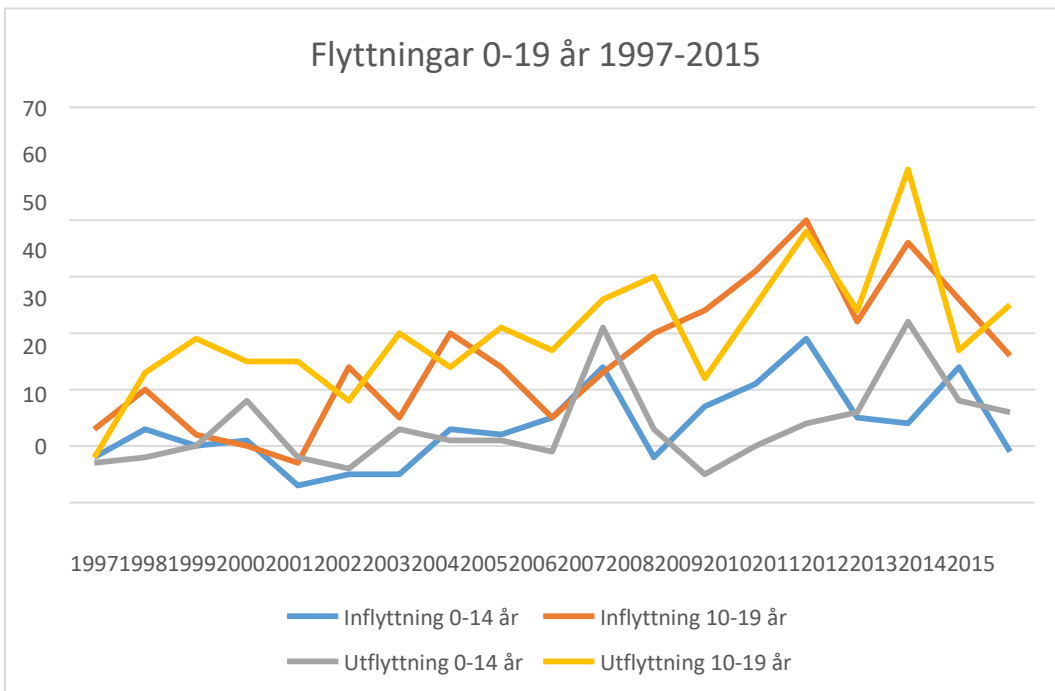
ÅR	FOLKMÄNGD	FÖDELSEÖVERSKOTT		FLYTTNINGSÖVERSKOTT	
		Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
2005	2905	-24	-33	5	-33
2006	2867	-36	8	-7	8
2007	2811	-28	-22	-5	-22
2008	2733	-16	-35	-27	-35
2009	2743	-21	5	23	5
2010	2736	-11	6	-2	6
2011	2729	-20	-2	16	-2
2012	2673	-27	-13	-16	-13
2013	2595	-24	-28	-26	-28
2014	2565	-19	-31	22	-31
2015	2516	-18	-12	-26	-12

Flyttningsöverskott och födelseöverskott i kommunen. Källa: SCB.

Befolkningsförändringar i form av födda, döda, inflyttningar samt utflyttningar i kommunen 2005-2019, samt befolkningsförändringar i länets kommuner och Västerbotten totalt 1968-2014.



Kommun	1968-2014	2000-2014	2010-2014	Befolkningsförändringar år 2014	År med befolkningsökning 1968-2014	År med befolkningsminskning 1968-2014
Nordmaling	-1361	-578	-13	79	15	31
Bjurholm	-1682	-244	-9	15	8	38
Vindeln	-2615	-691	-124	39	6	40
Robertsfors	-1222	-583	-107	-14	15	31
Norsjö	-2299	-509	-124	5	7	39
Malå	-1514	-495	-159	-40	9	37
Storuman	-3342	-979	-165	1	4	41
Sorsele	-2016	-630	-171	-30	3	43
Dorotea	-1686	-596	-121	0	7	38
Vännäs	388	84	202	33	27	17
Vilhelmina	-2242	-1070	-287	-39	10	35
Åsele	-2926	-786	-201	-37	3	43
Umeå	53459	15101	4140	1264	46	0
Lycksele	-2876	-850	-168	-62	9	37
Skellefteå	-151	-452	383	36	25	21
Västerbotten	27915	6722	3076	1250	34	12



Marknadsförutsättningar

Efterfrågan

Sorsele är en av få kommuner i länet som i flera år haft ett överskott på bostäder, det innebär inte att det finns bostäder som efterfrågas. Efterfrågan på boende finns främst i Sorsele, Ammarnäs och Blattnicksele.



