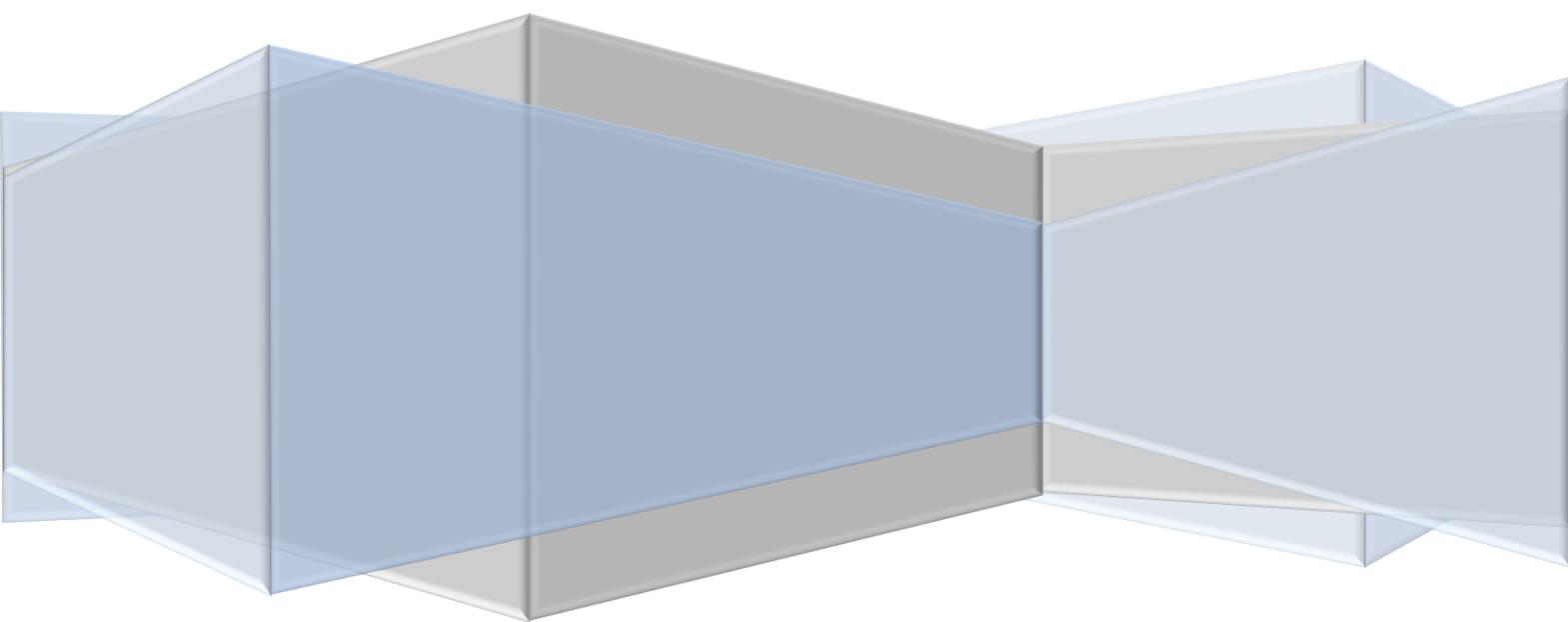




LYCKSELE
KOMMUN
LIKJSUON KOMMUVDNA

Bostadsförsörjnings- program 2019-2022



Antagen av: Kommunfullmäktige 2019-04-08 § 42	Ärendebeteckning: Bostadsförsörjningsprogram	Dnr: 2019-196
Dokumentägare:	Dokumentansvarig: Kommunchef	Dokumenttyp: Program
Ersätter dokument:	Revideras: Per mandatperiod	Uppföljning: Årligen

Innehåll

Inledning.....	2
Bakgrund	2
Syfte.....	4
Mål.....	5
Vision	5
Förutsättningar och utmaningar	5
Demografiskt underlag.....	5
Särskilda målgrupper.....	6
Boendesituation i Lycksele	7
Tätort och glesbygd	7
Nybyggnation och lönsamhet.....	8
Marknadspriser på Lycksele bostadsmarknad	8
Möjligheter Planering och markägandet.....	8
Allmännyttan i Lycksele kommun	8
Bostadsprojekt i Lycksele kommun 2019	8
Kartläggning.....	9
Medborgardialog	9
Resultat av dialogarbete.....	10
Sammanfattande slutsats.....	12
Förändringar i bostadsbeståndet i Lycksele	12
Särskilda målgrupper.....	13
Planerade insatser 2019-2022.....	14
Bilaga 1: Statistiskt underlag för bostadsförsörjning i Lycksele kommun.....	1
Bilaga 2: Samverkan och delaktighet	13

Inledning

Bakgrund

Lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Planeringen ska även omfatta riktlinjer för bostadsförsörjningen vilka ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av:

- Den demografiska utvecklingen
- Efterfrågan på bostäder
- Bostadsbehovet för särskilda grupper
- Marknadsförutsättningar

Ett utvidgande av Bostadsförsörjningslagen är föreslagen att gälla från 2019. I denna komplettering föreslås att kommuner fortlöpande skall bedöma behovet av bostäder för hushåll som inte utan samhällets stöd kan lösa sitt bostadsbehov.

Bostadsförsörjningsprogrammet är ett separat dokument och skall fungera vägledande vid formulering av nya planer eller vid revision av befintliga.

Nationella och regionala riktlinjer

Mål och riktlinjer återfinns på alla nivåer i samhället. Enligt lagen (2000:1383) om kommuners bostadsförsörjningsansvar ska kommunen ta hänsyn till nationella samt regionala planer och riktlinjer avseende bostadsförsörjning. Kommunen måste förankra sin planerade försörjning i ett större perspektiv.

Det övergripande målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är att erbjuda människor en god social livsmiljö. Delmålet för bostadsmarknaden är *långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.*

Region Västerbotten har det regionala utvecklingsansvaret i Västerbottens län. Ansvaret utmynnar i en regional utvecklingsstrategi (RUS). Dokumentet skall vara vägledande för det regionala utvecklingsarbetet. I strategin finns 17 utarbetade indikatorer för att mäta regional utveckling. Alla indikatorer kan inte knytas till bostadsförsörjning. Kommunen utgår därför särskilt från fem indikatorer som bedöms vara relevanta för bostadsförsörjningsprogrammet:

- Nettoinflyttning.
Lyckseles befolkningsmål är 13 000 invånare till och med 2040. En positiv nettoinflyttning är viktig för kommunens fortsatta utveckling.
- Fastighetspriser.
Höga fastighetspriser speglar kommunens attraktivitet, samtidigt behövs bostäder med rimlig prissättning för alla oavsett disponibel inkomst.
- Utrikesfödda.
Utrikes födda är en viktig samhällsgrupp ur flera perspektiv, kommunen behöver kunna erbjuda lämplig bostad åt dessa så att de får möjlighet att bli fullt bidragande medborgare.
- Utanförskap.
Utanförskap i olika former utmanar kommunens förmåga att ge god bostadsförsörjning, kommunen behöver bättre förstå olika former av utsatthet så att bostad finns för alla som behöver det.
- Ohälsotal
Psykisk och fysisk ohälsa kan motverkas genom att lämpliga bostäder med god tillgänglighet finns tillgängliga efter individers behov.

Lagar och förordningar

Utöver Bostadsförsörjningslagen påverkas kommunal bostadsförsörjning av ett flertal andra lagar och förordningar. Dessa författningar styr på olika sätt arbetet med att tillhandahålla bostäder till olika samhällsgrupper, utifrån deras särskilda behov. Nedan sammanfattas Boverkets beskrivningar av relevanta lagtexter.

I *Plan- och Bygglagen* (PBL) (2010:900) finns bestämmelser kring planläggning av mark och vatten, samt bestämmelser kring byggande. Enligt PBL skall kommunen utforma en översiktsplan för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön inom kommunens gränser. Kommunen skall även utforma detaljplaner för att pröva lämplighet för bebyggelse samt miljöns utformning i särskilda fall.

Socialtjänstlagen (2001:453) ger socialnämnden ansvar att delta i samhällsplaneringen och påverka utformningen av bostadsområden utifrån sina sociala erfarenheter. Detta gäller framför allt att representera svaga samhällsgrupper som har svårt att tillgodose sina egna behov.

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) (1993:387) ger bestämmelser kring utformningen av särskilda boendeformer för personer med funktionsnedsättning.

Allmännyttans ansvar beskrivs i *lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag* (2010:879). Genom allmännyttan har kommunen möjlighet att påverka det lokala bostadsbeståndet. Det allmännyttiga bostadsaktiebolaget ska i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter där bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande.

Lagen om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899) ger kommunen möjlighet att erbjuda byggherrar markanvisning, som ger byggherren en tidsbegränsad ensamrätt att förhandla kring bebyggelse i det anvisade området.

Lagen om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning (2016:38) medger Migrationsverket möjlighet att anvisa en kommun att ta emot nyanlända för bosättning. Bosättningsansvaret innebär att kommunen måste tillhandahålla boende åt dessa.

Lycksele kommun

Lycksele kommun har sedan lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar stiftats saknat ett politiskt fastställt bostadsförsörjningsprogram. Behovet av en översyn av det befintliga bostadsbeståndet och dess potential utifrån medborgares behov betraktas inom kommunen som viktigt. Programmet syftar till att ge vägledning kring hur arbetet med att säkerställa boende till alla tillgodoses. Det är kommunens uppfattning att bostadsförsörjningsprogram kan vara till stor nytta för framtida planering av bostadsbestånd och dess sammansättning.

Behovet av ett nytt program blev synnerligen tydligt i samband med Arbetsförmedlingens etablering av ett nytt kundcenter i Lycksele. Kommunen ville i samband med detta se över de styrkor och utmaningar som karaktäriserar Lycksele. Ett potentiellt inflöde av bostadssökande lyfte frågan om bostadsförsörjning inför möjligheten att Lyckseles befolkningsutveckling skulle gå in i en nettopositiv trend.

Idag saknas en genomarbetad beredskap för att arbeta aktivt med bostadsfrågan. I huvudsak påverkar översiktsplanen och detaljplaner hur Lycksele kommuns mark utnyttjas. Målsättningen är att i samband med revidering av programmet inför nästa mandatperiod, också inventera och tydliggöra hur bostadsbyggandet/bostadsförvaltningen kan se ut i framtiden.

Bland de övergripande målen finns punkter gällande boende. Utifrån hänsyn till ekologisk hållbarhet önskas en god bebyggd miljö enligt rådande nationella och regionala riktlinjer.

Översiktsplanen har målsättningar som är specifika för bostäder. I huvudsak gäller dessa bestämmelser bebyggelse utanför tätorter. Här önskas bebyggelse som ger förutsättningar för en ur social synpunkt god bostads-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö. Bebyggelsen bör anses lämplig ur allmänhetens synpunkt. Kommunen ser positivt på att det byggs på landsbygden.

Inom tätort prioriteras förtätning före utbredning. Generellt är en strävan efter variation gällande upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlek så att människor med olika förutsättningar kan bo och trivas i samma områden. Angående tillgänglighet finns det bestämmelser som kräver att byggnader som bland annat innehåller bostäder skall vara tillgängliga för individer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Utöver översiktsplanen har Lycksele även med en *lokal utvecklingsstrategi* (LUS) och ett *lokalt utvecklingsprogram* (LUP). Dessa dokument styr inte bostadsförsörjning specifikt men fungerar vägledande även inom bostadsfrågor.

Syfte

Bostadsförsörjningsprogrammet 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 boendeplaneringen förbereds och genomförs.

Mål

För att nå balans inom bostadsmarknaden och möta framtidens utmaningar fastställs följande mål för bostadsförsörjningen.

