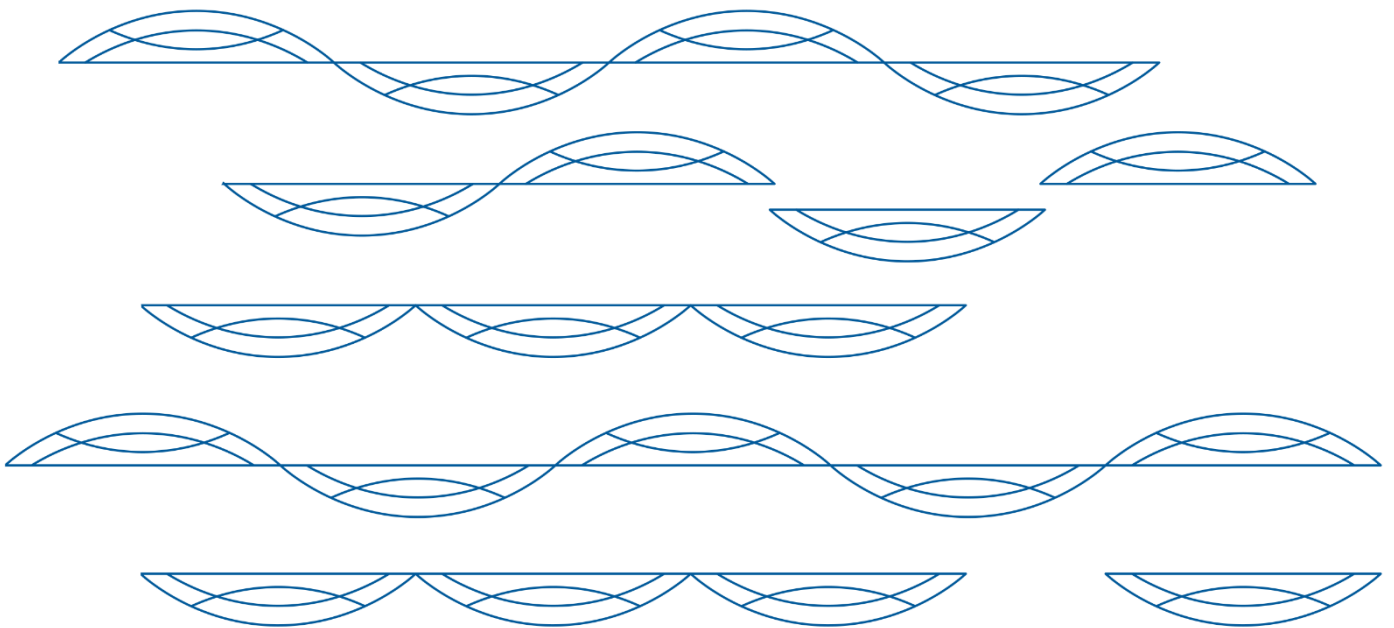




Nordmalings
kommun

Nordmalings bostadsförsörjnings- plan



Dokumenttyp Bostadsförsörjningsplan - Antagandehandling	Diarienummer 2024-109-4.2.1	Fastställt Kommunfullmäktige 2024-11-04 § 95
För revidering ansvarar	Uppföljning och tidplan	Dokumentet gäller
Dokumentet gäller till och med		



Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Kommunens verktyg för bostadsförsörjning.....	3
3	Nationella och regionala mål.....	6
3.1	Nationella mål för boende och byggande.....	6
3.2	Regionala mål och analyser för boende och byggande	7
4	Kommunens vision och mål.....	8
4.1	Kommunens vision.....	8
4.2	Övergripande mål för kommunen	8
4.3	Mål och insatser för bostadsförsörjningen	10
5	Uppföljning och utvärdering	11
6	Bilagor.....	11



