

# BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM FÖR PAJALA KOMMUN

*Med utblick mot 2020*

## SAMMANFATTNING

Pajala kommun står inför en omvälvande samhällsomvandling, där den nyetablerade gruvnäringen ger möjlighet till nya arbetstillfällen. Visionen är att 10 000 invånare ska bo i kommunen år 2020, en ökning med cirka 3 700 invånare och nästan 60 procent jämfört med idag. För att detta ska kunna realiserats behövs 200 nya bostäder byggas årligen fram till år 2020. Behovet uppskattas till ungefär 600 nya lägenheter och 800 nya villor de närmsta 10 åren.

Nya bostäder bör produceras för att arbetstagare ska välja och ges möjlighet att bosätta sig i Pajala, och därmed motverka inpendling. För att få nya invånare till kommunen krävs inte bara gott om bostäder, utan också attraktiva boendemiljöer. Majoriteten av de inflyttande antas vilja bosätta sig i Pajala centralort och andra större tätorter med serviceutbud och pendlingsmöjligheter till gruvan.

Eftersom andelen villor och småhus är stor och medelåldern på befolkningen är hög, krävs åtgärder för att möjliggöra flyttkedjor. Flyttkedjor kan skapa rörlighet på bostadsmarknaden. De nya bostäderna ska kunna tillgodose en bred målgrupp, och kräver därmed variationer i storlek, upplåtelseform och geografiskt läge. Kommunen strävar dock efter att öka andelen unga och barnfamiljer i kommunen, för att jämna ut befolkningspyramiden. De byar och tätorter som förväntas växa mest, utöver centralorten, är de med pendlingsavstånd till gruvan, de med befintligt serviceutbud samt LIS-områden.

De största identifierade utmaningarna relaterade till bostadsförsörjningen i Pajala de närmsta åren är

- Ökad inflyttning i snabb takt i och med gruvnäringen
- Bostadsbrist och långa bostadsköer
- Stor efterfrågan på hyresrätter
- Få ekonomiska resurser hos det kommunala bostadsbolaget
- Hög medelålder på befolkningen

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING .....	4
1.1 Disposition .....	4
1.2 Syfte .....	4
1.3 Bakgrund .....	4
1.4 Mål .....	5
2. FÖRUTSÄTTNINGAR .....	6
2.1 Befolkningsutveckling.....	6
2.2 Arbetsmarknad .....	8
2.3 Bostäder .....	9
3. BEHOVSBEDÖMNING .....	14
4. STRATEGIER.....	15
4.1 Nybyggande .....	15
4.2 Varierat bostadsutbud.....	15
4.3 Möjliggörande av flyttkedjor.....	15
4.4 Attraktiva boendemiljöer .....	15
4.5 Detaljplanerad mark.....	16
4.6 Nya bostäder .....	16
4.7 Bostäder för särskilda ändamål .....	16
4.8 Utbyggnadsplan.....	17
4.9 Utmaningar .....	18
FIGURFÖRTECKNING .....	20
REFERENSER.....	20

# 1. INLEDNING

Enligt lag måste kommunen redovisa ett bostadsförsörjningsprogram, som anger riktlinjer för framtida bostadsbyggande.

”Riktlinjer för bostadsförsörjningen skall antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.”

(1§ 2002:104)

Detta bostadsförsörjningsprogram ska utgöra ett underlag för Pajala kommuns planering av framtida bostadsprojekt. Genom en sammanställning av information som påverkar framtidens efterfrågan på bostäder har underlaget arbetats fram. Aspekter som tagits hänsyn till är befolkningsutveckling, arbetsmarknad och befintligt bostadsbestånd. Pajala kommuns bostadsförsörjningsprogram har tagits fram av Plan- och miljönämnden.

## 1.1 Disposition

Bostadsförsörjningsprogrammet består av fyra delar

1. INLEDNING: inledande del med bakgrund, syfte, mål och ambitioner
2. FÖRUTSÄTTNINGAR: förutsättningar i form av statistiskt underlag
3. BEHOVSBEDÖMNING: behovsbedömning utifrån de förutsättningar som beskrivits i avsnitt 2
4. STRATEGIER: strategier för bostadsförsörjningen under de kommande 10 åren

## 1.2 Syfte

Ett bostadsförsörjningsprogram ska ge en samlad bild av bostadsläget i kommunen, både vad gäller nutid och framtid. Syftet med programmet är att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och underlätta för att lämpliga åtgärder för boendepaneringen förbereds och genomförs.

”Varje kommun skall planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.”

(1§ 2000:1383)

## 1.3 Bakgrund

Pajala kommun ligger i Norrbottens län och gränsar till de fyra kommunerna Övertorneå, Övertorneå, Gällivare och Kiruna. Kommunen gränsar österut även mot Finland, från Pajala centralort är det 25 kilometer till finska Kolari. Till ytan sett är Pajala en stor kommun. 6 300 invånare på en 8 000 kvadratkilometer stor yta, ger en glesbefolkad struktur med 0,8 invånare per kvadratkilometer – detta kan jämföras med Sveriges 22. I kommunen finns över 80 byar, men en tredjedel av befolkningen bor i Pajala centralort. Korpilombolo, Junosuando och Tårendö är de tre största tätorterna efter Pajala, vilka alla har över 300 invånare.

Kommunens politiska ambition *Attraktiva Pajala* innebär att fram till år 2020 nå en befolkningsökning från dagens 6 300 invånare till 10 000 invånare. Med utgångspunkt i antalet kommande arbetstillfällen, dels genom gruvetablering, dels genom kommande pensionsavgångar, finns det förutsättningar att nå denna ambition.