1. I Lycksele kommun finns bostäder efter människors behov.
Lycksele kommun vill att det befintliga bostadsbeståndet erbjuder en boendeform som passar alla som vill vara bosatta i kommunen.
2. Planer och tomter ska finnas för bostadsbyggande i attraktiva lägen.
För att möta olika önskemål om boende ska det finnas tomter till försäljning. Aktuellt behov av nya bostäder bör alltid övervägas vid detaljplaner i tätorten. Kommunen ska säkerställa att det finns goda underlag eller kartläggning av efterfrågan.
3. Tillgänglighetsanpassning i det befintliga bostadsbeståndet.
I Lycksele finns det många äldre flerbostadshus som inte är anpassade efter dagens tillgänglighetskrav.
4. Boendesituationen för särskilda målgrupper ska förbättras.
Kommunen bör arbeta proaktivt för att stödja grupper som av olika anledningar har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Vision

Lyckseles övergripande vision är en befolkningstillväxt till 13 000 kommuninvånare år 2040. Kommunens utveckling styrs i stor utsträckning av den översiktsplan som fastställts år 2006. I denna plan uttrycker Lycksele en vilja att vara ett nav i Lappland och utvecklas i samarbete med sin lokala och regionala omgivning.

Lycksele önskar ur social hållbarhetshänsyn att alla skall erbjudas social trygghet, sunda och trygga uppväxtvillkor samt sunda och säkra miljöer. Sammantaget skall det vara gott att leva i Lycksele kommun.

Förutsättningar och utmaningar

Lyckseles förutsättningar gör att vi har utmaningar som vi möter vad gäller bostadsförsörjning. Informationsunderlaget som sammanfattande presenteras här och i helhet i bilaga 2 är underlag för de mål och den handlingsplan som presenteras i rapporten. Statistik är hämtad från SCB och Region Västerbotten.

Demografiskt underlag

Lycksele kommuns befolkning har minskat under de senaste 50 åren, men utifrån den skiftande inflyttningstrenden och Arbetsförmedlingens pågående kundcenter-satsning utgår kommunen ifrån att befolkningsutvecklingen på kort sikt inte kommer följa tidigare trend utan istället plana ut eller visa på positiv tillväxt.

Åldersfördelningen i kommunen är jämn, med en viss övervikt i de äldre åldersgrupperna. Den långsiktiga utvecklingen av detta är en åldrande befolkning i mindre kommuner, särskilt i inlandskommuner. År 2017 är andelen 60 år och äldre cirka 31 procent av den totala befolkningen i kommunen, strax under en tredjedel.

Uppdelning mellan kön i befolkningen är förhållandevis jämn. 2017 hade män en övervikt på 0.5 procent i förhållande till kvinnor.

Kommunen visar på ett knappt negativt flyttnetto överlag. I genomsnitt har 26 personer flyttat från kommunen varje år sedan år 2000. Framför allt unga i åldrarna 18-24 tenderar att flytta från kommunen. Vad gäller inflyttningar är det även där i huvudsak de mellan 18-24 år som sticker ut. Få av de svarande ser sig som kvarboende i Lycksele i framtiden. De senaste två åren har däremot trenden varit en nettoökning.

Andelen utrikes födda i Lycksele kommun är 11,8 procent av den totala befolkningen. Av dessa är medelåldern låg i relation till övrig befolkning. I huvudsak saknas den topp i äldre ålderskategorier som karakteriserar den inrikes födda andelen. Könsfördelningen bland utrikes födda är som mest ojämn bland unga vuxna mellan 15-29 år. I detta intervall dominerar män till antalet. En mindre ojämnhet syns även mellan 40-49, där istället andelen kvinnor väger över.

Bland inrikes födda i Lycksele är antalet unga lägre än genomsnittet i länet. Stora avvikelser blir tydliga bland unga vuxna från 20-24 år, men mönstret består upp till 40-44 år. Diagrammet ligger i linje med kommunens långsiktigt negativa flyttningsnetto. Antagande kan göras att unga vuxna under relativt lång tid flyttat från orten för att söka sig till karriärs- och/eller fritidsmöjligheter som inte erbjuds inom kommunen. Eventuell inflyttning/återflytt kompenserar inte detta utan invånartalet är förhållandevis lågt långt upp i åldrarna.

Särskilda målgrupper

Det finns flera utsatta grupper i samhället som har behov av bostäder. Kommunen har för några av dessa grupper ett lagstadgat ansvar. Nyanlända, personer som omfattas av LSS samt medborgare med behov av stöd enligt SoL är grupperna som omfattas av kommunens bostadsansvar.

Anvisning av utländska invånare

Under 2018 har Migrationsverket anvisat 70 utländska medborgare med uppehållstillstånd till Lycksele kommun. I genomsnitt har Lycksele kommun anvisats 55 utrikes födda per år på detta vis, sedan 2008. Högst mottagande var 107 individer år 2017. Detta är personer som bland annat sökt asyl och beviljats uppehållstillstånd. Kommunen är skyldig att ge ett erbjudande om bosättning till dem som anvisats till kommunen. Varje kommun har ett kommuntal som anger kommunens kapacitet för anvisning av utländska invånare med uppehållstillstånd. Lycksele kommun har de senaste två åren mottagit anvisningar nästintill upp till den kvot som gäller för kommunen. Framöver väntas dock antalet anvisningar minska kraftigt.

Personer kopplade till LSS

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade så ska kommunen tillgodose viss service till dessa målgrupper. Vad gäller boende så är det följande service:

Boende i familjehem eller bostad med särskild service för barn eller ungdomar som behöver bo utanför föräldrahemmet.

Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna

Social problematik

2011 rapporterade Lycksele kommun in 4 identifierade hemlösa till Socialstyrelsen. Hemlöshet har olika grader av allvar, allvaret i den hemlöshet som rapporterats in från Lycksele är ospecificerad.

Andelen arbetslösa eller sökande i program med aktivitetsstöd i Lycksele låg på 7,6 procent år 2017. Av dessa har 194 individer varit utan arbete i över 12 månader, samt 103 av dessa individer längre än 24 månader.

I Lycksele kommun finns 1020 så kallade helårsekvivalenter. Det betyder kostnaden för att försörja en person under ett års tid i bidrag och ersättningar. Andelen helårsekvivalenter av den totala befolkningen är 15, 8 procent av åldrarna 20 – 64 år.

Ekonomiskt svaga

Ekonomiskt svaga grupper betraktas i regel vara äldre, ensamstående med barn samt ensamstående utan barn, i huvudsak unga vuxna. I Lycksele finns en tydlig skillnad i disponibel inkomst vad gäller ensamstående i relation till övriga hushåll. Synligast är detta för ensamstående utan barn.

Äldre

De flesta inom gruppen äldre vill och kan klara sig själva i sin egen bostad mycket längre än tidigare. Vi människor lever längre och är generellt friskare än tidigare, vilket ställer andra krav på organisationerna som tillhandahåller vård. I Lycksele kommun arbetar verksamheten Stöd vård och omsorg i stor utsträckning med hemtjänst. Samtidigt som efterfrågan på boenden med till exempel gemensamma utrymmen och närhet till andra aktiviteter och sociala nätverk blir allt vanligare.

Boendesituation i Lycksele

Bostadsbeståndet i kommunen består till huvudsak av privatägda småhus och hyresrätter i flerbostadshus. Där finns även en mindre andel bostadsrätter. I kommunen finns tre tätorter, Lycksele, Ruskesele och Hedlunda. De två senare har knappt över 200 invånare, vilket är gränsen för att räknas som tätort. Lycksele tätort karaktäriseras av stora områden med villakvarter samt ett flertal områden med flerbostadshus.

Utifrån den långt pågående trenden med minskande befolkning har intresset för nybyggen varit lågt. Enligt Boverkets bostadsmarknadsanalys för Västerbotten 2017 byggdes fyra småhus i kommunen under året. Under åren 2009 och 2012 byggdes det flerbostadshus i Lycksele men detta har nästan upphört helt nu.

Antalet fritidshus blivit 60 fler under de senaste 10 åren.

I början av 90-talet skedde mycket nybyggnation i Lycksele. Den negativa tillväxten gav ett överskott av bostäder som resulterade i vakanser och i vissa lägen även rivningar. Det bedöms inte finnas något demografiskt behov av fler bostäder i kommunen. Det bedöms snarare finnas ett överskott. Den nuvarande folkökningen kan bidra till att balansera det befintliga överskottet om rätt bostäder kan iordningsställas.

Tätort och glesbygd

Från mitten av 1900-talet hade Lycksele kommun fem tätorter med befolkning över 200 invånare. 2017 har antalet tätorter minskat till tre. Dessa tre är Lycksele, Ruskesele och Hedlunda. Tätorten Lycksele står för majoriteten av tätortsbefolkningen, 70,3 procent. Ruskesele och Hedlunda har

tillsammans 423 invånare, jämnt fördelat. Som synes stiger andelen boende i Lycksele tätort kraftigt. Samtidigt har den totala andelen som bor i tätort minskat på grund av en kraftig befolkningsminskning på andra orter. Särskilt synligt är detta i Kristineberg, som förlorat över 750 invånare sedan 1970.

Nybyggnation och lönsamhet

Tobins Q är ett mått som visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga, att man precis får betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten bör vara en bit över 1,0 för att räkna in risker som bland annat planeringshorisont innebär med risker för konjunkturfall etcetera.

Lycksele har värdet 0,39. Detta placerar Lycksele i en marknadssituation som generellt liknar de flesta glesbygdskommuner, med mycket låg betalningsvilja. Det finns alltså inget generellt ekonomiskt incitament för byggherrar och fastighetsägare att bygga nytt i Lycksele kommun.

Marknadspriser på Lycksele bostadsmarknad

Priset för småhus har ökat mellan år 2000 och 2017. Under en period på 17 år har medelvärdet stigit från cirka 450 000 till strax över 900 000 kr.

Vad gäller hyresrätter ligger idag månadshyran per kvadratmeter på 73 kr, vilket innebär att en lägenhet på 50 kvadratmeter kostar 3650 kr i månaden. Statistik före år före 2016 finns inte på kommunnivå. För länet ligger siffran på 81 kr/kvm. Länets kommuner utöver Lycksele, Umeå och Skellefteå ligger alla mellan 61 och 71 kr/kvm.

Möjligheter

Planering och markägandet

Lycksele kommun har, i och med sitt planmonopol för den fysiska miljön, ett stort ansvar för planeringen av mark- och vattenområden. Den fysiska planeringen kan skapa förutsättningar för god livsmiljö.

Planeringen av den fysiska miljön i kommunen görs genom en översiktsplan och lokala detaljplaner. I dessa planer framgår kommunens önskemål vad gäller innehållet inom Lycksele kommuns geografiska yta. Vad gäller bostäder önskar kommunen generellt att bostäder byggs utifrån en från social synpunkt god bostads-, arbets-, trafik- och fritidsmiljö.

Allmännyttan i Lycksele kommun

Lycksele Bostäder AB (LYBO) är ett viktig bostadspolitiskt instrument för att bygga, äga och förvalta fastigheter för bostadsändamål. Idag äger LYBO cirka hälften av hyresrättsbeståndet i kommunen. Likaså äger privata fastighetsägare majoriteten av resterande bestånd. Det bör finnas en god möjlighet att verka för att LYBO tillsammans med privata fastighetsägare utgör en bas för kommunens utbud av hyresrätter där bostadssökande ska erbjudas boende.

Bostadsprojekt i Lycksele kommun 2019

Ett HVB-hem för ungdomar startas i dagsläget upp och planeras vara igång från och med 1 januari 2019, verksamheten ska drivas i kommunens regi. Syftet är att samla stödboendeverksamhet och eftervård för unga mellan 16-22 år i Lycksele kommun.

Smedsberget särskilda boende för äldre byggs idag om av Lycksele Bostäder AB som äger fastigheten till moderna lägenheter med hög tillgänglighet. I anslutning kommer stöd för hemtjänst av hemsjukvård att finnas för de som i framtiden har behov. Kommunen kommer att hyra lokaler av Lycksele Bostäder AB för hemtjänsten.

Kvarteret Köpmannen planeras för ett höghus för 38 bostadsrätter från 1 rok till 3 rok. Detta under förutsättning att ett tillräckligt antal lägenheter blir sålda innan byggnationen inleds. Projektet drivs av en privat entreprenör som äger tomten.