1 Inledning

Syftet med Bostadsförsörjningsplanen är att ge en samlad bild av bostadsläget i kommunen, att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och att underlätta för att lämpliga åtgärder för boendepaneringen förbereds och genomförs. Bostadsförsörjningsplanen ska antas av Kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Alla kommuner ska ha aktuella riktlinjer för bostadsförsörjning enligt lagen om bostadsförsörjning (lag 2000:1383). Syftet är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att bostäder planeras och genomförs. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning ska minst innehålla följande uppgifter:

1. Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och
3. Hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta och nationella regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av

- den demografiska utvecklingen,
- marknadsförutsättningarna, och
- vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden

Analysen ska genomföras med stöd av ett underlag som Boverket förser kommunen med. Kommunen får använda ytterligare underlag som behövs för analysen. Nordmalings kommun har beställt en bostadsförsörjningsanalys av WSP, som återfinns som bilaga 1 till denna bostadsförsörjningsplan.

2 Kommunens verktyg för bostadsförsörjning

Kommuner har ett antal verktyg som kommunen kan använda i sin bostadsförsörjning. Nedan följer en genomgång av dem och av hur Nordmalings kommun använder dem i sin bostadsförsörjning.

▪ Strategisk markpolitik

Genom att inneha mark kan kommunen genom markanvisningsavtal styra inriktningen på bostadsbyggandet vad gäller till exempel upplåtelseformer eller storlek på bostäder. Med en aktiv markpolitik med mål och strategier för markförvärv och markanvisningar kan kommunen påverka ytterligare hur bostadsbyggandet sker. Kommunens möjligheter att styra hur byggnationer sker i kommunen ökar genom god framförhållning vid bland annat markförvärv. Kommunen har viss påverkansmöjlighet även när exploatören äger marken genom exploateringsavtal, såsom rätt att reglera när och hur exploateringen ska genomföras.



I riktlinjer för kommunala markanvisningar anges hur markanvisningar hanteras i kommunen. Markanvisningen skall begränsas i tid till högst två år från beslutsdagen. Prissättningen av kommunal mark ska vara marknadsanpassad utan att vara prisledande. Tre prissättningsmodeller tillämpas: sedan tidigare kända marknadsförhållanden alternativt genom politiska beslut, anbudsförfarande eller oberoende expertvärdering. Vid osäkerhet av marknadsvärdet ska en oberoende expertvärdering utföras. Markpriset kan vara fast eller erbjudas till högstbjudande och beslutas av kommunstyrelsen.

Priset på marken är även avhängigt om detaljplan för området genomförs före markanvisningen eller om den skall genomföras av byggherren. Vid markanvisning för bostäder tillämpar Nordmalings kommun någon av följande tre metoder: direktanvisning, anbudsförfarande och markanvisningstävling.

Lediga tomter i kommunen finns publicerade på kommunens webbplats.

▪ **Kommunalt planmonopol**

Det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om detaljplanering ska ske och att anta en detaljplan. Kommunen kan reglera vilken typ av byggnad som kan uppföras, en- och två bostadshus eller flerbostadshus. Det kommunala planmonopolet är ett viktigt verktyg för att styra bostadsbyggandet. Tillräckligt mycket planlagd mark för bostäder behöver finnas tillgänglig och det ska finnas en planeringsberedskap för att möjliggöra kommunens befolkningsmål. Planmonopolets begränsning ligger i att planera för när och i vilken ordning bebyggelse ska uppföras eller vilken upplåtelseform bebyggelsen ska ha.

En ny översiktsplan för Nordmalings kommun håller för närvarande på att tas fram. Den ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. I översiktsplanen uttalar kommunen sin ambition för den långsiktiga mark- och vattenanvändningen och det framgår hur kommunen avser att tillgodose allmänna och statliga intressen, exempelvis riksintressena. För att skapa trygghet för marknadens aktörer är det av vikt att översiktsplanen är långsiktig och transparent. Att det finns en bred politisk samsyn om utvecklingsinriktningen bidrar därtill till nödvändig stabilitet och trygghet för marknadens aktörer. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande, däremot är den vägledande för den fortsatta planeringen.