Pajala kommun har uppskattat att 70 procent av de nyinflyttade vill bosätta sig i centralorten. Det skulle innebära att enbart centralorten mer än fördubblas, från dagens 2 100 till 4 700 invånare. Detta innebär en stor utmaning, inte minst med tanke på att kommunen har genomgått nästan två decennier utan nytt bostadsbyggande.

## 1.4 Mål

### 1.4.1 Mål med bostadsförsörjningen

- Eftersträva att såväl befintliga som framtida boendemiljöer skall vara tilltalande för invånare att långsiktigt vilja bo i, samt få fler invånare att flytta till kommunen
- Erbjuder goda boendemiljöer för såväl gammal som ung, vilka ska vara tillgängliga för alla
- Ge invånare möjlighet att byta boende allteftersom livet utvecklas och kraven och behoven förändras
- Eftersträva förtätning i befintliga samhällen och byar, eller andra attraktiva områden med närhet till samhällsservice

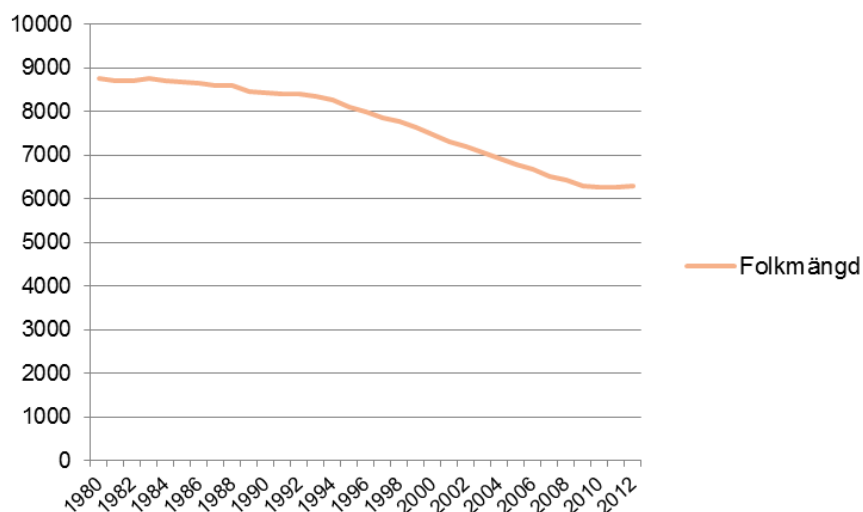
### 1.4.2 Mål från översiktsplanen

- Lokalisering av bostäder bör ske utifrån möjligheter att använda befintlig infrastruktur
- Förtätning i byar och tätorter ska eftersträvas
- Bygga vidare på befintlig struktur och inte förstöra karaktär och byabild

## 2. FÖRUTSÄTTNINGAR

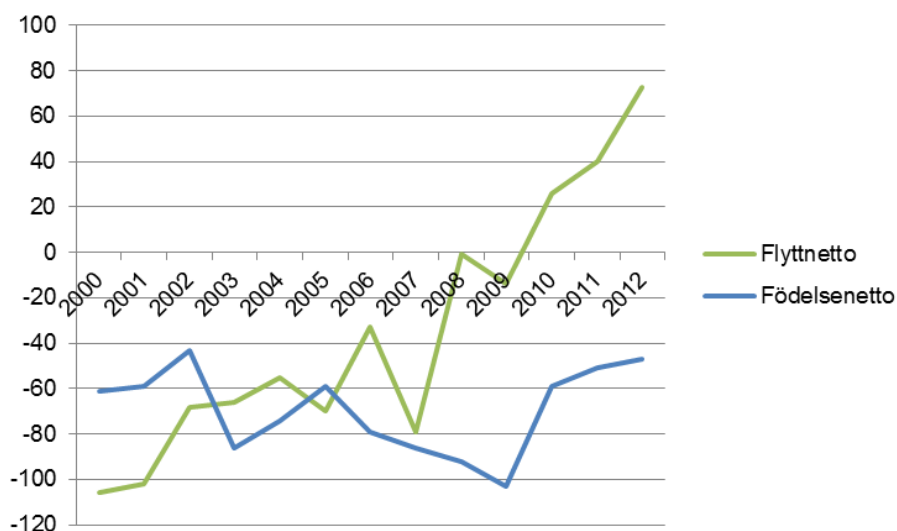
### 2.1 Befolkningsutveckling

På 1950-talet hade Pajala kommun mer än dubbelt så många invånare som idag. Diagrammet nedan visar hur befolkningen stadigt har minskat, dels på grund av utflyttning, dels på grund av högre döds- än födelsetal. I diagrammet kan avläsas att befolkningsminskningen avstannat efter år 2009. Gruvetableringen antas vara grunden till detta.



