



GÄLLIVARE-

Bostads- försörjning

GÄLLIVARE KOMMUN
2012-2030

Bostadsförsörjningsplan Gällivare kommun 2012-2030

Projektansvarig: Ulf Hansson, utvecklingschef

Författare:

Jonas Sompio, utvecklingsenheten

Liza Yngström, samhällsplanerare

Christina Eneris, exploateringsingenjör

Medförfattare: MAF Arkitektkontor AB

Befolkningsdata: Anders Segerlund, utredare Gällivare kommun genom SCB

Fastighetsdata: Ulla-Britt Larsson, marksekreterare

Utredning av bostadstyper, funktioner och attraktivitet: Sofie Rynbäck Gällivare kommun

Formgivare: Favör Reklambyrå

Omslagsbild: Daniel Olausson

© Gällivare kommun, 2012

Bostads- försörjning

Sammanfattning	4
Bakgrund	7
Syfte och mål.....	8
Trender	10
Inspiration.....	15
Analys av nuläget	17
5.1 Demografiska förutsättningar kommunen.....	17
5.2 Bostadsbestånd kommunen	20
5.3 Malmberget	21
5.4 Gällivare.....	26
5.5 Koskullskulle	35
5.6 Landsbygden.....	36
5.7 Förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad	41
Arbetsmarknad och sysselsättning	46
Framtidsscenarier	49
Beredskap.....	51
Slutsatser och strategi	53



Sammanfattning av bostadsförsörjningsplanen

Gällivare kommun genomgår en stor förändring i och med samhällsomvandlingen i Malmberget. I Malmberget kommer ca 1900 bostäder och ett antal offentliga funktioner som sporthall, ishall och gymnasieskola beröras, ca 3 200 personer kommer att behöva ett nytt boende under en kommande 20-års period. Samtidigt befinner sig Gällivare kommun i en expansiv fas vad gäller arbetsmarknaden, där bl.a. gruvnäringen expanderar. Utöver det beräknas många personer, inom både privat och offentlig sektor, gå i pension inom en 10-års period vilket kommer att innebära en stor andel nyanställningar.

Syftet med bostadsförsörjningsplanen är att ta fram ett planeringsunderlag för hur många bostäder det kan komma behövas i kommunen framöver. För att ha en god framförhållning gällande möjligt framtida bostadsbehov har även en potentiell tillväxt tagits i beaktning. Denna baseras på en utredning om framtida arbetskraftsbehov och pensionsavgångar hos företag samt de största offentliga arbetsgivarna de närmaste tio åren. Prognosen utgörs av två olika scenarion. Miniscenariot baseras på en förfrågan hos 170 företag inom kommunen, samt de största offentliga arbetsgivarna i kommunen. I maxiscenariot

har svaren hos de tillfrågade företagen i miniscenariot förutsatts gälla hos samtliga 430 företag i kommunen. Det vill säga, maxiscenariot förutsätter att samtliga 430 företag har samma behov som de 170 tillfrågade. Miniscenariot innebär ett framtida arbetskraftsbehov på ca 2000 personer. Detta skulle innebära, med variabler för medflyttare, familjebildning och pendling, en tillväxt om ca 4000 personer. I maxiscenariot är motsvarande arbetskraftsbehov ca 3600 personer, vilket skulle medföra en tillväxt om ca 7000 personer.



För att kunna beräkna behovet av nya bostäder i kommunen har fyra antaganden gjorts. Det första antagandet är att boendetätheten i nya småhus är 2,7 personer per hushåll, det andra att boendetätheten i nya lägenheter är 1,6 personer per hushåll. Tredje och fjärde antagandet handlar om fördelningen mellan villor och lägenheter och innebär att 48 % av befolkningen vill bo i villa och 52 % vill bo i lägenhet. Dessa antaganden baseras på nuvarande boendetäthet och befolkningsstruktur i kommunen samt antaganden om människors behov och önskemål kring boende i framtiden. Utifrån de fyra antagandena är behovet av ersättning för samhällsomvandlingen i Malmberget en nybyggnation av knappt 1300 bostäder, något som motsvarar ca 800 lägenheter och 500 villor. Ersättningen blir något mindre än befintlig mängd bostäder i Malmberget. Detta beror på att de antaganden som gjorts innebär en högre boendetäthet än den som finns i Malmberget idag. En planberedskap för en potentiell tillväxt gällande arbetskraftsbehovet och samhällsomvandlingen i Malmberget skulle innebära ca 3200 bostäder i miniscenariet fördelat på 1100 villor och 2100 lägenheter. För att möta

behovet i maxiscenariot behövs beredskap för ca 4700 bostäder, dvs. motsvarande 1700 villor och 3000 lägenheter.

Under visionsarbetet och medborgardialogen har tre områden i Gällivare pekats ut som attraktiva för bostäder och utveckling med anledning av samhällsomvandlingen; Repisvaara, Vassara älv och Centrum. Detta arbete resulterade även i viktiga förutsättningar och faktorer för ett attraktivt samhälle, värden som vi måste bevara och förstärka. Några av dessa värden är naturen, närhet och småstadskaraktär. Dessa förutsättningar för ett attraktivt boende framkommer även i den enkätstudie som gjordes av kommunen under 2011. Enligt enkätundersökningen vill de flesta av de medverkande invånarna i Gällivare, Malmberget och Koskullskulle bo i lugna områden med en blandad bebyggelse med småskaliga flerbostadshus, radhus och villabebyggelse som ligger relativt centralt i närhet till servicefunktioner. Nyproducerade småhus är mest populärt bland ungdomarna och barnfamiljerna medan gruppen 49-79 år föredrar lägenheter ur det befintliga bostadsbeståndet.



Bakgrund

Gällivare kommun står inför en samhällsomvandling av sällan skådat slag. Gruvnäringen signalerar tillväxt och optimism som sprider sig bland företag och befolkning. LKAB:s expansion i Malmberget innebär dock stor påverkan på den fysiska strukturen i Malmberget och cirka 1900 bostäder kommer att behöva ersättas. Det finns, på sikt, goda chanser till ökad inflyttning och en större befolkning i kommunen tack vare den ökade tillväxten och fler arbetstillfällen. Detta gör det än viktigare att ha en strategi för bostadsförsörjningen i kommunen som helhet.

Bostadsbehovet i kommunen beror av befolkningsutvecklingen över tid samt gruvbrytningens takt och de deformationszoner som den medför. För att kunna hantera ett kommande behov av nya bostäder krävs därför kunskap om såväl hur gruvnäringens expansionstakt kommer att påverka den fysiska strukturen i Malmberget som om befolkningsutvecklingen i kommunen.

Enligt samarbetsavtalet mellan LKAB och Gällivare kommun kommer samhällsomvandlingen att ske etappvis, under åren 2012-2032. Detta innebär att hela västra Malmberget måste flyttas, men även en del utav östra Malmberget. Etappområdena utgör, tillsammans med kunskap om situationen på bostadsmarknaden, grunden för bedömningen av det kommande bostadsbehov kopplat till samhällsomvandlingen i Malmberget. Utvecklingsaspekten, med hänsyn till nyrekryteringar, pendlare och anhöriginflyttning, behandlas också i bostadsförsörjningsplanen.

Samhällsomvandlingen

Gruvbrytningens expansion under Malmberget leder till att riskområden på markytan successivt når

in i bebyggda delar av samhället. Under snart 40 år har denna process påverkat Malmberget där områden stegvis har avvecklats/flyttats. Samhällsomvandlingen innebär att planera för en avveckling av Malmberget och samtidigt planera för en ny tillvaro för ca 3200 människor inom de olika etappområdena. I samma andetag påverkar avvecklingen ytterligare människor som bor i Gällivare, då de kommer få en förändrad miljö och stadsstruktur. Ett stort antal bostäder kommer att uppföras, kompletterat med samhällsservice och kommersiella lokaler.

Projekt Nya Gällivare

Gällivare kommun ska, genom de fördelar gruvornas och näringslivets expansion ger, utveckla ett hållbart långsiktigt samhälle som tar fasta på medborgarnas känslor och behov. Projektet Nya Gällivare ska drivas med nära koppling till medborgare, näringsliv och LKAB genom att låta intressenter; medborgare, representanter för små och stora företag och offentlig sektor aktivt medverka i utformningen av en vision för Gällivare kommun. Visionen ska tjäna som grund för kommunens framtida arbete med utveckling.



Syfte och mål

En bostadsförsörjningsplan utgör en strategi för bostadsförsörjningen i kommunen. Den syftar till att visa på behovet av bostäder i framtiden och därigenom ge kommunen ett underlag för planeringen av nya bostäder.

Enligt lag är varje kommun skyldig att 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”. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Bostadsförsörjningsplanen fokuserar på bostadsbehovet kopplat till samhällsomvandlingen i Malm-

berget, på befolkningsutvecklingen i kommunen som helhet samt bostadsförsörjningen i Gällivare, Koskullskulle och på landsbygden.

Mål

För bostadspolitiken finns ett nationellt övergripande mål som är fastlagt av riksdagen. Utöver riksdagens mål behövs det på kommunal nivå utarbetas mål och riktlinjer. Enligt lag måste kommunen anta en bostadsförsörjningsplan.



ÖVERGRIPANDE BOSTADSPOLITISKT MÅL

”Målet för bostadspolitiken är att alla skall ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön skall bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning skall en ekologisk, ekonomisk och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten”.

KOMMUNALT BOSTADSPOLITISKT MÅL

”Bostadsförsörjningen i Gällivare kommun ska bidra till att skapa jämlika och goda levnadsförhållanden oavsett ekonomiska och sociala förutsättningar, fysisk och psykisk funktionsförmåga, ålder, kön och etnicitet. Kommunen ska därför aktivt verka för ett varierat bostadsutbud vad gäller bostadstyp, upplåtelseform och storlek i varje bostadsområde. Dessutom ska stor hänsyn tas till specifika platsförutsättningar, det unika i naturen, landskapet, klimatet och levnadssättet.”

Trender och behov

Omvärldens utseende och skeenden påverkar oss. Vissa skeenden är så tydliga och starka att vi inte kan förbise dem medan andra påverkar oss mindre och kan vara lättare att bortse ifrån. För att kunna styra utvecklingen är det viktigt att ha kunskap om vad som händer i omvärlden – vilka trender som råder.

TRENDER KOPPLAT TILL BOENDE

Det finns en hel del forskning om hur framtidens boenden kommer att utvecklas. Gruvnäringens expansion i Malmberget och den i övrigt starka tillväxten i kommunen kommer att medföra behov av nybyggnation. Framtidssyn och planering är nyckeln för att möta de krav, behov och efterfrågan som kommer att uppstå. Nedan behandlas trender kring boendets utveckling som kan skönjas i det svenska samhället.

LIVSMILJÖNS BETYDELSE ÖKAR

Generellt kan man skönja en trend där människor i allt större utsträckning prioriterar en god boendemiljö framför t ex närhet till arbete. Människor flyttar inte längre enbart dit jobben finns utan de flyttar dit de vill leva. Företag och verksamheter väljer därför också mer och mer att lokalisera sig där livsmiljön är god, alltså där arbetskraften finns. Boendet har dessutom mer och mer blivit till ett livsprojekt. Förr bodde människor för att leva, idag lever människor snarare för att bo. Genom att forma sitt boende skapar man också sig själv, sin identitet och i viss mån sitt värde i andras ögon.

EN ÅLDRADE BEFOLKNING SAMT NYA OCH ÖKADE KRAV PÅ BOSTADEN

Trenden med en åldrande befolkning är tydlig såväl i Sverige som i övriga delar av världen, vilket kommer att medföra ökade krav på vård, service och omsorg såväl som på bostäder. Det blir viktigt att vårda och utveckla bostadsbeståndet i Sverige för

att passa den förändrade demografiska utvecklingen och de växande standardkraven. Den växande gruppen av äldre hushåll kommer att efterfråga andra bostäder och annan service än vad som finns idag. Boenden med hög standard, god tillgänglighet, ökad trygghet, hemtjänster och kvalificerat serviceboende insprängt i ordinarie bebyggelse tros vara sådana exempel.

Fyrtiotalisterna utgör en stor grupp i samhället och inom den gruppen finns många med god ekonomi. Fyrtiotalisterna kan komma att bli en framtida nyckelgrupp inom bostadsplaneringen, då denna grupp i viss mån driver på en lyxbetonad efterfrågan av bostäder. Många av dem har betalat av sina bostadslån, vilket medför en större ekonomisk frihet och en möjlighet att byta boende då den nuvarande boendeformen kanske inte längre passar. Många upplever kanske att de bor för stort, barnen har flyttat ut och man vill inte längre ta hand om gård, snöskottning m.m. Samtidigt gör bristen på bostadsalternativ att de bor kvar vilket i sin tur minskar utbudet på villamarknaden.

SINGELHUSHÅLLEN ÖKAR

Antalet boende per hushåll har successivt sjunkit under större delen av 1900-talet. Förändringen beror delvis på att åldersfördelningen förändrats samt delvis på förändringar av våra livsmönster med exempelvis fler skilsmässor. Förutom demografiska förändringar kan inkomst- och prisutveck-

lingen, samt förändrade studiemönster förklara hur utvecklingen ser ut. Sverige är idag det land i EU med flest antal ensamhushåll per capita – nästan vartannat hushåll består idag av en person. Prognoser i riket pekar dessutom på att ungdomar och pensionärer blir fler, vilket kommer att ställa krav på nya boendeformer för enpersonshushållet. Det är svårt att förutsäga hur levnadsmönstren kommer att utvecklas i framtiden men det är högst troligt att utvecklingen mot allt mindre hushåll fortsätter, dock i något lägre takt.

UNGDOMARS LIV STANNAR AV

Många ungdomar står idag utanför bostadsmarknaden inte minst på grund av en ökande bostadsbrist. Höga bostadspriser gör dessutom att unga människor i stor utsträckning inte har råd med den bostad som behövs för ett fungerande familjeliv. Det bidrar till att de skjuter upp projektet med att bilda familj, vilket kan få konsekvenser för barnafödandet i samhället som helhet. En trend bland unga med god ekonomi som flyttar till lägenhet är att många väljer att köpa en bostadsrätt framför att hyra lägenhet. Detta gäller såväl ensamstående som par. För att den unga befolkningen ska kunna utvecklas, bilda nya familjer och generera nya invånare, är det viktigt att utveckla boenden som lockar och fungerar för denna grupp.

FLEXIBLA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Bostadsmarknaden har förändrats och idag utgör ensamhushållen en stor del av hushållssammansättningarna. En av anledningarna till detta är det stora antalet skilsmässor. Men vem bygger bostäder som är anpassade för att bo ensam eller i par ena veckan och med flera barn veckan därpå? Flexibilitet skulle behöva spela en större roll i dagens planering av bostäder. Samtidigt är det viktigt att även bostadsområdena inrymmer viss flexibilitet och ger möjlighet för olika typer av bostäder och upplåtelseformer.

Behov

Vilken typ och form av boende som väljs beror på en mängd olika faktorer. Olika behov skapas bl.a. beroende på vilken fas man är i livet, vilken förankring man har på orten samt på individens ekonomiska och sociala förutsättningar. Nedan förs ett resonemang kring dessa faktorer samt hur god planering av ett varierat utbud av boende- och upplåtelseformer kan bidra till en långsiktigt hållbar utveckling.

OLIKA FASER I LIVET

Beroende på vilken fas i livet någon befinner sig i uppstår olika typer av bostadsbehov. Naturligt har t.ex. barnfamiljer helt andra behov än exempelvis ungdomar, medelålders par eller pensionärer. För ungdomar är det kanske viktigare att bo centralt och helt ok att bo litet medan en större bostad och närheten till förskola och skola är väsentligt för barnfamiljen. För att möjliggöra boendekarriär för invånarna är det viktigt att det finns ett varierat utbud av bostäder i kommunen.

MÄNNISKORS FÖRANKRING PÅ ORTEN

Huruvida någon är väletablerad på orten eller inte beträffande yrke, socialt umgänge och familjerelationer, har betydelse för vilken bostads- och upplåtelseform som väljs. Tillfälligarbetare, nyinflyttade, ungdomar och studenter är exempel på rörliga bostadsgrupper som gärna hyr sitt boende och som efterfrågar mindre och enklare bostadsalternativ. Människor med stark förankring på orten kan istället ha ett större intresse av att äga och satsa på ett långsiktigt boende.

FAMILJERELATIONER

Att bosätta sig i närheten av sina föräldrar eller barn har visat sig få konsekvenser för val av boendetyp. I många fall väljer man att flytta närmare sina föräldrar efter att exempelvis ha bildat familj. För Gällivare kommun skulle det innebära att ungdomar som sökt sig utanför kommunens gränser under en tid, väljer att flytta tillbaka till kommunen just för att kunna få bo nära sina föräldrar. Dock kan det tänkas att den nya generationen äldre är mer flyttbenägna än vad tidigare generationer varit, vilket kan leda till en omvänd situation, dvs. att föräldrarna istället väljer att flytta till sina barn. För människor som tvingas flytta på grund av gruvbrytningen är det kanske inte ett självklart alternativ att bosätta sig på ett nytt ställe i kommunen. Det är sannolikt attraktivt för vissa föräldrar som flyttar från kommunen till barn och barnbarn att behålla fritidsboende i kommunen. Detta kan underlätta för att flytta tillbaka senare i livet. Om fritidsboendet kan övergå till att bli permanentboende kan en återflyttning bli än mer tänkbar.



MÄNNISKORS EKONOMISKA OCH SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ur ett bostadsperspektiv innebär god social välfärd att alla människor har rätt till en bostad till rimlig kostnad. Därför är det viktigt att ha en stor variation av bostadstyper och upplåtelseformer, där det finns goda bostadsalternativ oberoende av vilka ekonomiska eller sociala förutsättningar man har. Segregationen motverkas genom en blandad bebyggelse kopplat till typ, storlek och upplåtelseform.

MÄNNISKORS FYSISKA OCH PSYKISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Äldre och funktionshindrade ställer höga och specifika krav på tillgänglighet och efterfrågar därför särskilda typer av boenden. Ofta förekommer svårigheter för dessa kategorier av människor att leva integrerat i befintliga boendemiljöer, då dessa inte uppfyller tillgänglighetskraven eller har anpassats tillräckligt mycket till brukarens behov. Funktionshindrades rättigheter till ett eget boende samt äldres rättigheter att bo hemma så länge som möjligt ställer höga krav på anpassade och varierade utbud av bostäder.

LIVSSTILSBOENDE

Boendet är även starkt knutet till vilken livsstil man väljer att leva. I Gällivare kommun, där det finns goda möjligheter att leva naturnära, bedöms det finnas stor efterfrågan på bostäder med koppling till exempelvis skidspår, skoterleder, fiskevatten och hästsport. Villor i tätortsnära landsbygdsområden är därför ett attraktivt val för många invånare. I orter med bostadsbrist kan det uppstå ett ökat tryck på omvandling av fritidshus till åretruntbostäder. En sådan omvandling kan i flera fall vara förenlig med en hållbar samhällsutveckling eftersom det bidrar till god resurshushållning samt till att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur. Repisvaara, Dundret och Vassaraträsk är exempel på områden i Gällivare som idag benämns som fritidshusområden men som har stor potential att utvecklas till områden med permanentboende. En sådan omvandling skulle bidra till en sammanhållen bebyggelsestruktur när Gällivare expanderar. Det skulle också tillvarata ortens möjligheter att skapa attraktiva boenden i symbios med naturen, klimatet och landskapet.

FRITIDSHUS

Det är svårt att planera för specifika fritidshusområden då en stor del av fritidshusen håller en så hög standard att många av dem omvandlats till permanentboenden. Funktionsomvandling av fritidsbostäder till permanentbostäder förekommer i närområdet t.ex. vid Vassaraträsk. I tätortsområdet finns även byggrätter för fritidsbostäder på Dundret, Liikavaarabacken, Skidstadion och Repisvaara.

Behov utifrån olika grupper

För att kunna göra en bedömning av bostadsbehovet på sikt behövs kunskap om dagens befolkning. Nedan redovisas fakta om boendemönster och vanor utifrån ett antal åldersgrupper.

GRUPPEN 18-24 ÅR

En andel av ungdomarna i åldern 18-24 år bor kvar i sina föräldrahem. När de flyttar hemifrån efterfrågas små och billiga hyresrätter i centrumnära lägen. Bristen på billiga lägenheter i tätorten kan öka när västra delen av Malmberget påverkas av gruvbrytningen. Nyproducerade små lägenheter är ofta dyra och utgör sällan ett självklart alternativ som ungdomars första egna boende. Flyttkedjor anses därför

ha mycket stor betydelse för att små lägenheter med rimliga hyresnivåer ska kunna bli tillgängliga för de unga på bostadsmarknaden.

GRUPPEN 25-44 ÅR

Gruppen 25-34 år brukar beskrivas vara i "etableringsåldern", dvs. då man har fått fast jobb och är i början av karriären. Trender går allt mer mot en senare familjebildning, varför ensamboende och sårbarhet i denna åldersgrupp blir allt vanligare. Den senaste tidens låga omsättning på småhusmarknaden i kommunen har gjort att många unga är fast i hyresrättsbeståndet. När småhus väl frigörs kan därför ett husköp upplevas som ett dyrt alternativ och flytt uteblir. Andra väljer att bosätta sig i områden där småhuspriserna är lägre, t.ex. på landsbygden. Faktorer som är viktiga vid val av bostad för denna grupp är bl.a. närhet till skola och förskola.

En stor del av gruppen växande barnfamiljer (ca 35-44 år) återfinns i småhusbeståndet. Denna grupp har ofta högre inkomst än de yngre barnfamiljerna och har möjlighet att köpa dyrare hus, bl.a. inom nyproduktionsbeståndet. Om barnen fortfarande går i skolan är det geografiska läget viktigt vid val av bostad. Av den anledningen är denna grupp relativt platstroga. Dock förekommer separationer och skilsmässor vilket skapar en stor efterfrågan på boendevalternativ i närhet till småhuset.

GRUPPEN 45-64 ÅR

Andelen äldre i befolkningen är idag stor och förväntas dessutom öka. Åldersgruppen 50-64 år, även definierad som "morgondagens äldre", omfattar nästan en femtedel av den totala befolkningen i kommunen. Denna grupp bor idag främst i egna småhus och bostaden är vanligtvis avbetalad och därför billig att bo i. Brist på bostadsmarknaden är en anledning till att en flytt blir svår att genomföra trots att det finns ett behov av annan bostad. Gruppen "morgondagens äldre" har stora krav på sitt nya boende och efterfrågar ofta kvaliteter som bra läge, fin utsikt, balkong, tysthet, god standard och tillgänglighet samt närhet till kvalitativa grönområden och service. Förväntningarna kan vara svåra att tillfredsställa om bra alternativ inte ges på bostadsmarknaden vilket resulterar i att vissa väljer att bo kvar i sin villa.

Flera studier visar på att ”morgondagens äldre” är en flyttbenägen grupp med goda ekonomiska förutsättningar. Bakomliggande orsaker till detta kan vara förändrade livsmönster. Skilsmässor blir allt vanligare och man lever inte längre med den ursprungliga partnern. Många har barn och barnbarn från tidigare förhållanden som bor på annat ställe vilket kan leda till att man inte är lika angelägen om att bo kvar i sitt hus, bostadsområde, ort eller kommun. Därför förväntas trycket på bostadsmarknaden från pensionärerna att öka i framtiden. Fler förväntas vilja flytta, framför allt till mindre och tillgänglighetsanpassade bostäder.