Ammarnäs är en attraktiv ort som präglas starkt av fjäll- och vinterturism. Efterfrågan på fritids- och turistboende trissar upp priserna och gör det svårare att hitta permanentboende. Det finns efterfrågan på fritidsboende, gårdar men även andra egnehemsboende som villor.

Det finns skola och förskola.



Blattnicksele är populärt för invånare i barnafödande ålder med boende nära naturen men även med god social hållbarhet. Det finns förskola och skola.



Sorsele är kommunens centralort och här finns brist på mindre lägenheter. Trenden är att äldre flyttar hit från byarna och det kan komma att bli en större efterfrågan på lägenheter med bra tillgänglighet. Det finns även efterfrågan på villor. Här finns affärer, förskola, skola, äldreboenden.



Gargnäs har affär och förskola. Tidigare stor utflyttning när lokalt företag lades ner. Idag en stark förenings- och företagsanda, där det skapas förutsättningar för en positiv inflyttning och etablering av nya företag inom fritid, turism och annan besöksnäring.

Upplåtelseformer

Upplåtelseformen är det sätt på vilket man förfogar över sin bostad. I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, samt en mindre del kooperativ hyresrätt.

Boendeform är ett mindre precist begrepp, men det beskriver vanligen vilken typ av bostad man bor i – småhus eller flerbostadshus.

Till småhusen hör fristående villor, radhus, kedjehus och parhus. Flerbostadshus är bostadshus med minst två våningar och minst tre bostadslägenheter, där lägenheter ligger ovanpå varandra.

Hyresrätt

Hyresrätt innebär att man hyr en lägenhet av en hyresvärd, som äger en eller flera fastigheter med hyreslägenheter. Man kan också hyra någon annans privata bostad helt eller delvis, oavsett om denna är en hyresrätt, en bostadsrätt eller en äganderätt. Men då har man inte samma besittningsskydd.

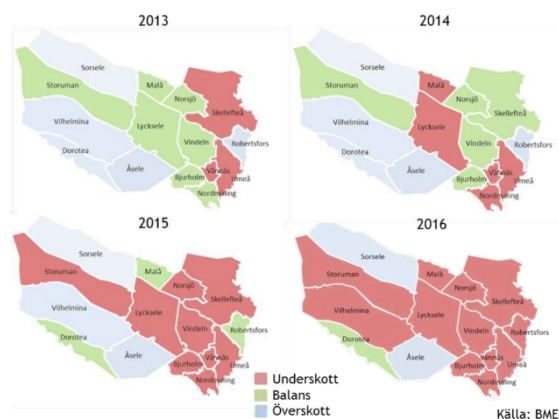
Bostadsrätt

Bostadsrätt innebär att man är medlem i en bostadsrättsförening, som äger en fastighet med lägenheter och där varje medlem har varsin lägenhet. Bostadsrätten innefattar dels en nyttjanderätt till lägenheten, dels en andelsrätt i föreningen. En bostadsrätt kan normalt sett säljas på den öppna bostadsmarknaden men köparen måste godkännas av föreningen.

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt kan sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt.

En förening äger – eller hyr – en fastighet och enskilda föreningsmedlemmar hyr sina lägenheter av föreningen. Vid inflyttning betalas en form av deposition till föreningen,



Bostadsmarknadsläget i länet och kommunen som helhet 2013-2016.

vilken återfås när man flyttar därifrån. Man kan alltså inte sälja sin lägenhet utan den lämnas tillbaka till föreningen när man flyttar.

Äganderätter i flerbostadshus

De flesta hyres- och bostadsrätter, liksom kooperativ hyresrätt, finns i flerbostadshus men förekommer också i småhus. Sedan 1 maj 2009 är det tillåtet med äganderätter även i flerbostadshus och kallas då ägarlägenheter.