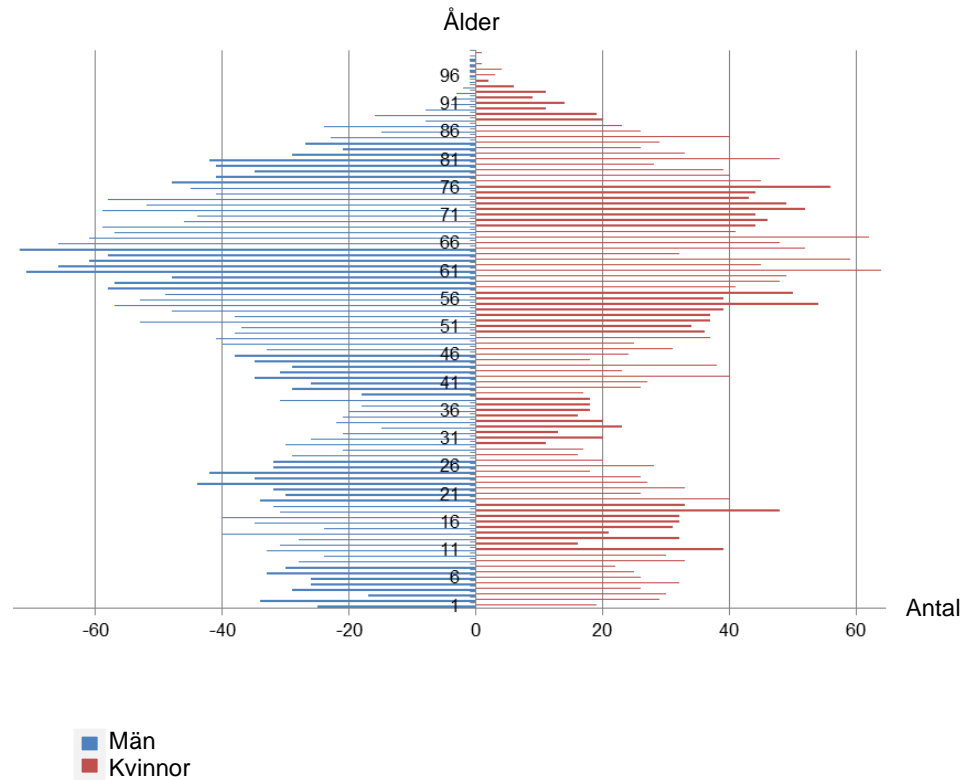
Befolkningsutveckling i kommunen år 1980-2012. Källa: SCB.

Anledningen till att befolkningen, trots stor inflyttning, inte ökar mer, beror på att födelsenettet är lågt. Samtidigt som fler flyttar in, föds färre personer än vad det dör. För första gången sedan 50-talet vände år 2010 flyttnettet, och antalet inflyttade blev större än utflyttade.

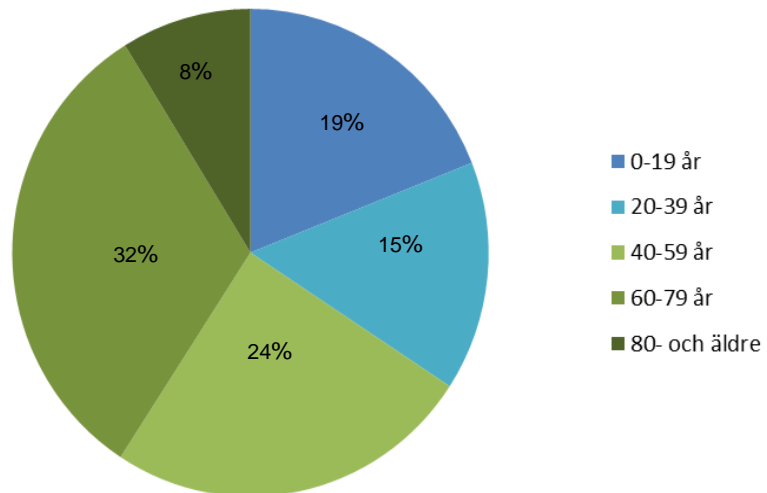


Flytt- och födelsenetto år 2000-2012. Flyttnettet är antalet inflyttade minus antalet utflyttade, födelsenettet innebär antalet födda minus antalet avlidna. Källa: SCB.

Medelåldern på befolkningen i Pajala kommun ligger över rikets snitt. Detta illustreras i befolkningspyramiden och diagrammet nedan. Andelen invånare över 60 år motsvarar omkring 40 procent.



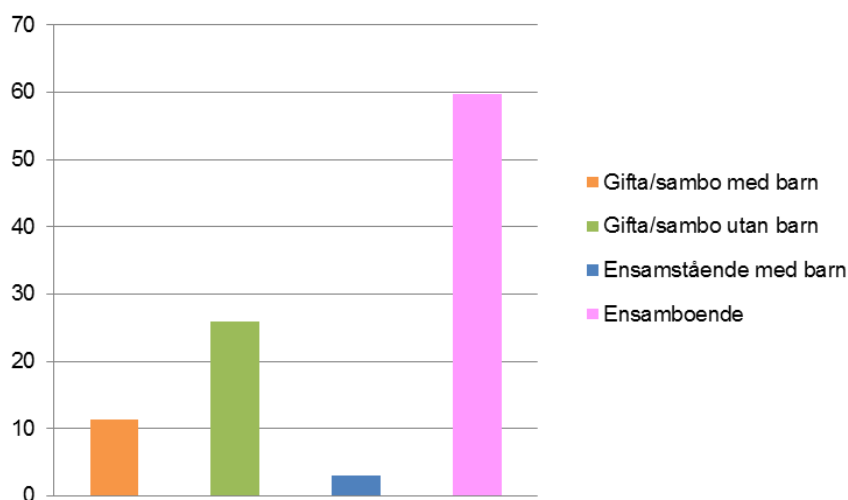
Befolkningspyramid år 2012. Källa: SCB.



Andel kommuninvånare i respektive ålderskategori år 2012. Källa: SCB.

### 2.1.1 Hushållssammansättning

Slutsatser kring hur många invånare som kan tänkas behöva bo i ensamhushåll respektive flerhushåll kan antas genom att titta på hushållssammansättningen idag. I tabellen nedan syns en tydlig majoritet av ensamboende, drygt 60 procent. Denna siffra kan ha samband med den höga medelåldern och visa på att många äldre bor kvar ensamma i sina villor.



