

VI BYGGER FRAMTIDEN

BOSTADSPOLITISKT PROGRAM 2020–2040



JAKOBSTAD | EN LITEN STAD MED STORT HJÄRTA

JAKOBSTAD | Bostadspolitiskt program 2020–2040

PRODUKTION: Sonja Finholm, www.alfredmedia.fi

BILDER: Fastighets Ab Ebba



JAKOBSTAD | En liten stad med stort hjärta

Vi är alla med och bygger staden, gör den till vår egen. Hos oss ska alla hitta sin plats. Men vem är vi och hur vi vill bo? Och hur ska vi anpassa oss till en föränderlig värld?

I arbetet med detta bostadspolitiska program har vi tagit avstamp i stadens strategi. Begrepp som välfärd, delaktighet, livskraft och partnerskap är viktiga ledord när vi formar framtiden. Det ska vara smidigt att röra sig i vår stad, med korta avstånd mellan allmänna platser, boende, handel och service. Men även processen att slå sig ner här kan förenklas – genom att skapa fler hyresbostäder och hitta kundvänliga rutiner i samband med nya bygglov. Genom effektiv markanvändning kan vi skapa förutsättningar för både fler arbetsgivare och nya invånare. Näringslivets behov av arbetskraft kräver inflyttning och genom tillgång till lämpliga bostäder kan vi stöda våra befintliga företag och främja nyetableringar.

Målsättningen var att staden år 2020 skulle ha 20 000 invånare. Vi nådde inte det målet, men fortsätter jobba för att Jakobstad ska vara en attraktiv boendeort och för att locka nya invånare. Genom detta dokument vill vi skapa verktyg för att ta tillvara och utveckla den stora potential som finns i staden och i regionen.

Hur ska vi locka inflyttare som kan svara på regionens stora arbetskraftsbehov? Har vi tillräckligt med attraktiva hyreslägenheter och bostadstomter? Och hur ska våra äldre hitta ett anpassat boende? Det här är en del av de frågor vi försökt svara på. Många frågor är fortfarande öppna – men genom att ställa dem är vi en bra bit på väg. En bit till i byggandet av pusslet som bildar vår stad.

Vår syn på boende förändras. Från tidigare generationers pragmatiska syn på bostaden som ett ställe där man övernattar och söker skydd, till dagens individualistiska samhälle där bostaden ofta är ett sätt att förverkliga sig själv och en symbol för vårt välstånd. I framtiden kommer det troligen att vara andra faktorer som avgör. Vi blir allt mer rörliga och uppskattar flexibla lösningar, samtidigt som gröna värden och hållbarhet är en självklarhet. Trygghet och tillgänglighet är andra byggstenar. En viktig del av stadens basservice är att ordna ändamålsenliga bostäder för invånare i olika livssituationer. För att uppnå tillväxt och lyckas förändra åldersstrukturen ställs stora krav på nyproduktion och sanering av befintliga bostäder. Två av kärnfrågorna är hur vi ska få våra gamla områden att blomstra på nytt och hur vi ska hitta ett eget, unikt koncept. Och hur vi ska få fler att vilja bosätta sig här.

Bostaden är och förblir ett av våra grundläggande behov – och det är upp till oss att fylla den med liv. Göra bostaden till ett hem.

Jakobstad, mars 2020

Arbetsgruppen för det bostadspolitiska programmet



BOSTADSPOLITIK

"Samhällsplanerande politik som görs på statlig och kommunal nivå. Bostadspolitiken syftar till att skapa en god samhällsplanering i fråga om hållbar utveckling för livsmiljö och ekonomisk utveckling, och inrymmer byggande, bostadsförsörjning och bostadsmarknader. Målsättningen är att hela befolkningen ska beredas sunda, rymliga, välplanerade, ändamålsenligt utrustade och ekologiskt hållbara bostäder av god kvalitet till skäliga kostnader."