Äganderätt

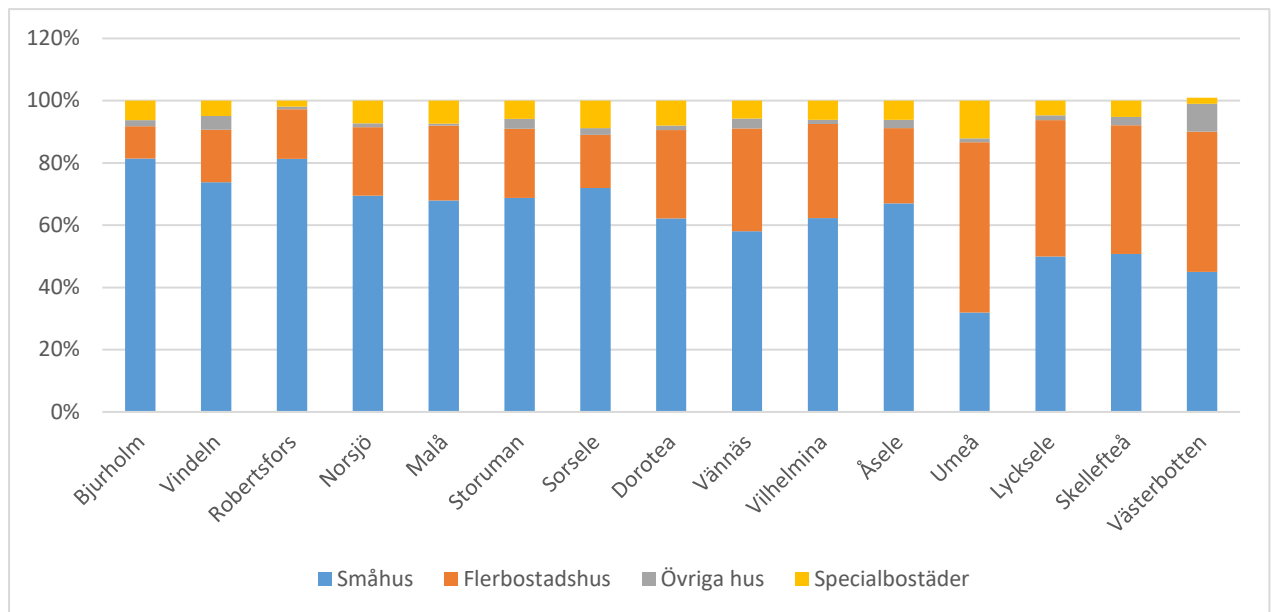
Äganderätt – egnahem och ägarlägenhet – innebär att man själv äger sin bostad. Sedan 1 maj 2009 är det möjligt att bygga nya flerbostadshus med ägarlägenheter eller att bygga om byggnader som inte är bostadshus till ägarlägenheter. Denna boendeform innebär att man äger sin egen lägenhet, inte bara rätten att använda bostaden, som i bostadsrätt. Det innebär att man till exempel kan sälja, pantsätta eller utan tillstånd hyra ut den, precis som ett egnahem.

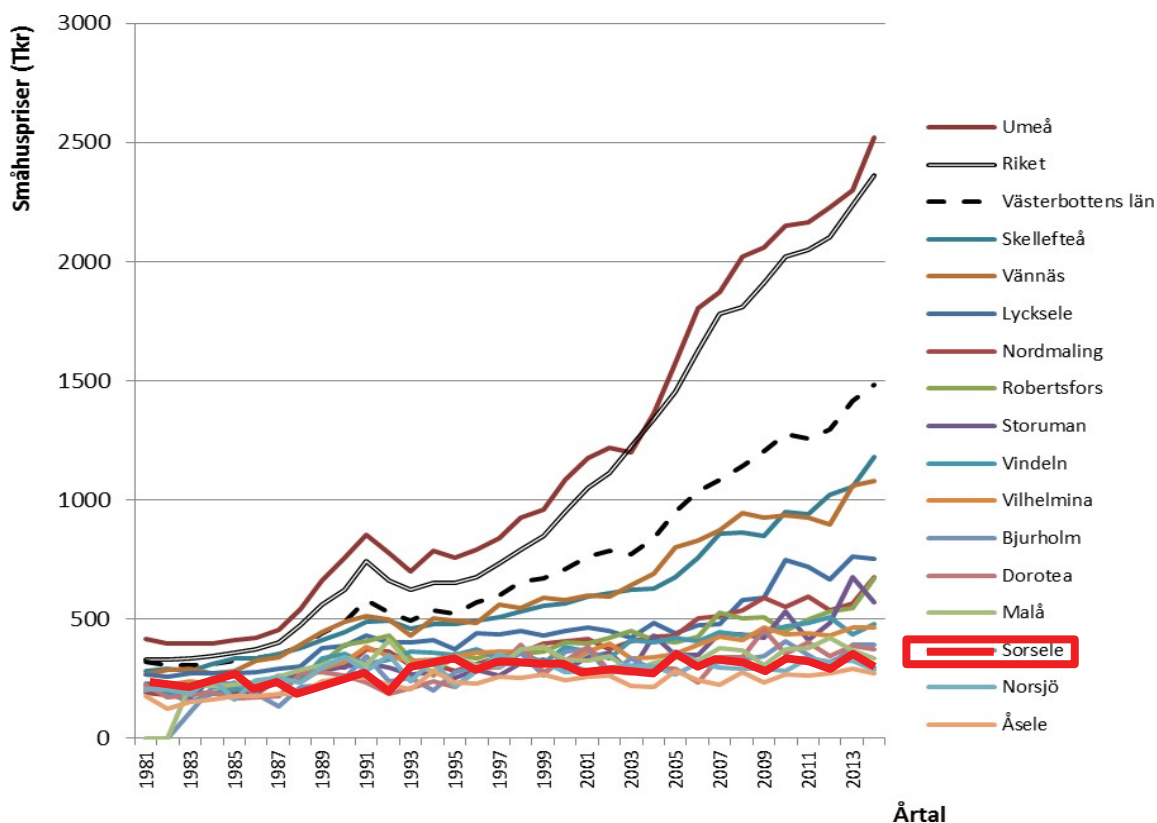
Till skillnad från ett egnahem har en ägarlägenhet del i en samfällighet, som omfattar yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Ägarna till lägenheterna är medlemmar i en