Tabellen visar hur många procent av respektive hushållsstorlek som finns i hela kommunen, år 2011. Källa: SCB

## 2.2 Arbetsmarknad

Under år 2012 sprängdes de första salvorna i gruvan i Kaunisvaara, 2 mil norr om Pajala centralort. Detta är en förutsättning för Pajala kommuns framtida befolkningsutveckling. Beräkningar visar att antalet arbetstillfällen i gruvorna Kaunisvaara och Sahavaara, inklusive transportsektorn, blir omkring 800.

Gruvverksamheten kommer med största sannolikhet även gynna fler näringsgrenar, samt behöva kringverksamheter. För varje gruvanställd beräknas två ytterligare arbetstillfällen skapas, vilket ger totalt 2 400 nya arbetstillfällen. En hög medelålder på befolkningen bidrar dessutom till att stora pensionsavgångar kommer att ske. Bara inom vård och omsorg bedöms 90 undersköterskor behövas fram till år 2020.

### 2.2.1 Pendling

#### Pendlare år 2011

Antal inpendlare till Pajala 229

Antal utpendlare från Pajala 504



Den största andelen utpendlare pendlar till andra gruvkommuner, Kiruna och Gällivare. De flesta som pendlar in till Pajala kommer från Luleå. Gruvetableringen kommer säkerligen medföra att utpendlingen minskar, i och med ökat antal arbetstillfällen inom kommunen. En inpendling från andra kommuner kan tänkas uppstå, i synnerhet om behovet av bostäder inom kommunen inte tillfredställs.



Antal inpendlare, utveckling 2004-2011. Källa: SCB.

Det totala antalet inpendlare till kommunen har ökat betydligt under de senaste två åren, vilket syns i tabellen ovan. Antalet utpendlare är dock fortfarande större.

## 2.3 Bostäder

### 2.3.1 Flyttkedjor

En flyttkedja uppstår när nya bostäder byggs och de som flyttar in lämnar ett hus eller en lägenhet efter sig, där någon annan kan flytta in. Detta skapar rörlighet på bostadsmarknaden och kan underlätta för personer som är nya i kommunen eller förstagångsflyttare. Eftersom bostadsbristen är hög i Pajala idag, är flyttkedjor mindre vanligt.

Bostadsbristen leder till orörlighet på bostadsmarknaden, många bor kvar i sina bostäder trots förändrade behov. Separation eller att flytta hemifrån kan vara sådana exempel. För att ungdomar som är uppvuxna i kommunen ska välja att bo kvar, behöver det finnas möjlighet till ett eget boende. För att minimera riskerna för att framtida arbetstagare väljer att pendla behöver det finnas ett brett bostadsutbud.

Enligt Boverket bör mellan 1 och 3 procent av lägenheterna vara lediga för att flyttkedjorna ska fungera. Så är inte fallet i Pajala idag, i synnerhet inte i tätorten där nästan ingen lägenhet är vakant.

### 2.3.2 Centralorten respektive byarna

Idag bor ungefär en tredjedel av befolkningen i Pajala centralort. Majoriteten av de som flyttar från utomstående kommuner efterfrågar bostäder i centralorten. Ett antagande är därför att inflyttningen kommer att bli störst till centralorten, särskilt bland dem som inte har anknytning till kommunen. Det finns även teorier som stödjer detta antagande. Makromodellen *gravitationsmodellen* menar att ju längre man en person flyttar, desto mer centralt vill denne bosätta sig (Forsberg 2009, s. 41).

### 2.3.3 Olika bostadstyper

Pajala kommuns utbud av bostadstyper är övervägande villor och småhus. I tabellen på nästa sida kan antalet småhus respektive lägenheter avläsas. Kategorin övriga avser exempelvis fritidshus.

Fastighetstyp	Antal (2011)
Småhus (inkl. lantbruk)	2 485
Lägenheter	Ca 550
Övriga	83
Totalt	Ca 3100

Uppskattningsvis är cirka 20 procent av bostäderna i kommunen hyresrätter och nästan 80 procent äganderätter. Andelen bostadsrätter är i dagsläget försvinnande litet.

### 2.3.4 Lägenheter

I Pajala kommun är upplåtelseformen på lägenheter i dagsläget, med undantag för åtta nyproducerade bostadsrättslägenheter, uteslutande hyresrätter. Det allmännyttiga bostadsbolaget Pajalabostäder AB innehar över hälften av alla lägenheter, vilket kan avläsas i tabellen nedan. Näst största bostadsbolag är Tornehem, vilka enbart har lägenheter i centralorten. Utöver dessa finns några få privata hyresvärdar.

	Pajalabostäder	Tornehem	Totalt antal
<b>Tätorten</b>	369	87	456
<b>Junosuando</b>	28		
<b>Korpilombolo</b>	39		
<b>Tärendö</b>	16		
<b>Hela kommunen</b>	452	87	539

Bostadsbeståndet idag kan avläsas i tabellen på nästa sida, där de två största hyresbolagens bestånd redovisas.

Bostadstyp	Pajalabostäder		Tornehem		Totalt	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
1 rok	140	31%	20	23%	160	30%
2 rok	195	43%	53	61%	248	46%
3 rok	99	22%	13	15%	112	21%
4 rok	16	4%	1	1%	17	3%
5 rok	2	0,4%	0	0%	2	0,3%
Summa	452 st		87 st		539 st	

Pajalabostäder har i januari 2013 cirka 1300 personer i bostadskö. Alla längenhetsstorlekar är efterfrågade, men både Pajalabostäder och Tornehem uppger att intresset har varit störst för treor och tvåor den senaste tiden.