GRUPPEN 65 ÅR OCH UPPÅT

Antalet äldre ökar och kommer fortsättningsvis att öka när 40-talisterna går i pension, något som innebär att behovet av bra bostäder för äldre kommer att öka. I kommunen finns ett antal olika boenden för äldre. I Malmberget finns Gunillahem och Lövberga med totalt ca 100 lägenheter. I Gällivare finns 5 boenden med totalt 249 platser. I Sverige ses tendensen att antalet äldre i så kallat särskilt boende fortsätter att sjunka. Orsaken till detta kan vara att allt fler väljer att bo hemma så länge som möjligt och väljer att få hjälp i form av hemtjänst. I Gällivare kommun ser dock behovet av särskilt boende ut att öka, troligtvis beror det på den rådande bostadssituationen i kommunen. Många äldre vill lämna sin nuvarande bostad men få alternativ finns. Det finns en oro bland äldre över boendesituationen och vart man ska ta vägen i framtiden i samband med samhällsomvandlingen. En känsla av otrygghet i den nuvarande bostaden genererar ett ökade behov av plats i särskilt boende. Detta medför att platserna till särskilt boende belastas med boende som känner sig otrygga men som inte alltid har så stort omvårdnadsbehov. Platserna för korttidsvård belastas av personer med högt omvårdnadsbehov som har fått beslut om särskilt boende, men som inte får plats pga. den höga beläggningen.

PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

För personer som har någon form av funktionsnedsättning finns idag nio gruppboendestäder i Gällivare kommun med totalt 40 lägenheter. I Malmberget finns Solkatten som är ett korttidshem där personer med funktionsnedsättning får rekreation och miljöombyte medan anhöriga får avlastning. Antalet platser på korttidshemmet är 4 st. Solkatten kommer att påverkas i samband med avvecklingen av Västra Malmberget. I kommunen finns dessutom fyra gruppboendestäder för psykiskt funktionshindrade personer. Dessa inrymmer totalt 35 platser, fördelade på fyra olika hem. Det är svårt att göra prognoser över antalet personer som i framtiden kommer att ha någon form av funktionshinder. Därför är också bostadsbehovet för denna grupp svårt att förutspå. Man bör dock notera avvecklingen av de bostäder som finns i Malmberget.

TILLGÄNGLIGHET

Avsaknad av hissar i flerbostadshus har stor betydelse för bl.a. möjligheten till kvarboende i sin lägenhet samt för att äldre ska kunna lämna villor som blivit för stora och bosätta sig i mindre bostäder som lägenheter. I flerbostadshus som byggdes under 1950-, 60- och 70-talet installerades vanligtvis inte hissar. Stora delar av Gällivare kommuns lägenhetsbestånd är just från den här tidsperioden.

Avsaknad av hissar påverkar till stor del människors möjligheter att leva ett självständigt liv och att kunna ta sig ut. Risken finns att de som har svårigheter i sin dagliga livsföring pga. att det saknas hissar, kan blir isolerade och inaktiva samt beroende av stöd i form av hemtjänst eller särskilt boende. Bristfällig tillgänglighet för denna grupp av människor kan på sikt innebära ett ökat behov av platser i särskilda boenden. Genom att förbättra förutsättningarna för kvarboende, genom t.ex. handikappanpassade lösningar i nyproduktion, förberedelse för hiss m.m., är det möjligt att dels bibehålla denna grupps nuvarande livskvalitet samt minska det ökande behovet av utbyggande av särskilda boenden. Förutom god tillgänglighet inuti bostaden är det dessutom viktigt att beakta tillgänglighetsaspekter utanför bostaden och dess närmiljö.

Inspiration

Dagens starka fokus på att skapa hållbara samhällen ställer stora krav på framtidens samhällsbyggande. Det gäller att ligga i framkant och att ta del av den utveckling som sker, och kanske kan en modern och nytänkande samhällsplanering lättare motiveras med hjälp av ny inspiration. Syftet med det här avsnittet är att inspirera beslutsfattare, planerare, byggherrar och allmänheten till att bygga för en god, hållbar utveckling.

EN TÄT OCH BLANDAD BEBYGGELSE

Funktionsuppdelade områden i en ort, där enhetliga bostadsområden blir tysta och tråkiga sovstäder, där kontorsområden blir sterila och öde, där handelsområden blir storskaliga och anonyma och där bilberoendet blir starkt, är inte eftersträvansvärt. I blandstaden finns utrymme och goda förutsättningar för människor att mötas, här är det liv och rörelse under dagar och kvällar och olika typer av bostäder och verksamheter skapar en mångfald av människor. Kontrasten blir en tillgång och människors närvaro är en garant för trygghetskänslan i området. I blandstaden är närheten till grönska och friluftsområden samt lek- och miljöer för barnen viktiga. Små och kvalitativa grönytor kan ofta nyttjas bättre och bidra till större helhetskvalitet än stora "överblivna" grönytor.

Blandstaden ger närhet och möjlighet att bo och arbeta i samma område. Den möjliggör för människor att cykla, åka spark eller gå istället för att åka bil, vilket leder till minskade luftföroreningar och minskat buller. Genom att blanda trafikslag kan ytor samnyttjas. Att bilen underordnas de gående bidrar till tryggare och trivsammare gatumiljöer.



Figur 1. Bilden visar ett exempel på tät och blandad bebyggelse (www.fjellnorway.com)

Bottenvåningar i bebyggelsen kan erbjudas för verksamheter som behöver platsen och gatan. På så vis skapas intressanta gatustråk att färdas längs.

Blandstaden är en tät stad där varje resurs används optimalt. För stor bostadsyta per person ger låg befolkningstäthet och har därmed svårt att ge underlag för service samt för ett effektivt resursutnyttjande av infrastruktur. En relativt hög fysisk täthet, med en utformning som ger bra rumsliga samband, skapar flöden av människor vilket ger underlag för verksamheter och aktiviteter.



Figur 2. Bild från Bo01 i Västra Hamnen i Malmö. (Källa: www.malmo.se/miljo)

ATTRAKTIVA MILJÖANPASSADE STADSDELAR

Västra hamnen där bomässan ”Bo01” genomfördes är idag en populär, attraktiv och miljöanpassad stadsdel i Malmö. Området har planerats för att bli ekologiskt och socialt hållbart. I Bo01-området ska man kunna bo utan att ha egen bil tack vare en effektiv kollektivtrafik och väl fungerande gång- och cykelvägar. Snabba, väl underhållna och smart dragna cykelbanor ökar attraktiviteten för cykling. Bussar ges företräde i trafiken och är väl tillgänglig, genom hög turtäthet och god information. Naturen har fått ta stor plats i den täta stadsbebyggelsen, genom medvetna satsningar då hälften av tomten måste vara bevuxen. Gröna tak och lokalt omhändertagande av dagvatten är exempel på åtgärder som både skapar stora mervärden för området som helhet och som bidrar till ekologisk hållbarhet. Att kommunicera det hållbara budskapet har varit minst lika viktigt som de hållbara lösningarna i sig själva. Utbildning, utställningar, seminarier, barnböcker och stadsvandringar är exempel på hur man valt att kommunicera det hållbara budskapet.

EKOSTADEN AUGUSTENBORG

Ekostaden Augustenborg finns i stadsdelen Augustenborg i Malmö. Att göra stadsdelen till ett mer socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart bostadsområde var en omfattande satsning. I projektet lades stor vikt vid medborgarinflytande och de boende involverades i hela processen från idé till genomförande. Bostadsgårdar och fasader har förnyats och park- och trafikmiljöer har byggts om genom god planering i samråd med de boende. Att möjliggöra för allmänhetens delaktighet vid planering är ett effektivt sätt för att skapa goda lösningar

och finna nytänkande idéer som är väl anpassade till dem som faktiskt ska bo i området.

I Augustenborg restaurerades husens plåtfasader vilket gav vackrare hus med bättre inomhusklimat och 10 % högre energieffektivitet än innan renovering. En ny offentlig gastankstation har byggts i området och man arbetar för att inblandningen av biogas ska uppnå 25 %. Ett program för koldioxidbantning har samlat grupper med boende och verkssamma i området för att tillsammans utforska sätt att leva gott, men lite energieffektivare och oftast lite billigare, dessutom har en bilpool startats på initiativ från de boende. Femton miljöhus har uppförts där man kan sortera papper, glas, kartong, metall, batterier och plast. Det organiska avfallet sorteras för sig och komposteras i lokala kompostmaskiner. En del av jorden används sedan för planteringar på området.

ATTRAKTIV Å-RUMSBEBYGGELSE

Att bygga vid vatten blir allt mer vanligt och många människor pekar ut boende vid vatten som attraktivt, så även i Gällivare där dialogen med medborgarna pekat ut ny bebyggelse vid Vassara älv som attraktiv. Ett svenskt exempel på attraktiv å-rumsbebyggelse återfinns i Trosa. Staden präglas av småskalighet och äldre trähusbebyggelse. Runt ömse sidor av Trosaån finns en riksintressant småstadsmiljö, bestående av kåkstadskaraktär från sekelskiftet. Här är det möjligt att röra sig såväl sommar- som vintertid. Med bebyggelse alldeles vid vattnet påminner miljön kring Trosaån till stor del om Venedig, anpassad till den svenska småstadens skala. I Trosa har man dessutom lyckats kombinera äldre småskalig trähusbebyggelse med ny modern bebyggelse i samma skala.



Figur 3. Gammal småskalig bebyggelse kombineras med ny modern småskalig bebyggelse i kv. Fiskpigan i Trosa. (Källa: www.arkitekt.se)

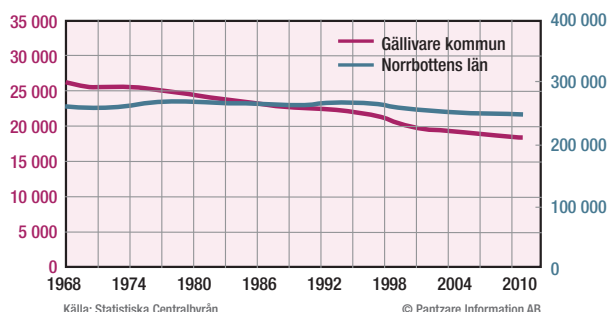
Analys av nuläget

5.1 Demografiska förutsättningar

BEFOLKNINGSUTVECKLING

I stort har befolkningen i Gällivare kommun minskat sedan början av 1970-talet med undantag för små variationer, se figur 4. I slutet av 2011 bodde 18 326 invånare i Gällivare kommun. Under de senaste fyrtiotvå åren har antalet minskat från 25 653 invånare år 1969 till 2011 års siffra. Befolkningsökning har dock skett vid tre tillfällen under de senaste fyrtio åren, senast 1992-1993 till följd av den invandring som skedde till landet.

FOLKMÄNGD 1968-2011



Figur 4. Befolkningsutveckling i Gällivare kommun och Norrbottens län 1968-2008. (Källa: SCB)

Det råder hög tillväxt inom gruvnäringen och den expansiva gruvbrytningen i Malmberget, såväl som i Boliden Aitik, medför många arbetstillfällen i kommunen. Trots utflyttningen pga. gruvans expansion väljer dock många att stanna kvar i kommunen även om det finns en negativ befolkningsutveckling för närvarande. Den negativa befolkningsutvecklingen kan dock i mångt och mycket hänföras till en omvänd demografisk befolkningspyramid, dvs. antalet döda överstiger antalet födda. Om Gälliva-

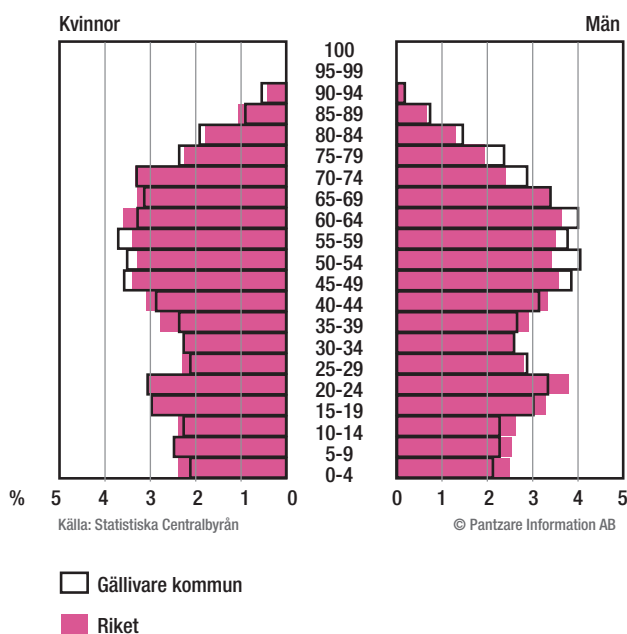
re kommun kan skapa en bredare arbetsmarknad och erbjuda attraktiva bostadsmiljöer skulle den negativa befolkningsutvecklingen, till följd av flytt från kommunen, kunna brytas och istället leda till en positiv befolkningsutveckling. Vid avsaknad av attraktiva bostäder riskerar kommunen att förlora kommuninvånare till andra bostadsorter. Genom en attraktiv bostadsmarknad och arbetstillfällen kan kommunen också i större utsträckning behålla den unga befolkningen vilket skulle kunna öka barnafödandet och leda till ett positivt födelseöverskott.

För att kunna ha en helhetssyn gällande bostadsförsörjningen i kommunen och för att kunna planera för framtiden är det viktigt att beakta gruvbrytningens påverkan i Malmberget men samtidigt ta hänsyn till en framtida positiv utveckling. För att möjliggöra detta behövs en beslutad planeringsfolkmängd. Planeringsfolkmängden presenterar en trolig utveckling och formas utifrån en prognos som förutom utfallet av födda, döda och in- och utflyttade också tar hänsyn till lokala faktorer. Viktiga faktorer är t.ex. lokal tillväxt och utveckling på arbetsmarknaden med pensionsavgångar, framtida rekryteringar, nyetableringar, inpendlare, gästarbetare, men också sådant som tillgängliga bostäder.

Befolkningspyramiden i figur 5 ger en bild av åldersstrukturen i Gällivare kommun i förhållande till riket. Av pyramiden framgår att det råder ett underskott av barn 0-15 år. Andelen 0-15-åringar utgör 13,2 % vilket är tre procent lägre än riksgenomsnittet. Kommunen har också ett underskott av män och framförallt kvinnor 20-40 år jämfört med riket. Samtidigt finns en större andel av kvinnor och män i åldern 50-65 år. Denna grupp kommer

att försvinna från arbetsmarknaden inom 15 år. Detta genererar ett stort antal pensionsavgångar och behov av nyrekryteringar vilket måste beaktas i planeringen för framtiden. Andelen personer som är 65 år och äldre utgör 23,3 % av kommunens totala befolkning, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet 18,7 %.

FOLKMÄNGD 2011-12-31 EFTER ÅLDER OCH KÖN



Figur 5. Befolkningspyramid för Gällivare kommun, jämfört riket. (Källa: SCB)

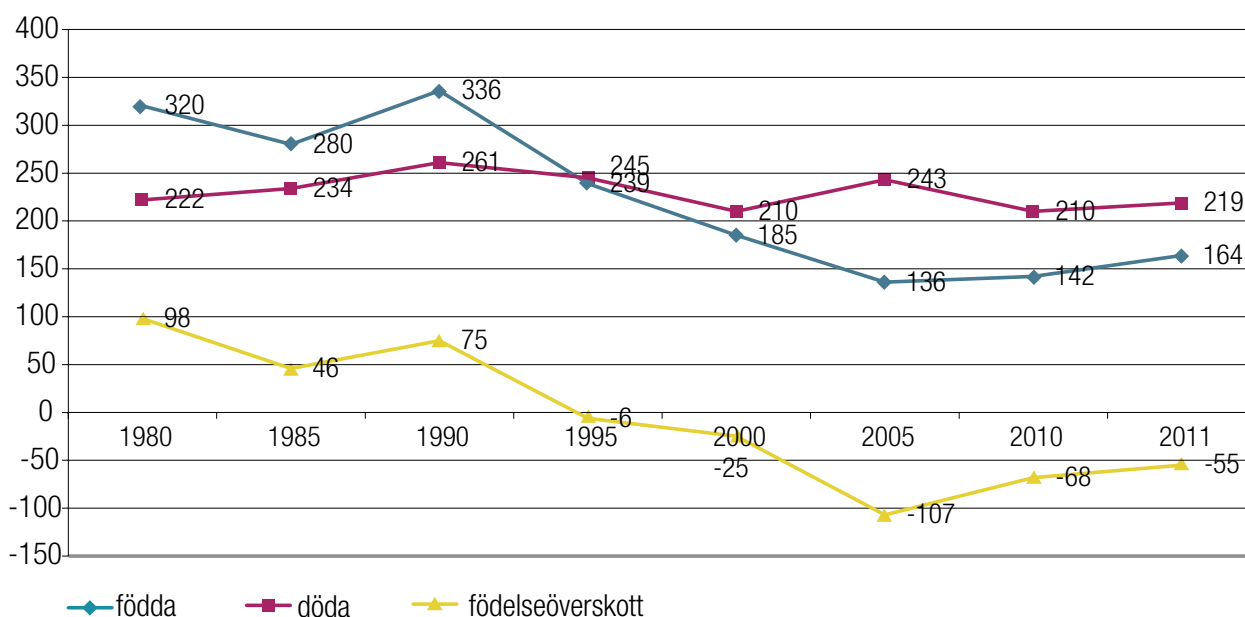
I Gällivare kommun har den naturliga folkökningen, dvs. antalet födda minus antalet döda, varit negativ under de senaste åren, en trend som inte är specifikt för Gällivare kommun utan uppvisas i hela riket.

Antalet döda är ett resultat av en stor andel äldre befolkning. Det uppvisas dock en tendens till en ökning av antalet födda vilket medfört att födelseöverskottet visar på en positiv förändring från -107 personer år 2005 till -55 personer år 2011. Se figur 6.

Inflyttningen till kommunen ökade drastiskt åren 2000-2010. Under samma period har utflyttningen minskat. År 2000 visar på ett kraftigt trendbrott men därefter har kurvan hållit sig relativt konstant. Detta kan kopplas till den bostadsbrist som råder i kommunen då inflyttningen och utflyttningen från 2005 haft samma utveckling. Utfallet visar på en minskning av antalet utflyttare, då flyttnettot var -35 personer år 2010. Detta är bättre än förväntat utfall utifrån gällande befolkningsprognos.

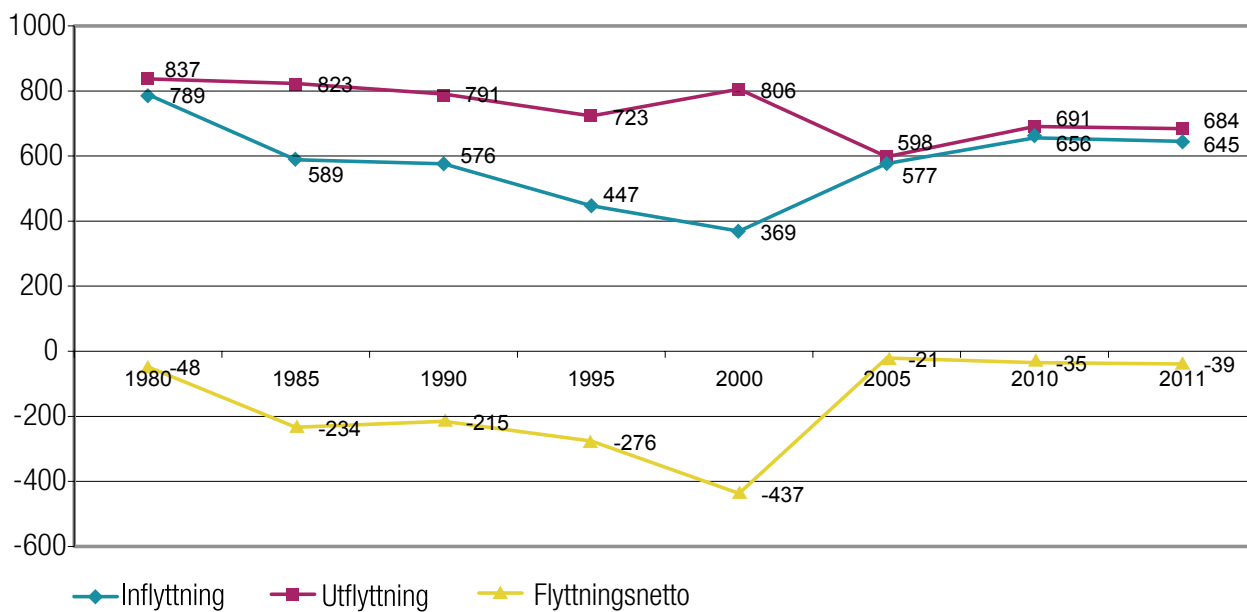
Figur 8 presenterar flyttöverskottet och påvisar vilka åldersgrupper som flyttar in till Gällivare kommun. Gruppen 25-34 år har ett flyttöverskott från 2001-2010, vilket är positivt för en framtida utveckling av samhället. Medelvärde för 2011 särskiljer sig från år 2006-2010, vilket påvisar en kraftig ökning av inflyttare just i denna åldersgrupp.

FÖDDA OCH DÖDA 1980-2011



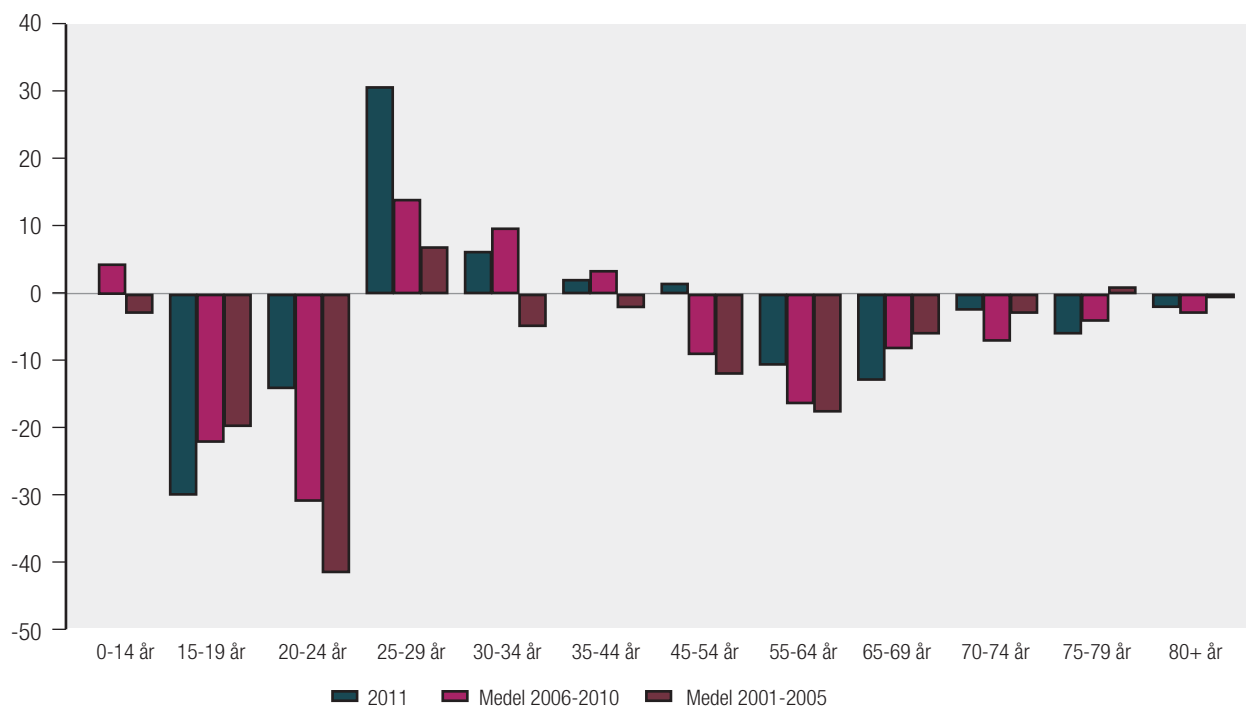
Figur 6. Antal födda och döda i Gällivare kommun 1980-2011. (Källa: SCB)

INFLYTTADE OCH UTFLYTTADE 1980-2011



Figur 7. Antal in- och utflyttade i Gällivare 1980-2011. (Källa: SCB)

Flyttöverskott per åldersgrupp



Figur 8. Flyttnetto efter ålder inom Gällivare kommun (Källa: DTZ Sweden AB)

5.2 Bostadsbestånd

Bostadsbeståndet i kommunen består av 4727 lägenheter i flerbostadshus i huvudsak hyresrätter och 4780 villor/ småhus (www.scb.se). Beståndet förändras dock kontinuerligt pga samhällsomvandlingen. Villorna utgjorde 50 % av det totala bostadsbeståndet 2011, se figur 9. Sedan början av 1990-talet har antalet lägenheter i flerbostadshus minskat från 52 % till 50 % av det totala bostadsbeståndet. Detta främst pga. av omfattande rivningar som har gjorts i det kommunala bostadsbolaget TOP bostäder AB:s bestånd. Antalet lägenheter i TOP bostäder AB uppgår till 1868 st (2012-11-01), 43 lägenheter tillkommer vid årsskiftet på Forsvallen. Inom tätortsområdet Gällivare - Malmberget - Koskullskulle bor ca 60 % av befolkningen i villor, respektive 40 % i flerbostadshus. På landsbygden bor majoriteten i villor.