Sedan gamla tingshuset brunnit ner 2004 finns det idag en tomt i centrala tätorten som ännu inte exploaterats i någon mån. LYBO är intresserade att förvärva tomten för ett eventuellt flerbostadshus.

Två centrala tomter i Lycksele tätort, Tjärhovet med gamla badhuset/brandstationen har rivits, och även den gamla bion på kvarteret Bäckaborg. Dessa centrala tomter kan bli intressanta ur bostadsförsörjningshänsyn men har idag inga planerade byggprojekt kopplade till sig. Gällande tomten Tjärhovet pågår en utredning kring E12:ans infarter i tätorten.

Kartläggning

Framtagande av underlag för bostadsförsörjning i Lycksele tas fram genom statistiskt material som hämtas från Region Västerbotten och Statistiska centralbyrån. Region Västerbotten tillhandahåller prognoser som gäller för kommuner i Västerbotten och regionen som helhet. Situationen 2016 beskrivs med hjälp av SCB:s befolkningsstatistik. Bostadsförsörjnings-analyser från WSP har även bidragit med viktig information. Bostadsförsörjning har även diskuterats genom interna och externa dialoger med medborgare, mellan verksamheter inom kommunen och med privata fastighetsägare.

Medborgardialog

Medborgardialog har skett vid flera tillfällen. För ålderskategorin 65+ har anordnats ett dialogcafé där 40 deltagare har diskuterat hur trivsamma boende kan anordnas samt de äldres köpkraft. Intresset bland de äldre har varit större än de 40 platser som fanns tillgodo. Av totalt 40 var 28 deltagare kvinnor, 12 män.

De frågor som diskuterades var:

1. Hur ska ett trivsamt boende vara utformat?
2. Hur kan den fysiska miljön kring ett boende utformas för att bidra till trivsel?
3. Vad får ett boende kosta per månad?
4. Vart ska ett boende lokaliseras?

För åldrarna 31 – 64 år har cirka 700 enkäter skickats ut. Andelen svar som inkom var 256 (37%). Av de svarande var 141 kvinnor, 112 män samt 3 annat. 200 av de svarande var bosatta i Lycksele tätort. Enkäten undersöker hur boendesituationen ser ut idag samt framtida bostadsintresse hos de svarande. Bland annat efterfrågas hur/med vilka individen bor med idag, samt om/vad de skulle vilja flytta till i framtiden.

För gruppen 18 – 30 år gjordes ett försök att genom en digital mötespunkt skapa dialog kring boendefrågor i Lycksele. Intresset var till skillnad mot äldre kommuninvånare svagt, 30 individer deltog. Av dessa svarade få på samtliga frågor ställda.

Under hösten 2018 har rapporten uppdaterats med aktuell statistik. Ett större statistiskt underlag kring befolkning och särskilt svaga samhällsgrupper har lagts till. Avsnittet om bostadsmarknaden i Lycksele har uppdaterats och breddats. Rapporten har förtydligats med avseende på rådande lagstiftning och riktlinjer kring bostadsförsörjning, på nationell, regional och lokal nivå.

Rapporten har under sommar och höst 2018 varit på remiss och dessa bidrag har rapporten tagit hänsyn till. Förändringarna utifrån remissvaren har varit omfattande till sin karaktär.

Resultat av dialogarbete

Syftet med medborgardialog har varit att identifiera vad medborgaren anser vara attraktiva boenden och placeringar för eventuell nybyggnation. Kommunen önskar hitta goda platser som efterfrågas av medborgare för att bättre skraddarsy bostadsbeståndet. Utöver medborgardialog har bostadsförsörjningsfrågan lyfts internt inom kommun och externt med allmän och privata aktörer på bostadsmarknaden. Grupperna som deltagit i dialogerna kan på grund av sin storlek inte ses som representanter för hela kommunen utan ger en bild av just de gruppernas upplevelser och åsikter.

Dialogcafé 65+

Utifrån dialogcafé 65+ kan sägas att gruppen efterfrågar 2:or och 3:or, ca 55-80 m². Om det tillskapas gemensamhetsutrymmen och uthyrningslägenheter (för ex besökanden) så kan lägenheten minska i storlek. När man pratar om gemensamhetsutrymmen definieras det som ett utrymme där man kan vistas tillsammans, dricka kaffe, läsa tidningen, kanske läsa en bok från en gemensam bokhylla etc. Möjlighet till träningsrum och bastu är något som gruppen också lyfter fram.

De medverkande ser sig gärna boende i byggnader som är något lägre, helst två-trevåningshus, där man kan få en naturnära känsla. Parkering i anslutning till boendet bedöms som mycket viktigt. En inglasad balkong som kan nyttjas längre tid på året, samt möjlighet att bl.a. kunna odla.

Betalningsförmågan för den grupp som deltog på caféet låg mellan 5000-10000 kr/månad.

På frågan vart de ansåg att nyproduktionen skulle lokaliseras framkom bl.a. Tjärhovet, Tingshustomten, Bäckaborg samt område nedanför Johan Skyttes.

Enkät till åldrar 31-64

För att få reda på hur man ser på boendefrågan i åldern 31-64 år skickades enkäter ut till ca 20 personer per åldersgrupp 31-64 år. Sammantaget skickades 80 enkäter ut.

Av de personer som angett att man avser flytta bor 25 personer i egen villa i tätort. Av de personer som är i åldern 51-64 vill majoriteten flytta till antingen en hyresrätt eller en bostadsrätt. En del vill också flytta från sin egen villa i tätorten till landsbygden. Majoriteten av de svarande önskar sig en boendestorlek motsvarande en 3:a om man skulle välja att flytta till en lägenhet.

På frågan om vart nyproducerade lägenheter ska lokaliseras framkommer flertalet önskemål, men ofta förekommande är det centrala läget. En genomgående trend är också att man lyfter upp närhet till natur, och fler tar upp detta som anledning till varför man vill utlokalisera flerbostadshus, dvs på landsbygden.

På frågan vart man eventuellt skulle kunna tänka sig att flytta till egen villa så framkommer framförallt bostadsområden Norräng, Södermalm och Forsdala. Om man sedan svarar på frågan vart

man skulle kunna tänka sig att bygga en villa så framkommer det älvsnära och naturnära läget. Specifika platser såsom Bergmansparken, "Timmeravlägget", Hedlunda med strandnära tomt, Solsidan/Ponderosavägen, Lycksträsket, Hoppbackens topp framförs också.

På frågan kring maximal hyra för en lägenhet har 15 personer angett mindre än 3 000 kr, 85 personer har angett en hyra mellan 3 000-5 000 kr, 133 personer har angett 5 000-8 000 kr, samt 21 personer har angett 8 000-10 000 kr.

Digital diskussion 18-30 år

I Facebookgruppen Bostad Unga Lycksele har 30 medlemmar mellan 18-30 år deltagit, cirka 80 procent kvinnor och 20 procent män. Gruppen har under två veckor fått svara på frågor kring hur de ser på sitt nuvarande och framtida boende i Lycksele, med möjligheten att diskutera i kommentatorsfälten. Alla deltagare har inte svarat på frågorna och inga kommentarer har skrivits.

Intresset för frågorna kan anses vara lågt. Det vertikala flödet, i själva digitala forumet, kan ha varit ett hinder för lyckad kommunikation. Därtill saknas möjligheten att skriva anonymt vilket också kan verka avskräckande för målgruppen. Frågorna som har ställts bygger på enkätfrågorna som den äldre målgruppen svarat på, med viss modifiering och visst urval.

Gruppen som svarade på frågorna är också få till antalet varför det inte bedöms kunna dra några slutsatser från aktiviteten. Svaret att man inte kommer att bo kvar i Lycksele, motsvarar den trend som finns kring flytt från orten, det vill säga i unga år och efter gymnasieåldern. Många anger dock att det är villa man ser sig flytta till i en framtid. Här framkommer en likvärdig fördelning mellan tätorten och landsbygden.

Dialog mot gymnasieelever

För att fånga upp opinionen hos ungdomar och unga vuxna gjordes under hösten ett besök på gymnasieskolan Tannbergsskolan. En tillgänglig plats i skolans korridorer förberedes så att elever med hjälp av post-it-lappar kort kunde beskriva vad de tyckte var bra med Lyckseles bostadssituation och vad som kunde utvecklas. Intresserade elever fick möjlighet att föra dialog och bidra med sina personliga åsikter i frågan.

Intresset för att delta bland eleverna var måttligt och ett fåtal var intresserade av att föra dialog. Sammantaget gav dialogarbetet 23 svar, av dessa beskrev 10 vad som var bra, och 13 vad som kunde utvecklas. Bara en minoritet av passerande elever gav sig tid att undersöka dialogarbetet, övriga passerade platsen mot andra mål.

Av de svar som inkom beskrevs bland annat närhet och läge, låg kostnad och social samlevnad som bra. Det som kunde utvecklas var utbudet av lägenheter i tätort, särskilt i mindre storlek. Standarden på befintliga lägenheter kunde också utvecklas. Flera utvecklingsförslag uttryckte att det bostadsutbud som finns inte passar, lägenheterna är i fel storlek, för dyra eller är otillgängliga. Bland annat efterlyses studentpriser för ungdomar samt en förenkling av befintliga kösystem.

Liksom den digitala diskussionen är det svårt att dra slutsatser från dessa svar. Antal svar är lågt i relation till målgruppen. Samtidigt valde flera som vi hade kontakt med att inte svara då de planerade att flytta efter gymnasiestudierna.

Intern och extern dialog

Som ett led i att skapa delaktighet och förståelse för vad som behöver göras för Lyckseles bostadsbestånd bedömdes det viktigt att involvera flera verksamhetsområden internt i resonemanget och diskussionen kring frågan om framtida boende, men också extern involvering i form av de privata fastighetsbolagen samt allmännyttan.

Två mötesplatser anordnades både internt och externt där resultatet av den demografiska och marknadsmässiga utredningen diskuterades. Vi pratade också om styrkor och svagheter som finns i Lycksele och vägar framåt.

För den interna dialogen framkom bl.a. att det bedöms viktigt att arbeta med samarbete och samverka mellan olika aktörer i kommunen, att det finns fler alternativa bostäder att välja mellan, och att de äldre får trygga alternativ att flytta till.

Vid den externa dialogen framkommer bl.a. att processer framåt måste bli enklare, mark och detaljerade detaljplaner behöver iordningsställas, och att vi behöver stimulera till flyttkedjor.

Resultatet av primärt de externa dialogerna är också att det bedöms finnas ett behov av att träffas mer strukturerat för att resonera om framtiden.

Sammanfattande slutsats

Utifrån rapportens ovanstående underlag, dialoger internt och externt samt remissvar från aktuella samrådsinstanser har Lycksele kommun utvecklat en slutsats som syftar till att utmytna i en konkret handlingsplan. Programmet kommer vara vägledande i arbetet med bostadsförsörjning under perioden 2019-2022. Det är angeläget att arbetet kring bostadsförsörjning i framtiden fortgår och fördjupning görs områdesvis under mandatperioden.

Förändringar i bostadsbeståndet i Lycksele

I utredningen framkommer att det **inte finns någon demografisk efterfrågan** på nya bostäder i Lycksele. Mycket få bostäder har byggts de senaste 20 åren, samtidigt som befolkningen har minskat. Bostadsbeståndet kan däremot inte sägas motsvara behovet hos samtliga av de samhällsgrupper som bosatt sig i kommunen. Framför allt måste bostadsbeståndet anpassas för att tillgodose framtida behov.

Det behövs fler **hyresrätter** i olika storleksordningar i Lycksele. För att kunna tillgodose behovet hos framför allt unga behövs mindre lägenheter med en låg månadskostnad eftersom hushållsgruppen unga ensamstående ofta saknar en stark disponibel inkomst. Eftersom gruppen utrikes födda har en större andel unga än inrikes födda, skulle detta också gagna deras behov av boende.

Prisnivåerna på befintliga bostäder i kommunen är låg vilket kan göra det svårare att motivera **nyproduktion** på marknadsmässiga villkor. Det finns intresse på boenden på särskilt attraktiva plaster vilket gör att nyproduktion borde styras till sådana områden. Nybyggnation är en långsiktig investering för fastighetsägare och att bygga utan goda underlag är en risk på lång sikt.