### 2.3.5 Tillfälliga boenden

I samband med gruvetableringen kom flera nya arbetstillfällen att skapas på kort tid. Detta ledde till att ett antal tillfälliga bostäder uppfördes mellan år 2010 och 2012, för att tillgodose den snabbt ökade efterfrågan. Antalet tillfälliga bostäder som getts bygglov mellan år 2010 och 2012 uppgår till cirka 300, vilka består av baracklägenheter, husvagnar samt campingstugor. Byggloven för de tillfälliga bostäderna är fördelade på nio områden, i centralorten och gruvområdet med omnejd.

### 2.3.6 Försäljning

	2008	2009	2010	2011
Permanentbostad	31 st	21 st	32 st	35 st
Fritidshus	5 st	2 st	3 st	6 st

Att läsa av tabellen ovan har försäljningen av fastigheter inte ökat nämnvärt, trots ökad efterfrågan på bostäder. Inte heller jämfört med 10 och 20 år tillbaka i tiden märks någon större ökning i detta avseende. En anledning kan vara låga bostadspriser. Skulle priserna fortsätta att stiga kan det komma att ändras. En annan orsak kan vara att många väljer uthyrning av sina bostäder i stället för försäljning.

#### Genomsnittspris (permanentbostäder)

2008	345 000 kr
2009	530 000 kr
2010	405 000 kr
2011	481 000 kr

Ökningen av snittpriset på försäljningar avseende hela kommunen, var nästan 40 procent mellan 2008 och 2011. År 2009 var snittpriset på villor högre än året därpå, vilket kan förklaras med att någon ovanligt dyr fastighet såldes och drog upp snittet. I centralorten är snittet betydligt högre än för hela kommunen.

### 2.3.7 Nybyggnation

Ett ökat intresse för nybyggande kan ses då antal bygglovsärenden ökat. År 2012 var antalet inkomna ärenden 150 stycken, vilket är en ökning från 2010 motsvarande 40 procent. Av dessa bygglovsärenden har en stor andel koppling till gruvetableringen. Under 2000-talet har det byggts mellan två och fem villor per år. En tydlig ökning har skett, då antalet bygglovsärenden avseende enbostadshus under 2012 mer än fördubblades. Även efterfrågan på lediga tomter, främst i centralorten, har ökat.

Bygglovsansökan	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nybyggnad egna hem	3	1	2	3	2	3	3	5	12
Nybyggnad fritidshus	20	16	12	22	19	20	10	17	10

### 2.3.8 Studentbostäder

För studerande finns smålägenheter på 25 till 30 kvadratmeter, på vilka studenter har förtur i kön.

### 2.3.9 Äldre- och serviceboende

I Pajala kommun finns åtta äldreboenden. För personer med stort omvårdnadsbehov finns Älvbacka och Garvaregården och för dem som behöver mindre omsorg finns Ängsbacken. För personer med demenssjukdomar finns gruppboendena Lyckan och Björkkullen. Totalt i kommunen finns 145 platser, varav åtta är tidsbegränsade (se tabell på nästa sida). För funktionshindrade finns gruppboendet Åkerbärsgränd med åtta platser, samt Ringvägens serviceboende med tio anpassade servicelägenheter.

I april 2012 bodde 7 procent av alla över 65 år på äldreboende, siffran var omkring 20 procent för dem över 80 år. Fastighetspriserna och driftskostnaderna har hittills varit låga och det har därför lönat sig för många att bo kvar i sina hus. Beläggningen på äldreboenden är dessutom hög och det finns personer i kö. Om bra alternativ till boende finns, genom exempelvis senior- eller äldreboenden, kan fler välja att sälja sina hus och flytta. Detta möjliggör flyttkedjor.

Boendeenhet	Permanent platser	Tidsbegränsade platser	Boendets inriktning	Tot. platser
<i>Pajala centralort</i>				<b>89</b>
Älvbacka äldreboende	39	4	Sjukhem	
Ängsbackens äldreboende	20		Äldrevård	
Garvaregården	6	2	Främst parboende	
Lyckans gruppboende	10		Demensomsorg	
Björkkullens gruppboende	8		Demensomsorg	
<i>Utanför Pajala centralort</i>				<b>56</b>
Tallgårdens äldreboende, Korpilombolo	20		Äldrevård	
Tallgårdens äldreboende, Korpilombolo	19	1	Sjukhem	
Rönngårdens gruppboende, Tärendö	8		Demensomsorg	
Asphemmets gruppboende, Junosuando	7	1	Demensomsorg	
<b>Totalt</b>	<b>137</b>	<b>8</b>		<b>145</b>

*Platser på äldreboenden år 2012.*



Drygt 30 procent av kommunens invånare är över 65 år. Enligt prognoser från SCB (utfärdade i början av 2000-talet) kommer antalet äldre i åldersintervallet 75-84 år öka med 6 procent till år 2020. Personer över 85 år kommer att öka med 9 procent. Den totala ökningen för personer över 65 år blir cirka 3 procent. Prognosen från SCB är dock närmare 10 år gammal, och det har redan visat sig att antalet äldre år 2012 är något högre jämfört med vad prognosen förutspått.

### 3. BEHOVSBEDÖMNING

Scenariot *Attraktiva Pajala*, med 10 000 invånare år 2020, är kommunens målsättning. Bedömningen utifrån detta scenario är alltså att kommunen får totalt 3 700 nya invånare. 70 procent, det vill säga 2 600 personer, antas vilja bo i centralorten. Antagandet grundar sig på nuvarande bostadskö, flyttmönster samt teorier om hur nyinflyttade invånare utan anknäring till orten vill bo.