De största aktörerna på bostadsmarknaden är TOP bostäder AB, HSB, LKAB fastigheter AB, Riksbyggen och Hemåt Fastigheter. TOP bostäder AB har ett bestånd av totalt 1868 lägenheter, HSB har 925 lägenheter fördelat på bostadsrätter och hyresrätter, där hyresrätterna utgör 196 utav lägenheterna. LKAB fastigheter AB förfogar över 730 bostäder. Riksbyggen har i sitt bestånd totalt 273 lägenheter och Hemåt förfogar över 110 lägenheter.

BOENDETÄTHET OCH HUSHÅLLSSAMMANSÄTTNINGAR

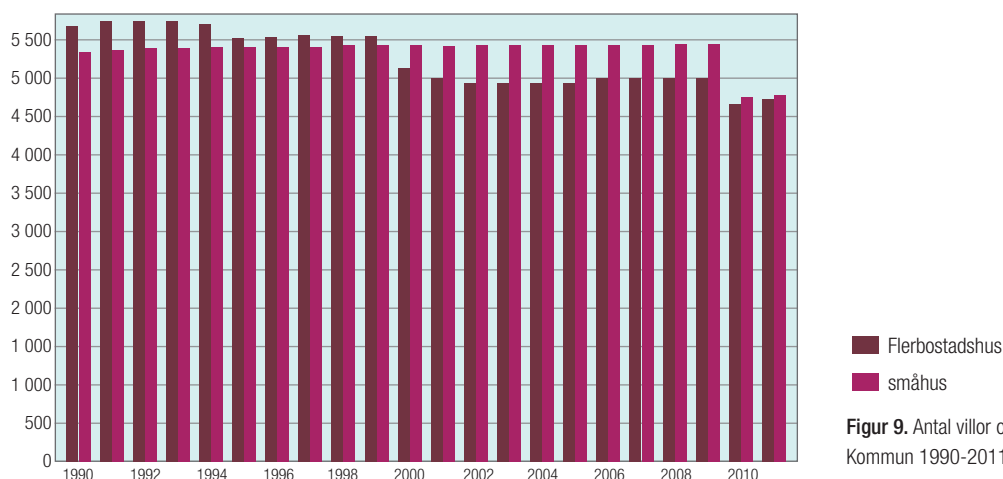
Idag bor endast 1,8 invånare per bostad, vilket är lägre än genomsnittet för både landet och Norrbottens län. Genomsnittet för hela Sverige är 2,05. Inom tätortsområdet bor det idag ca 2,6 personer per småhus. I det allmännyttiga bostadsbeståndet bor ca 1,4 personer per lägenhet. I genomsnitt är boendeytan per individ 46 kvadratmeter i flerbostadshus och 42 kvadratmeter i villor. Att boendeytan är större

per person i flerbostadshus än i villor kan bero på att lägenheterna, framförallt i vissa områden, är stora. Det kan även bero på en utglesning över tid pga. av en åldrande befolkning. Bristen på lediga lägenheter kan ha lett till kvarboende i en större lägenhet.

En högre boendetäthet kan ses i de nyproducerade lägenheterna, där framförallt kostnaderna blir dyrare, men även standarden blir högre. Mitt emot badhuset i Gällivare byggde HSB 2009 ett flerbostadshus. I det huset är boendetätheten 1,75 personer per lägenhet. I LKAB fastigheter AB:s nyproduktion på Bäckåsen är boendetätheten 1,86 personer per lägenhet. Exempel på boendetäthet i det äldre beståndet är Finnstan, Malmberget: 1,2 pers/lgh och Hägern, Gällivare: 1,6 pers/lgh.

Vad gäller boendetätheten i småhus är den något högre än i lägenheterna, de har större boyta, och rymmer fler människor. I området Folkets Park i Gällivare är boendetätheten 2,65 personer per villa, på Silfwerbrandshöjden 2,6 och Forsvallen har en boendetäthet på 2,54 personer per villa. Området Björkmansheden, där det bor många barnfamiljer, sticker ut något med en boendetäthet på nästan 2,8 personer per villa. I Malmberget i området Bäckan är motsvarande siffra 2,7 pers/villa.

På en väl fungerande bostadsmarknad sker omflyttningar, vilket leder till bättre anpassning av bostadens storlek till de behov som finns. En bostadsmarknad med fel eller för litet utbud medför låg flyttrörelse och möjligheter saknas att avyttra fastigheter och hitta nya boendeformer när hushållssammansättningen förändras. Flyttrörelserna på bostadsmarknaden i kommunen är få och utbudet på bostadsmarknaden svarar med stor sannolikhet inte mot efterfrågan.

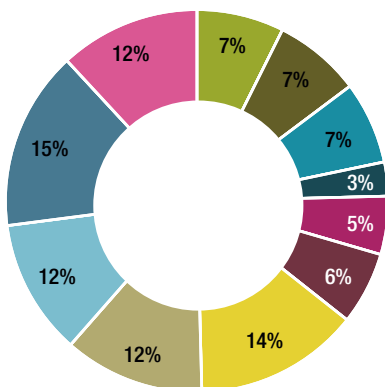


Figur 9. Antal villor och lägenheter i Gällivare Kommun 1990-2011. (Källa: SCB)

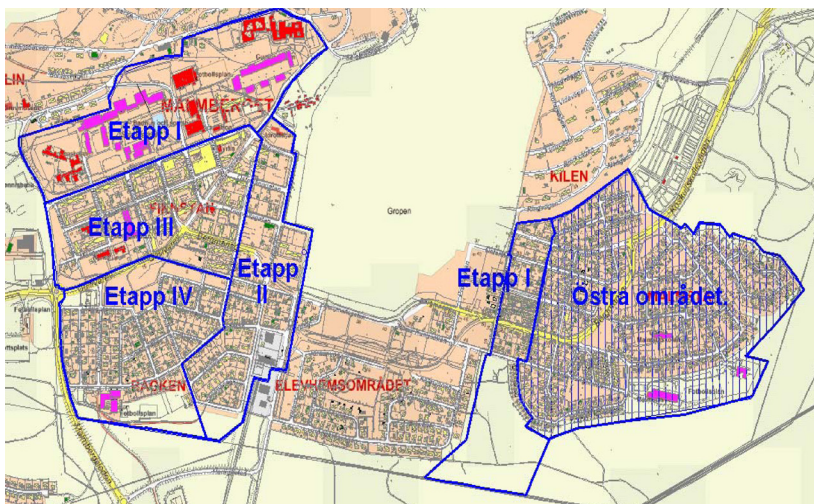
Malmberget

Befolkningsstatistiken, antalet bostäder och antalet berörda fastigheter presenteras utifrån etappindelningarna som tagits fram genom avtalet mellan LKAB och Gällivare kommun för avvecklingen av Malmberget. Varje etapp löper över en viss tid, och utgör en grund för samhällsomvandlingen. De olika etapperna utgörs utav Etapp I-IV och de löper över tiden 2012-2032, se figur 10, följande sida.

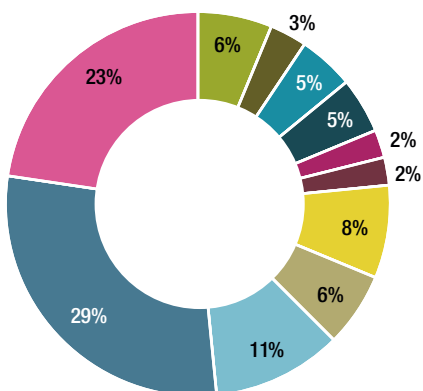




Figur 11. Åldersfördelning, hela etapp I.



Figur 10. Bilden visar de olika etappindelningarna för avveckling av Malmö.



Figur 12. Åldersfördelning i lägenheter, etapp I.

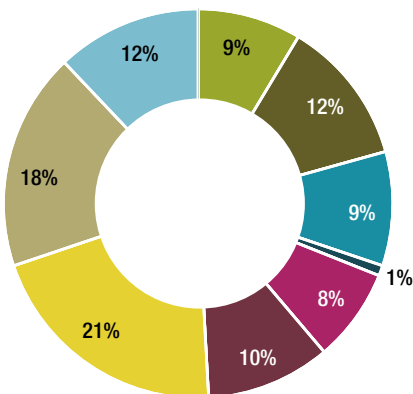
Etapp I, genomförandetid 2012-2022

Etapp I innefattar en del utav västra Malmö, men även en del utav östra Malmö som ska avvecklas under åren 2012-2022. Västra delen innehåller främst kommunala anläggningar såsom, sim- och sporthall, utomhuspool, ishall, gymnasieskola och lägenheter för särskilda boenden. Totalt berörs 142 lägenheter/boenden, varav 101 utav dessa är lägenheter i särskilda boenden på Lövberga och Gunillahem. Vidare är tre lägenheter för personal, och 36 lägenheter återfinns i flerfamiljshus. I dessa boenden berörs totalt 128 personer. Östra delen består enbart av småhus och bostadsbeståndet här uppgår till 56 småhus fördelat på 116 personer. I etapp 1 berörs totalt 244 personer.

I figur 11 visas åldersstrukturen i hela Etapp I.

Åldersstrukturen i västra och östra delen av etapp I skiljer sig åt, majoriteten av äldre åldersgrupper återfinns i västra Malmö, detta pga. de särskilda boendena Lövberga och Gunillahem.

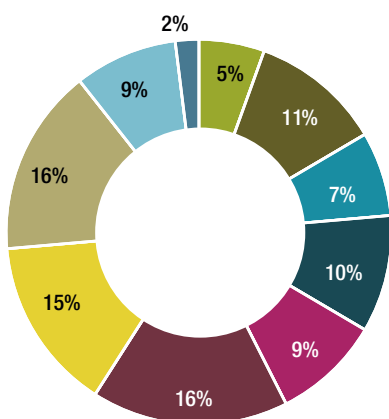
I östra delen utgör grupperna 60-69 år och 70-79 år totalt 30 % av den totala befolkningen i området, motsvarande 35 personer. Detta är åldersgrupper som kan tänkas söka sig ett annat boende i framtiden än nuvarande småhusboende. Andelen 20-24 åringar i östra Malmö uppgår till 9 %, motsvarande 11 personer, en åldersgrupp som kan vara i behov av eget boende.



Figur 13. Åldersfördelning i småhusen, etapp I.

Figur 12 visar på åldersfördelningen i lägenheter i västra delen. Totalt berörs 142 lägenheter, varav 101 av dessa finns på Lövberga och Gunillahem och 36 av lägenheterna återfinns i flerfamiljshus. Utöver dessa finns det två småhus i västra delen av etapp I. Totalt berörs 128 personer varav 75 % är 50 år eller äldre. Området domineras av enpersonshushåll, totalt 77 %.

Figur 13 visar åldersfördelningen i östra delen, som endast består av småhus. Här finns 56 småhus fördelat på 116 personer. Medelåldern är 58 år och den vanligaste hushållstypen består av två personer, vilket motsvarar 37 % och totalt 19 hushåll. Singelhushåll utgör 33 %, vilket motsvarar 17 st hushåll. Andelen som bor tre personer i hushållet uppgår till 15 % (åtta hushåll). Lika många är hushållen med fyra personer eller fler.



Figur 14. Åldersfördelning, etapp II.

Etapp II, genomförandetid 2014-2024

Etapp II utgörs av ett område i västra Malmberget som ska avvecklas år 2014-2024. Det är ett område med både flerbostadshus och småhus. Totalt berörs 83 lägenheter, 66 st småhus och tre industrilokaler. Den totala befolkningen inom etapp II uppgår till 254 personer.

Av dessa 254 personer, bor 89 personer i lägenheter och 165 personer i småhus. Nästan 60 % av befolkningen i etapp II är 49 år eller yngre.

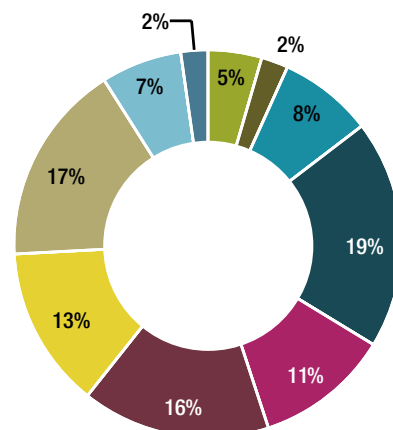
I flerbostadshusen är 39 % av befolkningen äldre än 50 år. Andelen av befolkningen som bor i lägenheter i åldersgruppen 25-29 år uppgår till 20 % motsvarande 17 personer. Åldersgruppen 30-39 år, utgör 11 %, motsvarande 10 personer. För dessa åldersgrupper kan behovet av ny bostad skilja sig från den nuvarande bosadssituationen.

Inom småhusbeståndet är 22 % i åldrarna 0-19 år, motsvarande 36 personer. Åldersgruppen 30-39 utgör 8 %, 40-49 år utgör 16 %, och 50-59 år utgör 15 %. Dessa tre åldersgrupperna motsvarar totalt 66 personer. Åldersgrupperna, 60-69 år, 70-79 år och 80-89 år utgör totalt 27 % motsvarande 44 personer. Några av dessa personer kan komma att tänkas vilja byta boendeform från den nuvarande. Den vanligaste hushållskonstellationen utgörs av två personer, 38 %, motsvarande 24 st hushåll. Enpersonshushåll utgör 20 %, motsvarande 13 st hushåll. Hushåll med tre personer eller fler utgör 36 % (23 hushåll).

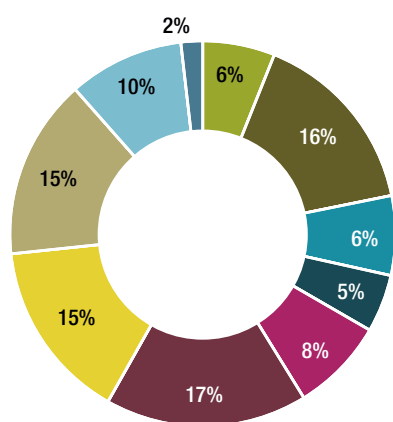
Etapp III, genomförandetid 2016-2026

Etapp III utgör en del av västra Malmberget som ska avvecklas år 2016-2026. Här berörs 748 lägenheter och 3 småhus. Befolkningen uppgår till 1020 personer. Utöver detta berörs nuvarande Konsumfastighet, Frälsningsarmén, Malmbergets kyrka och församlingsgården.

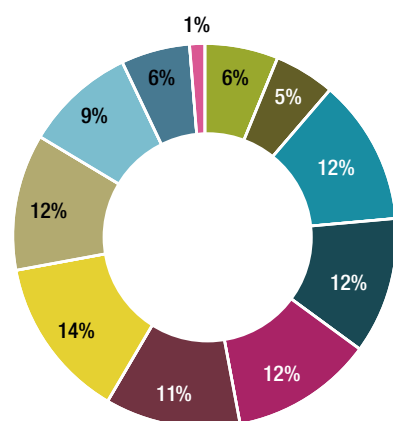
Åldersfördelningen i området är jämnt fördelat över åldersklasserna från 20-24 år till 60-69 år. Den största åldersgruppen utgörs av 50-59 åringar med 15 %, motsvarande 139 personer, därefter kommer åldersgruppen 20-24 år som utgörs av 13 %, motsvarande 125 personer. Åldersgrupperna 80-90+ år motsvarar 72 personer. Grupperna 25-29 år, 30-39 år och 40-49 år utgör tillsammans 33 % eller 355 personer.



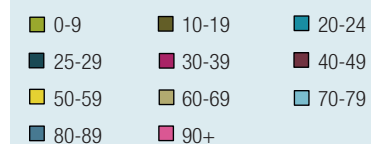
Figur 15. Åldersfördelningen i lägenheter, etapp II.

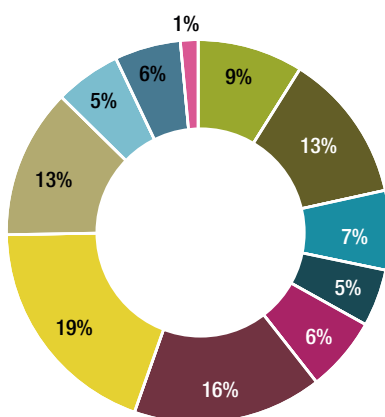


Figur 16. Åldersfördelningen i småhusen, etapp II.



Figur 17. Åldersfördelning, etapp III.



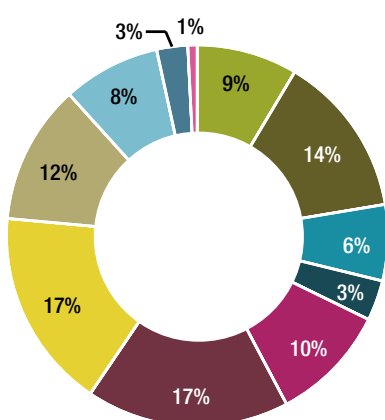


Figur 18. Åldersfördelning etapp IV.

Etapp IV genomförandetid 2022-2032

Etapp IV i västra Malmberget berör 269 personer och 115 småhus. Inom området berörs även en industrifastighet, som är en f.d. bensinstation.

Hushållen består till en majoritet av enpersonshushåll. De utgör 36 % av hushållen, vilket motsvarar 42 st. Det finns 30 hushåll med två personer vilket motsvarar 26 %. Hushåll med tre eller fyra personer är 36 st och motsvarar 31 %. Andelen barn i området mellan 0-19 år utgör 22 % av befolkningen, vilket motsvarar 58 personer. Andelen äldre 70-79 år, 80-89 år samt 90+ år motsvarar totalt 34 personer. Gruppen 50-59 och 60-69 uppgår till totalt 86 personer. De i åldrarna 20-24 år kan behöva komma ut på bostadsmarknaden. De uppgår till 7 %, vilket motsvarar 18 personer.

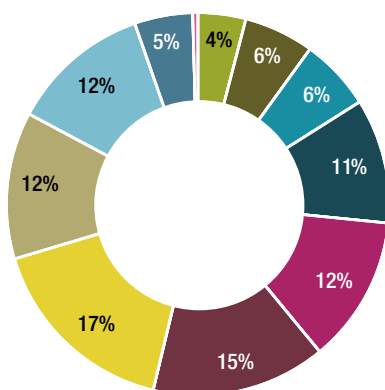


Figur 19. Åldersfördelningen i Östra området.

Östra området

Östra området behandlas i Etapp IV, som ett s.k. frivilligområde. Det innebär att möjligheten ska finnas att sälja sin fastighet till LKAB men att de som bor här inte är tvungna att flytta pga. gruvbrytningen. Genomförandetiden är 2022-2032. Området består mestadels av småhus, 324 st och i området bor det totalt 760 personer.

Åldersgruppen 0-19 år utgör nästan en fjärdedel av befolkningen i området, motsvarande 170 personer. 6 %, motsvarande 49 personer, utgörs av 20-24-åringarna. Några av dessa kan tänkas bo hemma och vara i behov av att komma ut på bostadsmarknaden. Åldersgrupperna 70-79 år och 80-90+ år utgör totalt 12 %, motsvarande 89 personer. Denna åldersgrupp kan även vara i behov av annan boendeform i framtiden. Även åldersgrupperna 50-59 år och 60-69 år, totalt 219 personer, kan ha önskemål om annan boendeform vid en eventuell flytt.

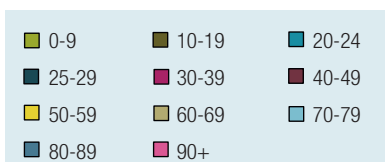


Figur 20. Åldersfördelningen för Kilen, Hermelin och Johannes.

Kilen, Hermelin och Johannes

Kilen, Hermelin och Johannes är områden i Malmberget som berörs av samhällsomvandlingen men inte omfattas av etappindelningarna eftersom bostäderna här uteslutande ägs av LKAB fastigheter AB med 212 lägenheter på Kilen och 170 på Hermelin och Johannes (2012-11-01). I området bor det totalt 692 personer, fördelat på 254 personer i Kilen och 438 personer i Hermelin och Johannes.