För att kunna iordningsställa nya hyresrätter finns möjlighet att utnyttja det statliga **investeringsstödet** för anordnande av nya hyresbostäder. Inledningsvis kan man också utreda möjligheten att bygga till våningsplan på befintliga flerbostadshus istället för att bekosta en

nyproduktion. I samband med detta kan renovering och tillgänglighetsanpassning ske för hela byggnaden.

Många äldre bor idag i småhus. Det är kommunens uppfattning att ökad rörlighet för olika hushållsgrupper bör möjliggöras för att kunna skapa en så kallad **flyttningskedja**. För att detta skall komma till skott behövs utredas var i beståndet det uppkommer flaskhalsar som kan bromsa medborgares möjlighet att flytta till ett boende utifrån önskemål och behov.

Särskilda målgrupper

En växande **äldre** befolkning innebär att fler boendeformer som passar äldres bostadsbehov behöver iordningsställas. Ett behov av gemensamt boende med till exempel samlingslokaler har konstaterats. Det kommer sannolikt även uppstå ett behov av särskilda äldreboenden, även vad gäller demensboende.

Idag avvecklar Lycksele ett HVB-hem för **nyanlända** utrikes födda. Inflödet av anvisade med uppehållstillstånd minskar framöver då det nationella mottagandet minskar. Kommunen panerar att målgruppen husera dessa individer i separata lägenheter med stöd från en gemensam stödboendeorganisation.

Det finns ett behov av husrum för de **elever som studerar** på gymnasium, gymnasiesärskola och i vuxenskola. Idag har Lycksele ett elevhem men det har idag låg kapacitet i relation till behovet. För att täcka detta behov skulle till exempel ett nytt/större elevhem samt studentbostäder för vuxna studenter.

För särskilda grupper i samhället behövs förbättrad **tillgänglighet**. Äldre lägenhetsbestånd saknar ofta en hiss vilket försvårar för vissa grupper i samhället gällande rörlighet. Detta kan också vara till nytta för familjer med barn. Bostäder behöver tillgänglighetsanpassas genom framför allt installation av hiss i trapphusen i äldre bestånd. Lägenheter kan med fördel tillgänglighetsanpassas i samband med renovering för att göra den intressant för fler individer på bostadsmarknaden.

Individer med olika former av **social problematik**, exempelvis behov av skyddat boende eller behov av särskilda boendelösningar behöver garanteras möjligheten att bo så som deras livssituation kräver. Det innebär att vi behöver snabb tillgång till anpassade boende utifrån att brådskande och oförutsedda situationer kan uppstå.

Planerade insatser 2019-2022

Mål	Planerade insatser
I Lycksele kommun finns bostäder efter människors behov	Demografiska utredningar som skapar riktlinje för framtida bostäder.
	Arbeta och verka för goda förutsättningar att möta äldres önskemål om boende.
	Arbeta med fördjupade översiktsplaner.
	Kartlägga efterfrågan på bostäder i kommunen.
	Interna strukturer förbättras där mål och genomförande på ett bättre sätt hänger ihop.
	Förbättrade och utvecklade mötesformer mellan kommunen och privata bostadsföretag.
	Aktivt arbeta med bostadsmarknadsenkäten.
	Informera fastighetsägare om möjligheten till investeringsstöd för anordnande av hyresbostäder och studentbostäder.
Planer och tomter ska finnas för bostadsbyggande i attraktiva lägen	Utreda hur kommunen kan underlätta för företag/enskilda att göra förändringar som avviker från detaljplanen, förutsatt att syftet är att skapa tillgängliga bostäder
	Dialog skall föras mellan fastighetsägare, kommun och övriga intressenter vid planering och iordningställning av bostäder.
	Det ska alltid finnas attraktiva byggbara tomter till försäljning.
	Exponera de befintliga byggbara tomterna som idag finns tillgängliga för byggnation.
	Arbeta med nya planer för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).
Tillgänglighetsanpassning i det befintliga bostadsbeståndet	Tillgänglighetsutredning – analysera och utreda hur lägenheter/bostadsrättsbeståndet ser ut avseende tillgänglighet i befintligt bestånd.
	Säkerställa att privata aktörer är informerade om de bidrag som finns att söka för tillgänglighets-anpassningar (särskild punkt vid möten mellan kommun och privata aktörer).
Boendesituationen för särskilda målgrupper ska förbättras	Utreda möjligheten att utöka boendeplatser för inflyttande studenter till gymnasie- och vuxenutbildning.
	Utreda möjligheten att iordningsställa lämpliga boendeanternativ för äldre.
	Utreda möjligheten att bistå med permanenta boendelösningar för särskilt utsatta samhällsgrupper.

Bilaga 1: Statistiskt underlag för bostadsförsörjning i Lycksele kommun

Lycksele kommuns befolkning har minskat stadigt de senaste 50 åren. Utifrån sentida förändringar på nationell och lokal nivå tar nu Region Västerbotten också fram alternativa befolkningsutvecklingstrender. Följande del av programmet lyfter upp informationsunderlaget till de mål och den handlingsplan som presenteras i rapporten. Avsnittet är uppdelat i ett demografiskt underlag, där befolkningen beskrivs utifrån olika statistiska data, samt där särskilt utsatta grupperns situation i kommunen redovisas. Det demografiska underlaget följs av en deskriptiv analys av bostadsmarknaden i kommunen.

Demografiskt underlag

Befolkningsutvecklingen år 2000 - 2036, fyra scenarier

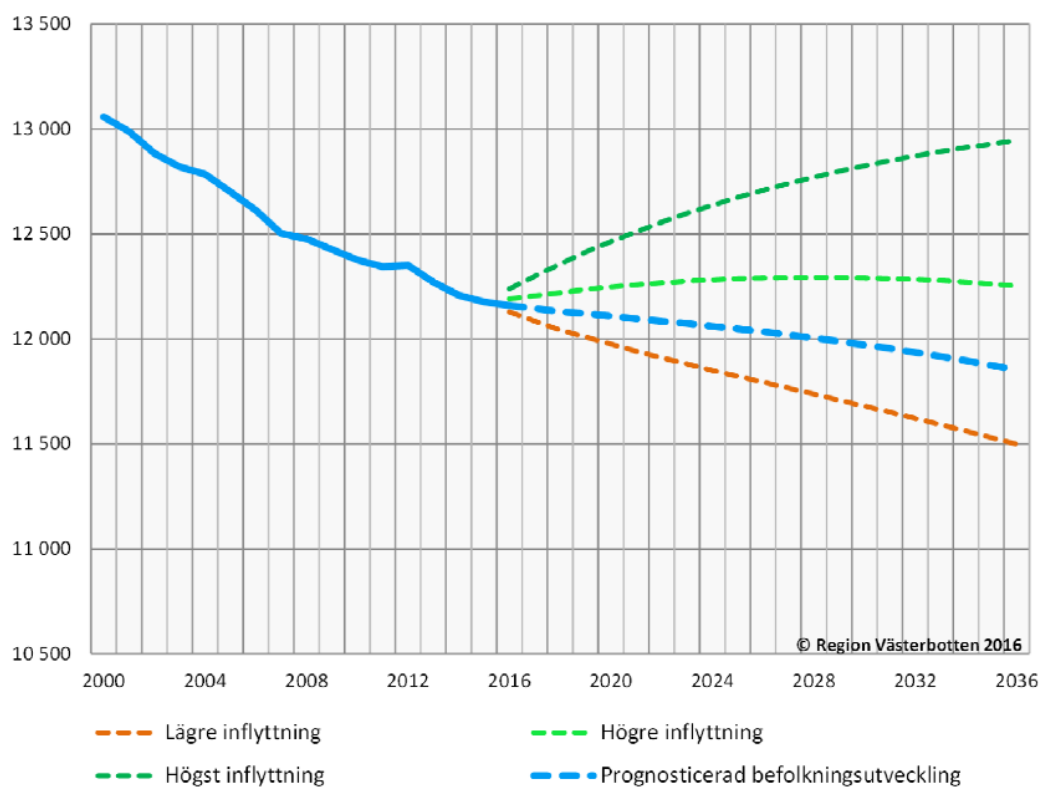


Diagram 1 Befolkningsutveckling för Lycksele, prognos fram till 2036. Källa: Region Västerbotten.

Utifrån den skiftande inflyttningstrenden och Arbetsförmedlingens pågående kundcenter-satsning utgår kommunen ifrån att befolkningsutvecklingen på kort sikt inte kommer följa tidigare trend utan istället plana ut eller visa på positiv tillväxt. Kommunen kommer därför utgå ifrån den prognos med högre inflyttning som visas i diagram 1. Prognosen ligger även bättre i linje med kommunens befolkningsmål på lång sikt.

Åldersfördelningen i kommunen är jämn, med en viss övervikt i de äldre åldersgrupperna. Den långsiktiga utvecklingen av detta är en åldrande befolkning i mindre kommuner, särskilt i

inlandskommuner. År 2017 är andelen 60 år och äldre cirka 31 procent av den totala befolkningen i kommunen, strax under en tredjedel, se diagram 2.

Åldersprognosen som Region Västerbotten tillhandahåller förstärker bilden av en åldrande befolkning i Lycksele kommun. Enligt prognosen kommer befolkningsandelen över 80 år växa kraftigt till och med 2036. Andelen individer över 65 år beräknas öka med cirka 4 procent under perioden. Samtidigt väntas andelen 20-64 år minska med 6 procent under samma period.

Uppdelning mellan kön i befolkningen är förhållandevis jämn. 2017 hade män en övervikt på 0.5 procent i förhållande till kvinnor. Region Västerbottens prognos för 2036 visar att detta sannolikt kommer vändas till en 0.1 procent övervikt för kvinnor. Bland yngre ålderskategorier finns en synlig övervikt hos män 2017, som gradvis jämnas ut gentemot kvinnor högre upp i befolkningens ålder.