Nordmalings kommun har riktlinjer för exploateringsavtal. Där står att:

- Om projektet inte fullföljs ska exploatören ersätta kommunen för nedlagda kostnader.
- De exploatörer som har nytta av detaljplanen finansierar plankostnaderna.
- Exploatören bekostar de åtgärder som är nödvändiga för att kunna genomföra detaljplanen. Kostnadens storlek avgörs av hur stor nytta exploatören har av detaljplanen.
- Vid etappvis utbyggnad kan kostnaderna fördelas mellan etapperna och efter vad som är rimligt i förhållande till den nytta exploatören har av detaljplanen.
- Utförande av allmän plats ska följa den kommunala standard som finns i kommunen.
- Exploatören bekostar erforderliga utredningar, såsom bullerutredning, geoteknisk utredning, arkeologisk utredning, markmiljöundersökning samt ev. efterföljande åtgärder, till exempel bullerdämpande åtgärder, sanering och arkeologisk utgrävning med mera.
- Exploatören förväntas bekosta den fastighetsbildning som krävs.



▪ **Allmännyttigt bostadsbolag**

Syftet med ett allmännyttigt bostadsbolag är att främja bostadsförsörjningen i kommunen. Via Nordmalingshus kan kommunen påverka produktionen av hyresrätter och kommunen kan ange ramar för det allmännyttiga beståndet via ägardirektiv. I ägardirektiven kan kommunen välja att ange särskilda riktlinjer för verksamheten. Kommunen kan även genom Nordmalingshus till viss del styra andelen hyresrätter i vissa områden så att en balanserad blandning av upplåtelseformer uppnås. I bolagsordningen för Nordmalingshus återfinns kommunens styrning för allmännyttan.

Nordmalingshus har ett bestånd på cirka 300 lägenheter i Nordmaling, Rundvik, Hörnsjö och Gräsmyr.

▪ **Sociala övergångskontrakt till boende**

Nordmalings kommun har riktlinjer för bistånd till boende som gäller sociala övergångskontrakt. Ansvarig är individ- och familjeomsorgen. För att vara aktuell för ett boende ska den sökande uppfylla följande kriterier:

- Vara bostadslös, alltså att den enskilde står helt utan tak över huvudet.
- Ha uttömt alla andra vägar till att själv ordna en egen bostad, så som inneboende, andrahandskontrakt, bostad på annan ort, tillfälliga boendelösningar eller privat borgensåtagande.
- Ha särskilda svårigheter att på egen hand skaffa bostad. Detta avser särskilda svårigheter för den enskilde, inte de allmänna svårigheter som råder i en kommun med stor bostadsbrist. Socialtjänsten behöver underlag som styrker dessa särskilda svårigheter, bedömning ska inte göras endast utifrån information som den enskilde själv lämnat.
- Tillhöra en socialt utsatt grupp som behöver särskild hjälp att skaffa bostad, till exempel personer med omfattande missbruksproblematik, våldsutsatta personer, personer med behov av kontakt med flertal andra myndigheter.

Det primära syftet med biståndet är att tillförsäkra den enskilde en skälig levnadsnivå. Syftet på sikt är att den enskilde ska kunna lösa sin boendesituation på egen hand. Den enskilde ska aktivt fortsätta söka eget boende under den tid som insatsen pågår. Socialtjänsten hyr i första hand lägenheter av det kommunala bostadsbolaget Nordmalingshus AB.

Socialtjänstens behov av lägenheter täcks i första hand av Nordmalingshus. Ansvarig handläggare på Socialtjänsten har regelbundna träffar med representant från Nordmalingshus för diskussion om övertagande av förstahandskontrakt.

▪ **Kommunal hyresgaranti**

En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunen för en bostadssökande person. En hyresgaranti kan lämnas med stöd av 2 kap. 6 § lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter och med stöd av 4 kapitlet 1 § socialtjänstlagen (2001:453), som en form av bistånd till boende.