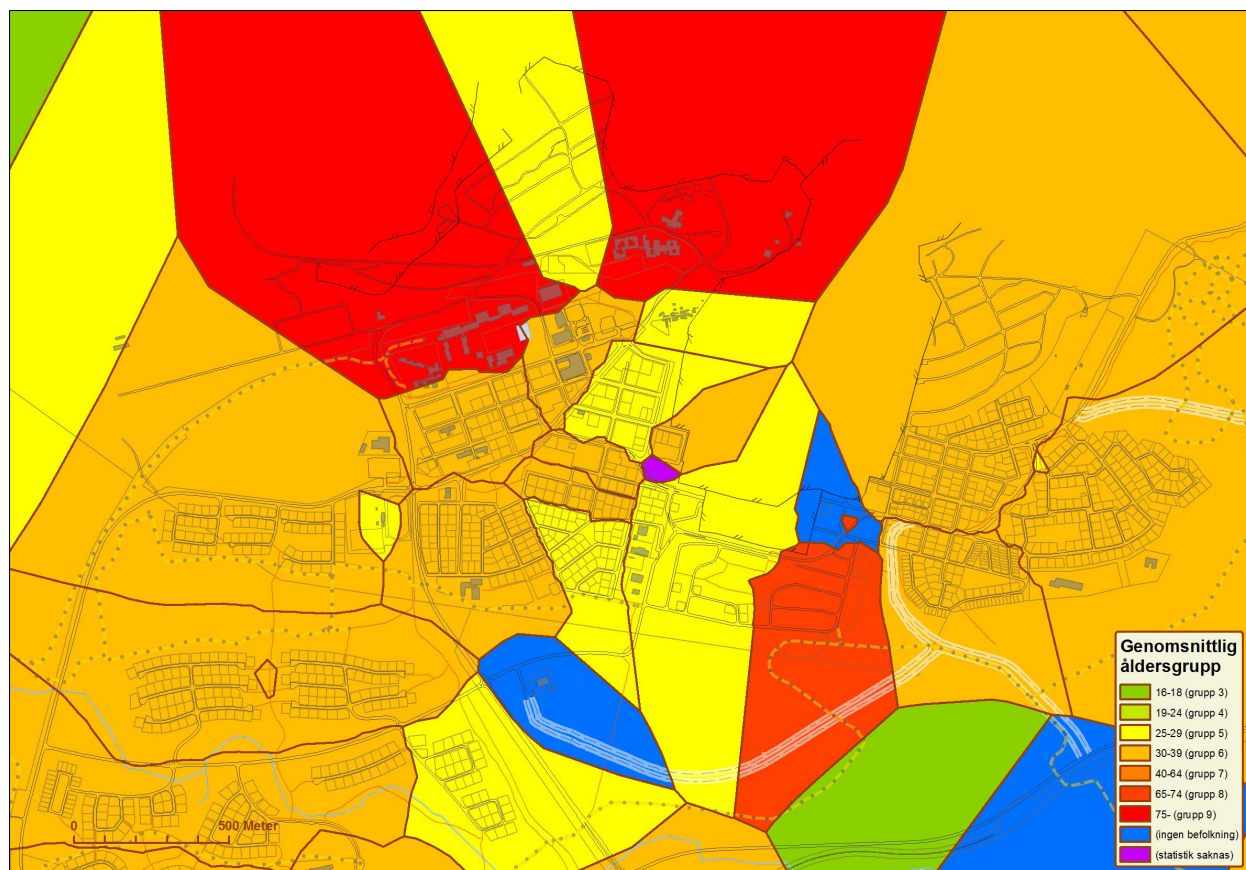
Åldersgruppen 0-19 år utgörs av 10 %, motsvarande 69 personer. Andelen 25-29 år och 30-39 år utgör totalt 23 % motsvarande 159 personer. De största åldersgrupperna i området utgörs av åldrarna 40-49 år och 50-59 år, de utgör totalt 32 % motsvarande 217 personer. Åldersgrupperna 60-69 år och 70-79 år utgör totalt 24 % motsvarande 168 personer. 37 personer är mellan 80-90+ år.



Sammanfattningsvis Malmberget

Totalt berörs i Malmberget 3239 personer och 1355 lägenheter och 564 villor (inräknat Kilen, Johannes och Hermelin). Åldersfördelningen är högre i västra Malmberget, där Gunillahem och Lövberga drar upp medelåldern. Den genomsnittliga medelåldern i hela Malmberget presenteras i figuren 21. Färgskalan

i koropletkartan visar en grov uppskattning över åldersstrukturen i de olika områdena, där en rödare färg betyder en högre genomsnittlig medelålder i området. De orange områdena har en medelålder på 40-64 år, de gula 25-29 år, och de röda från 65 och uppåt. I de blå områdena finns ingen registrerad befolkning och i det lila området saknas statistik.

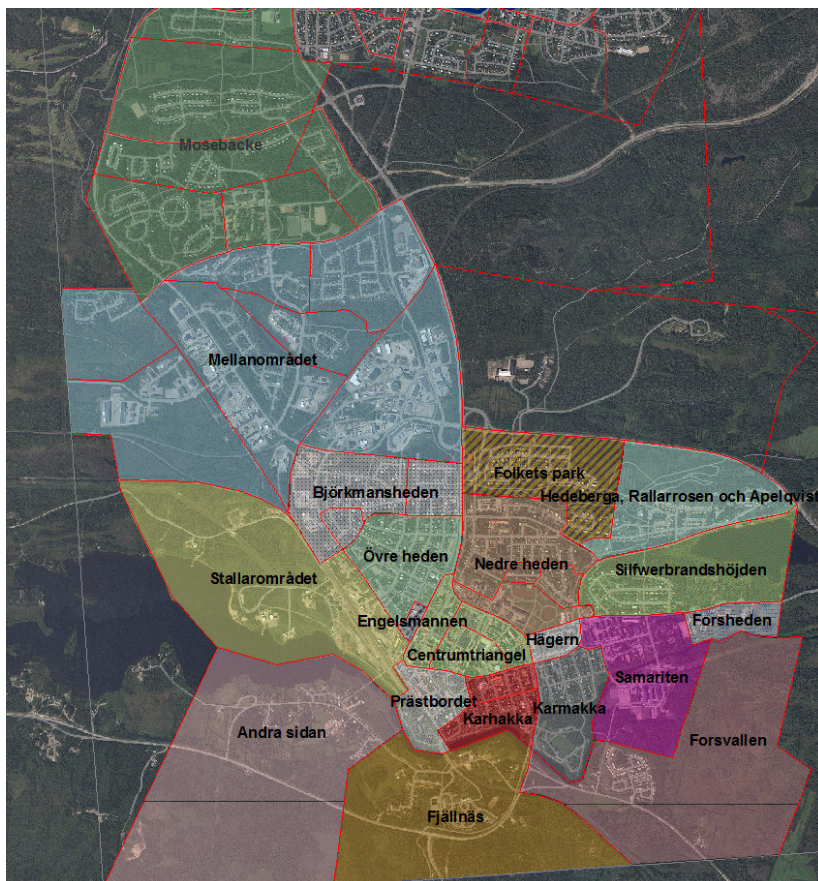


Figur 21. Bilden visar en koropletkarta över den genomsnittliga medelåldern i Malmberget.



Gällivare

Gällivare tätort har delats in i ett antal mindre områden; typiska flerbostadshusområden och småhusområden men även områden med blandad bebyggelse. I figur 22 redovisas områdesindelningen. Centrumtriangeln utgör allra centralaste Gällivare. Åldersstrukturen presenteras övergripande samt per områden för att tydliggöra områden där en generationsväxling kan vara förestående, samt områden där så redan skett. Möjligtvis kan även mönster urskiljas gällande attraktiva områden för olika åldersgrupper och hur dessa gruppers preferenser gällande boendemiljö och bostadstyp ser ut.



Figur 22. Områdesindelning, Gällivare tätort..

I de områden som inkluderas i Gällivare tätortsområde bor 9191 personer. Åldersfördelning i Gällivare är jämn över åldersgrupperna med en liten övervikt i gruppen 50-59 år, se figur 23.

Centrumtriangeln

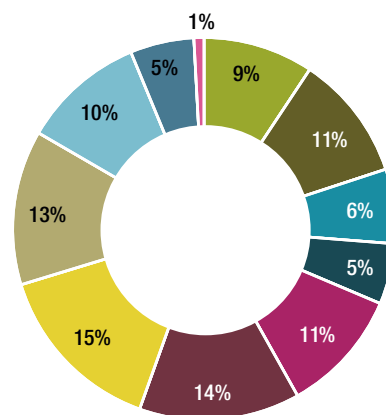
I Centrumtriangeln utgörs majoriteten av bostäderna av flerbostadshus, men här finns också något enstaka småhus. Det bor totalt 1398 personer inom detta område fördelat på 918 lägenheter. Äldreboendet Enen med sina 76 lägenheter finns det inom detta område, vilket påverkar åldersstrukturen.

44 % av befolkningen i området är 60 år och äldre jämfört med hela tätorten där denna åldersgrupp utgörs av 29 %. Samtidigt är andelen 0-19-åringar (10 %) hälften så stor i detta område som i Gällivare som helhet (20 %). Medelåldern är högre i området än i hela Gällivare.

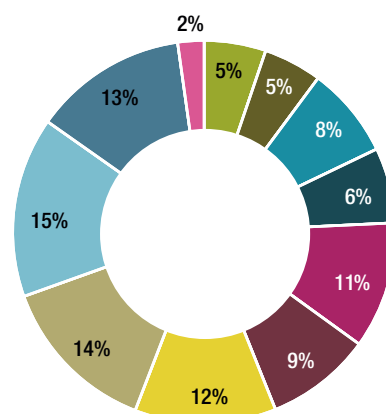
Engelsmannen

Engelsmannen är ett område som är beläget väldigt nära centrum. I området bor det 384 personer fördelat på ca 240 lägenheter med en boendetäthet på 1,6 personer/lägenhet.

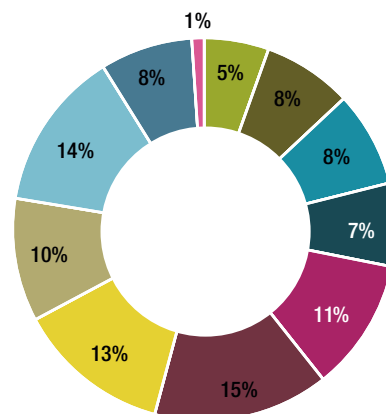
Åldersgruppen 0-19 år utgör 13 %, vilket är 7 % lägre än Gällivare totalt sett. Åldersgruppen 20-29 år utgör 15 % motsvarande 58 personer. Gruppen 60 år och äldre utgör 33 % av befolkningen motsvarande 127 personer.



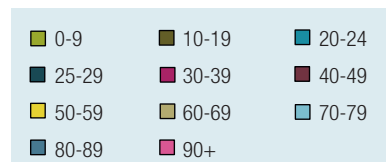
Figur 23. Åldersfördelning Gällivare tätort.

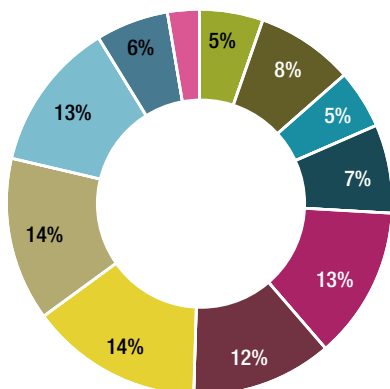


Figur 24. Åldersfördelningen i Centrumtriangeln.



Figur 25. Åldersfördelningen i området Engelsmannen.



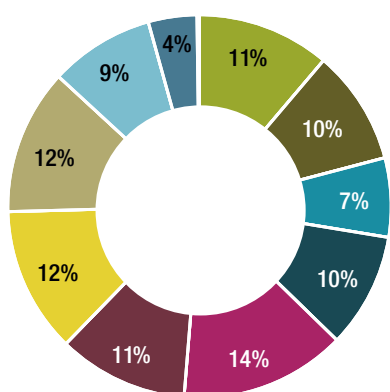


Figur 26. Åldersfördelningen i området Samariten.

Samariten

Samariten är ett flerbostadsområde beläget nära centrum. Området har tillgång till viss handel då en livsmedelsbutik och en bensinmack finns i direkta närområdet. Området har en befolkning på 525 personer fördelat på ca 320 lägenheter, vilket ger en boendetäthet på 1,64 personer/lägenhet.

De största åldersgrupperna i detta lägenhetsområde utgörs av grupperna 50-59 år, 60-69 år, 70-79 år samt 30-39 år, tätt följt av grupperna 40-49 år och 20-29 år. Dessa utgör tillsammans knappt 80 % av befolkningen i området. Andelen yngre i åldrarna 0-19 år utgör 13 % (68 personer), vilket är lägre än i Gällivare som helhet där motsvarande siffra är 20 %.

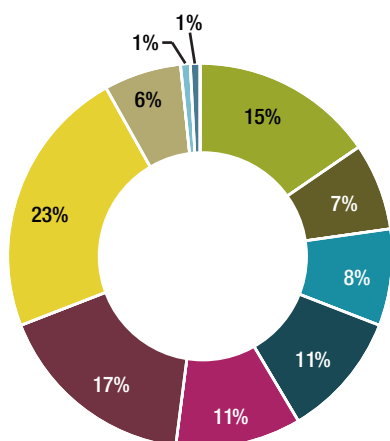


Figur 27. Åldersfördelningen i området Hägern.

Hägern

Hägern är ett centrumnära område liknande Samariten med en befolkning på 464 personer fördelat på ca 290 lägenheter. Boendetätheten är 1,6 personer/lägenhet.

Hägern har en lägre medelålder än Gällivare som helhet och andelen 0-19 år som utgör 21 % av befolkningen visar på att här bor en hel del barnfamiljer. 17 % utgörs av åldersgrupperna 20-29 år, vilket också är högre än genomsnittet för Gällivare tätort vilket är 11 %. Åldersgrupperna mellan 25 år och 49 utgörs totalt av 35 % motsvarande 162 personer. Åldersgrupperna från 60 år och äldre utgör totalt 25 % av befolkningen vilket kan jämföras med 28 % för Gällivare som helhet.

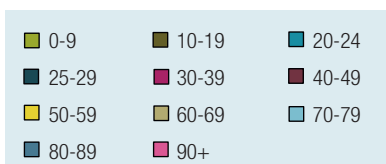


Figur 28. Åldersfördelningen i området Forsheden.

Forsheden

Forsheden är ett område beläget naturnära i utkanten av Gällivare centrum och befolkningen som bor där uppgår till 123 personer fördelat på 90 lägenheter. Detta är ett område med en lägre medelålder jämfört med tätorten som helhet.

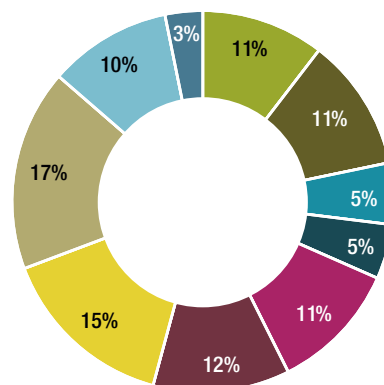
Åldersgruppen 60 år och uppåt utgörs av endast 9 % att jämföra med 28 % för Gällivare som helhet och 44 % för centrumtriangeln. Här bor många i åldern 0-19 år; 22 %, men boendetätheten är låg jämförelse med andra flerbostadshusområden med 1,37 personer/lägenhet är också lägre här än i många andra flerbostadshusområden. Detta tyder på att här inte bor så många barnfamiljer, men desto fler ungdomar och unga vuxna utan barn.



Folkets Park

Småhusområdet Folkets Park är beläget i centrumkärnans omland och området har tillgång till externhandel på Malmheden. Folkets Park området omfattar 345 invånare fördelat på ca 130 småhus, vilket ger en boendetäthet på 2, 65 personer/villa.

Åldersfördelningen i området påminner mycket om den för Gällivare som helhet, gruppen 60-69 år är dock lite större här. Andelen barn 0-19 år utgör 21 % av befolkningen i området. Andelen 20-24-åringar utgör 5 %, dessa kan tänkas vara i behov av en egen bostad. Åldersgrupperna från 60 år och äldre utgör 31 % av befolkningen, varav 13 % av dessa är över 70 år.

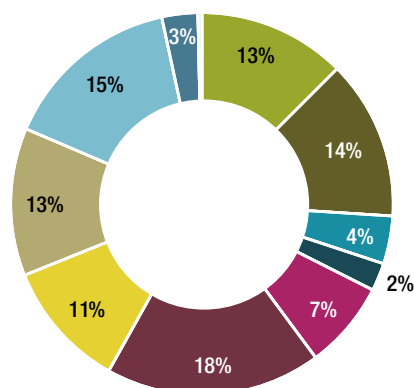


Figur 29. Åldersfördelningen i Folkets park området.

Silfwerbrandshöjden

Silfwerbrandshöjden är ett småhusområde beläget i utkanten av centrum. Området har även tillgång till viss handel i det direkta närområdet. Silfwerbrandshöjden omfattar 296 invånare fördelat på ca 110 småhus.

I området finns många barn då andelen barn 0-19 år är hela 27 %, vilket är den näst högsta siffran bland alla områden i Gällivare, näst efter Björkmanshedens 29 %. Dock är en liten del av befolkningen i åldern 20-39 år, medan andelen 40-49 år är hög jämfört med andra områden. Åldersgrupperna från 60 år och uppåt utgör 31 %, varav 18 % av dessa är över 70 år.

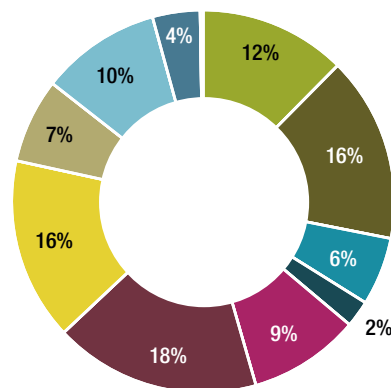


Figur 30. Åldersfördelningen på Silfwerbrandshöjden.

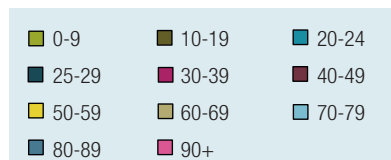
Björkmansheden

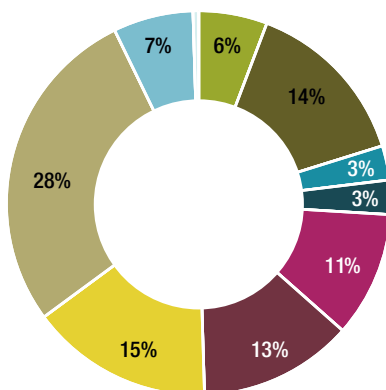
Småhusområdet Björkmansheden är beläget i centrumkärnans omland. Området är lokaliserat nära externhandel på Malmheden. I Björkmansheden bor 797 personer fördelat på ca 280 småhus, vilket innebär en boendetäthet på 2, 85 personer/villa.

Andelen barn i åldrarna 0-19 år utgör 29 % vilket är den högsta andelen barn bland områdena i Gällivare. Dessa 29 % motsvarar 231 personer. Andelen 20-24 år utgör 6 % motsvarande 48 personer, och i denna grupp kan finnas ungdomar som fortfarande bor hemma och är i behov av en egen bostad. Gruppen 40-49 år är stor jämfört med Gällivare som helhet med sina 18 %. Åldersgrupperna från 60 år och uppåt utgör 21 %. Då andelen yngre i åldrarna 0-19 år utgör en betydande andel av befolkningen tyder detta på att en generationsväxling har skett i området. Samtidigt som det troligtvis fortsättningsvis även kommer att ske en rörelse då gruppen 60 år och äldre uppgår till 21%.

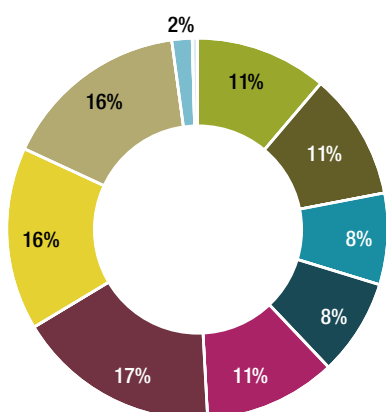


Figur 31. Åldersfördelningen i området Björkmansheden.

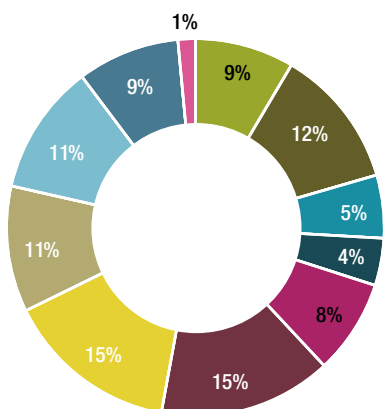




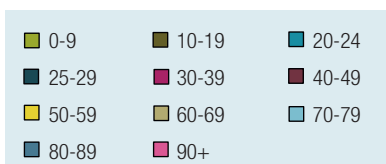
Figur 32. Bilden visar på åldersfördelningen i området Forsvallen.



Figur 33. Figuren visar åldersfördelningen i området Andra sidan.



Figur 34. Figuren visar åldersfördelningen i området Nedre heden.



Forsvallen

Forsvallen är beläget naturnära vid Vassaraälv, i centrumkärnans om-land. Forsvallen omfattar 208 personer fördelat på ca 80 småhus.

Andelen barn i området mellan 0-19 år utgör 20 % motsvarande 42 personer. Åldersgruppen från 60 år och äldre utgör 35 % motsvarande 73 personer. En stor andel utav befolkningen är mellan 50-69 år och de utgör 43 %. De som tillhör denna åldersgrupp kan ses som potentiella flyttare till en annan boendeform. Befolkningsstrukturen tyder på att en kommande generationsväxling är troligt.

Andra sidan

Andra sidan är ett naturnära småhusområde beläget i närheten till Dundret och Vassara älv och har en befolkning på 232 personer fördelat på ca 90 småhus.

Andra sidan är det småhusområdet som har lägst medelålder jämfört med de andra småhusområdena i Gällivare trots att åldersgruppen 50-69 år utgör en betydande andel av befolkningen med sina 32 %. Denna gruppns preferenser i framtiden kan vara ett boende som inte idag finns representerat inom detta område. Andelen barn mellan 0-19 år, utgör 22 %, motsvarande 51 personer. 8 % av befolkningen utgörs av åldrarna 20-24 år vilket kan tyda på att det finns ett behov av en egen bostad.

Nedre Heden

Nedre Heden är ett centralt beläget område i nära anslutning till förskola och skola. Området omfattar en befolkning på 741 personer, som är fördelade på ca 260 småhus och 64 lägenheter varav äldreboendet Hedgården inrymmer 51 st bostäder/lägenheter av dessa.

Andelen barn i åldrarna 0-19 år är 21 % motsvarande 156 personer. Åldersgruppen 20-24 år motsvarar 5 % av befolkningen och 37 personer. Andelen i åldersgrupperna 50-69 år utgör 26 % utav befolkningen i området, och det kan tänkas att vissa utav dessa kan vara potentiella flyttare till annat boende. 32 % motsvarande 237 personer utgörs av åldrarna 60 år och äldre. Andelen i området som är 80-90+ år utgör 10 %, vilket är högt men beror till stor del av äldreboendet Hedgården. 53 % av befolkningen är under 50 år vilket kan tyda på att en generationsväxling skett och samtidigt även troligtvis kommer att ske längre fram.

Övre Heden

Övre Heden liksom Nedre Heden är ett centralt beläget område i nära anslutning till förskola och skola. Övre heden är ett område med en total befolkning på 663 personer, fördelat på ca 200 småhus och 110 lägenheter.

Antalet barn i området mellan 0-19 år uppgår till 23 % motsvarande 153 personer utav befolkningen jämfört med tätortens 20 %. 58 % motsvarande 385 personer av befolkningen är under 50 år och 27 % motsvarande 179 personer är över 60 år. Den blandade bebyggelsen möjliggör boende i området för alla ålderskategorier och behov.

Hedeberga, Rallarrosen och Apelqvistheden

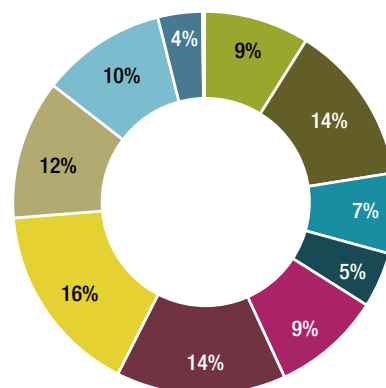
Områdena Hedeberga, Rallarrosen och Apelqvistheden är bostadsområden i en naturnära miljö med småhus och lägenheter. Lägenheterna på Rallarrosen har egen ingång. Områdena är belägna i centrumkärnans omland och har närhet till skola och förskola. Områdena har en total befolkning på 646 personer fördelad på ca 160 småhus och 67 lägenheter.

Dessa områden har en låg medelålder, 65 % motsvarande 420 personer av befolkningen är under 50 år. Åldersgruppen 0-19 år utgör 28 % motsvarande 181 personer, jämfört med tätortens 20 %. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 18 % motsvarande 116 personer. Inom området finns det inga äldre än åldersgruppen 70-79. Gruppen 70-79 år representerar en låg andel på 4 % motsvarande 26 personer.