samfällighetsförening, som ska sköta de gemensamma delarna.

Tidigare förekom bostäder med äganderätt endast som småhus – egnahem – som säljs och köps på den öppna bostadsmarknaden.

Fördelning av hustyper i kommunen





Småhuspriser i Tkr jämförelse mellan Sorsele, länets kommuner och riket.

Attraktivitet

Kommunen är med sin natur- och fjällnära profil attraktiv men svårigheten att få finansiering hindrar utveckling.

Finansieringsmöjligheter

Låga priser på befintliga hus gör att bankerna är mycket restriktiva med att låna ut pengar för nybygga av villor och andra bostäder.

Inom kommunen har det diskuterats olika metoder att stötta vid finansiering.

Planberedskap

Eftersom det hittills inte finns någon större efterfrågan på mark för nybyggnad av boende har kommunen inte satsat på planberedskap, att ta fram detaljplaner innan det finns en given exploitör.

I arbetet med ny översiktsplan och programmet för bostadsförsörjning har frågan aktualiserats.

Bostadsbestånd

Fördelningen av boende i olika bostadstyper skiljer sig från riket i stort. En högre andel bor i villor, gårdar och andra typer av egna hem.

Lägenheter efterfrågas främst av unga som flyttar hemifrån och av äldre som inte längre vill ansvara för husskötsel.

Förvaltare och uthyrare

I kommunen är det enda bemannade bostads- bolaget det kommunala Sorselebo.

Hysesrätter

Det största beståndet av hyresrätter finns i Sorsele. En viss efterfrågan finns på mindre lägenheter, större lägenheter är svåra att hyra ut.

Bostadsrätter

Riksbyggen äger och förvaltar ett mindre antal bostadsrätter.

Småhus

Beståndet av småhus har främst byggts fram till millenieskiftet.

Nyproduktion

Det finns ingen nyproduktion av hyresrätter, tvärtom har 18 lägenheter rivits 2015 med hjälp av Boverket.

Kommun	80-talet	90-talet	00-talet	Totalt
Bjurholm	79	93	9	181
Dorotea	213	168	5	386
Lycksele	570	585	39	1194
Malå	172	150	3	325
Nordmaling	338	326	21	685
Norsjö	241	114	31	386
Robertsfors	426	236	24	686
Skellefteå	4496	3311	227	8034
Sorsele	193	70	7	270
Storuman	436	136	33	605
Umeå	7013	8060	6036	21109
Vilhelmina	441	305	0	746
Vindeln	232	197	92	521
Vännäs	483	506	106	1095
Åsele	225	65	3	293
Totalsumma	15558	14322	6636	36516

Totalt bostadsbyggande Västerbotten och dess kommuner under 80-, 90- och 00-talet

Bostadsbehov olika grupper

Äldre

För äldre med vård- och omsorgsbehov finns olika typer av boende, se faktaruta.

Seniorboende och trygghetsboende

Dessa boendeformer är för äldre som är för friska för äldreboende men som vill ha mer trygghet och social samvaro än vad de kan få i sitt nuvarande hem.