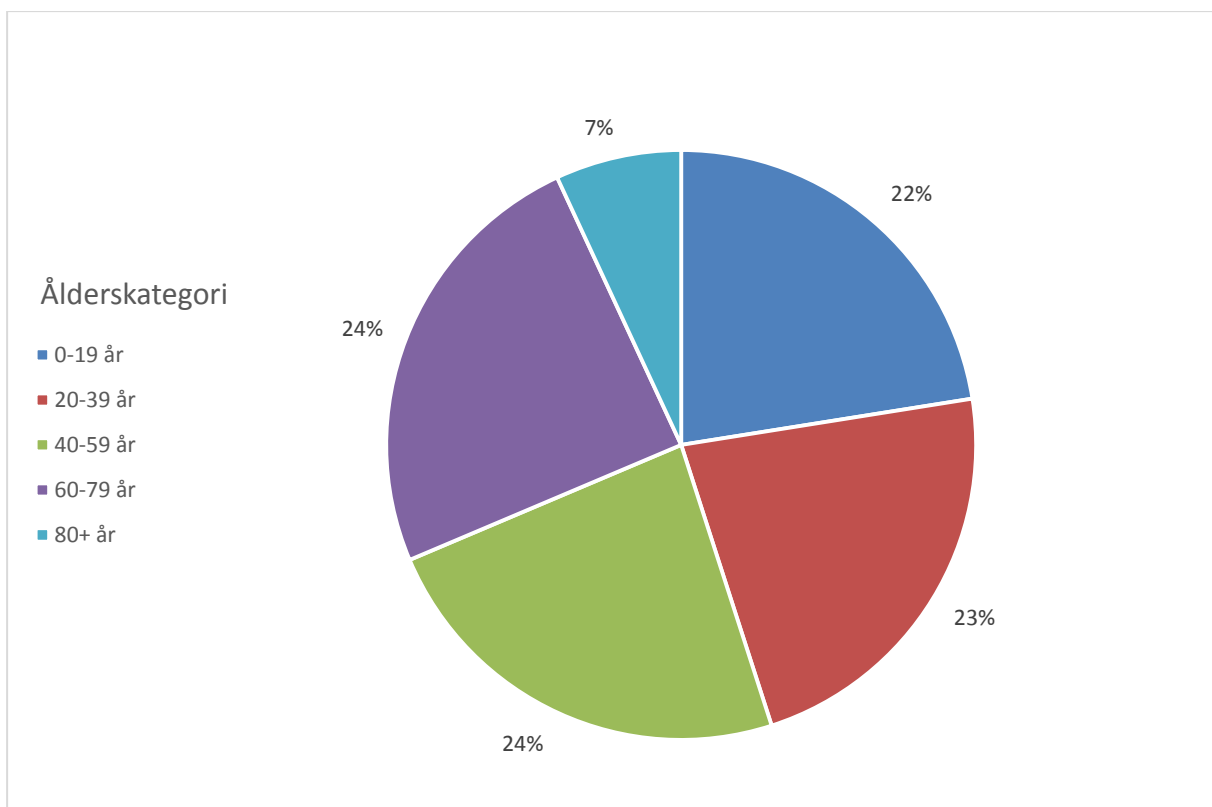


Diagram 2 Andel kommuninvånare i respektive ålderskategori år 2017. Källa: SCB

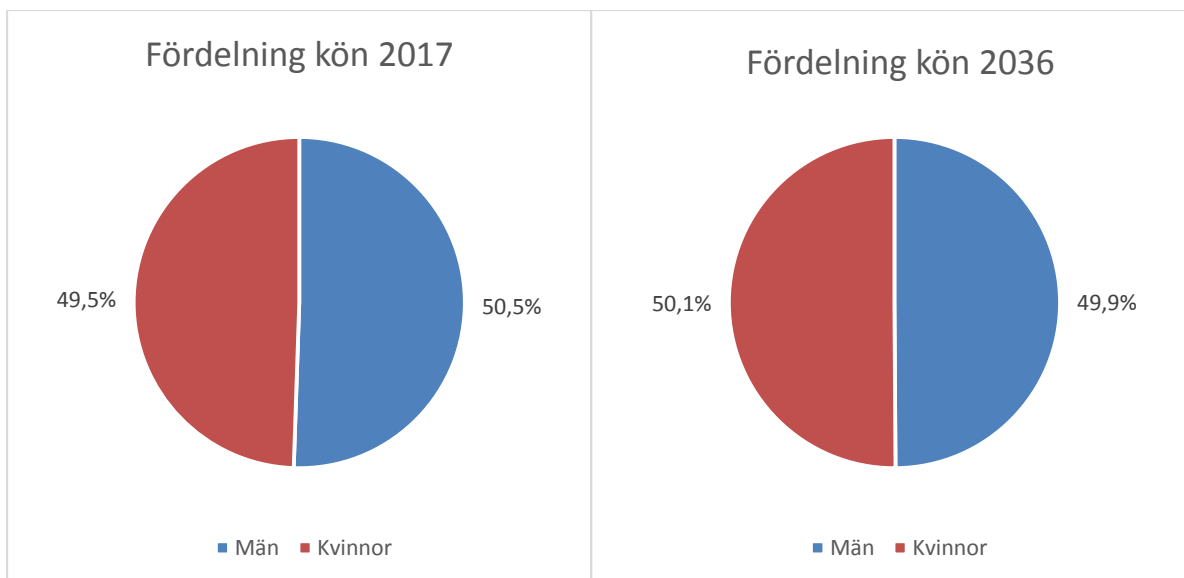


Diagram 3 Fördelning kön, 2017 och 2036. Källa: SCB för år 2017, Region Västerbotten för år 2036.

Kommunen visar på ett knappt negativt flyttnetto överlag. I genomsnitt har 26 personer flyttat från kommunen varje år sedan år 2000. Framför allt unga i åldrarna 18-24 tenderar att flytta från kommunen, något som också framkommer i de svar som tillhandahållits i medborgardialog med unga. Vad gäller inflyttningar är det även där i huvudsak de mellan 18-24 år som sticker ut. Få av de svarande ser sig som kvarboende i Lycksele i framtiden. De senaste två åren har däremot trenden varit en nettoökning.

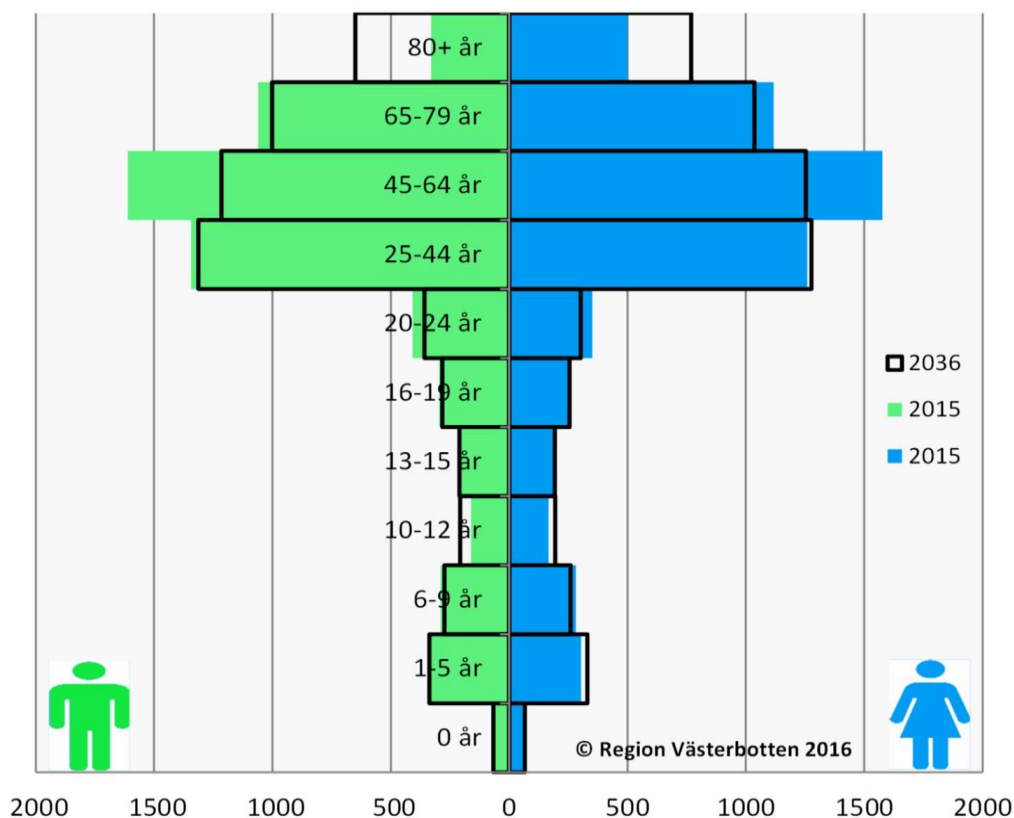


Diagram 4 Åldersprognos, Åldersfördelning efter kön, 2015 samt 2036. Källa: Region Västerbotten

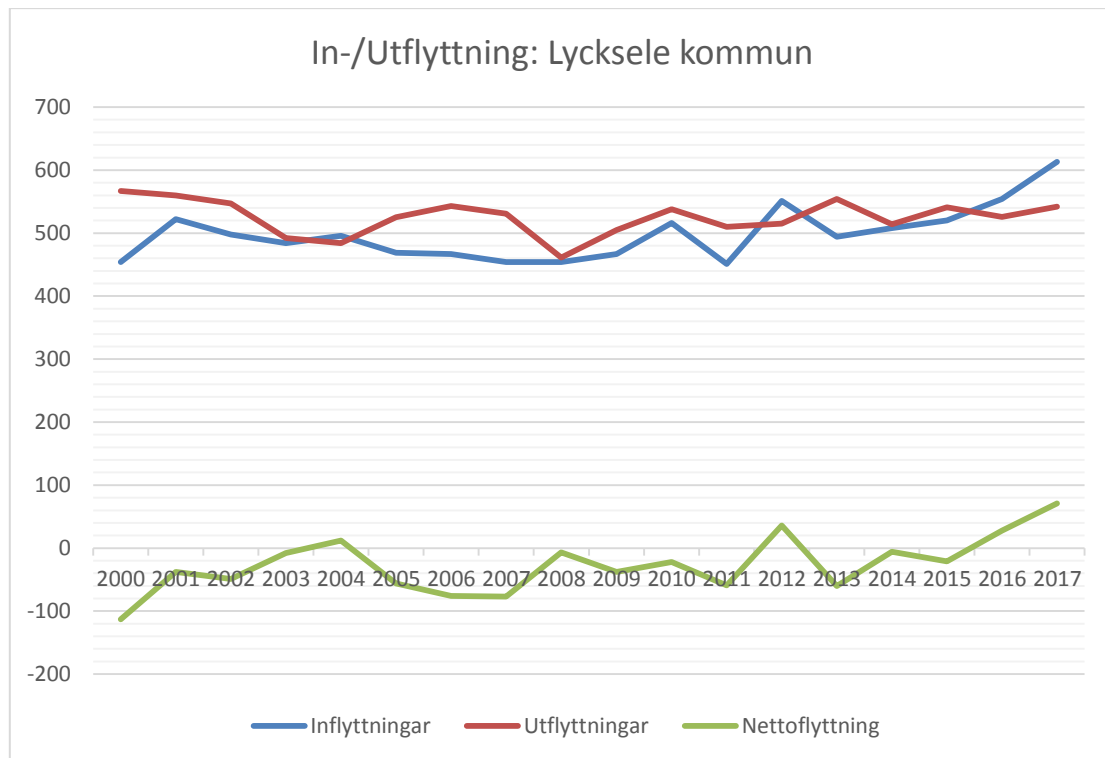


Diagram 5 In-/Utflyttning: Lycksele kommun 2000-2017. Källa: SCB.

Särskilda målgrupper

Utrikes födda invånare

Andelen utrikes födda i Lycksele kommun är 11,8 procent av den totala befolkningen. Av dessa är medelåldern låg i relation till övrig befolkning. I huvudsak saknas den topp i äldre ålderskategorier som karakteriserar den inrikes födda andelen. Könsfördelningen bland utrikes födda är som mest ojämn bland unga vuxna mellan 15-29 år. I detta intervall dominerar män till antalet. En mindre ojämnhet syns även mellan 40-49, där istället andelen kvinnor väger över.

Under 2018 har Migrationsverket anvisat 70 utländska medborgare med uppehållstillstånd till Lycksele kommun. I genomsnitt har Lycksele kommun anvisats 55 utrikes födda per år på detta vis, sedan 2008. Högst mottagande var 107 individer år 2017. Detta är personer som bland annat sökt asyl och beviljats uppehållstillstånd. Kommunen är skyldig att ge ett erbjudande om bosättning till dem som anvisats till kommunen. Varje kommun har ett kommunal som anger kommunens kapacitet för anvisning av utländska invånare med uppehållstillstånd. Lycksele kommun har de senaste två åren mottagit anvisningar nästintill upp till den kvot som gäller för kommunen. Framöver väntas dock antalet anvisningar minska kraftigt.