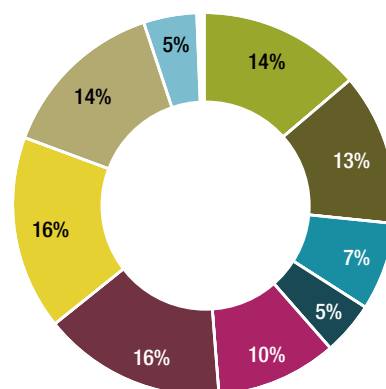
Karhakkaområdet

Området är beläget centrumnära vid Vassara älv. Karhakkaområdet har en befolkning på totalt 441 personer, fördelat på ca 90 småhus och ca 150 lägenheter.

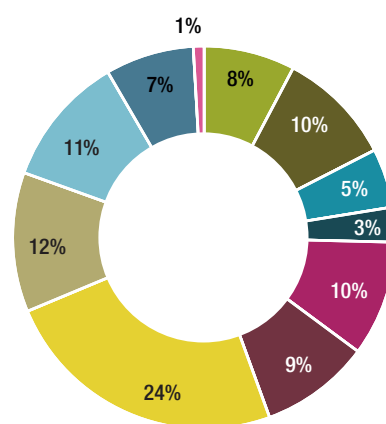
45 % av befolkningen motsvarande 199 personer är under 50 år. Andelen i åldrarna 0-19 år utgör 18 % motsvarande 79 personer, vilket är något lägre jämfört med tätorten (20 %) totalt. Andelen av befolkningen i åldrarna 70-79 år utgör 11 % och gruppen 80-90+ år utgör 8 % av befolkningen. 55 % är över 50 år och det är relativt stor andel i äldre åldersgrupper. Områdets blandade bebyggelse samt närheten till centrum och servicefunktioner möjliggör för olika åldersgrupper att bo i området. Det relativt höga åldersspannet kan tyda på att en generationsväxling kan komma att ske i detta område.



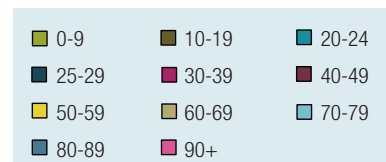
Figur 35. Figuren visar åldersfördelningen i området Övre heden.

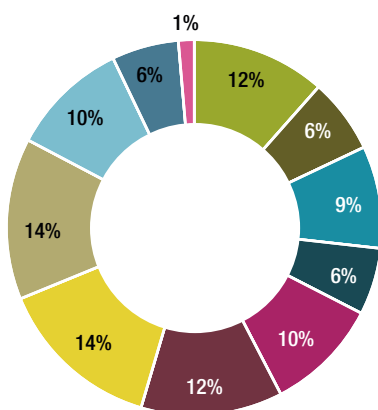


Figur 36. Figuren visar åldersfördelningen på Hedeberga, Rallarrosen och Apelqvistheden.



Figur 37. Figuren visar åldersfördelningen i området Karhakka.





Figur 38. Figuren visar åldersfördelningen i området Ö:a Karmakka.

Ö:a Karmakka

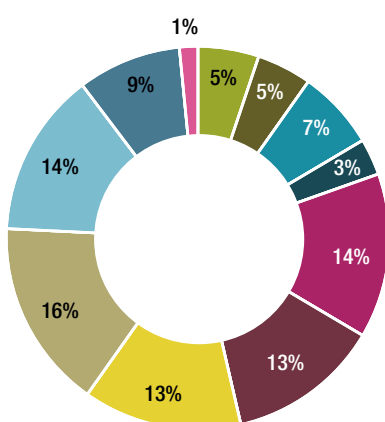
Ö:a Karmakka är centralt beläget område i närhet till camping, Hembygdsområde och Vassara älv. Området har en befolkning på 295 personer fördelat på ca 70 småhus och 73 lägenheter.

55 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 162 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 18 % motsvarande 53 personer. Andelen av befolkningen i åldersgruppen 70-79 år utgör 10 % och de som är 80-90+ år utgör 7 %. Dessa grupper motsvarar totalt 50 personer. Området Ö:a Karmakka, liksom området Karhakka har en blandande bebyggelse samt närhet till centrum och servicefunktioner, vilket möjliggör och attraherar olika åldergrupper att bo i området.

Prästbordet

Prästbordet är ett centrumnära område vid Vassara älv som har en befolkning på 194 personer, fördelat på ca 20 småhus och 94 lägenheter.

47 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 91 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 10 % motsvarande 19 personer. Andelen i åldersgrupperna 70-79 år utgör 14 % och åldersgrupperna 80-90+ år utgör 11 % av befolkningen motsvarande 49 personer totalt.

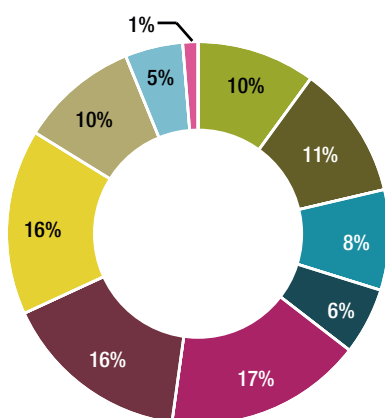


Figur 39. Figuren visar åldersfördelningen i området Prästbordet.

Fjällnäs

Området är beläget naturnära vid Dundret. Fjällnäs är ett område med blandad bebyggelse, och en total befolkning på 389 personer, där majoriteten utav dessa bor i flerbostadshus. Fördelningen av bostäder är 55 småhus och 176 lägenheter i form av bostadsrätter med egen ingång.

Området har en väldigt låg medelålder och många unga och barnfamiljer finns i området. 68 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 265 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 21 % motsvarande 82 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 16 % motsvarande 62 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar endast 6 % motsvarande 23 personer.



Figur 40. Figuren visar åldersfördelningen i området Fjällnäs.

0-9	10-19	20-24
25-29	30-39	40-49
50-59	60-69	70-79
80-89	90+	

Mosebacke

Mosebacke är ett småhusområde som innefattar områdena Norra Mosebacke, Södra Mosebacke, Mosebacke kullar och Romiten. Området har en befolkning på 1343 personer fördelat på 505 småhus och är beläget på Mellanområdet, mellan Gällivare och Malmbergets. Det finns närhet till både förskola och skola inom området.

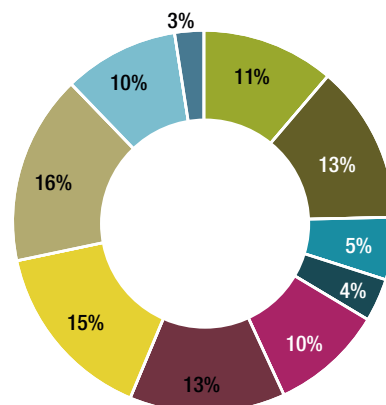
I området finns en betydande andel barnfamiljer. 56 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 752 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 24 % motsvarande 322 personer.

Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 29 % motsvarande 390 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 12 % motsvarande 161 personer.

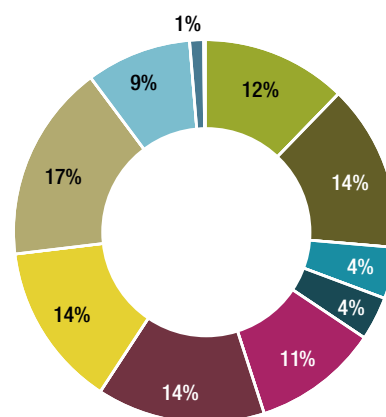
Mellanområdet

Mellanområdet är ett blandat bostadsområde med en total befolkning på 922 personer, fördelat på 271 småhus och 79 lägenheter. Området är naturnära beläget mellan Gällivare och Malmberget, viss handelsverksamhet finns i området samt förskola och skolverksamhet. Flerbostadshusen är utformade med egen ingång.

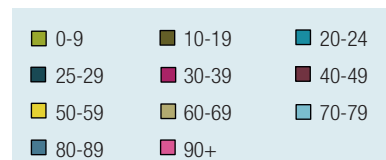
I likhet med området Mosebacke finns det även en betydande andel barnfamiljer på Mellanområdet. 59 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 544 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 26 % motsvarande 240 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 15 % motsvarande 138 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 27 % motsvarande 249 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 10 % motsvarande 92 personer. Områdets ålderstruktur tyder på att en generationsväxling skett och förväntas komma.



Figur 41. Figuren visar åldersfördelningen i området Mosebacke.



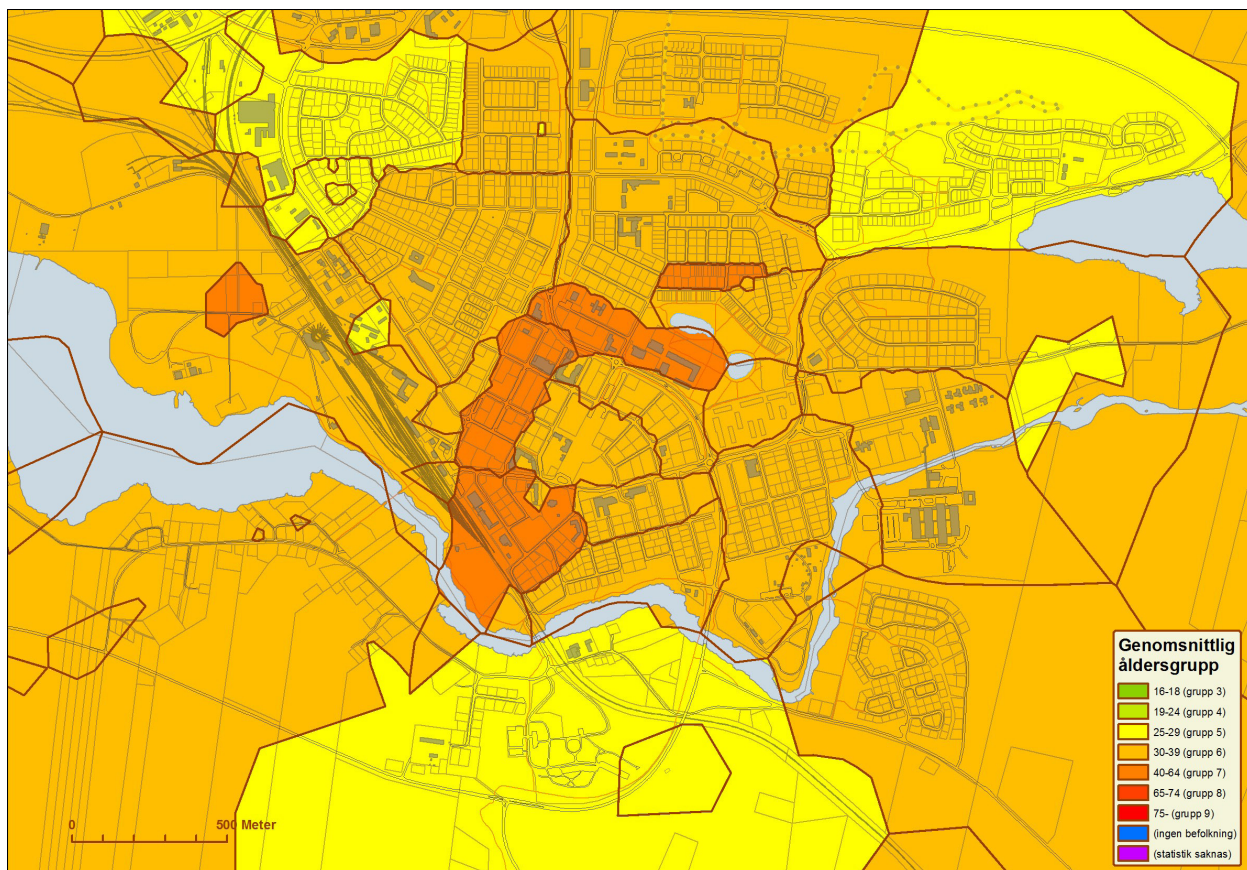
Figur 42. Figuren visar åldersfördelningen i området Mellanområdet.



Sammanfattningsvis Gällivare:

Totalt bor 9191 personer i Gällivare och bostadsbeståndet är uppdelat i 2671 lägenheter och 2291 småhus. Den genomsnittliga medelåldern i Gällivare tätortsområde (ej inkluderat mellanområdet) presenteras i figuren 43. Färgskalan i koropletkartan visar en grov uppskattning över åldersstrukturen i de olika områdena i Gällivare, där en rödare färg betyder en högre genomsnittlig medelålder i

området. De gula områdena har en genomsnittlig medelålder på 25-29 år, orange 40-64 och de röda områdena från 65 och uppåt. En högre medelålder finns koncentrerad kring centrum, samtidigt som de bostadsområdena med lägre medelålder finns i utkanterna av centrum. Områdena med lägre medelålder utgörs främst av småhusbebyggelse men även blandad bebyggelse. Områden med en högre medelålder är främst områden med flerbostadshus.



Figur 43. Bilden visar en koropletkarta över den genomsnittliga medelåldern inom Gällivare tätort, där desto rödare färg det är desto äldre är medelåldern inom området.

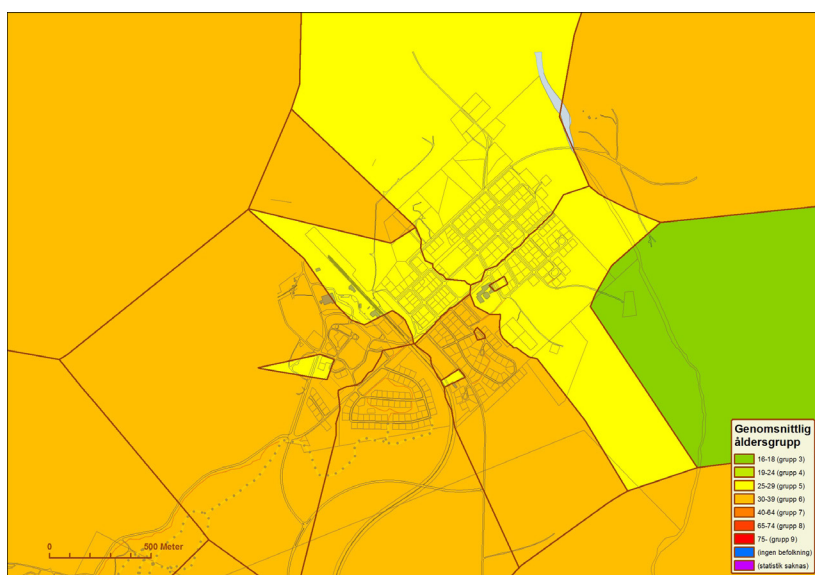
Koskullskulle

Koskullskulle räknas till Gällivare tätortsområde och är beläget 8 km utanför Gällivare. Områdets totala befolkning uppgår till 882 personer fördelat på ca 340 småhus och 135 lägenheter. Koskullskulle är ett område med förskola, skola och viss handelsverksamhet.

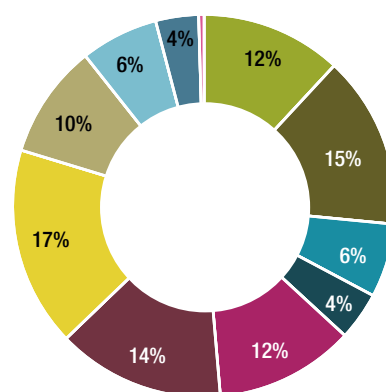
Koskullskulle har en låg medelålder och området har en betydande del barnfamiljer. 63 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 556 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 27 % motsvarande 238 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 21 % motsvarande 185 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 10 % motsvarande 88 personer. Områdets ålderstruktur tyder på att en generationsväxling skett och förväntas komma.

Sammanfattningsvis Koskullskulle:

Den genomsnittliga medelåldern i Koskullskulle presenteras i figuren 45. Färgskalan i koropletkartan visar en grov uppskattning över ålderstrukturen i de olika områdena i Koskullskulle, där de gröna områdena har en genomsnittsålder på 16-18 år, de gula områdena på 25-29 år och de orange områdena har en genomsnittsålder på 40-64 år.



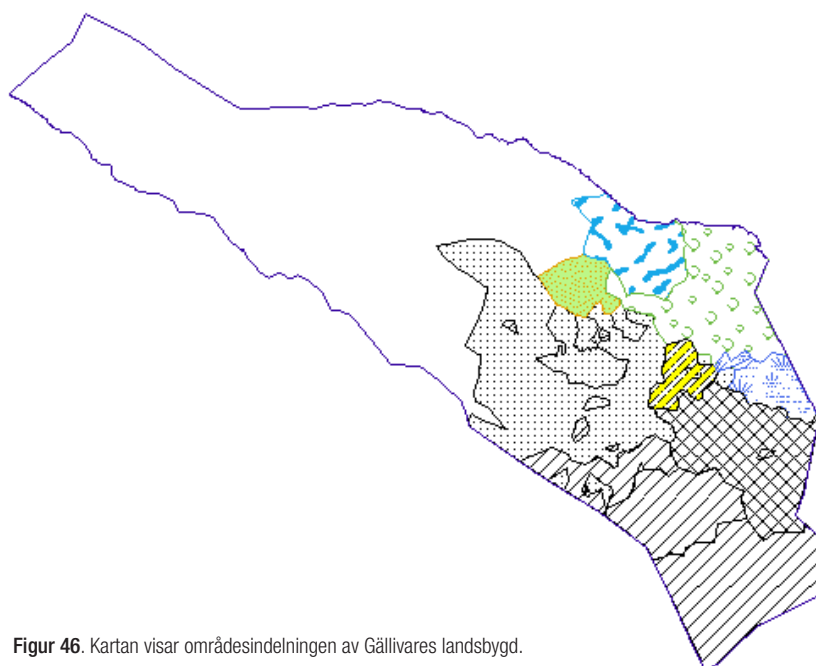
Figur 45. Bilden visar en koropletkarta över medelåldern i Koskullskulle, där mörkare röd visar på en högre medelålder



Figur 44. Bilden visar på åldersfördelningen i Koskullskulle.

0-9	10-19	20-24
25-29	30-39	40-49
50-59	60-69	70-79
80-89	90+	

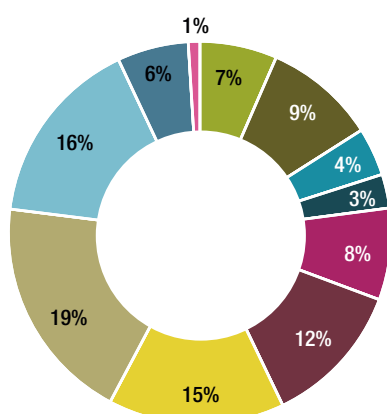
Områdesindelning av Gällivare kommun



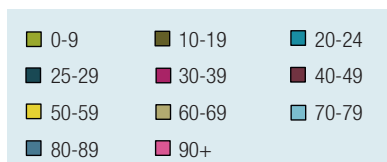
Figur 46. Kartan visar områdesindelningen av Gällivares landsbygd.

Landsbygden

Utanför Gällivare tätortsområde bor det totalt 3289 personer fördelat på ett antal byar och dess omnejd. Områdena utgörs mestadels av småhus och lantbruksfastigheter, totalt 2496 småhus och 606 lantbruksfastigheter. Dessa byar är indelade ur perspektivet medborgarkontorsindelning. Vissa av dessa områden kommer att behöva upprätthålla en viss sorts service så att landsbygden möjliggörs som ett alternativ för befolkningen i alla åldrar.



Figur 47. Figuren visar den totala åldersfördelningen i hela landsbygden.



Kartan i figur 46 redovisar hur byarna är indelade och vart de är belägna. Områdesindelningen för landsbygden: Nattavara, Pålkem, Hakkas, Ullatti, Dokkas, Nilivaara, Skaulo (Soutojärvi), Tjautjasjaure och Gällivare närområde och fjällområde.

Åldersstrukturen kommer att presenteras övergripande samt per område för att tydliggöra åldersstrukturen i de olika byarna. Generellt sett är det en högre medelålder i byarna jämfört med Gällivare tätortsområde, med vissa undantag.

43 % av den totala befolkningen på landsbygden är under 50 år, vilket motsvarar 1414 personer. Andelen yngre på landsbygden mellan 0-19 år utgör 16 % motsvarande 526 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 11 % motsvarande 362 personer. Andelen av befolkningen som är 60 år och äldre utgör 42 % motsvarande 1381 personer. Av dessa är 23 % 70 år och äldre.

Tjautjasjaure

Tjautjasjaure (Tjautjas) är beläget naturnära med nära anknytning till vatten. Tjautjas har pendlingsavstånd till Gällivare, ca tre mil utanför Gällivare och två mil från Koskullskulle. I området finns det tillgång

till dagbarnvårdare och en skola upp till årskurs 2. Befolkningen är totalt 237 personer, fördelat på 111 småhus och 8 lantbruksfastigheter. Tjautjas har haft en positiv befolkningsutveckling de senaste åren. År 2000 hade de 218 invånare, detta beror på ett flyttningsöverskott samt ett födelseöverskott.

Åldersstrukturen i Tjautjas är lägre jämfört med den övergripande åldersstrukturen för landsbygden totalt.

62 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 147 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 28 % motsvarande 66 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 19 % motsvarande 45 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 26 % motsvarande 62 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre utgör 9 % motsvarande 21 personer. Områdets låga medelålder tyder på att en generationsväxling skett.

Gällivare närområde

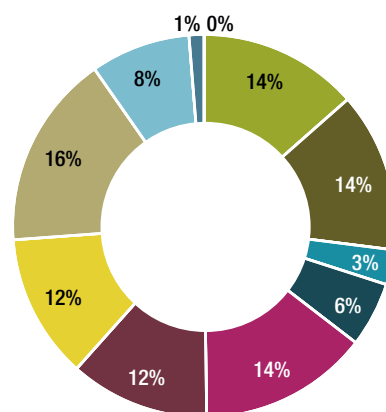
Gällivare närområde innefattar Gällivareområdets omland och närliggande byar såsom Kronsågen, Muorjevaara och Tidnokenttä. Området har en total befolkning på 172 personer, fördelat på 140 småhus och 32 lantbruksfastigheter.

Födelseöverskottet i området var noll under åren 2010 och år 2011. Det sker en viss rörelse i området då flyttningsnettot för 2010 var plus två och under 2011 minus sex, inflyttningen var 16 personer och 20 flyttade ifrån området. 42 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 72 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 15 % motsvarande 26 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 9 % motsvarande 16 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 36 % motsvarande 62 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre utgör 15 % motsvarande 26 personer.

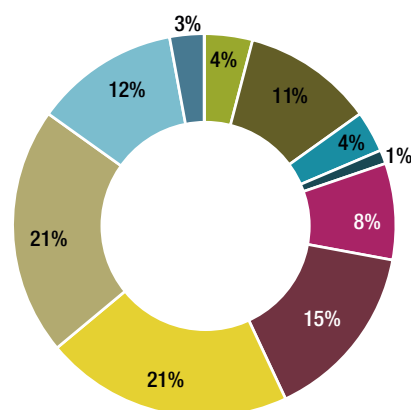
Dokkasområdet

Dokkasområdet innefattar byarna Alavaara - Ampiaslantto, Mettä Dokkas, Dokkas, Leipojärvi, Sakajärvi, Liikavaara och Purnuvaara. Byarna är belägna strax utanför Gällivare, med pendlingsavstånd till Aitikgruvan och Gällivare, mellan Dokkas och Gällivare är det ca 3 mil. Den totala befolkningen i området är 516 personer fördelat på 288 småhus och 45 lantbruksfastigheter. Inom området finns det dagbarnvårdare och en skola för årskurs 1-6.