Fler och fler servicehus omvandlas idag till trygghetsboende. Det krävs inget biståndsbeslut för att bo i trygghetsboende. Du hyr eller köper din bostad på eget initiativ. Till skillnad från äldreboenden ingår varken mat, service, omvårdnad eller sjukvård.

Eftersom det finns seniorboenden, som i likhet med trygghetsboende, är funktionellt utformade och har gemenskapslokaler, bovärd och trygghetslarm är det i vissa fall liten eller ingen skillnad mellan ett seniorboende och ett trygghetsboende. Åldersgränsen för att få flytta till ett trygghetsboende är dock ofta högre än för seniorboenden.

Äldreboende

Äldreboende är en särskild boendeform med biståndsbeslut. I äldreboende ingår mat, service, omvårdnad eller sjukvård.

I Sorsele finns äldreboendena Älvglimten, Rosengården och demensboendet Lillågården. På Älvglimten och Rosengården är rummen små utan möjlighet att själv koka kaffe eller värma mat. Det vanligaste är att äldreboenden har lägenhetsliknande rum med kokmöjligheter.

Lillågården har små lägenheter med fullvärdiga kök och högre bemanning.

Det finns få demensboenden och det förväntas uppstå en brist. Det saknas också parboende för äldre som vill fortsätta bo tillsammans.

Bostadsformer för äldre personer

Förutom att bo kvar i sitt tidigare boende så finns flera typer av boende anpassat till äldres behov.

Seniorboende

Med seniorboende avses vanliga bostäder som inte kräver behovsprövning och biståndsbeslut, men de boende ska som regel vara 55 år och äldre. Lägenheterna är äldre- och handikappanpassade.

Trygghetsboende

Trygghetsboende ska möta behoven hos äldre personer som känner sig otrygga och oroliga i sina nuvarande bostäder. Det ska finnas tillgång till en gemensamhetslokal, personal ska finnas som stöd för trygghet och aktiviteter och det ska finnas möjlighet till gemensamma måltider. Alla boende får också ett trygghetslarm.

Särskilt boende/vård- och omsorgsboende

För att få bostad i särskilt boende ansöker man om det enligt socialtjänstlagen.

Servicehus

I servicehuset bor du i en egen lägenhet men du har tillgång till personal, oftast hemtjänsten. Du kan ha larm i lägenheten och hemtjänsten kommer och hjälper dig vid behov.

Äldreboende

På äldreboendet finns personal på plats dygnet runt. Här bor du främst om du har stora omvårdnadsbehov. Boendet är permanent och när du flyttar in tar du oftast med dig dina egna möbler, förutom en höj- och sänkbar säng som tillhandahålls av boendet.

Korttidsboende

Korttidsboende är till för icke permanent boendebehov till exempel en kortare tid efter sjukhusvistelse, för avlastning för närstående. Korttidsboendet har personal dygnet runt.



Funktionshindrade

Boenden enligt LSS, Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, innebär en bostad som är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. I nuläget finns inget LSS-boende men det finns ett behov som under hösten kommer att utredas

Nyanlända

Hösten 2017 är behovet av boende för nyanlända tillgodosett av privata aktörer. Just nu ses inget behov men situationen kan förändras beroende på världsläge och politiska beslut.

Hemlösa

Det finns inget behov av bostäder för hemlösa i dagsläget.

Boende kopplat till socialtjänsten

Kommunen har inget eget skyddat boende, efterfrågan är inte så stor och det finns

möjlighet att nyttja närliggande kommuners resurser.

Efterfrågan ungdomar

De flesta unga vill ha en mindre lägenhet när de först flyttar hemifrån. När de kommer i en livs fas då de vill stadga sig önskar många flytta till villa eller gård på landet.

Efterfrågan barnfamiljer och medelålders

Priset på villor och gårdar är lågt vilket gör att boende i eget hus är billigare än att bo i lägenhet. Den låga prisnivån leder också till att fler hus säljs som fritidshus till människor bosatta utanför kommunen. Många hus står också tomma då arvingar i dödsbon hellre behåller husen än säljer till lågt pris. Sammantaget gör det att det blir allt svårare att hitta hus i efterfrågade lägen.

Efterfrågan friska äldre

Liksom i Sverige i övrigt vill många äldre sälja sitt hus och flytta till lägenhet i Sorsele när orken tryter och det blir tungt med skötsel och underhåll.