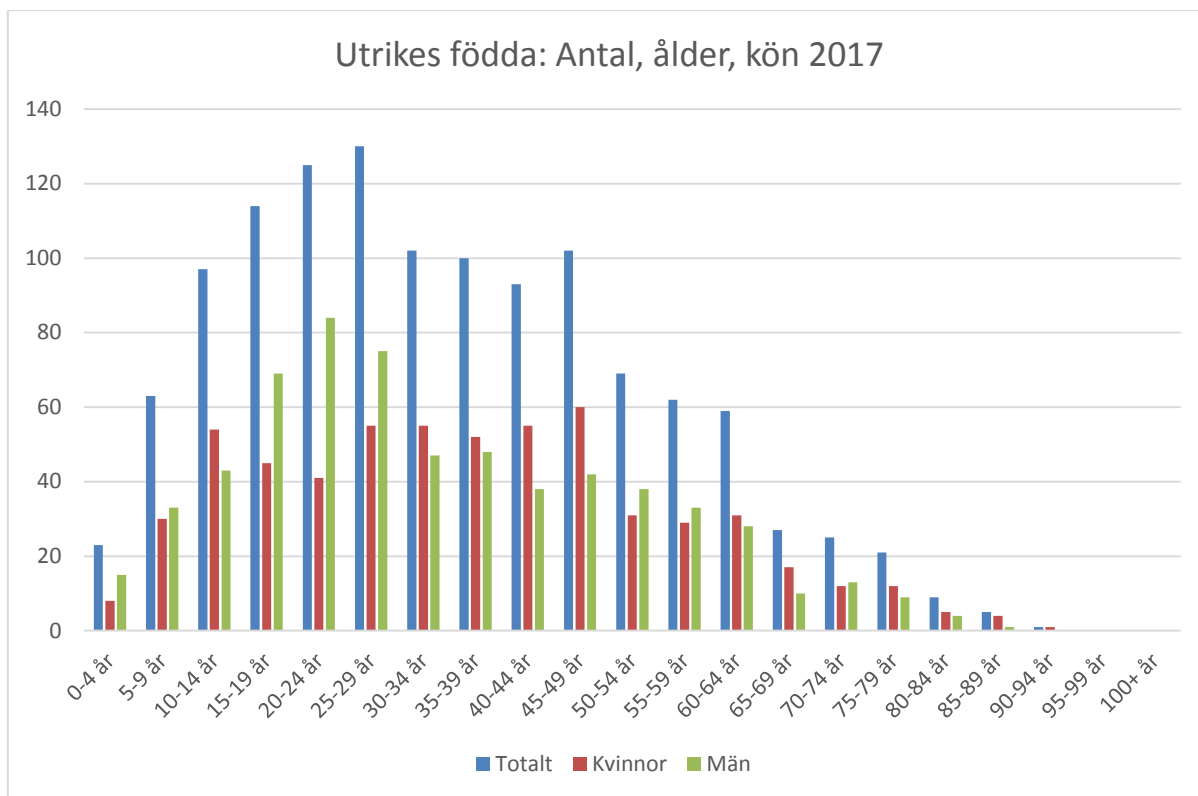


Diagram 6 Antal utrikes födda invånare i Lycksele kommun efter ålder och kön 2017. Källa: SCB

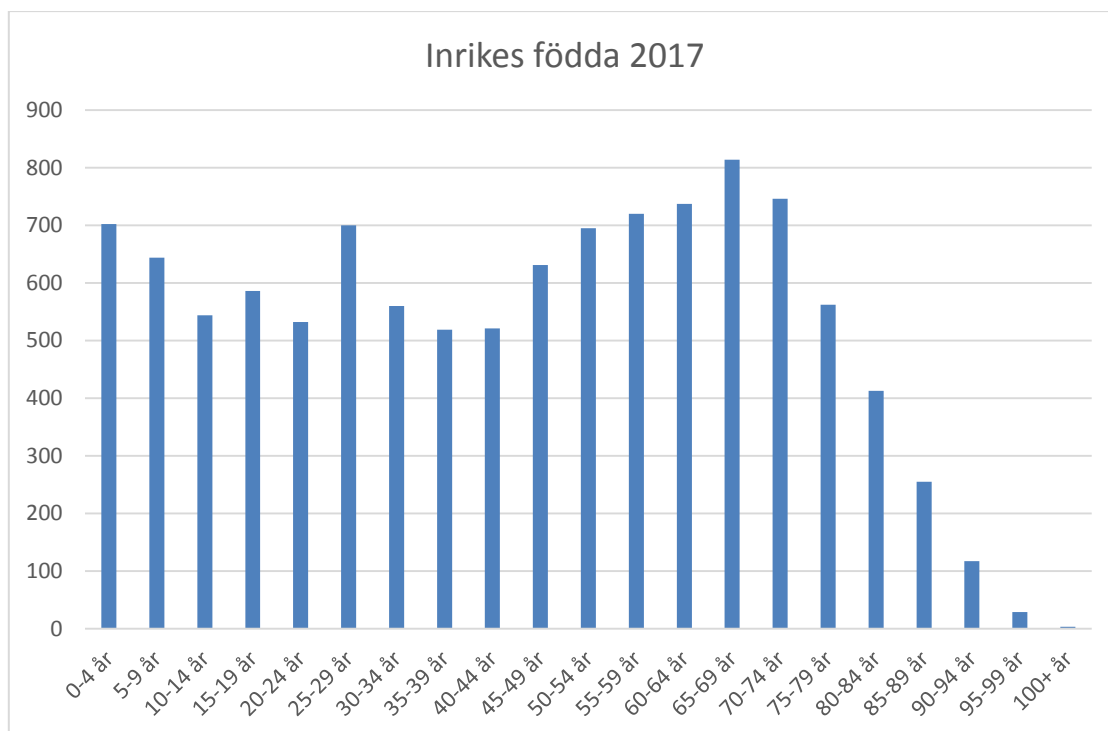


Diagram 7 Antal inrikes födda invånare i Lycksele kommun 2017. Källa: SCB.

Ekonomiskt svaga

Ekonomiskt svaga grupper betraktas i regel vara äldre, ensamstående med barn samt ensamstående utan barn, i huvudsak unga vuxna. I Lycksele finns en tydlig skillnad i disponibel inkomst vad gäller ensamstående i relation till övriga hushåll. Synligast är detta för ensamstående utan barn. Utifrån

tabell 1 framgår att sammanboende utan barn, samt genomsnittet för samtliga hushåll, har en betydligt starkare ekonomisk situation än ensamboende med eller utan barn.

Tabell 1 Disponibel inkomst i tusen kronor (tkr) för hushåll år 2016, Lycksele kommun. Källa: SCB.

2016	Samtliga hushåll	Ensamstående utan barn	Ensamstående med barn 0-19 år	Ensamstående med kvarboende unga vuxna 20-29 år	Sammanboende utan barn
18+ år	375,9	191,4	297,5	376,8	450,8
18-29 år	302,4	179,5	217,6	368,9	434,2
30-49 år	450,0	222,7	310,6	..	499,0
50-64 år	483,4	222,4	327,3	385,8	561,7
65+ år	269,1	171,9	373,5
65-79 år	302,2	183,3	392,4
80+ år	198,2	155,6	292,8

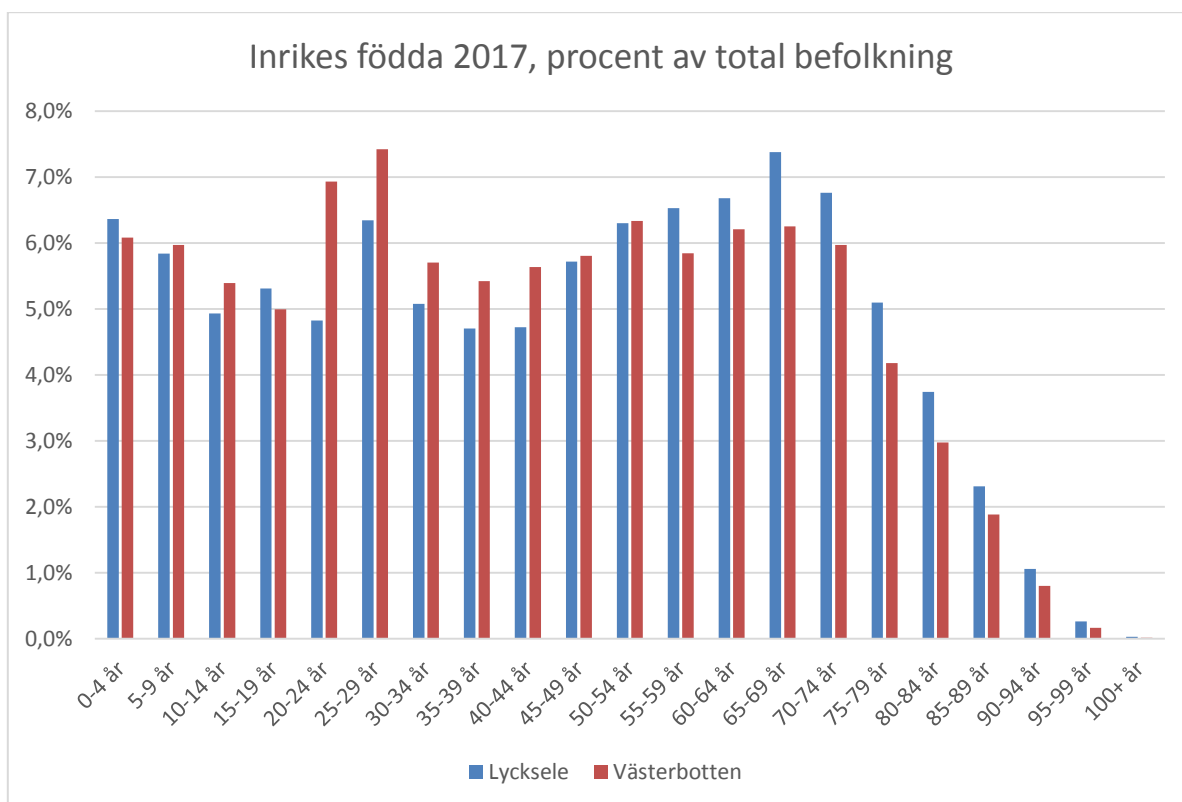


Diagram 8 Procentuell fördelning av ålderskategorier ur inrikes född befolkning, Lycksele och Västerbottens län, 2017. Källa: SCB.

Bland inrikes födda i Lycksele är antalet unga lägre än genomsnittet i länet. Stora avvikelser blir tydliga bland unga vuxna från 20-24 år, men mönstret består upp till 40-44 år. Diagrammet ligger i linje med kommunens långsiktigt negativa flyttningsnetto. Antagande kan göras att unga vuxna under relativt lång tid flyttat från orten för att söka sig till karriärs- och/eller fritidsmöjligheter som

inte erbjuds inom kommunen. Eventuell inflyttning/återflytt kompenseras inte detta utan invånartalet är förhållandevis lågt långt upp i åldrarna.

Social problematik

2011 rapporterade Lycksele kommun in 4 identifierade hemlösa till Socialstyrelsen. Hemlöshet har olika grader av allvar, allvaret i den hemlöshet som rapporterats in från Lycksele är ospecificerad.

Andelen arbetslösa eller sökande i program med aktivitetsstöd i Lycksele låg på 7,6 procent år 2017. Av dessa har 194 individer varit utan arbete i över 12 månader, samt 103 av dessa individer längre än 24 månader.

I Lycksele kommun finns 1020 så kallade helårsekvivalenter. Det betyder kostnaden för att försörja en person under ett års tid i bidrag och ersättningar. Andelen helårsekvivalenter av den totala befolkningen är 15,8 procent av åldrarna 20 – 64 år.