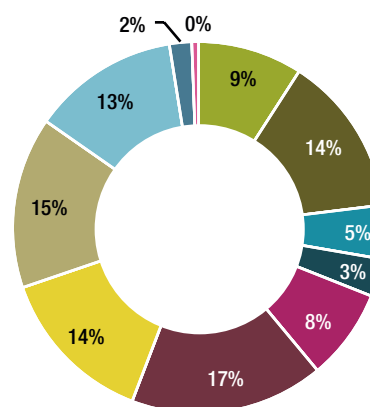
Byarna i Dokkasområdet har alla ökat marginellt befolkningsmässigt det senaste året förutom Purnuvaara som har minskat med 4 personer. Dokkas ökade mest med 5 nya invånare. Totalt sett har Dokkasområdet sedan 2005 gått från 542 till 516 personer år 2011. Inflyttningen var år 2011 plus sex personer, då 31 flyttade in och 25 personer flyttade ut. 55 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 284 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 23 % motsvarande 119 personer. Åldersgruppen 70-79 år och äldre utgör 16 % motsvarande 83 personer.



Figur 48. Figuren visar åldersfördelningen i byn Tjautjas.

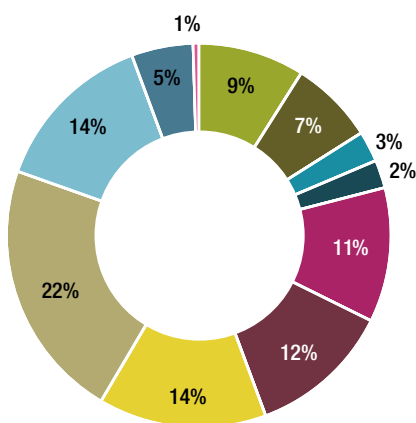


Figur 49. Figuren visar åldersfördelningen i Gällivare närområde.



Figur 50. Figuren visar åldersfördelningen i Dokkasområdet.

0-9	10-19	20-24
25-29	30-39	40-49
50-59	60-69	70-79
80-89	90+	



Figur 51. Figuren visar åldersfördelningen i Skauloområdet

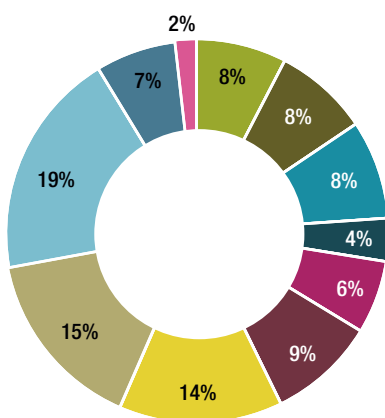
Skauloområdet

Skauloområdet innefattar Skauloområdets omland, Skaulo, Poultikasvaara, Moskojärvi och Neitisuando. Majoriteten utav människorna inom detta område bor i Skaulo eller Poultikasvaara, dessa två byar är belägna väldigt nära varandra. Område har en ungefärlig radie på 5 mil från Gällivare och ligger lite drygt 3 mil från Svappavaara. Servicen som finns i området är bl.a. närhandel, förskola och en skola upp till årskurs sex. Mellan åren 2010-2011 var flyttnettot plus 4 personer, då 65 personer flyttat till området och 61 personer har flyttat från området.

Själva Skauloområdet påvisar en negativ befolkningsutveckling med en minskning de senaste åren från år 2005-2011, från 454 personer till 424 fördelat på 436 småhus och 35 lantbruksfastigheter. Skaulo hade den största befolkningsminskningen då området minskade från 204 personer till 186. Den största förändringen skedde mellan 2010-2011 då 203 personer blev 186 personer.

Poultikasvaara har haft en mindre negativ befolkningsutveckling under samma tid, då 184 personer minskade till 176. Samtidigt har de under 2010-2011 ökat från 163 till 176 personer. Alltsedan 2005 har de haft en mera kontinuerlig och stabil befolkningstillväxt. Under år 2011 låg flyttnettot på plus 12 personer.

44 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 187 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 16 % motsvarande 68 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 13 % motsvarande 55 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 42 % motsvarande 178 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 19 % motsvarande 81 personer.



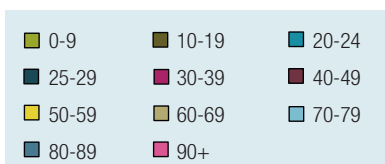
Figur 52. Figuren visar åldersfördelningen i Ullattiområdet.

Ullattiområdet

Ullattiområdet innefattar områdena Ullatti, Rantavaara, Berget och Äijävaara. I området bor det totalt sett 276 personer fördelat på 146 småhus och 51 lantbruksfastigheter, samt 11 lägenheter. Majoriteten utav befolkningen, 238 personer, bor i Ullatti. Det finns tillgång till äldreomsorg, dagbarnvårdare och handel i området.

Det sker en viss rörelse i området då flyttnettot under 2010 var plus två personer och under 2011 plus 13 personer, då 37 personer har flyttat till och 22 personer har flyttat från området.

43 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 119 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 16 % motsvarande 44 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 43 % motsvarande 119 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 27 %. Det är en hög medelålder i området och det tyder på att en utflyttning kommer att ske då behovet av annan form av boende kan finnas i de äldre åldersgrupperna.



Hakkasområdet

Hakkasområdet som innefattar områdena Hakkasområdets omland, Hakkas, Björkberget, Ratukkavaara, Sadjem, Storberget, Torriavaara, Vähävaara, Purnu, Palohuornas, Sammakko, Yrtivaara, Satter, Mäntyvaara, Torasjärvi och Skróven. Området har en sammanlagd befolkning på 752 personer fördelat på ca 510 småhus och 230 lantbruksfastigheter, samt ca 11 boenden i flerbostadshus. Inom området finns det en förskola, en skola upp till årskurs 9, tillgång till äldreomsorg och handel.

Det sker en del flyttrörelse i området då flyttnettot för Hakkasområdet var plus 11 personer under år 2010 -2011. Inflyttningen var 86 personer respektive en utflyttning av 75 personer. Under åren 2012-2011 hade området ett negativt födelseöverskott på totalt 26 personer.

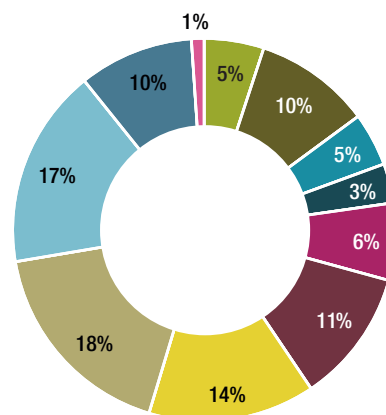
41 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 308 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 15 % motsvarande 113 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 10 % motsvarande 75 personer. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 45 % motsvarande 338 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 28 % motsvarande 211 personer. Den betydande andelen gruppen av 70 år och äldre genererar att det kan ske en utflyttning och frigöra bostäder, då behovet av annan form av boende kan finnas i de dessa åldersgrupper.

Nattavaaraområdet

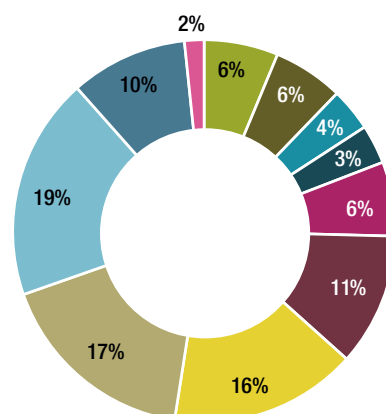
Nattavaaraområdet innefattar Nattavaaraområdets omland, Nattavaaraby, Sarvisvaara och Kilvo. Sammantaget har de en befolkning på 303 personer fördelat på ca 202 småhus och 65 lantbruksfastigheter. Området har tillgång till dagbarnvårdare, för barn upp till 5 år, äldreomsorg och handel.

Det sker en del flyttrörelse i området då flyttnettot för området var minus 4 personer mellan år 2010 och 2011, då inflyttningen var 41 personer respektive en utflyttning på 45 personer. Under åren 2012-2011 hade området ett negativt födelseöverskott på totalt 5 personer.

36 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 109 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 12 % motsvarande 36 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 9 %. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 48 % motsvarande 145 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 31 %. Området har en hög medelålder och en betydande andel i åldern 70 år och äldre. Vilket tyder på att en utflyttning kommer att ske.

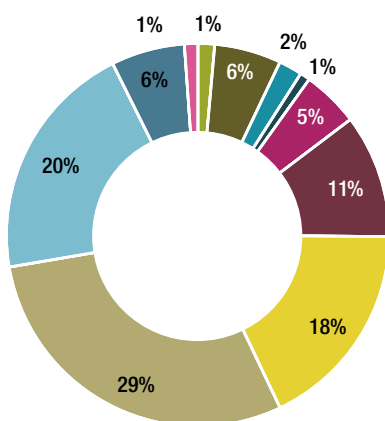


Figur 53. Figuren visar åldersfördelningen i Hakkasområdet.

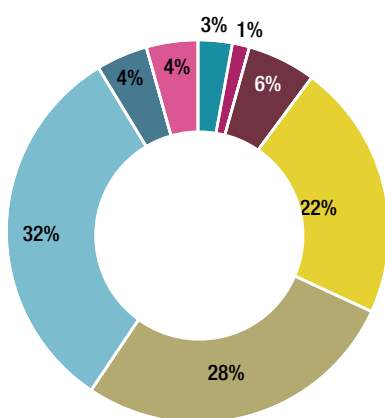


Figur 54. Figuren visar åldersfördelningen i Nattavaaraområdet.

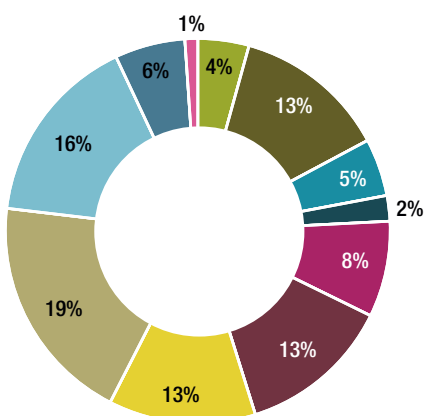
0-9	10-19	20-24
25-29	30-39	40-49
50-59	60-69	70-79
80-89	90+	



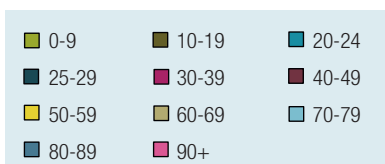
Figur 55. Figuren visar åldersfördelningen i Nilivaaraområdet.



Figur 56. Figuren visar åldersfördelningen i Pålkemområdet.



Figur 57. Figuren visar åldersfördelningen i Gällivare fjällområde.



Nilivaaraområdet

Nilivaaraområdet består av Nilivaaraområdets omland, Nilivaara, Vet-tasjärvi, Markitta, Granhult och Kääntöjärvi. I området bor det totalt sett 354 personer fördelat på ca 330 småhus och 66 lantbruksfastigheter. Äldreomsorg finns tillgängligt i området.

År 2010 var flyttnettot plus tre personer, med en inflyttning på 17 och en utflyttning med 14 personer. År 2011 var flyttnettot minus 11 personer. Födelseöverskottet var negativt under 2010 -2011 med vardera minus fyra. 25 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 89 personer. Andelen yngre mellan 0-19 år utgör endast 7 % motsvarande 25 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 6 %. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 57 % motsvarande 202 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 27 %. Området har en hög medelålder och en betydande andel i åldern 70 år och äldre. Vilket tyder på att en utflyttning kommer att ske.

Pålkemområdet

Pålkemområdet som omfattar Pålkemområdets omland, Mårdudden N och S, Pålkem, Flakaberg och Polcirkeln. Området har en befolkning på 69 personer fördelat på 137 småhus och 49 lantbruksfastigheter. Flyttnettot för 2010 inom området var noll och under 2011 var inflyttningen plus 4.

Endast 10 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 7 personer. Det finns ingen representation av åldrarna 0-19 år eller 25-29 år i området. Åldersgrupperna 20-24 år utgör endast 3 %. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 68 % motsvarande 47 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 40 %. Området har en väldigt hög medelålder och en betydande andel i åldern 70 år och äldre. Vilket tyder på att en utflyttning kommer att ske.

Gällivare fjällområde

Till Gällivare fjällområdet räknas bland annat områdena Nikkaloukta, Norrkaitum, Mellanbyn, Sörkaitum, Saivorova, Fjällnäs och Killingi. Inom området bor det 186 personer fördelat på 196 småhus och 25 lantbruksfastigheter.

Flyttnettot för år 2010 var plus fyra personer och för år 2011 var flyttnettot plus en person, då inflyttningen var 24 och utflyttningen var 19 personer. Området har ett negativt födelseöverskott med totalt 5 mellan åren 2010-2011.

45 % av befolkningen i området är under 50 år motsvarande 84 personer. Andelen yngre i området mellan 0-19 år utgör 17 % motsvarande 32 personer. Åldersgrupperna 25-39 år utgör 10 %. Åldersgrupper 60 år och äldre utgör 43 % motsvarande 80 personer, åldersgruppen 70-79 år och äldre motsvarar 23 %. Området har en hög medelålder och en betydande andel i åldern 70 år och äldre. Vilket tyder på att en utflyttning kommer att ske.

5.7 Förutsättningar för en fungerande bostadsmarknad

Faktorer som tyder på bostadsbrist

Följande faktorer pekar på att det råder bostadsbrist i kommunen.

- Vakansgraden hos allmännyttan är 0 %.
- Avsaknad av flyttkedjor.
- Bostadskö och andelen aktivt sökande av bostad är hög.
- Avsaknad av nyproduktion i större utsträckning bland annat pga. en lång period av stillastående prisutveckling.
- Bostadsmarknad i obalans, då befintligt bestånd inte motsvarar de olika behov som finns.

Bostadskö och vakansgrad

År 2011 var ca 103 personer registrerade som sökanden i kommunens tomt- och småhuskö. Antalet sökanden varierar för varje år men ligger vanligtvis mellan 75-100 personer. Det flesta bor i kommunen och är i behov av byte av bostad. Om dessa bygger nya småhus frigörs andra bostäder som blir tillgängliga på bostadsmarknaden.

Bostadsköer finns inom samtliga fastighetsbolag i Gällivare kommun. TOP bostäder AB har en bostadskö där ca 200 personer är aktivt sökande. Kön innehåller exempelvis ungdomar som vill flytta hemifrån, inflyttare till kommunen, de som söker har bostadsbehov med anledning av samhällsomvandlingen i Malmberget, de som söker bostad för arbetstillfälle, personer med förändrad familjesituation. Antalet aktiva i bostadskön varierar men ett stickprov från 2010 visar att till en lägenhet med två rum och kök anmälde 96 personer sitt intresse. Av de som lämnade uppgifter om skäl till intresset var 19 personer hyresgäster hos TOP bostäder AB och 13 personer var sökande från annan kommun. Under 2010 fördelade TOP bostäder AB 69 lägenheter via lägenhetsförtur till personer som flyttade in till kommunen från annan ort av arbetsmässiga skäl. Det är dock svårt att få en exakt bild av det samlade bostadsbehovet i bostadskön då det är frivilligt för de sökande att lämna vissa uppgifter. Det är även troligt att samma personer står i flera olika bostadsköer.

Det bör finnas en viss andel lediga lägenheter i en kommun för att flyttrörelser ska vara möjliga och för att bostadsmarknaden ska fungera på ett bra

sätt. Boverket rekommenderar att det bör finnas en vakansgrad på 1-3 %. Nedan jämförs vakansgraden i allmännyttan (TOP bostäder AB) i Gällivare kommun med allmännyttan i övriga kommuner i Norrbotten. Det redovisade beståndet i tabellen är något högre än det faktiska beståndet i Gällivare eftersom en del rivningar saknas i statistiken. Gällivare har en vakans på 0 %. Eftersom TOP bostäder AB under den senaste 15-årsperioden brottats med överskott av lägenheter och ekonomiska problem har underhållet eftersatts. Huvuddelen av beståndet är uppfört före 1980 och det finns ett behov av upprustning samtidigt som det finns behov av ersättningslägenheter när upprustningar sker.

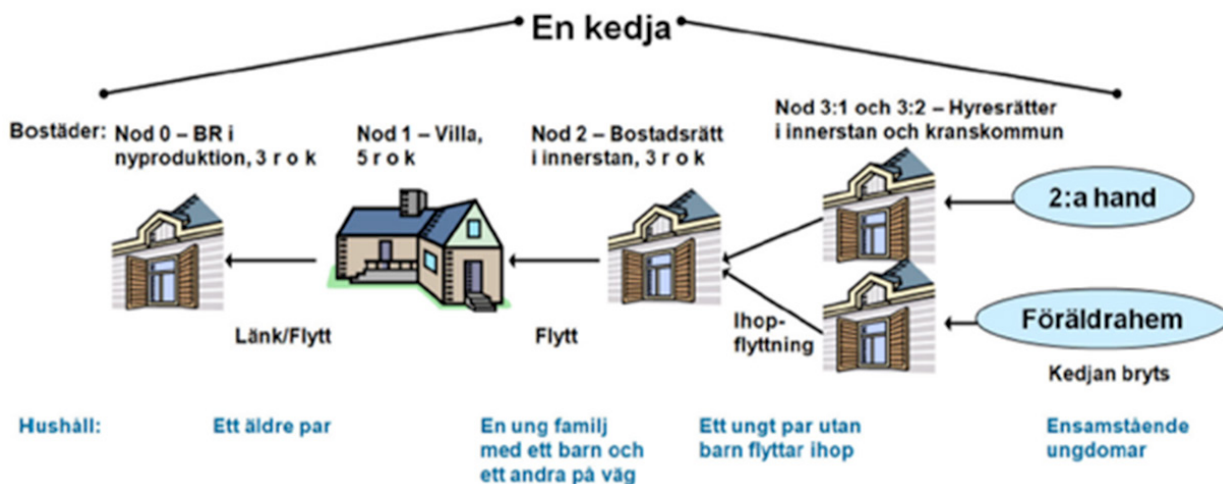
Kommun/ Region	Antal bostads- lägenheter	Antal lediga till uthyrning	Andel lediga till uthyrning
Arjeplog	324	3	0,9
Arvidsjaur	899	29	3,2
Boden	1 841	82	4,5
Gällivare	1 972	0	0
Haparanda	564	27	4,8
Jokkmokk	569	5	0,9
Kalix	736	12	1,6
Kiruna	1 778	0	0
Luleå	8 559	75	0,9
Pajala	407	1	0,2
Piteå	3 219	23	0,7
Älvsbyn	453	5	1,1
Övertälja	343	10	2,9
Övertorneå	506	12	2,4
Norrbottens län	22 170	284	1,3
Riket	751 429	6 746	0,9

Figur 58. Vakansgrad i allmännyttan i länet 2011. (Källa: SCB)

Avsaknad av vakans inom bostadsbeståndet är allvarligt för bostadssituationen i kommunen. Det är dessutom en stark indikator på att bostadsbrist råder vilket innebär att det är svårt för människor att få tag i en bostad som motsvarar de behov man har.

Flyttkedjor

Flyttkedjor uppstår vid rörelser på bostadsmarknaden. En nyproducerad bostad skapar positiva kedje-effekter som fortplantar sig i det befintliga bostadsbeståndet och varje nyproducerad bostad kan ge upphov till att 4-5 hushåll byter bostad. Flyttkedjor och rörelser på bostadsmarknaden uppstår när bostadsbehoven ändras och det finns en tillgång på bostäder som matchar behoven. Förändrade behov kan uppstå t.ex. vid hopflyttningar, separationer, växande familjer och när ungdomar vill flytta hemifrån. Figur 59 visar ett exempel på en flyttkedja.



Figur 59. Exempel på en flyttkedja. (Källa: Tyréns Temaplan)

Vid nyproduktion av en bostadsrätt möjliggörs för sex hushåll att flytta. Fyra ordinarie bostäder har blivit vakanta och två ungdomar har fått möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.

Eftersom ingen större nyproduktion har skett i kommunen har heller inga flyttkedjor kunnat komma igång. Sker ingen nyproduktion så krävs en vakansgrad i det befintliga bostadsbeståndet för att möjliggöra omflyttningar. En låg nyproduktion i kommunen har inneburit en statisk bostadsmarknad där delar av befolkningen inte haft möjlighet till en bostad som motsvarar behov och önskemål. En rörligare bostadsmarknad genererar en bättre anpassad bostadssituation för människor. Erfarenheter från en mängd olika studier visar att större och dyrare bostäder generellt ger upphov till längre flyttkedjor och öppnar dörren till många små och billiga bostäder. Det har visat sig att nyproduktion har mycket stor betydelse för dynamiken på bostadsmarknaden. Flyttkedjor leder nämligen till att bostäder frigörs även för andra grupper än dem som nyproduktionen vänder sig till. Genom att bygga villor och stora lägenheter ökar rörligheten i beståndet. Ökad rörlighet leder vidare till en större flexibilitet och större chanser för nya på bostadsmarknaden att hitta sin första bostad. Dessa studier visar således att lösningen för bostadsproblematiken i en kommun inte behöver vara att bygga för bostadskön.

till stor del lokala och de flesta som flyttar in i nyproducerade bostäder kommer från närområdet. Samtidigt finns även långväga inflyttare representerade i nyproduktion eftersom detta är ett bra eller ibland det enda sättet att komma in på bostads-

marknaden. Produktion av lägenheter i flerfamiljshus kan ge upphov till långa flyttkedjor bland annat för att det idag bor många äldre i småhus vilka har behov av att flytta till lägenheter med god tillgänglighet i centrala lägen. När äldre flyttar från villor till lägenheter blir villorna tillgängliga för dem som är i större behov av dem, t.ex. barnfamiljer. En sådan omflyttning på bostadsmarknaden bidrar till en mer effektiv resurshushållning.

Hinder för flyttkedjor uppstår då någon i hushållet bor kvar, t.ex. vid flytt från föräldrahemmet, vid separationer eller om flytten sker från en icke reguljär bostad. Icke reguljära bostäder är exempelvis andrahandsboende, inneboende, fritidsboende eller studentbostad. Inflyttning från andra orter leder endast till flyttkedjor på utflyttningssorten. En flyttkedja bryts om den gamla bostaden inte blir tillgänglig för någon annan t.ex. vid rivning.

Betalningsvilja

Det finns generellt en högre betalningsvilja för nyproducerade bostäder än för objekt på successionsmarknaden. Betalningsviljan ökar om extra bostadskvaliteter tillförs. Vilka kvaliteter som skall tillföras beror på val av målgrupp samt produktionskostnader. Analyser utförda av Tyréns Temaplan visar att följande kvaliteter kan tänkas bidra till följande ökad betalningsförmåga:

Stor balkong/terrass (+ 20 kr/kvm/år)

Stort badrum (+ 50 kr/kvm/år)

Öppen spis (+ 70 kr/kvm/år)

Högre takhöjd; 2,7 m (+ 80 kr/kvm/år)

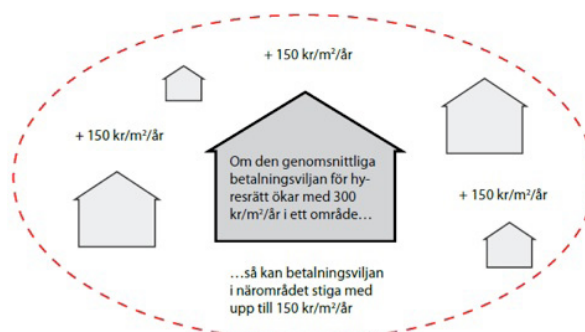
Bastu (+ 150 kr/kvm/år)

Betalningsviljan för en nyproducerad lägenhet är även en kombination av storlek (m² boyta) och funktion (antal rum). Ett extra rum givet samma antal kvadratmeter ökar betalningsviljan. Dvs. en lägenhet om tre rum och kök ökar betalningsviljan gentemot två rum och kök med samma kvadratmeter boyta. Ett kriterium är dock att lägenheten bibehåller sin funktionalitet. Generellt sett är betalningsviljan per kvadratmeter något högre för små lägenheter.