Av de resterande 30 procenten, omkring 1 100 personer, beräknas majoriteten av de inflyttande bosätta sig i Junosuando, Kangos, Lovikka, Tarendö och Sattajärvi. Dessa orter omnämns alla som utvecklingsområden i översiktsplanen och har alla goda pendlingsavstånd till gruvan samt närhet till samhällsservice. Också mindre byar som ligger inom ett rimligt pendlingsavstånd, inom en radie om 5 mil från gruvan, förmodas få ett ökat invånarantal. I de mindre byarna antas i synnerhet hemvändare att bosätta sig.

För att detta ska kunna realiseras behöver drygt 200 nya bostäder byggas varje år, fram till 2020. Behovet uppskattas till ungefär 650 lägenheter respektive 430 villor, bara i centralorten, de närmaste 10 åren. I övriga byar och tätorter i kommunen, förväntas att merparten av efterfrågade bostäder vara villor, vilket ger en siffra på 360 nya villor.

10 000 invånare totalt år 2020 3 700 nya invånare		
	70% = 2 600 Centralorten	30% = 1 100 Övriga kommunen
	50% 1 300 Villa	50% 1 300 Lägenhet
	3 pers/villa = 430 villor	2 pers/lgh = 650 lägenheter
		3 pers/villa = 360 villor
	Totalt centralorten: 1080 nya bostäder	Totalt övriga kommunen: 360 nya bostäder
Totalt 1440 nya bostäder i hela kommunen		

*Beräkning av fördelning av bostadsbehov.*

Den del av befolkningen som är över 65 kommer att öka med 3 procent fram till år 2020. Idag bor cirka 9 procent av alla över 65 år på äldreboende. En prognos som bygger på att lika stor andel personer kan tänkas behöva särskilda boendeformer i framtiden, innebär att 10-20 nya platser kan behövas år 2020.

## 4. STRATEGIER

### 4.1 Nybyggande

Kommunen har en positiv inställning till byggande och bosättning. Nya bostäder accepteras i princip inom hela kommunen så länge grundläggande kriterier uppfylls. Kriterier för att marken för bostadsbebyggelse ska godkännas är hänsynstagande till hälso- och störningsrisken, VA-försörjning, grundläggningsförhållanden, trafikförhållanden samt möjlighet att ordna nödvändig samhällsservice. Nyttjande av de befintliga strukturerna och service som finns i kommunens olika delar, vad gäller till exempel VA, skola och barnomsorg, ska i största mån eftersträvas.

### 4.2 Varierat bostadsutbud

Det är viktigt att tillhandahålla en varierad bostadsmarknad, för att så många som möjligt ska kunna välja att bosätta sig i kommunen. En blandning av såväl upplåtelseformer som bostadsstorlekar ska eftersträvas. I visionen *Attraktiva Pajala* är förhoppningen att ålderspyramiden ska jämnas ut och medelåldern sjunka. De bostäder som byggs bör därför tillgodose såväl äldre som yngre målgrupper.

### 4.3 Möjliggörande av flyttkedjor

En stor del av de äldre bor ensamma i sina hus och ofta ute i byarna. En möjlighet för att frigöra bostäder till inflyttande familjer skulle kunna vara att satsa på attraktiva service- eller seniorlägenheter för äldre. Fortsätter villapriserna att stiga kan många överväga att sälja huset och flytta till lägenhet.

Gruvverksamheten kan komma att väcka intresse för många obebodda fastigheter som finns i områden med pendlingsavstånd till Kaunisvaara. Mätningar gjorda år 2009 visar att det uppskattningsvis finns 240 obebodda fastigheter inom 10 mil från gruvorna. I dagsläget hyr många ut sina obebodda hus till företag och anställda som pendlar, i stället för att sälja. Skulle en del av de tomma fastigheterna komma ut på bostadsmarknaden, exempelvis genom att villapriserna stiger, skulle en del av bostadsförsörjningen lösas utan behov av nybyggnad. Detta är dock inget som kommunen kan styra över.

### 4.4 Attraktiva boendemiljöer

Då Pajala är en unik kommun med många och långsträckta byar samt ett vackert älvlandskap, vill kommunen stärka sin attraktivitet som bostadsort, både för dem som redan bor här och för dem som funderar på att flytta hit. Att ha möjligheten att välja att bo eller ha ett fritidshus strandnära är en viktig del i ambitionen *Attraktiva Pajala*. Kommunen har genom ett tillägg till översiktsplanen, *Landsbygdsutveckling i strandnära läge*, identifierat sådana områden.

Pajala kommun strävar efter ett hållbart byggande. Målet är att trä i första hand ska användas som byggmaterial, då det är ett lokalt tillgängligt och förnyelsebart material. För uppvärmning och energiförsörjning ska energisnåla lösningar eftersträvas.

## 4.5 Detaljplanerad mark

Bostadsbyggandet i centralorten och de större tätorterna kräver i många fall detaljplanering av marken. Kommunen strävar efter att ha god planberedskap, så att det ska finnas detaljplanerad mark till förfogande vid efterfrågan på bostadsbyggande. Idag är efterfrågan på detaljplanerad mark i centralorten stor, men utbudet relativt lågt. I mindre byar och glesbyggd behöver marken inte nödvändigtvis innefattas av detaljplan, eftersom bostadsbyggande utanför tätorter ofta sker utanför vad som klassas som tätbebyggt område, samt vanligen innebär friliggande enfamiljshus.

## 4.6 Nya bostäder

### 4.6.1 Lägenheter

Åtta bostadsrättslägenheter, med storlekar 2 till 4 rum och kök, blir inflyttningsklara under 2013, i en före detta skolbyggnad. Totalt 28 hyreslägenheter, uppförda av Pajalabostäder, blir klara i området Tallbacken under 2013. Totalt uppskattas behovet till 650 nya lägenheter i centralorten fram till år 2020. I övriga kommunen förväntas intresset för lägenheter vara mindre, förutom i Junosuando där ett kommande "truck-stop" kan påverka efterfrågan.