Wikipedia

INNEHÅLL

1. INLEDNING

1.1	Vadå bostadspolitik?	7
1.2	Tillbakablick	7
1.3	Ebba	8
1.4	Arbetet	8
1.5	Utgångsläge	10

2. NULÄGE & MÖJLIGHETER

2.1	Befolkningsutveckling	10
2.2	Åldersstruktur	11
2.3	En rörlig befolkning	12
2.4	Regionala flyttströmmar	13
2.5	Stadsdelsvisa flyttströmmar	14
2.6	Arbetsplatser och rekrytering	15
2.7	Fritidsbostäder	17
2.8	Mark- och tomtpolitik	17
2.9	Planläggning	18
2.10	Lediga tomter	19
2.11	Infrastruktur och kommunalteknik	20
2.12	Hushåll och bostadsbestånd	21
2.13	Hissar och hinderfrihet	22
2.14	Miljöhälsovård	23

3. BOSTADSMARKNADEN

3.1	Så bygger vi	25
3.2	Bostadshandeln	26
3.3	Privata aktörer	28

4. VI BYGGER FÖR ALLA

4.1	Seniorer	29
4.2	Funktionshindrade	30
4.3	Klienter inom stödboende	31
4.4	Personer i integration	32
4.5	Studerande	32
4.6	Framtidens invånare	33
4.7	Rekryteringsbostäder	34
4.8	Bostadslösa	35

5. FRAMTIDEN ÄR REDAN HÄR

5.1	Mångfald och flexibilitet	37
5.2	Ny klimatstrategi	38
5.3	Hållbarhet i praktiken	38

6. VISION & ÅTGÄRDER

6.1	Nyckelord – Så här gör vi	39
6.2	Beslutsgången	45
6.3	Uppföljning	46

7. ORDLISTA

8. LÄNKAR

9. BILAGOR

9.1	Uppföljningsblankett	50
-----	----------------------	----



1. INLEDNING

1.1. Vadå bostadspolitik? | Vem berörs?

Ett bostadspolitiskt program är ett verktyg i huvudsak för våra beslutsfattare och tjänstemän. Programmet ska ge dem vägledning inför viktiga beslut. Det är en lägesbeskrivning av var vi står i dag, men framför allt en analys av vart vi är på väg. Inom staden och bland de folkvalda fattas många viktiga och avgörande beslut som berör vår stad, våra invånare och hur vi bygger för framtiden. Tanken är att erbjuda beslutsfattarna ett instrument som underlättar hela processen, från mark- och tomtpolitik till planläggning och byggande. Dessutom vill vi bygga rätt. Klimatsmart, hållbarhet och gröna värden är viktigt.

Men hur berör det här mig?

Bostadspolitik handlar om stadens utveckling, om beslut och styrning, men också om dig och mig. Det handlar om vårt kvarter, min stadsdel och vår stad. Om vår framtid. Det här bostadspolitiska programmet är ett kugghjul i ett stort maskineri, som sist och slutligen handlar om ett av våra viktigaste behov – att ha ett tryggt boende.

1.2 Tillbakablick | Detta har hänt

Verkligheten ser inte längre likadan ut som för åtta år sedan när det gamla bostadspolitiska programmet formulerades. Då var det ofta en självklarhet att unga familjer flyttade tillbaka till hemstaden, slog sig ner och byggde hus. I dag är det lika vanligt att familjen stannar kvar på studieorten, satsar besparingarna på en trerummare och bygger upp en helt annan vardag.

2012 var marknaden för hyresbostäder i obalans. I stadens bostadsportfölj fanns till exempel ett överskott på kompisbostäder för studerande, trots att studiebostäder med delat badrum och kök under en längre tid inte varit efterfrågade. Det fanns också ett överskott på familjebostäder i hiss-lösa våningshus, framför allt trerummare, och det här hade lett till en stor tomgång. 2012 fanns det också en skriande brist på bostäder anpassade för funktionshindrade. Det behovet kvarstår ännu trots att den akuta bristen delvis har lösts med nya enheter.