I takt med att befintliga områden byggs ut uppgraderas områdets utformning och struktur och nya, attraktiva bostäder bidrar till att miljön i området förändras. Betalningsviljan för bostäder i ett område påverkas starkt av priset i intilliggande områden. Det innebär att om priset stiger i ett område så sprids delar av prisökningen som ringar på vattnet även till närliggande områden. Spridningseffekten kan uppgå till 50 % av ökningen i områdespriset. Figur 60 redovisar för spridningseffekterna. Effekten uppstår när den första etappen av nyproduktionen är färdigställd och såld samt förutsätter att produktionen lyckas väl i första etappen. För att få lönsamhet i en planerad nyproduktion krävs att den tillförs extra kvaliteter. Extra kvaliteter kan tillföras genom rätt läge, attraktiv närmiljö samt attraktiva kvaliteter i bostäderna. Genom noggrann planering av nya bostadsområden kan spridningseffekter utnyttjas för att ytterligare höja betalningsviljan.

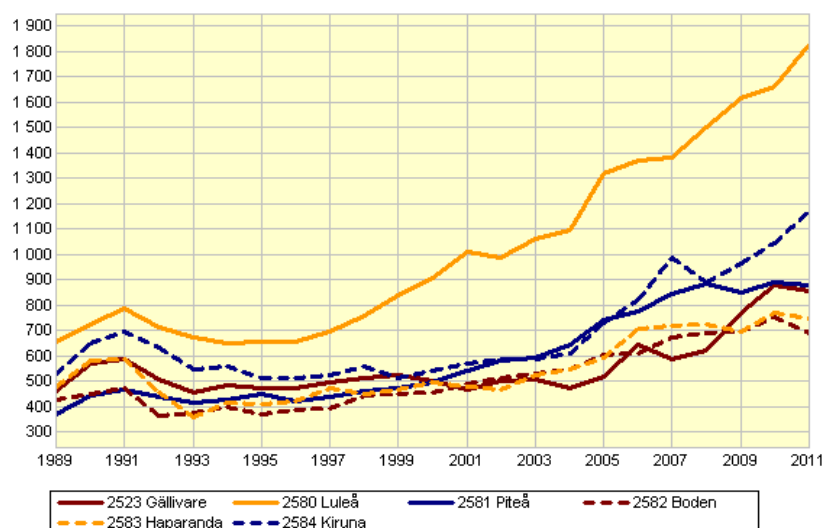
Bostadspriser

Priser på småhus och bostadsrätter är förhållandevis låga i kommunen trots att priserna har stigit



Figur 60. Betalningsviljans spridningseffekter. (Källa: Tyréns Temaplan)

kraftigt sedan 2005, se figur 61. Tendensen är en fortsatt ökning av priserna på bostäder. Medelpriset för småhus under 2009 i Gällivare kommun var 770 000 kr, jämfört med Luleå kommun 1 614 000 kr och Kiruna kommun 966 000 kr. Bostadspriserna i kommunen är relativt låga samtidigt som medelinkomsten i kommunen är hög. År 2008 hade Gällivare kommun som lokal arbetsmarknad den fjärde högsta medelinkomsten i landet. Det finns ett betydande konsumtionsutrymme för nya bostäder. Medelinkomsten är högre i Gällivare kommun än vad den är i Luleå kommun, men samtidigt är bostadspriserna betydligt högre i Luleå. Genomsnittshyran för en lägenhet i TOP Bostäders bestånd var 2009, 818 kr/kvm/år i Gällivare, 800 kr/kvm/år i Malmberget och 802 kr/kvm/år på Granbacka, Mellanområdet. Attraktiva lägen med höga boende- och livsmiljökvaliteter ger högre priser. De relativt låga bostadspriserna på bostadsmarkanden genererar en stor prisskillnad mellan nyproduktion och befintligt bostadsbestånd.



Figur 61. Prisutveckling för medelpris per såld villa 1989 till 2011. (Källa: SCB)



Funktionellt och attraktivt boende i Gällivare kommun

Under våren 2011 gjordes en utredning av Sofie Rynbäck vid Miljö- och byggkontoret i Gällivare kommun för att kartlägga vad invånarna i kommunen efterfrågar när det gäller nya bostäder och bostadsområden. Syftet med utredningen var att ta fram ett underlag till den fysiska planeringen gällande den framtida efterfrågan på bostäder och bostadsområden. Utredningen baseras på en kvantitativ enkätundersökning samt intervjuer med fastighetsägare. Invånarna i tätorten delades in i fyra undergrupper med avseende på ålder; 20-28 år, 29-48 år, 49-65 år och 66-79 år. Ett slumpmässigt urval gjordes i de olika åldersgrupperna och detta genererade 100 personer i varje stickprov, totalt 400 personer tillfrågades. Av de, genom enkäterna, tillfrågade personerna medverkade totalt 179 personer, fördelningen var 60 % kvinnor och 40 % män. 60 % av de medverkande bor i Gällivare, 35 % bor i Malmberget och 5 % av de medverkande i undersökningen bor i Koskullskulle. 34 % av de svarande i enkätstudien är gruppen 66-79 år, 27 % av de svarande är gruppen 49-65 år, motsvarande siffror för gruppen 20-28 år är 15 %.

70,7 % av de medverkande i undersökningen planerar inte att flytta inom de närmsta fem åren. Av de svarande som planerar att flytta är gruppen 20-28 år överrepresenterad motsvarande 76 %.

De invånare som är mest flyttbenägna är de som i dagsläget bor i Östra Malmberget, där 40 % planerar att flytta. 27,3 % av de som bor i Gällivare och 28,6 % av de som bor i västra Malmberget planerar att flytta inom de närmsta fem åren. När det gäller Koskullskulle planerar 11,1 % att flytta inom de fem närmsta åren.

En av de främsta orsakerna till varför invånarna planerar att flytta är på grund av gruvbrytningen. Vanliga orsaker till att de två yngsta åldersgrupperna (20-28 år och 29-48 år) vill byta boende är för att deras nuvarande bostad är för liten eller att den inte lever upp till den kvalitet/standard som de önskar. För den yngsta åldersgruppen (20-28 år) är även en vanlig orsak att de vill ha ett eget boende. Förutom gruvbrytningen är andra vanliga orsaker till att pensionärer vill byta boende är att deras nuvarande bostad är för stor eller för dyr. När det gäller de som planerar att flytta vill de flesta, 61,9%, bo i Gällivare. Åldersgruppen 29-48 år kan även tänka sig att flytta till Mellanområdet eller till en annan kommun. Av de som planerar att flytta inom de närmsta fem åren är totalt 10,7 % beredda att flytta till en annan kommun och 6 % är beredda att flytta utanför tätorten, men ändå stanna kvar i kommunen.

Resultatet från enkäterna visar att bostadstyperna som är mest attraktiva är en villa eller en lägenhet som ligger centralt. För gruppen ungdomar och

barnfamiljer är bostadstypen villa mest populär. Det finns även tendenser som visar att de yngre åldersgrupperna vill flytta från sina lägenheter utanför centrum och fler vill bo i radhus/kedjehus/parhus än i dagsläget. 49-65 åringarna vill helst flytta till en villa eller till en centralt belägen lägenhet. Gällande det framtida boendet vill en större andel än i dag bo i en lägenhet i centrum och en mindre andel vill flytta till villa än i dagsläget. Pensionärerna kan även tänka sig att flytta till ett seniorboende. Nyproducerade småhus är mest populärt bland ungdomarna och barnfamiljerna, gruppen 49-79 åringarna föredrar lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet.

Det framkom även i utredningen att en större andel personer vill hyra sina framtida bostäder än vad som görs i dagsläget. De flesta av invånarna i Gällivare, Malmberget och Koskullskulle vill enligt enkätundersökningen bo småskaligt i villabebyggelse, i en blandad bebyggelse eller i småskaliga flerbostadshus. De bostadsområden som är populära idag i kommunen är trygga och lugna områden som är lågt bebyggda med ett lågt våningsantal. Tillgång till egen ingång och en egen uteplats är funktioner som är uppskattade i dagsläget bland de boende i bostadsföretagen som intervjuades. Allt detta pekar på att det är en låg bebyggelsestruktur med "villalakänsla" som invånarna i samhället föredrar.

När det gäller bostadsområdets utformning är växtligheten viktig. Bostadsområdet ska ligga nära naturen och nära parker och grönområden. Ett lugnt och tryggt bostadsområde där det finns gott om parkeringar, tillgång till eget garage och en fin utsikt från bostaden är attraktivt enligt invånarna i Gällivare, Malmberget och Koskullskulle. Ett attraktivt läge är när bostadsområdet ligger nära en mataffär, nära lokala bussförbindelser och nära centrum. En attraktiv bostad i framtidens Gällivare är en bostad som har följande funktioner: en balkong/uteplats, ett stort och välplanerat kök, möjlighet att välja tapeter och andra material för att göra bostaden personlig, den ska innehålla en tvättmaskin och

det ska finnas tillgång till bredband. En attraktiv utformning på bostaden är när bostaden utformas med en god kvalitet på materialen och när bostaden är energieffektiv. De flesta (86,1 %) av dem som planerar att flytta inom de närmsta fem åren efterfrågar en tvåa, trea eller en fyra. Barnfamiljerna vill ha de största bostäderna, medan pensionärerna hellre vill ha det lite mindre. Ungdomarna och barnfamiljerna är de som är mest benägna att satsa på sitt boende, 80 % av de svarande grupperna 20-28 och 29-48 år är villiga att betala mer för en högre kvalitet/standard.

Sammanfattningsvis funktionellt och attraktivt boende i Gällivare

Resultatet från enkätundersökningen och intervjuerna summeras till följande strategier som kommunen kan nyttja vid planering av nyproduktion:

SMÅHUSBEBYGGELSE: lugna trygga bostadsområden med mycket grönområden och egna uteplatser, ett villaområde med gångavstånd till centrum, men som ändå är naturnära.

- Mindre småhus (villor, radhus, kedjehus och parhus) för ungdomar, hushåll utan barn, mindre barnfamiljer och singelhushåll. Det ska finnas möjlighet att välja bland upplåtelseformerna äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt.

- Större tomter för villabebyggelse för barnfamiljer.

FÖRTÄTNING I CENTRUM: med lugna och trygga bostadsområdena som har mycket grönytor och goda parkeringsmöjligheter.

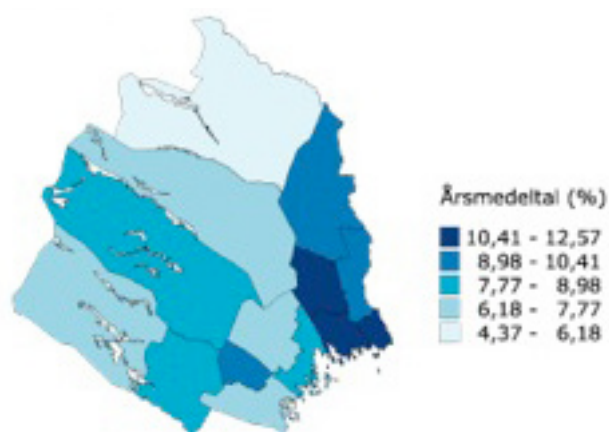
- Nyproducerade hyresrätter för pensionärer, hushåll utan barn och singelhushåll, med balkong/uteplats, ett stort och välplanerat kök samt god kvalitet på material.

ETT NYTT SENIORBOENDE FÖR PENSIONÄRERNA, centralt belägna funktionsanpassade lägenheter med tillgång till hiss. Här är det även viktigt med gemensamma utrymmen, grönområden och växtlighet samt med balkonger och uteplatser.

Arbetsmarknad och Sysselsättning

I Gällivare dominerar näringslivet och sysselsättningen av gruvnäring med tillhörande serviceindustri. Förutom gruvnäringen så tillhör kommun och landsting de största arbetsgivarna. Flest antal sysselsatta i åldern 16 år och äldre arbetar inom näringsgrenarna utvinning av mineral och tillverkningsindustri, handel, transport och kommunikation samt hälso- och sjukvård. Andelen av den sysselsatta befolkningen bland de största arbetsgivarna fördelar sig på följande sätt, Gällivare kommun 26 %, LKAB 13 %, Landstinget 10 % och Boliden 6 % (2011).

Förvärvsfrekvensen, det vill säga andelen i procent av befolkning som förvärvsarbetar, var i Gällivare kommun år 2010 81,5% i åldersgruppen 20-64 år, vilket var högre än både Norrbotten (76,8 %) och riket (75,9 %). Gällivare kommun har förhållandevis låg arbetslöshet. Figur 62 visar andelen arbetslösa mellan 16-64 år i kommunen jämfört med riket. Till arbetslösa räknas även de som är med i arbetsmarknadsprogram. Arbetslösheten var 2011 6,2 % i Gällivare kommun jämförelsevis med 6,3 % i Sverige som helhet och 7,7 % i Norrbottens län.



Figur 62. Arbetslöshet i Gällivare kommun jämfört med riket.
Källa: Arbetsförmedlingen

Gällivare kommun har ett underskott av ungdomar och kvinnor. En förklaring till detta kan vara att antalet arbetstillfällen av intresse för dessa målgrupper inte är tillräckligt. Detta leder till att ungdomar och kvinnor i hög grad flyttar från kommunen. Genom att ha en mer varierad arbetsmarknad, som attraherar en större och bredare målgrupp, skulle fler välja att stanna kvar i kommunen. Dessutom är stora pensionsavgångar att vänta, inte minst inom kommunens förvaltningar. Genom ökad sysselsättning och tillväxt kan utflyttningen avstanna och inflyttningen öka. Det skulle göra Gällivare till en mer attraktiv kommun, vilket i sin tur bidrar till en positiv befolkningsutveckling.

Arbetskraftsprognos

Arbetskraftsprognosen är framtagen år 2011 av Företagsbolaget på uppdrag av Gällivare kommun och utförd av Statisticon AB. Syftet med prognosen är att utreda ett framtidsscenario där hänsyn tas till den utvecklingspotential som finns i Gällivare kommun gällande arbetsmarknaden och antalet personer som kan behöva en bostad p.g.a. nyrekryteringar o.s.v. 170 företag i kommunen är tillfrå-

gande gällande deras arbetskraftsbehov i dagsläget. Prognosen tar hänsyn till hur många som behöver nyrekryteras inom företagen, hur många personer som behöver återtillsättas på grund av pensionsavgångar och antalet personer som regelbundet pendlar till kommunen. Utredningen har även tittat på den inpendlande arbetskraften som kan tänka sig att bosätta sig här. Till alla dessa olika grupper beräknas även antalet familjemedlemmar som kan tänkas komma med som en följd utav flytten.

Gällivare är i en expansiv fas just nu vad gäller ny-startande utav företag och att de befintliga företagen och gruvbolagen expanderar. I Gällivare kommun har det startats 75 nya företag under 2010. Utöver dessa företag har det även flyttat in 19 etablerade företag under tidsperioden 2009-11-20 till 2010-11-22. Prognosen utgörs av två antaganden. Miniantagandet baseras uträkningarna på antal personer av de 170 tillfrågade företagen, maxiantagandet är en uppskattning av alla 430 företag i kommunen utifrån samma behov som de utfrågade. Vissa av de tillfrågade företagen saknade uppgifter gällande pendling, där av markerade med 0 i figurerna.

Figur 63 presenterar miniscenariot och följande behov hos företagen över en 10-års period vad gäller återtillsättningen av personal samt nyanställningar. Totalt under en 10 års period rör det sig om 2069 personer.

Återtillsättning av personal	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
Näringsliv (170 tillfrågade företag)	47	75	171	293
LKAB	32	50	100	182
BOLIDEN	17	13	32	62
KOMMUN	61	134	264	459
LANDSTINGET	18	19	37	74
Totalt	175	291	604	1070
Nyanställningar	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
Näringsliv (170 tillfrågade företag)	300	227	172	699
LKAB	70	80	150	300
BOLIDEN	0	0	0	0
KOMMUN	0	0	0	0
LANDSTINGET	0	0	0	0
Totalt	370	307	322	999

Figur 63. Figuren visar återtillsättning av personal och nyanställningar fram till 2021 i miniantagandet.

Figuren 64 presenterar maxiantagande och följande arbetskraftsbehov över en 10-års period vad gäller återtillsättning av personal och nyanställningar. Totalt under en 10 års period rör det sig om 3576 personer.

Återtillsättning av personal	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
Näringsliv (uppskattning för 430 företag)	118	189	431	738
LKAB	32	50	100	182
BOLIDEN	17	13	32	62
KOMMUN	61	134	264	459
LANDSTINGET	18	19	37	74
Totalt	246	405	864	1515
Nyanställningar	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
Näringsliv (uppskattning för 430 företag)	756	572	433	1761
LKAB	70	80	150	300
BOLIDEN	0	0	0	0
KOMMUN	0	0	0	0
LANDSTINGET	0	0	0	0
Totalt	826	652	583	2061

Figur 64. Figuren visar återtillsättning av personal och nyanställningar fram till 2021 i maxiantagandet.

Över en tioårsperiod behövs det vid miniscenariot totalt 2069 nya personer till arbetskraften samt vid maxiscenariot totalt 3576 personer. Detta finns presenterat i figur 65. Antagandena påverkar den framtida bostadsmarknaden och behovet av nya bostäder. Det ger även en bild över det framtida arbetskraftsbehovet i kommunen.

Mini	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
Återtillsättning av personal	175	291	604	1070
Nyanställningar	370	307	322	999
TOTALT	545	598	926	2069
Maxi	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
Återtillsättning av personal	246	405	864	1515
Nyanställningar	826	652	583	2061
TOTALT	1072	1057	1447	3576

Figur 65. Figuren visar en sammanslagning av återtillsättning och nyanställning av personal för mini- och maxiantagandet.

Gästarbetare och pendling

Årligen kommer ca 800 gästarbetare till Gällivare kommun för att arbeta med gruvnäringen, främst inom bygg- och anläggningsarbeten. Bostäder för denna kategori har lösts i form av tillfälliga bostäder med tidsbegränsade bygglov. Precis som för gruppen inpendlare är detta en potentiell grupp inflyttare.

De senaste tio åren är det allt fler av de som arbetar i kommunen som bor på annan plats. År 2010 pendlade det 962 personer in till kommunen för att arbeta, 690 män och 272 kvinnor. Samtidigt pendlade det 573 personer ut från kommunen för att arbeta på annan ort, 211 kvinnor och 362 män. Den totala skillnaden mellan in- och utpendling (nettopendlingen) är positiv. År 2009 var inpendlarna 553 män och 219 kvinnor samtidigt som 369 män och 199 kvinnor pendlade ut från kommunen. Det har tydligt skett en ökning mellan åren 2009 till 2010 gällande inpendlande arbetskraft.

Företagsbolagets utredning visade att det finns en stor grupp potentiella inflyttare till Gällivare. Dessa potentiella inflyttare kan även tänkas ha familjer som de tar med sig vid en eventuellt flytt. Vid undersökningens tillfälle fastställdes siffran till 65 % inom näringslivet som kunde tänka sig att bosätta sig i Gällivare om det fanns en lämplig bostad. Utav dessa skulle 58 % också flytta med sin familj. Siffrorna i figur 66 visar på hur många som skulle kunna tänkas flytta in över en tio-års period. Siffran blir lägre om det tas hänsyn till de resterande arbetsgivarna som saknade uppgifter gällande företagets inpendlande arbetskraft.

Inpendlande arbetskraft Idag	Idag	Vill bosätta sig i kommunen	Med familj
Näringsliv tillfrågade 170 företag	186	120	70
Näringsliv prognos 430 företag	469	300	176
LKAB	45	0	0
BOLIDEN	15	0	0
KOMMUN	0	0	0
LANDSTINGET	0	0	0
Totalt mini	246	120	70
Totalt maxi	529	300	176

Figur 66. Figuren visar på inpendling till kommunen i dagsläget för mini- och maxiantagandet.

Nattbefolkningen representerar hur stor andel i kommunen, per åldersklass och år som faktiskt förvärvsarbetar. En del av personerna som kan tänkas flytta hit kommer inte att utgöra en del utav arbetskraften, då de flyttar till området av andra omständigheter. Antagandet om en 75 procentig förvärvsfrekvens görs utifrån de fakta som presenteras i figur 67.

Kvot nattbefolkning/invånare						
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
20-24 år	69%	69%	75%	75%	76%	70%
25-34 år	79%	78%	79%	81%	83%	79%
35-44 år	85%	85%	87%	88%	89%	87%
45-54 år	84%	83%	84%	85%	86%	84%
Genomsnitt	71%	71%	73%	74%	75%	72%

Figur 67. Figuren visar på kvoten för nattbefolkning/invånare från år 2004-2009.

Anhöriginflyttning

Vid anhöriginflyttning antas det även tillkomma en viss andel barn. För varje person i arbetsför ålder, här räknat som 20-59 år, blir kvoten 0,4 barn. Detta skulle generera totalt 1095 barn i miniantagandet och 1938 barn i maxiantagandet under en 10 års period. Detta är baserat på den nuvarande situationen i Gällivare kommun och redovisas i figuren 68.

Antal inflyttande barn per period				
	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
TOTAL miniantagande	285	317	493	1095
TOTAL maxiantagande	566	574	799	1938

Figur 68. Figuren visar på inflyttningen utav barn pga. arbetskraftsinflyttningen..

Totalt antal inflyttare, inkl. anhöriginflyttning (arbetsför ålder)				
	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
TOTAL miniantagande	711	793	1233	2736
TOTAL maxiantagande	1415	1434	1996	4845

Figur 69. Figuren visar totalt antal inflyttare, inkl. anhöriginflyttning fram till 2021.

Sammanlagt ger de tidigare antaganden en prognostiserad inflyttning till kommunen som ser ut på följande sätt.

Summa önskat inflyttningsnetto per period (behov + f.d. inpendling + anhöriga + barn)				
	2 år	5 år	10 år	Totalt t.o.m. 2021
TOTAL miniantagande	996	1110	1726	3831
TOTAL maxiantagande	1981	2007	2795	6783

Figur 70. Figuren visar det sammanlagda inflyttningsnetto för mini- och maxiantagandet fram till år 2021.

Framtidsscenarier

Bostadsförsörjningsplanen hanterar scenarier för gruvbrytningens expansion och samhällsomvandlingen i Malmberget som bygger på LKAB:s deformationsprognoser. Scenarierna utgörs av olika etapper med tidshorisonten 2032. Etappindelningen ser ut på följande sätt där de olika områdena flyttas under olika tidpunkter och överlappar varandra i tid.