Pajalabostäder planerar att bygga nya lägenheter i varierande storlekar, framförallt 2 till 4 rum och kök. Detta för att förse olika målgruppers efterfrågan. För att hålla nere hyreskostnaderna kommer lägenheterna att byggas med relativt små bostadsytor.

### 4.6.2 Villor och småhus

430 villor och småhus bedöms behövas i centralorten de närmsta 10 åren, och 350 i övriga kommunen.

## 4.7 Bostäder för särskilda ändamål

### 4.7.1 Äldre- och seniorboenden

Bedömningen är att 10-20 nya boendeplatser kommer att behövas inom äldreården år 2020. Ett effektivt alternativ till äldreboende är så kallade trygghetsboenden. Här har hyresgästerna omedelbar närhet till en hemtjänstgrupp, vilket minskar bilkörning från hemtjänstens sida och ökar tillgängligheten till service från de boendes sida. En möjlig placering av trygghetsboende för äldre är intill Ångsbacka. I närheten av gruvområdet skulle också kunna vara en alternativ placering, vilket skulle avlasta trycket på hemtjänsten i Muoniodalen och västerut. Generellt anser Pajala kommun att äldreboenden bör placeras centralt för att människor ska kunna klara sig själva så länge som möjligt.

Seniorboenden kan vara en boendeform som möjliggör flyttkedjor. Personer som har behov av en mindre bostad, då exempelvis barnen flyttat hemifrån, kan välja att flytta till seniorboenden och på så sätt tillgängliggöra en större bostad för nya barnfamiljer.

### 4.7.2 Funktionshindrade

Behovet av serviceboenden för funktionshindrade är tillgodosett de närmsta åren.



#### 4.7.3 Flyktingar

Kommunstyrelsen har beslutat att ta emot åtta flyktingbarn, vilka kommer erbjudas boende i Korpilombolo. Utöver detta finns i dagsläget inga planer på ytterligare bostäder för flyktingar.

#### 4.7.4 Studenter

För studerande finns smålägenheter på 25 till 30 kvadratmeter, på vilka studenter har förtur i Pajalabostädens bostadskö. I dagsläget planeras inga nya studentlägenheter.

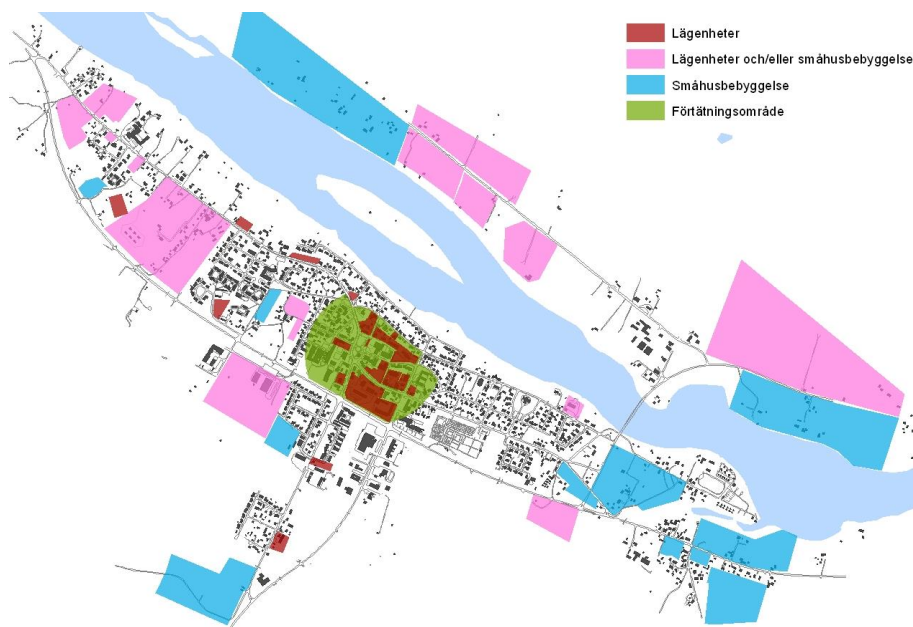
#### 4.7.5 Tillfälliga boenden

Så länge behovet av bostäder inte är uppfyllt anser kommunen det som positivt att det finns tillfälliga bostäder som, åtminstone tillfälligt, minskar bostadsbristen. Målsättningen är dock att dessa boenden succesivt ska avvecklas och att bostadsgästerna ska ges möjlighet att bosätta sig i permanenta bostäder.

### 4.8 Utbyggnadsplan

#### 4.8.1 Centralorten

Kommunen har arbetat fram en idéskiss i syfte att visa möjlig lokalisering av framtida bostäder i centralorten. Många av områdena på kartan är inte detaljplanelagda, utan behöver utredas närmare för att se över förutsättningar för bostadsbebyggelse. Skissen syftar till att visa att det finns beredskap för att möta den ökande efterfrågan på bostäder.