Äldre 65+ bor idag till stor del i egna småhus eller i hyresrätter. Småhus dominerar för både män och kvinnor medan det är betydligt vanligare att kvinnor flyttar till hyresrätter än män

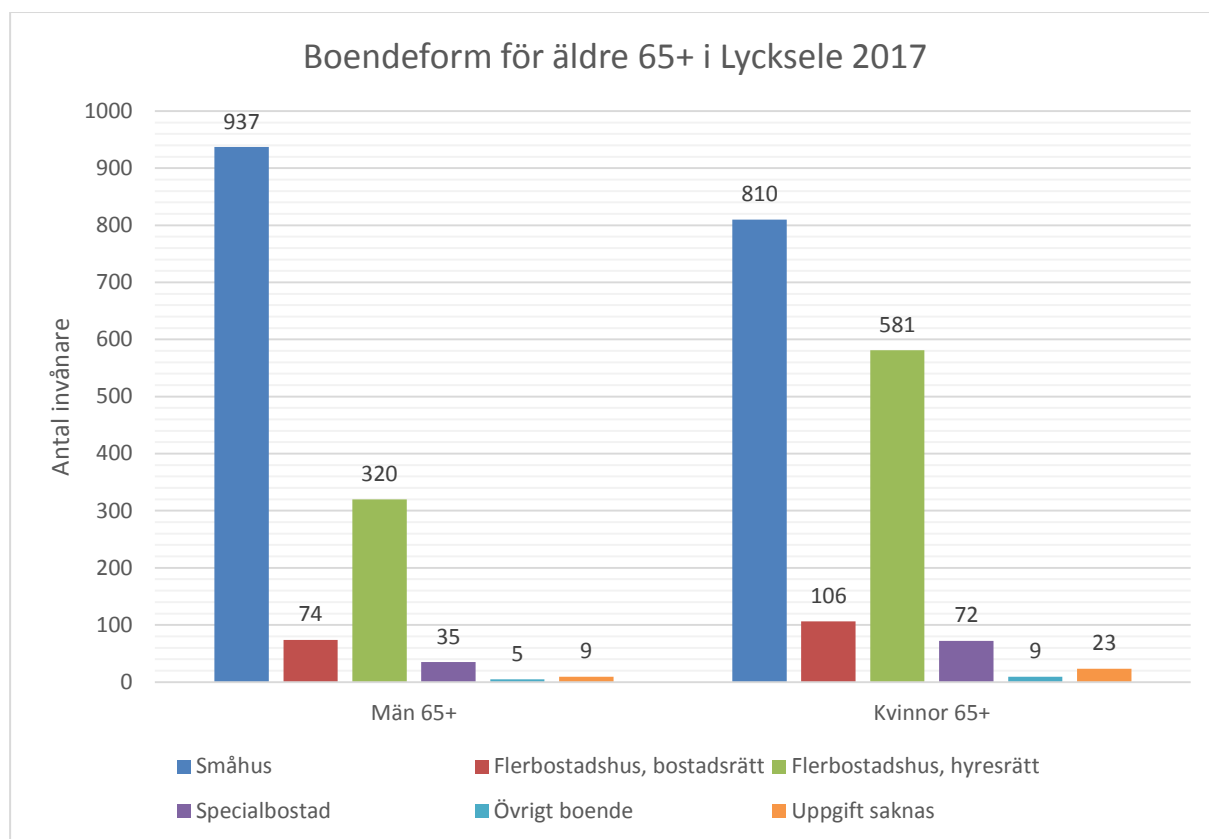


Diagram 9 Boendeform för äldre 65+ i Lycksele 2017. Källa: SCB.

Boendesituation i Lycksele

Bostadsbeståndet i kommunen består till huvudsak av privatägda småhus och hyresrätter i flerbostadshus. Där finns även en mindre andel bostadsrätter. I kommunen finns tre tätorter, Lycksele, Ruksele och Hedlunda. De två senare har knappt över 200 invånare, vilket är gränsen för att räknas som tätort. Lycksele tätort karaktäriseras av stora områden med villakvarter samt ett flertal områden med flerbostadshus.

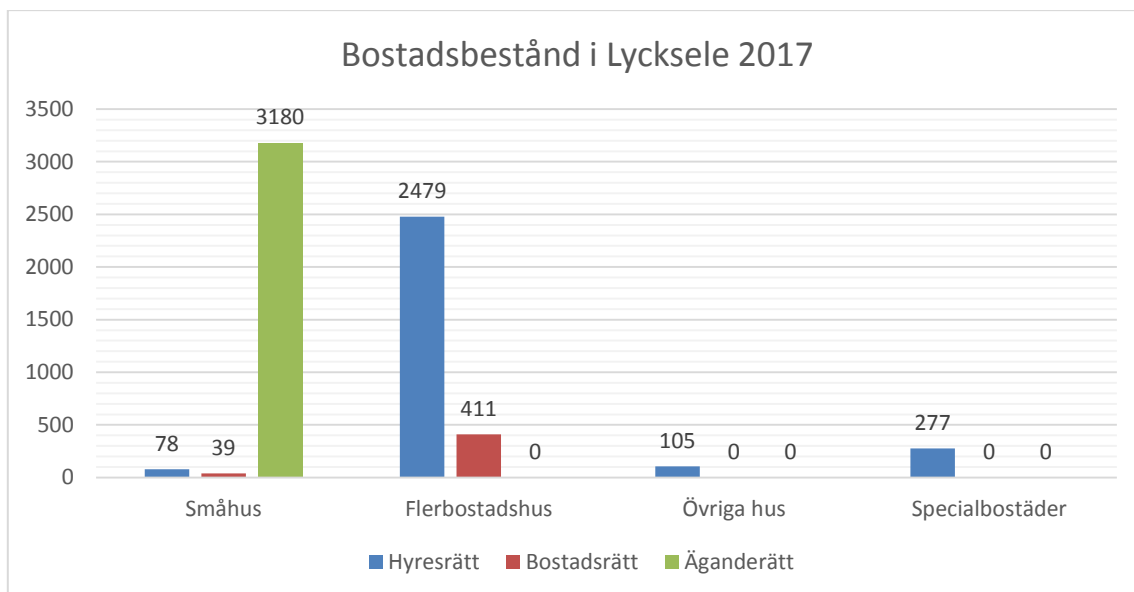


Diagram 10 Antal bostäder i Lycksele, fördelat per bostadstyp, 2017.

Utifrån den långt pågående trenden med minskande befolkning har intresset för nybyggen varit lågt. Enligt Boverkets bostadsmarknadsanalys för Västerbotten 2017 byggdes fyra småhus i kommunen under året. Under åren 2009 och 2012 byggdes det flerbostadshus i Lycksele, i övrigt har det uteslutande byggts småhus sedan 1995.

Flerbostadshus

Storleksordningen bland lägenheter i kommunen är i huvudsak 2 rum och kök samt 3 rum och kök. Övervägande del finns i flerbostadsbestånden medan ett litet antal återfinns i specialbostäder samt övriga hus. Andelen större lägenheter i storleksordning 4 rok eller större är mycket begränsad i relation till det totala beståndet, 309 av totalt 3272. Sannolikt kompenseras detta till stor del av det stora beståndet med småhus inom kommunen.

Som framgår av diagram 11 byggdes större delen av Lyckseles bostadsbestånd före år 1995. Nybyggnation av bostäder har kraftigt minskat och byggnation av flerbostadshus har nästan upphört helt. Eftersom befolkningen dalar i storlek kan antagandet göras att bostäder finns men ej alltid i den utformning som behövs.

Tabell 2 Antal lägenheter efter typ 2017. Källa: SCB.

2017	lgh u. kök	1 rok	1 rkv	2 rok	2+ rkv	3 rok	4 rok	5 rok	6+ rok	uppgift saknas
Flerbostadshus	0	364	239	998	121	849	240	36	15	28
Övriga hus	0	5	17	21	9	26	11	6	1	9
Specialbostäder	34	55	52	64	70	2	0	0	0	0

rok = Rum och kök

rkv = Rum med kokskåp/kokvrå

2+/6+ = Två/sex eller fler

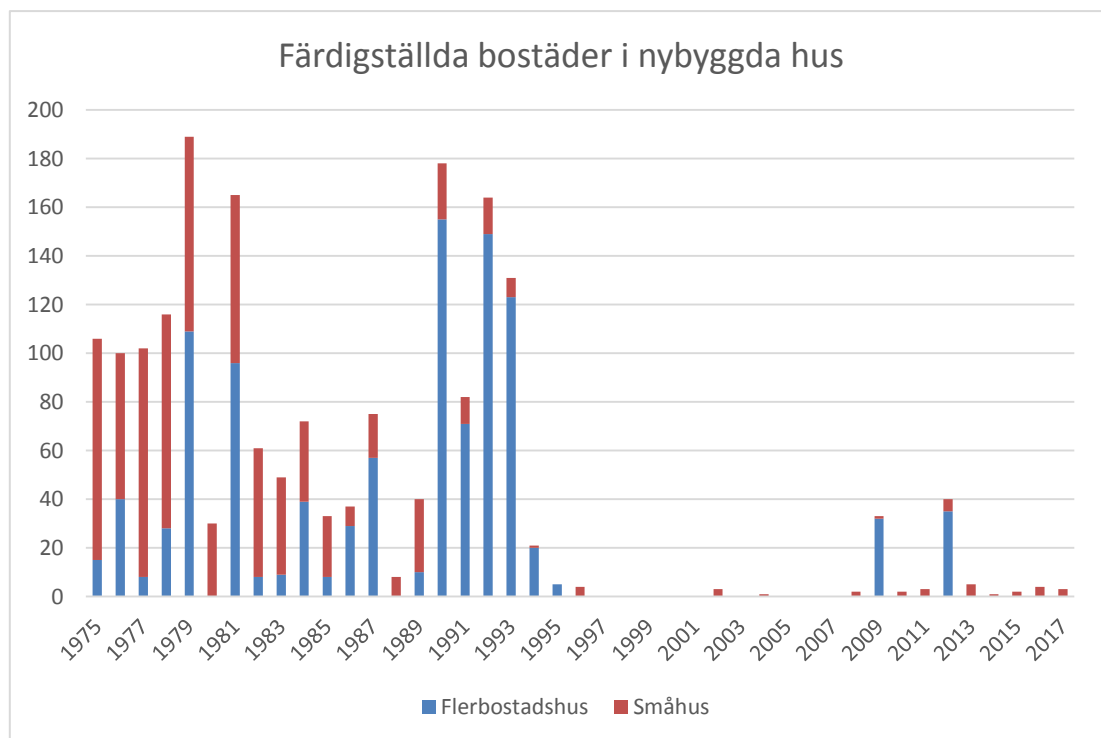


Diagram 11 Bostadsbyggande i Lycksele mellan 1975-2017

Hushållssammansättning i Lycksele

Hushållens sammansättning 2017 visar att ensamhushåll med och utan barn upptar nästan hälften av det totala hushållsbeståndet. Samtidigt är det strax över en fjärdedel av det totala antalet personer. Sammanboende hushåll upptar en liknande mängd hushåll men antalet boende är trefaldigt.

Tabell 3 Hushållens sammansättning år 2017 Källa: SCB.

	2017	Hushåll	Andel	Personer	Andel
Ensamstående utan barn		2407	41,3%	2407	19,6%
Ensamstående med barn 0-24 år		291	5,0%	800	6,5%
Ensamstående med barn 25+ år		67	1,1%	138	1,1%
Sammanboende utan barn		1570	26,9%	3140	25,6%
Sammanboende med barn 0-24 år		1135	19,5%	4522	36,9%
Sammanboende med barn 25+ år		94	1,6%	288	2,3%
Övriga hushåll utan barn		159	2,7%	391	3,2%
Övriga hushåll med barn 0-24 år		105	1,8%	533	4,3%
Övriga hushåll med barn 25+ år		7	0,1%	28	0,2%
Uppgift saknas		0	0,0%	10	0,1%
Totalt		5835	100,0%	12257	100,0%

Balans mellan bestånd och behov

En analys av balansen mellan färdigställda lägenheter och folkökning visas i diagram 12. Här jämförs bostadsbyggandet med befolkningstillväxt under lång tid. Genomsnittlig teoretisk hushållsstorlek är 2

personer per bostad. Således bör det därför tillkomma en halv ny bostad för varje ny person i kommunen.

Fritidshusen kan också påverka hur balansen ser ut. För Lyckseles del så har antalet fritidshus blivit 60 fler under de senaste 10 åren.

I början av 90-talet skedde mycket nybyggnation i Lycksele. Den negativa tillväxten gav ett överskott av bostäder som resulterade i vakanser och i vissa lägen även rivningar. Det bedöms inte finnas något demografiskt behov av fler bostäder i kommunen. Det bedöms snarare finnas ett överskott. Den nuvarande folkökningen kan bidra till att balansera det befintliga överskottet om rätt bostäder kan iordningsställas.