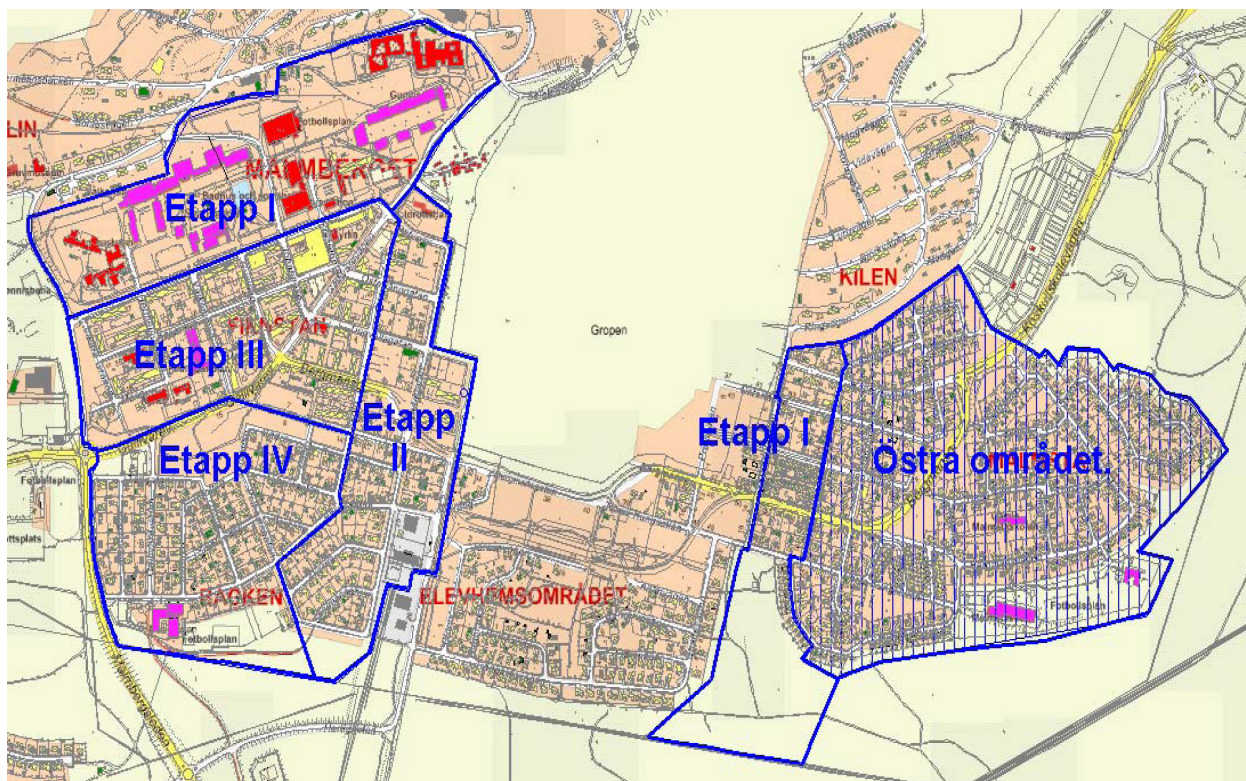
Beräkningsmetodik

Beräkningarna som har utförts, baserar sig på befolkningsdata. Befolkningsstatistiken baseras på folkmängd inom etappindelningarna och östra området.

Totalt berörs 1787 personer utav samhällsomvandlingen i etappområdena, och totalt 240 småhus och 973 lägenheter. Med Östra området inräknat blir det totalt 2547 personer och totalt 564 småhus och

973 lägenheter. Utöver detta berörs även offentliga funktioner som badhus, ishall, sporthall, vårdcentral och gymnasieskola. Dessutom berörs även äldreboendena Lövberga och Gunillahem med totalt Ca 100 lägenheter.

Ersättningen av bostäder i Malmberget beräknas pågå under kommande 20-årsperiod. Det innebär att det inte nödvändigtvis är samma människor som



Figur 71. Figuren visar på Etappindelningarna som samhällsomvandlingen omfattar.

flyttar in de nya bostäderna. Människorna som bor kvar åldras och bostadsbehovet kommer därmed också att förändras. För att kunna kvantifiera behovet av nya bostäder i kommunen på grund av samhällsomvandlingen och påverkan i Malmberget behövs ett antal antaganden. För båda scenarierna har följande fyra antaganden gjorts, baserat på dagens situation i kommunen som helhet och i Malmberget:

ANTAGANDE 1:

Boendetäthet i nya småhus

= 2,7 personer per hushåll

I rena barnfamiljsvillaområden kan boendetätheten uppgå till över 3 personer per hushåll medan motsvarande siffra i ett område med mycket få barnfamiljer kan nå ner till lite drygt 2. För ny bebyggelse antas därför en siffra betydligt högre än 2 men lägre än 3.

ANTAGANDE 2:

Boendetäthet i nya lägenheter

= 1,6 personer per hushåll

Boendetätheten i Finnstan i Malmberget, med en relativt hög medelålder, är 1,2 personer per hushåll. För bostadsområdet Hägern i Gällivare, där medelåldern antas vara lägre är siffran 1,6. I nyproduktionen på Bäckåsen, på Mellanområdet är boendetätheten nästan 1,9 och i Gråtruten, i Gällivare, är boendetätheten 1,75. För ny bebyggelse antas därför en siffra högre än 1,2 men lägre än 1,8. Boendetätheten i nyproduktion kan antas bli något högre än i äldre bebyggelse då hyrorna blir högre. För boendetätheten i nya lägenheter antas siffran 1,5.

ANTAGANDE 3:

Andelen människor som vill bo i villa/småhus uppgår till 48 %

ANTAGANDE 4:

Andelen människor som vill bo i lägenhet uppgår till 52 %

Trender visar på att singelhushållen ökar och då Gällivare kommun uppvisar en åldrande befolkning kan det resultera i en ökning av behovet av lägenhetsboende med bra tillgänglighet och standard. Detta leder till antagandet om fördelningen mellan villor och lägenheter.

Antagandena ovan medför behov:

- Etapp I: Ca 80 lgh och ca 40 småhus
- Etapp II: Ca 80 lgh och ca 45 småhus
- Etapp III: Ca 330 lgh och ca 180 småhus
- Etapp IV: Ca 90 lgh och ca 50 småhus
- Östra området: Ca 250 lägenheter och Ca 135 småhus
- Samhällsomvandlingen totalt: Ca 830 nya lgh och ca 450 nya småhus
- Tillväxt mini scenario: 1910 bostäder, 670 småhus och 1240 lgh
- Tillväxt maxi scenario: 3400 bostäder, 1200 småhus och 2200 lgh
- Samhällsomvandlingen och tillväxt mini: 3190 bostäder, 1120 småhus och 2070 lgh
- Samhällsomvandlingen och tillväxt maxi: 4680 bostäder, 1650 småhus och 3030 lgh

Beredskap

För att kunna hantera det stora bostadsbehov som samhällsomvandlingen i Malmberget samt en potentiell tillväxt kommer att medföra, behövs en beredskap av fysiska planer och en aktiv markförsörjningspolitik.

Nuläge planer

Utifrån samhällsomvandlingen i Malmberget berörs ca 3200 personer och ca 1900 bostäder, motsvarande ca 1360 lägenheter och 560 villor (inräknat Kilen, Johannes och Hermelin). Utifrån de fyra antaganden är behovet av nybyggnation 1280 bostäder, motsvarande 830 lägenheter och 450 villor. Ersättningen blir något mindre än den befintliga mängden bostäder som finns i Malmberget idag, då antagandena innebär en högre boendetäthet än den som finns idag i Malmberget. En potentiell tillväxt och samhällsomvandlingen i Malmberget skulle innebära i ett miniscenario 3190 bostäder, motsvarande 1120 villor och 2070 lägenheter. I ett maxiscenario uppnår behovet till 4680 bostäder, motsvarande 1650 villor och 3030 lägenheter. För att kunna hantera behovet av nya bostäder i samband med samhällsomvandlingen krävs att de planer som de privata aktörerna har genomförs samt att de tre utpekade områdena exploateras etappvis. En planberedskap bör finnas i dessa områden med utbyggnadsmöjligheter för att kunna tillgodose ett eventuellt större bostadsbehov som scenarierna mini och främst maxi kräver.

Pågående planeringsarbete:

Kommunens planer för bostadsbebyggelse pågår i områdena Vassara älv, Repisvaara och centrum. Beräknad mängdsättning i dessa tre områden är totalt 1300-2100 bostäder.

Politisk inriktning gällande Vassara älv: 300-500 bostäder

Politisk inriktning gällande Repisvaara: 600-900 bostäder

Politisk inriktning gällande Centrum: 400-700 bostäder

Privata exploatörer:

Laestadiusparken genom HSB del 2: ca 50 lägenheter.

Bryggeribacken: ca 109 bostäder (56 lägenheter, 39 villor, 14 radhus)

Repisvaara Norra genom LKAB fastigheter AB: plan inrymmer ca 350 bostäder (blandad bebyggelse) varav 200 bostäder planerar LKAB att bebygga.

Totalt: 509 bostäder

Genomfört:

Söderbergskullar: tomter för totalt 50 småhus (50 småhus, varav 30 är tillsatta)

Laestadiusparken genom HSB del 1: 46 lägenheter. Gråtruten genom HSB: 16 lägenheter.

Bäckåsen genom LKAB fastigheter: 28 lägenheter.

Forsheden genom TOP Bostäder AB: 43 lägenheter

Området Tallbo genom Attraktiva Bostäder i Norra AB: 10 lägenheter.

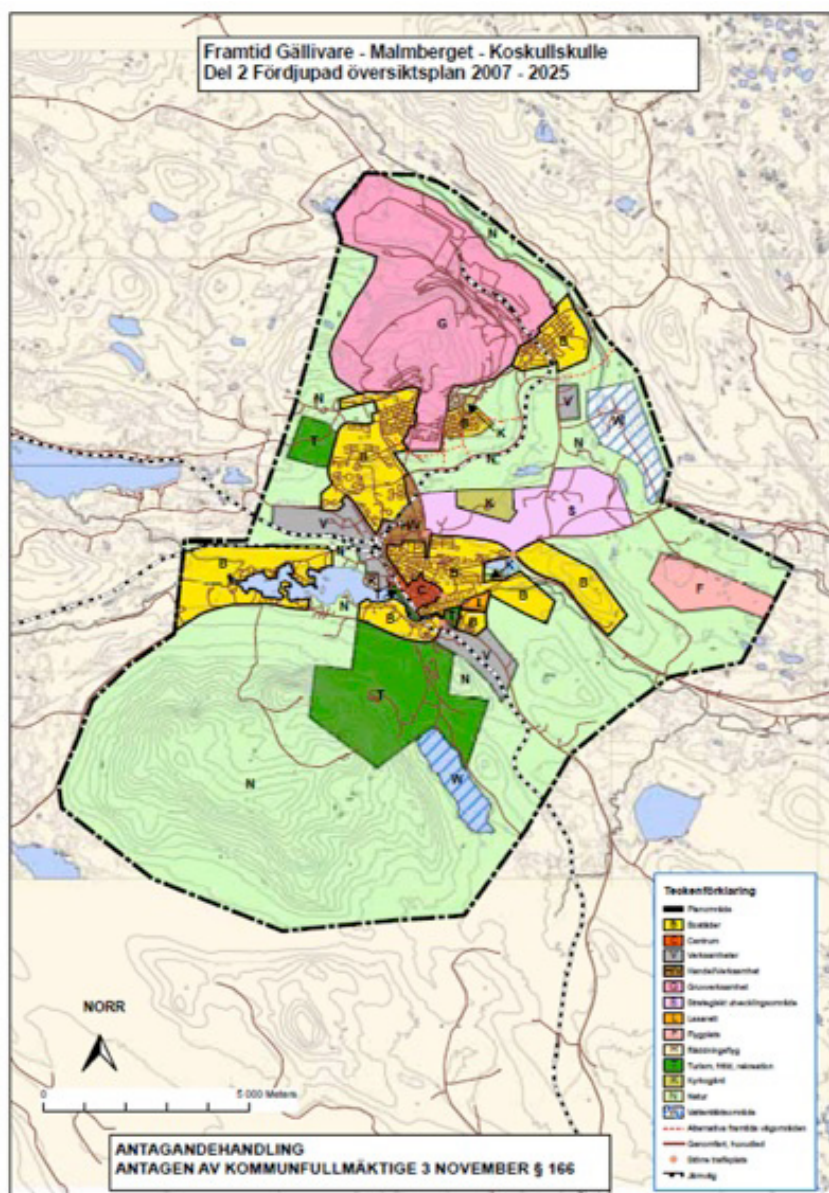
Totalt: 193 bostäder, motsvarande 143 lägenheter.

För tätortsområdet Gällivare - Malmberget - Koskullskulle finns en fördjupad översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige i november 2008. Strategin för bostadsutvecklingen i den fördjupade översiktsplanen är främst att bygga i och omkring befintlig bebyggelse. Förtätning bör enligt planen i första hand ske i centrala Gällivare. Vid behov av att utveckla nya områden föreslås Vassaraträsk, Nuolajärvi och Nunisvaara.

Att bygga enligt den gällande fördjupade översiktsplanen kan innebära vissa komplikationer. Exempelvis skulle en utbyggnad i området Nunisvaara bidra till en mer utglesad bebyggelsestruktur. Det skulle i sin tur innebära en kraftig utbyggnad av ny infrastruktur, vilket inte är i linje med en hållbar utveck-

ling. Nunisvaara påverkas av Gällivare flygplats och dess bullerzon. I kombination med närheten till större vägar riskerar området att påverkas kraftigt av bullerstörningar. Ny bebyggelse på Nunisvaara står dessutom i konflikt med rennäringens intresse.

I kapitel 9, Slutsatser och strategi, föreslås en strategi för ny bostadsbebyggelse som tar hänsyn till ovan nämnda problematik kring utbyggnad enligt gällande översiktsplan och som också tar hänsyn till den medborgardialog som hållits under 2010 genom projekt Nya Gällivare kring framtidens boende. Genom att föreslå en alternativ utbyggnadsordning, vilken bedöms vara mer i linje med hållbar utveckling, kan en revidering av den fördjupade översiktsplanen ytterligare motiveras.



Figur 72. Plankarta som redovisar markanvändning enligt gällande fördjupad översiktsplan för Gällivare - Malmberget - Koskullskulle.

Slutsatser och strategi

Bostadsbehov

Behovet av bostäder utgår från samhällsomvandlingen i Malmberget och utvecklingen i kommunen. Utvecklingen i kommunen baseras på en undersökning gällande framtida arbetskraftsbehov och utgörs av två scenarier, ett miniscenario och maxiscenario.

Bostadsbehovet totalt:

Samhällsomvandlingen i Malmberget (de fyra etap-
pområdena samt Östra området):

1300 bostäder, motsvarande 800 lägenheter och
500 villor

Miniscenario och samhällsomvandlingen:

3200 bostäder, motsvarande 2100 lägenheter och
1100 villor

Maxiscenario och samhällsomvandlingen:

4700 bostäder, motsvarande 3000 lägenheter och
1700 villor

Långsiktighet

Bostäder är en viktig tillväxtfaktor och ett bristande utbud av lämpliga boenden kan hämma utvecklingen. Kommunen har ett ansvar att kunna erbjuda dagens och morgondagens invånare goda bostäder i områden och miljöer där det finns förutsättningar för en god och hälsosam livsmiljö. Här krävs en lyhördhet för vad som efterfrågas av olika typer av grupper.

En långsiktig bostadspolitik krävs för att kunna skapa förutsättningar för en hållbar utveckling och kommunen har ett stort ansvar i att se bostadsmarknaden som en helhet och se bostadsförsörjningen på lång sikt. Bostadsmarknadens kommersiella aktörer agerar naturligt marknadsekonomiskt och bygger det som är lättast att sälja. Kommunen

behöver verka för att bygga för en långsiktigt hållbar struktur på bostadsmarknaden med goda boendalternativ gällande bland annat; typ, upplåtelseform, priser och lägen. Kommunen har en ypperlig chans i och med samhällsomvandlingen att utveckla och förstärka den befintliga bostadsmarkanden med kompletterande alternativ som saknas idag. Kommunen måste ta vara på och utveckla attraktiva områden som skapar goda livsmiljöer som skapar rörelser inom det befintliga bostadsbeståndet samt attraherar nya kommunmedborgare att flytta hit.

Nya bostadsområden bör möjliggöra boendeformer för samtliga åldersgrupper. Boenden bör anpassas så att äldre kan bo kvar i samma område fast i annan boendeform och nyproducerade bostäder bör handikappanpassas och så långt som möjligt struktureras så att de går att anpassa vid behovsförändring.

Attraktivitet

Gällivare kommun har en storslagen natur och goda förutsättningar för att skapa unika och mycket attraktiva bostadsmiljöer. I det blir en attraktiv bebyggelse viktig. Detta har efterfrågats i de Workshops som genomförts med allmänheten under 2010 samt tydliggörs i den utredning som gjordes 2011 angående funktionellt och attraktivt boende i Gällivare. Exempel på bostadsområden i Gällivare som pekats ut som attraktiva av allmänheten är Vassara älv, Repisvaara samt förtätade områden inne i centrum. En attraktiv bebyggelse bygger på

variation i miljön – att kunna bo centralt, i staden, på landsbygden, naturnära, nära kommunikationer, samtidigt som det blir viktigt att kunna välja ur mångfalden och satsa där förutsättningarna att göra avtryck är störst. För att stärka kommunens attraktionskraft, förhindra utflyttning, locka till inflyttning samt att sätta Gällivare på kartan är det nödvändigt att våga satsa.

För att åstadkomma välintegrerade områden som är rika på mångfald bör en blandning av olika boende- och upplåtelseformer eftersträvas. Orter som har ett varierat och blandat bostadsutbud, där olika typer av människor kan bo och verka tillsammans, bidrar till att skapa attraktiva livsmiljöer och främjar en hållbar utveckling ur såväl socialt, ekologiskt som ur ekonomiskt perspektiv. Ett brett utbud av olika typer av boenden underlättar för flyttkedjor och bidrar till ett mer hållbart resursutnyttjande av befintliga bostäder.

De framtida boendemiljöerna i kommunen ska enligt allmänheten karaktäriseras av att det inom gång- och cykelavstånd ska finnas tillgång till service, vänner och rekreationsområden. För framtida stadsstruktur efterfrågas en blandad stad med hög kvalitet på exteriör och interiör miljö.

Strategi

Förutom bostadsförsörjningsplanen är en god fysisk planering medlet för att uppnå en långsiktig och hållbar bostadsförsörjning. Genom god planberedskap, i form av översikts- och detaljplaner, kan besked snabbt lämnas om vilka områden som är möjliga att bebygga med bostäder. Dessutom säkerställs en långsiktig och medveten utveckling av kommunen. Genom att successivt upprätta och uppdatera översiktsplaner skapas även ett bra underlag för framtida markförvärv. Genom en aktiv markpolitik kan kommunen tillgodose behovet av mark för framtida exploateringar och medverka till att bostads- och industrifastigheter nybildas.

Planeringsfolkmängd

I samband med arbetet med bostadsförsörjningsplanen och bedömningen av behovet av ersättningsbostäder i anledning av samhällsomvandlingen i Malmberget, har frågan om kommunens mera generella uppfattning och ambition kring utvecklingen av befolkningsmängden uppkommit. Med syftet att

få en bild av situationen i kommunen har Företagsbolaget och Statisticon på uppdrag av Gällivare kommun gjort en undersökning av företagets behov av ”nyrekrytering”. Enligt denna undersökning innebär miniscenariot ett framtida arbetskraftsbehov på ca 2000 personer vilket med variabler för medflyttare, familjebildning och pendling medför en tillväxt och på totalt ca 4000 personer. I maxiscenariot är motsvarande arbetskraftsbehov ca 3600 personer vilket medför en tillväxt på totalt knappt 7000 personer. Mot denna bakgrund har frågan om prognosen och den kommunala ambitionen för befolkningsmängden i kommunen behandlats på seminarium tillsammans med politiker från nämnder och styrelser och representanter från Kungliga Tekniska Högskolan.

Syftet med att ta fram och besluta om en planeringsfolkmängd är en förutsättning för ett långsiktigt planeringsarbete och för att uppnå en god framförhållning gällande planeringsförutsättningar för framtida bostadsbehov.

Översiktsplan (ÖP)

Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplanens syfte är att ge vägledning och stöd i beslut om användningen av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Planen ska redovisa hur kommunen avser att tillgodose riksintressen och miljö kvalitetsnormer. Planen kan också innehålla kommunens vision på området och vara dess strategiska dokument för den framtida utvecklingen.

Översiktsplanen är vägledande, såväl när kommunen upprättar detaljplaner och områdesbestämmelser samt prövar bygglov enligt plan- och bygglagen, som när kommunen eller andra myndigheter fattar andra beslut som rör mark- och vattenanvändningen i kommunen. Den nuvarande gällande översiktsplanen för kommunen är från 1991 och arbete pågår med att revidera och uppdatera denna.

Fördjupad översiktsplan Gällivare-Malmberget- Koskullskulle (FÖP)

I den fördjupade översiktsplanen från 2008 finns det områden som ligger i konflikt med andra intressen t.ex. flygplatsen. Dessutom bidrar dessa föreslagna nya bostadsområden inte till en sam-

manhållen bebyggelse. Den medborgardialog som förts via projekt Nya Gällivare uppvisar intresse för andra områden för bostadsbebyggelse, vilket inte får bortses ifrån i kommande planering. Dessa faktorer visar på att den fördjupade översiktsplanen behöver revideras. En revidering skulle resultera i uppdaterade områden som är aktuella för t.ex. bostadsbebyggelse.

Strategi för markförsörjningen

För att kunna ha en beredskap för kommande exploateringar gällande bostäder, offentliga funktioner och även näringslivetableringar så behövs en markförsörjningsplan. Den bör visa det kommunala markinnehavet, möjliga lokaliseringar för olika typer av etableringar, samt behovet av inköp och färdigställande av mark. Markberedskap ska bidra till att marknadsföra kommunen och attrahera nya etableringar.

Utvecklingsplaner

Utvecklingsplanerna är framtagna för de utpekade områdena som framkom av den dialogprocess och visionsarbete som genomfördes av kommunen med medborgare och näringsliv främst under 2010. Dessa områden är Repisvaara, Centrum och Vassa-

ra älv. Utvecklingsplanerna ligger till grund för det fortsatta planeringsarbetet med samhällsomvandlingen. Alla berörda nämnder, förvaltningar och bolag inom kommunen har ett gemensamt ansvar för genomförandet av planens visioner, mål och strategier. Detta kräver samarbete över sektors- och verksamhetsgränser.

Detaljplanering

Framtagandet av detaljplaner utgår ifrån en lagstadgad planprocess. Detaljplanerna visar utbyggnad på en mer detaljerad nivå, är juridiskt bindande och bygger på en översiktsplan, fördjupad översiktsplan alternativt utvecklingsplan/planprogram. Gestaltungsprogram kan kopplas till detaljplaner där utformning regleras mer i detalj. Detaljplanen är ett verktyg för att genomföra de mål som finns i kommunens översiktliga planering. Detaljplaneskedet genomsyras av dialog och samverkan mellan kommun, exploatör och berörda sakägare med syfte att genomföra de strategier som finns i den översiktliga planeringen.

Källförteckning

Arbetsförmedlingen,
www.arbetsformedlingen.se

FjellNorge,
www.fjellnorway.com

Malmö stad,
www.malmo.se

Sveriges arkitekter,
www.arkitekt.se

Statistiska centralbyrån,
www.scb.se

DTZ Sweden AB

Tyréns Temaplan AB

Hemåt fastigheter

HSB

LKAB fastigheter AB

Top bostäder AB

Riksbyggen

Projekt Nya Gällivare samfinansieras av



**Gällivare
kommun**



En investering för framtiden



EUROPEISKA
UNIONEN
Europeiska
regionala
utvecklingsfonden