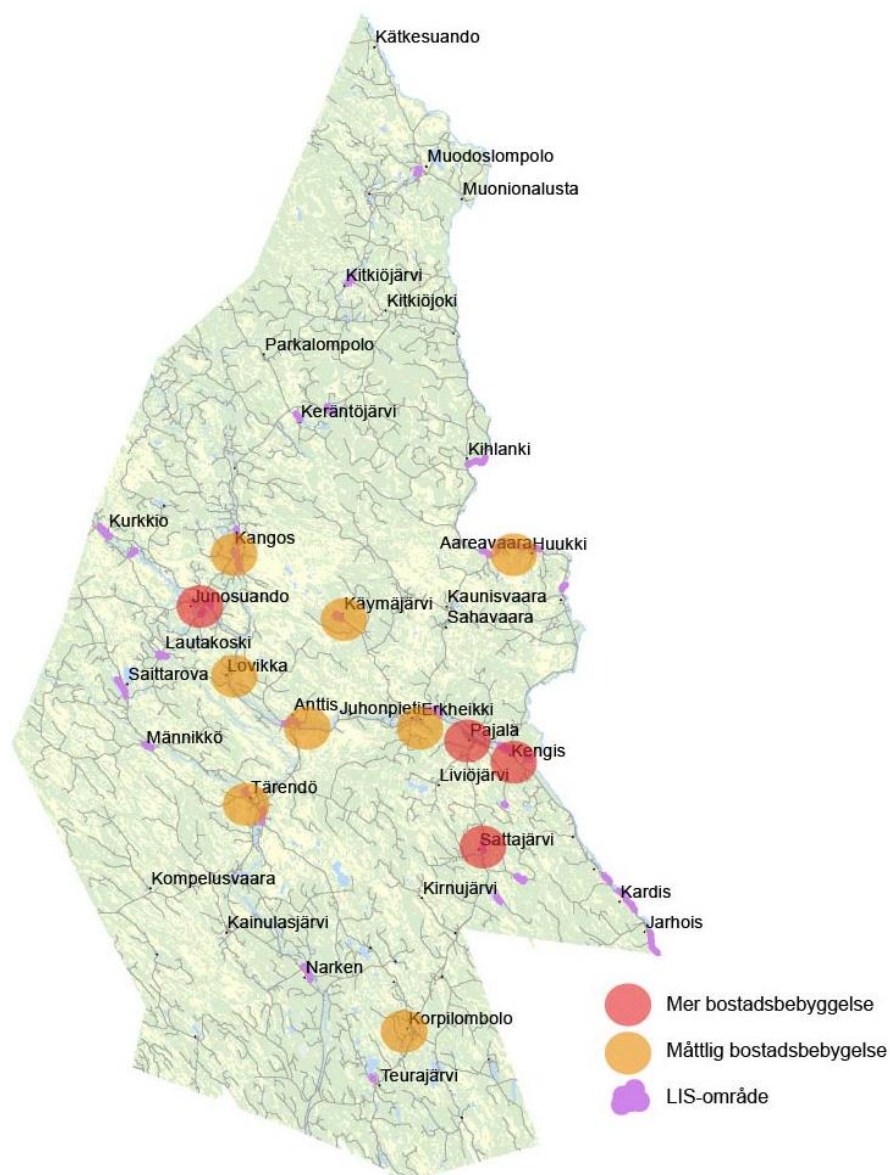
*Idéskiss över möjlig framtida bostadsbebyggelse fördelat på bostadstyp.*

#### 4.8.2 Hela kommunen

Avgörande för vilka byar utanför centralorten som kan väntas få ökad bostadsbebyggelse anses främst vara beroende av följande faktorer:

- Närhet till kommunal- samt övrigt serviceutbud
- Pendlingsavstånd inom 5 mil från gruvområdet
- Av kommunen utpekade LIS-områden (de som omfattas av tillägget till översiktsplanen – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen)

Byar och tätorter med ovanstående förutsättningar finns markerade i kartan nedan.



Kartan visar en uppskattning av var bostadsbyggandet kommer att öka mest.

## 4.9 Utmaningar

Den största utmaningen i bostadsförsörjningsfrågan är ekonomin. Det allmännyttiga bostadsbolaget har inte de ekonomiska resurser som krävs för att möta den förväntade efterfrågan på fler bostäder. En stor utmaning ligger därmed i att få privata aktörer att vilja investera och bygga bostäder, i synnerhet hyresrätter på vilka efterfrågan är störst. Allt tyder på att gruvverksamheten kommer att bli långvarig, men gruvbolaget kan idag endast garantera 30 års verksamhet. Med 50 års avskrivningstid på bostäder är det därmed svårt för privata aktörer att bygga bostäder. Höga produktionskostnader är också en anledning till varför aktörer tvekar på att bygga i kommunen. Sådana faktorer är svåra att påverka genom kommunal bostadsplanering.

Det kommunala bostadsbolaget lider av eftersatta renoverings- och upprustningsbehov. Budgeten skulle behöva vara tio gånger så stor för att kunna tillgodose behovet. För att finansieringen ska bli hållbar, behöver förmodligen hyreskostnaderna bli högre. Då Pajala idag är en kommun med relativt låga hyreskostnader uppstår stora kostnadsdifferenser mellan nyproducerade och befintliga bostäder, vilket är en utmaning.

## FIGURFÖRTECKNING

Tabeller och diagram: Statistiken till samtliga tabeller och diagram är hämtad från SCB år 201, men avser i vissa fall 2011.

Kartor och illustrationer: Samtliga kartor och illustrationer är framtagna av Plan- och miljöenheten, Pajala kommun.

## REFERENSER

Forsberg, G (2009): *Planeringens utmaningar och tillämpningar*. Liber, Stockholm 2009.

Länsstyrelsen (2012): *Bostadsmarknadsanalys 2012, Bostadsmarknadsenkäten 2012*.

Pajala kommun (2010): *Översiktsplan Pajala kommun*.

Pajala kommun (2013): *Kommentarer till Prognos för äldreomsorgen – år 2020*.

Pajalabostäder

Statistiska centralbyrån, SCB (2012, 2013): *Fakta om 2521 Pajala*.