Redskap bostadsförsörjning

Det finns ett antal redskap för att aktivt påverka bostadsförsörjningen i en kommun. Även i en glesbygdskommun där bankerna är tveksamma till finansiering av nyproduktion av bostäder kan det gå att bygga.

Kommunalt bostadsbolag - Sorselebo

I Sorsele finns ett kommunalt bostadsbolag, SorseleBo. Eftersom kommunen haft överskott av bostäder och fått bidrag av Bostadsakuten för att riva viss del av beståndet har det inte funnits möjlighet att bygga i egen regi förrän 2019.

Markpolitik

Kommunalt markinnehav i attraktiva lägen kan användas för att ge byggare och investerare möjlighet till rimlig avkastning på nyproduktion. Direkt markanvisning och markanvisningstävling kan vara ett sätt att styra vad som byggs och hur.

Planberedskap

Med översiktsplaner och detaljplaner kan kommunen vara tydlig med var man vill ha utveckling och fler bostäder. Det underlättar för de flesta aktörer som vill ha tydlighet och slippa långa processer innan kommunen kan ta ställning till nya områden.

Dialog markägare, byggare med flera

Genom att bjuda in markägare, byggare med flera till samtal om deras respektive kommunens planer kan samverkansvinster uppnås.



Foto: Ingrid Sjöberg

Subventionerat byggande

I dagsläget, år 2020, delar Boverkets ut bidrag för byggande av hyresbostäder, studentbostäder och bostäder för äldre.

Om kommunen inte vill eller kan bygga själv kan ett sätt att stötta nyproduktion av efterfrågade boenden vara att samverka med aktör som bygger och kommunen/SorseleBo sen blockhyr.

Riktlinjer och åtgärder

Riktlinjer

- Kommunen ska verka för att det finns boenden, med blandade upplåtelseformer i de större orterna Sorsele, Ammarnäs, Blattnicksele och Gargnäs. Behov och efterfrågan får vägas i samverkan med starka entreprenörer på orten.
- Kommunen ska eftersträva en god dialog och ett gott samarbetsklimat med markägare, byggare och andra aktörer inom bostadssektorn.
- Kommunen ska underlätta för bostadssektorns aktörer att bygga det som efterfrågas.
- Kommunen ska erbjuda äldre och andra med behov av vård och stöd trygga och kvalitativa boenden.
- Kommunen bör utforma flexibla detaljplaner för att långsiktigt vara beredd på ändrade förutsättningar.
- Kommunen ska ha en bra omvärldsbevakning för att tidigt kunna se trender och därmed ha möjlighet till god planberedskap.
- Kommunen ska ha en aktiv markpolitik genom att förvärva mark i strategiska lägen och erbjuda förmånliga markanvisningar för att uppfylla allmänna och kommunala behov.
- Kommunen ska ha en bra dialog med myndigheter och övriga kommuner i regionen för att kunna öka sin kunskap och uppnå samverkansvinster.
- Vid nybyggnation av bostäder, både fritids- hus och permanentbostäder, ska förekomst av markradon tas i beaktande. Vid behov ska åtgärder genomföras så att gränsvärdet för radonhalt i nya byggnader understigs.
- Se även vad som skrivs om radon i översiktsplanen.

Åtgärdsprogram och fortsatt arbete

Markpolitik

Kommunen ska formulera hur den vill arbeta med markpolitik för att uppnå en god bostads- försörjning

Samverkan och delaktighet

Kommunen ska ta fram struktur för hur samverkan mellan bostadsmarknadens olika aktörer bör ske

Resurser

Kommunen ska se över möjligheterna att underlätta för enskilda och företag att få finansiering vid underhåll och nyproduktion av bostäder.

Markanvisning

Kommunen ska ta fram anvisningar för markanvisning

Planberedskap

Kommunen ska se över vilka områden som är högst prioriterade för nyproduktion av bostäder och säkerställa lämplig planberedskap

Fördjupade översiktsplaner

I arbetet med fördjupade översiktsplaner ska attraktiva lägen för nyproduktion av bostäder särskilt beaktas

Revidering

Denna plan ska revideras senast varje mandatperiod.

Källor:

www.boverket.se

Region Västerbotten:

Bostadsmarknadsanalys 2016 Västerbottens län

Rapporten ”Strukturer för tillväxtarbete med ett rumsligt perspektiv (STRUMP)”

Seniorval.se Kunskapsguiden.se

<http://www.vardaga.se>