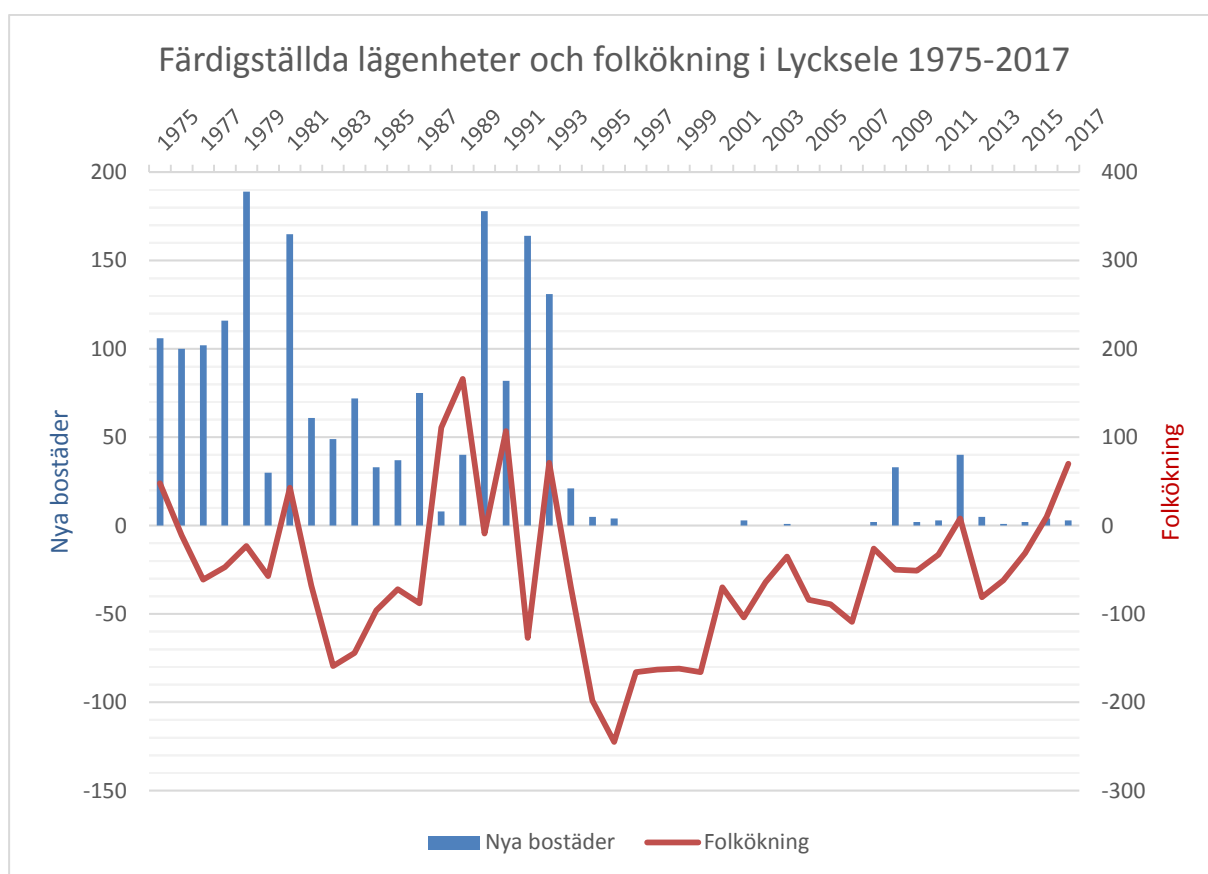


Diagram 12 Balansanalys, Lycksele kommun 1975-2017. Källa: SCB.

Tätort och glesbygd

Utifrån aspekten kring tätort och landsbygd och urbaniseringstrenden, framkommer följande utvecklingstrend. Från mitten av 1900-talet hade Lycksele kommun fem tätorter med befolkning över 200 invånare. 2017 har antalet tätorter minskat till tre. Dessa tre är Lycksele, Ruskele och Hedlunda. Tätorten Lycksele står för majoriteten av tätortsbefolkningen, 70,3 procent. Ruskele och Hedlunda har tillsammans 423 invånare, jämnt fördelat. Som synes stiger andelen boende i Lycksele tätort kraftigt. Samtidigt har den totala andelen som bor i tätort minskat på grund av en kraftig befolkningsminskning på andra orter. Särskilt synligt är detta i Kristineberg, som förlorat över 750 invånare sedan 1970.

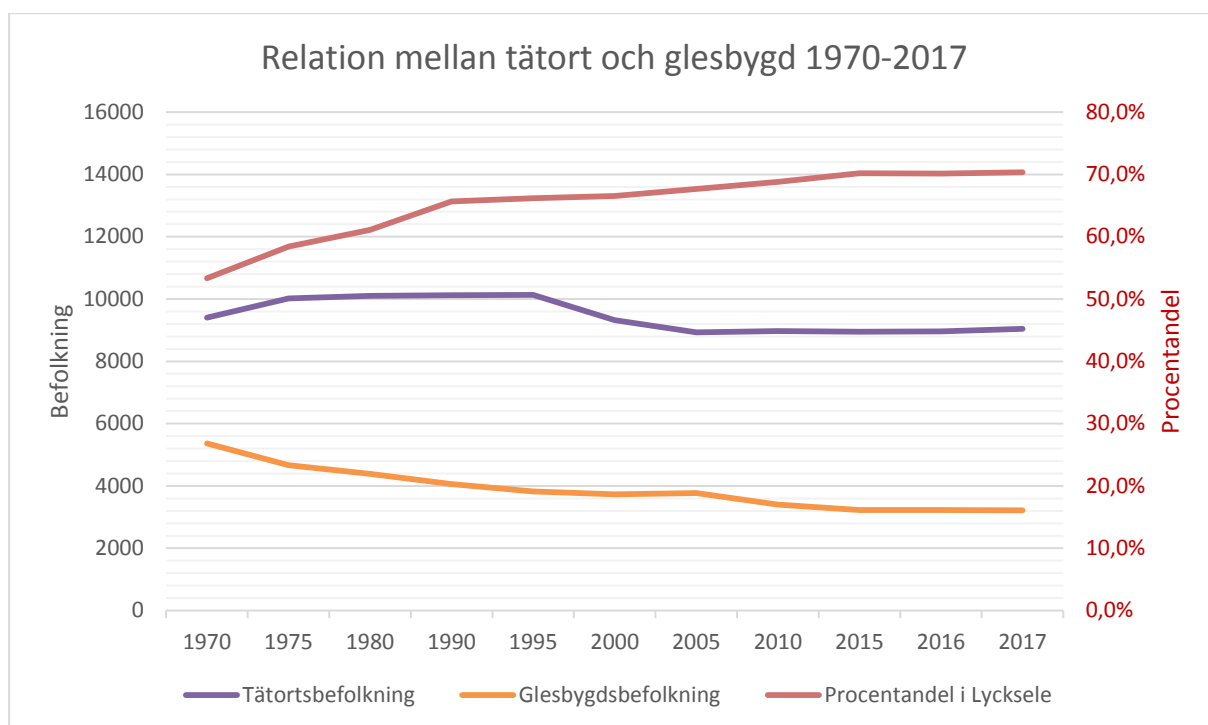


Diagram 13 Utveckling av Lycksele kommuns befolkning i tätort och glesbygd. Källa: SCB.

Nybyggnation och lönsamhet

Tobins Q är ett mått som visar relationen mellan betalningsviljan/marknadsvärdet och produktionskostnaden. Om kvoten är 1 innebär det att nyproduktion är lönsam – det vill säga, att man precis får betalt för sina kostnader. Detta innebär att kvoten bör vara en bit över 1,0 för att räkna in risker som bland annat planeringshorisont innebär med risker för konjunkturfäll etcetera.

Det som måttet visar är att det byggs bostäder där det är lönsamt att bygga. Tydligt är att betalningsviljan i storstäder ligger långt över 1,0. Större städer och förortskommuner ligger även de över 1,0. Övriga orter har svårighet att nå lönsamhet i nybyggnation. Särskilt svår är situationen för kommuner med 12500 eller färre invånare, utan pendlingsmöjligheter och en stark varuproducerande industri. Dessa kommuner har ett mått på mellan 0,60-0,40.

Produktionskostnaderna skiljer sig väldigt lite åt mellan olika lokala delmarknader. Det som skiljer sig åt kan vara kostnader förknippade med markens beskaffenhet ex saneringskostnader eller kostnader i samband med undersökningar enligt plan- och bygglagen (till exempel arkeologiska utgrävningar). Betalningsviljan blir därför mycket viktig att titta på.

Lycksele har värdet 0,39. Detta placerar Lycksele i en marknadssituation som generellt liknar de flesta glesbygdskommuner, med mycket låg betalningsvilja. Det finns alltså inget generellt ekonomiskt incitament för byggherrar och fastighetsägare att bygga nytt i Lycksele kommun.

Marknadpriser på Lycksele bostadsmarknad

Priset för småhus har ökat mellan år 2000 och 2017. Köpeskillingen representerar det faktiska överenskomna priset som bostaden köptes för. Under en period på 17 år har medelvärdet stigit från cirka 450 000 till strax över 900 000 kr.

Vad gäller hyresrätter ligger idag månadshyran per kvadratmeter på 73 kr, vilket innebär att en lägenhet på 50 kvadratmeter kostar 3650 kr i månaden. Statistik före år före 2016 finns inte på kommunnivå. För länet ligger siffran på 81 kr/kvm. Länets kommuner utöver Lycksele, Umeå och Skellefteå ligger alla mellan 61 och 71 kr/kvm.

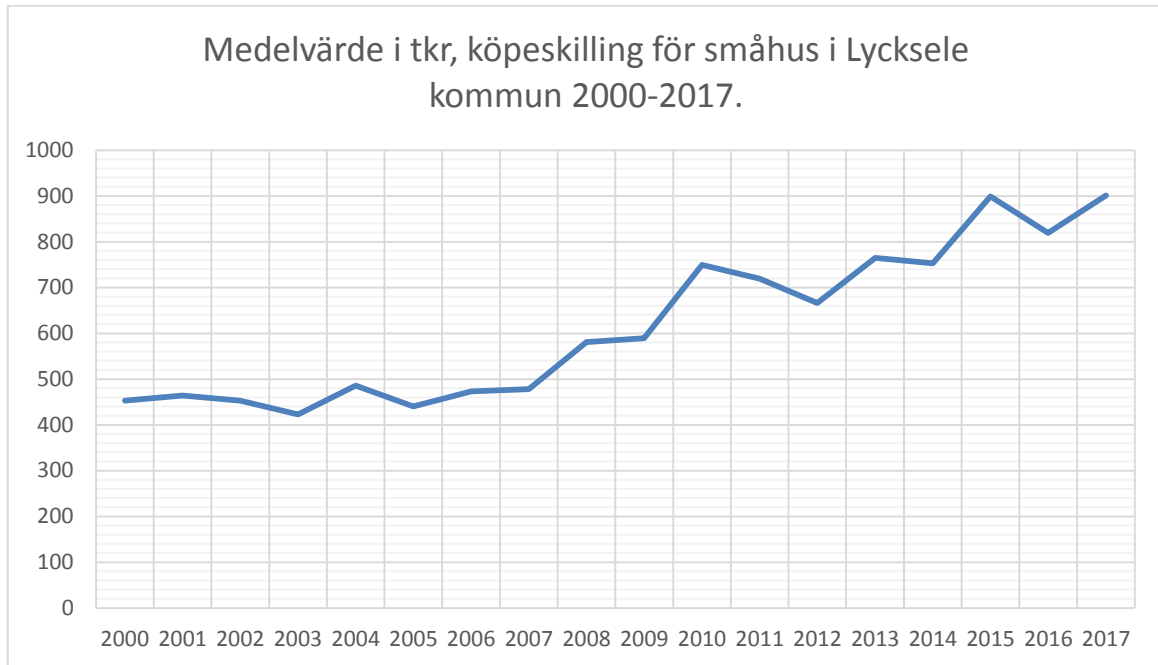


Diagram 14 Bostadsprisernas utveckling för småhus i Lycksele kommun 2000-2017. Källa: SCB.

Bilaga 2: Samverkan och delaktighet

Samrådsinstanser

Nämnder

Privata fastighetsvärdar

Kommunala bostadsföretaget LYBO AB

Region Västerbotten

Länsstyrelsen Västerbotten

Pensionärsföreningar (HSO, SPF samt PRO)

Rådet för funktionsnedsatta och pensionärer

Samiska rådet

Näringslivsråd

Åsele kommun

Storumans kommun

Norsjö kommun

Malå kommun

Vindelns kommun

Vilhelmina kommun