Nordmalings kommun tillämpar kommunal hyresgaranti, vilket innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende. Detta kan vara aktuellt i de



fall den enskilde har en betalningsanmärkning och därför har svårt att få ett eget förstahandskontrakt eller om hyresvärden anser att den enskilde har för låg inkomst, men att kommunen bedömer inkomsten som tillräcklig, till exempel om den enskilde har försörjningsstöd.

- **Övriga lagar och regler**

Det finns flera fall där kommunen har en lagstadgad skyldighet att tillhandahålla bostäder eller där det finns specialregler som rör den kommunala verktygslådan. Lagar som påverkar kommuners skyldigheter att tillhandahålla bostäder är Socialtjänstlagen, LSS och Bosättningslagen. Det finns även andra typer av hushåll där olika specialregler är tillämpliga.

En åtgärd som berör det existerande bostadsbeståndet är bostadsanpassning. Det är olika former av åtgärder i hemmet som möjliggör för den boende att bo kvar trots olika typer av funktionsnedsättning.

3 Nationella och regionala mål

3.1 Nationella mål för boende och byggande

Det finns en rad olika mål som berör bostadsförsörjning. Detta gäller på så väl nationell som regional nivå. Målen är av olika karaktär och tydlighet och det kan vara svårt att göra avvägningar för vilka av målen som har tydligast bäring mot fysisk planering och bostadsförsörjning samt stämmer överens med kommunens förutsättningar. Nedan presenteras ett urval av nationella och regionala mål, planer och program.

- **Mål för boende och byggande**

Det övergripande nationella 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. Målet för bostadsmarknaden är även en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

- **Agenda 2030**

Av de 17 globala målen är det framför allt mål 11 – Hållbara städer och samhällen – som har bäring på bostadsförsörjningen. Mål 11 innebär att städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara. I synnerhet det första delmålet, delmål 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad är relevant. Det innebär att senast år 2030 säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder och grundläggande tjänster samt rusta upp slumområden.

De relevanta Agenda 2030-målen går väl i linje med de övergripande bostadspolitiska målen i Sverige och syftet med lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Målet kan således nås med en aktiv planering för bostadsförsörjning som skapar förutsättningar för bostadsmarknadens aktörer att möta efterfrågan och behov av bostäder hos kommuninvånarna.



- **Övrigt**

Mål finns även för exempelvis folkhälsa, jämställdhet, funktionsnedsättning och integration som är viktiga att ha med sig i den fysiska planeringen i kommunen.

3.2 Regionala mål och analyser för boende och byggande

Bostadsmarknadsanalys Västerbottens län 2023 från Länsstyrelsen Västerbotten visar på ett särskilt utmanat läge i Västerbottens län där bostadsbyggandet behöver öka för att möta industrins behov av arbetskraft, men flera aktörer drar i handbromsen på grund av det ekonomiska läget.

Enligt svaren på årets bostadsmarknadsenkät är det fem kommuner som bedömer att det är balans på bostadsmarknaden i kommunen som helhet. Nio av länets kommuner uppger att det finns ett underskott av bostäder i kommunen som helhet. I länets fjällkommuner råder en speciell situation med balans eller överskott i centralorterna och hög efterfrågan och därmed underskott av bostäder och höga bostadspriser i fjällorterna. Fler kommuner än tidigare lyfter i årets bostadsmarknadsenkät att låga bostadspriser som skapar svårigheter för både privatpersoner och byggaktörer att få lån är det största hindret för ökat bostadsbyggande i länet.

Länsstyrelsen visar på en ouppfylld efterfrågan på mindre lägenheter och att det de kommande åren även finns en efterfrågan på dyrare småhus och bostadsrätter. Det är i Umeå och Skellefteå som efterfrågan är störst och också där som det bedöms finnas förutsättningar för att bygga. I de mindre kommunerna finns en efterfrågan men den är svårare att uppfylla. Det investeringsstöd som togs bort vid ett beslut i december 2021 var många gånger avgörande för att det skulle vara möjligt för nyproduktion på de svagare bostadsmarknaderna.

Region Västerbottens regionala utvecklingsstrategi innehåller tre inriktningar som är en sammanhållen region, jämlik och jämställd inkludering samt att länet vill vara en föregångare i omställningen till ett cirkulärt samhälle. Vidare finns sex prioriteringar för utvecklingen i regionen som är att Västerbotten ska vara:

1. en nytänkande och smart region,
2. en region med platsbaserad hållbar näringslivsutveckling,
3. en nära och tillgänglig region,
4. en region med hållbara livsmiljöer att bo, verka och leva i,
5. en hälsofrämjande region och
6. en region rik på kompetenser.



4 Kommunens vision och mål

4.1 Kommunens vision

Kommunens vision är att år 2031 är Nordmaling kommunen med en fantastisk livsmiljö där invånare känner närhet till alla beslut där centralort och landsbygd är nära varandra och där infrastrukturen låter världen komma nära Nordmaling. Tillgång till handel, service och god kommunal verksamhet ger en exklusiv tillgänglig livsmiljö för boende och besökare. En väl utbyggd infrastruktur skapar möjligheter att bo och verka i hela kommunen. Via resecentrum finns goda pendlingsmöjligheter med tåg i både nord och sydlig riktning längst efter E4.

Visionen för Nordmalings kommun är att Nordmaling är...

- nära havet,
- nära naturen,
- nära städer och
- nära varandra.

4.2 Övergripande mål för kommunen

Arbetet med bostadsförsörjningsplanen påbörjades under 2023 då verksamhetsplan 2022 fortfarande var gällande. I kommunens verksamhetsplan 2022 redovisas mål för mandatperioden som har fastställts av kommunfullmäktige. I verksamhetsplanen redovisas även direktiv kopplat till de skattemedel som kommunstyrelsen har tilldelats för olika sektorer: gemensam service, samhällsbyggnad, utbildning och omsorg. Verksamhetsplanen och de mål som där formuleras har legat till grund för arbetet med bostadsförsörjningsplanen.

De mål som anges som främst har med bostadsförsörjningen att göra är:

- Vi ska utveckla god omsorg, utbildning och övrig kommunal service för att främja en god livsmiljö för hela befolkningen.
- Det är enkelt att leva i Nordmaling med bostadsmiljöer som bidrar till goda uppväxtvillkor för barn och unga. Närhet till service, arbete och fritidsaktiviteter bidrar till att fler flyttar hit.
- Kommunen och Nordmalingshus ska i ett samlat perspektiv ha en sådan ekonomisk stabilitet att de ger förutsättningar för en framtida expansion och utveckling av kommunen.

I verksamhetsplanen redovisas även övergripande mål för kommunstyrelsens verksamhet:

- Nordmaling växer med 50 personer per år.
- Bostadsbyggnandet ska växa till cirka 15-25 bostäder/ lägenheter per år.

I kommunens verksamhetsplan 2024 redovisas nya målformuleringar för den nu gällande mandatperioden. Innehållet i bostadsförsörjningsplanen bedöms däremot inte vara förändrad mellan 2022 och 2024. Bland de mål som anges och som bland annat har med bostadsförsörjningen att göra är:

- Medborgare erbjuds god samhällsservice.



- Nordmalings kommun ska vara en bra plats att bo och leva på.
- Erbjuder trygga och säkra gator/vägar/lekplatser
- Erbjuder god- och trygg pedagogisk verksamhet
- Erbjuder rättssäker och jämlik vård och utbildning
- Erbjuder god och trygg äldreomsorg samt insatser inom LSS
- Nordmaling växer med 50 personer per år.
- Planberedskap för 50 nya medborgare.



4.3 Mål och insatser för bostadsförsörjningen

Det övergripande målet för bostadsförsörjningen i Nordmalings kommun är att skapa förutsättningar för dagens och framtidens Nordmalingsbor att kunna tillgodose sina behov av boende. Det ska finnas ett utbud av bostäder som möjliggör för människor att bo på olika sätt utifrån olika förutsättningar och preferenser. Det ska vara möjligt att bo ensam eller tillsammans med andra, i olika typer av boendemiljöer och bostäder.

Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjningsplanen har två bostadspolitiska mål tagits fram. Dessa är:

1. Det är enkelt att leva i Nordmaling med bostadsmiljöer som passar alla som bor i kommunen.
2. Attraktiva bostäder, närhet till service, arbete och fritidsaktiviteter bidrar till att fler flyttar till kommunen.

Till varje bostadspolitiskt mål finns ett antal insatser med ett tillhörande ansvar. Under kommande mandatperiod ska Nordmalings kommun verka för följande:

Det är enkelt att leva i Nordmaling med bostäder som passar alla som bor i kommunen.

Insatser	Ansvar
Kommunen ska utreda om det finns lokaler som ägs av kommunen som kan användas för bostadsändamål genom om- eller utbyggnad och ändring av detaljplaner.	Sektor samhällsbyggnad
Alla äldre med biståndsbeslut om särskilt boende ska erbjudas plats på ett sådant.	Sektor omsorg
Kommunen ska verka för ökad rörlighet på bostadsmarknaden, så att Nordmalings kommun kan växa med 50 personer per år. En sådan insats är att ha dialogmöten med den äldre befolkningen i kommunen för att ha god kunskap om hur de vill bo. Kommunen ska även ha god information till äldre om insatser och boendeformer för äldre.	Sektor samhällsbyggnad, Sektor omsorg och Nordmalingshus.
Kommunen ska utreda möjligheter för att förbättra tillgängligheten i allmännyttans bestånd.	Sektor samhällsbyggnad och Nordmalingshus.
Kommunen ska verka för trivsamma och trygga bostadsområden.	Kommunstyrelsen och Sektor samhällsbyggnad.



Attraktiva bostäder, närhet till service, arbete och fritidsaktiviteter bidrar till att fler flyttar till kommunen.

Insatser	Ansvar
Marknadsför Nordmalings kommun som den bästa platsen att leva på.	Gemensam service och kommunstyrelsen.
Kommunen ska fortsatt ha planberedskap för bostäder till 7 550 invånare år 2031.	Sektor samhällsbyggnad
Kommunen ska se över ägardirektiv till Nordmalingshus.	Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.
Kommunen ska utreda varför inte lediga tomter säljs.	Sektor samhällsbyggnad
Nordmalings äldreomsorg ska kompletteras med ett boende för äldre.	Sektor omsorg och sektor samhällsbyggnad
Översiktsplanen ska peka ut områden där nya bostäder kan tillkomma med hänsyn tagen till efterfrågan, samhällsservice och teknisk service.	Sektor samhällsbyggnad
Det ska vara lätt att få kontakt med kommunen när det gäller frågor om bostadsförsörjning. Vidare ska den person på kommunen som får frågor om bostadsförsörjning ansvara för att ett lämpligt svar ges så snart som möjligt.	Kommunstyrelsen, sektor gemensam service och sektor samhällsbyggnad.
Kommunen ska verka för goda pendlingsmöjligheter genom att förespråka ökade antal avgångar för tåg både vardagar och helger.	Sektor samhällsbyggnad, gemensam service

5 Uppföljning och utvärdering

Bostadsförsörjningsplanen ska följas upp årligen i samband med besvarandet av Boverkets bostadsmarknadsenkät. Uppföljning ska ske i en grupp med representanter från berörda kommunala förvaltningar samt Nordmalingshus. Vid dessa tillfällen ska riktlinjer för bostadsförsörjning och indikatorer stämmas av. Uppföljningen av riktlinjer för bostadsförsörjning ska dokumenteras. Revidering av Bostadsförsörjningsplanen sker av kommunstyrelsen varje mandatperiod, eller oftare om behov uppstår.

Riktlinjerna ska omhändertas av kommunstyrelsen och genomföras som en del i det löpande arbetet eller arbetas in i de kommunala förvaltningarnas verksamhetsplanering och budget.

6 Bilagor

Bostadsförsörjningsanalys.

Samrådsredogörelse.