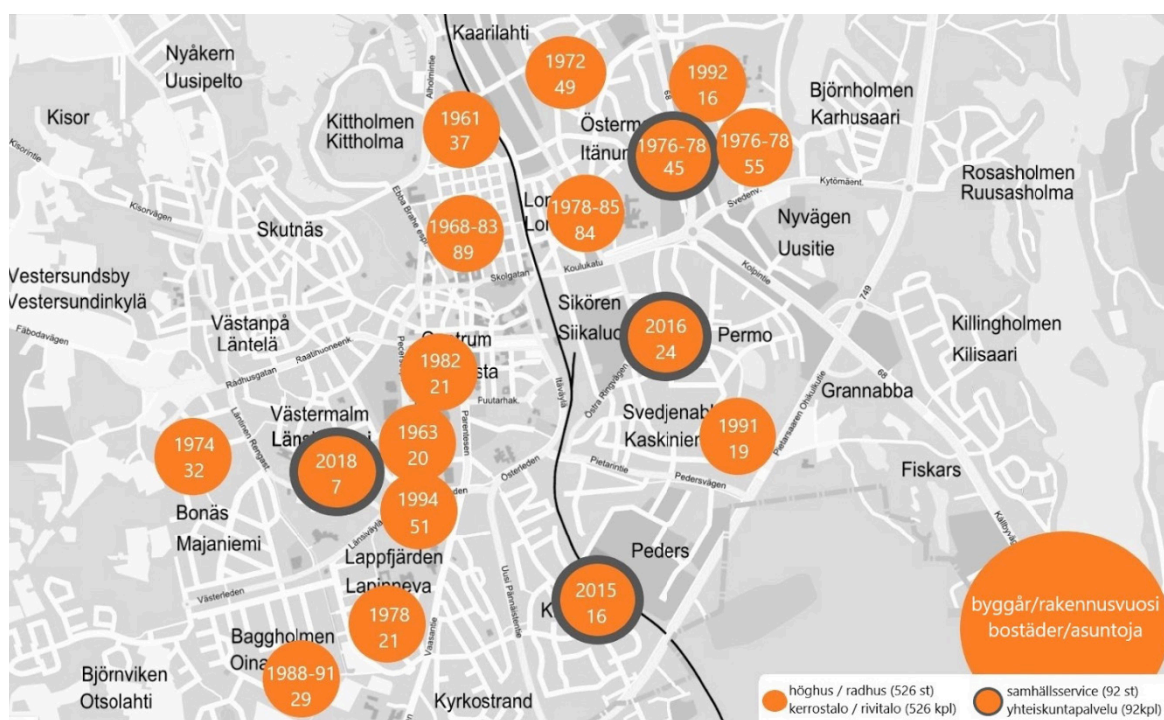
Sedan 2012 har största delen av målsättningarna i det gamla bostadspolitiska programmet uppfyllts. Det också hänt en hel del i stadens bostadspolitik. Hyreshuset Masken och delar av Jakolosa har rivits, precis som det äldre huset vid studiebostäderna Bodgärdet. Fastigheter har sålts. Nya enheter har byggts, som missbrukarboendet på Permovägen, arbetscentralen och boendet på Svartmattvägen samt ett boende för funktionshindrade på Radiovägen. Rivningen av Masken och Jakolosa var nödvändig. En grundrenovering av husen skulle ha höjt hyrorna oskäligt mycket och skulle inte heller ha avhjälpt bristen på hyreslägenheter eftersom lägenheterna inte fanns i kärn-centrum och var alldeles för stora. Dessutom saknade husen hissar. I dag har staden också ett eget fastighetsbolag, Ebba.

1.3 Ebba | Vårt eget fastighetsbolag

2014 fusionerades 17 fastighetsaktiebolag till Fastighets Ab Ebba. Ebba äger en betydande del av stadens hyresfastighetsbestånd, vilket gör bolaget till en väsentlig aktör både gällande bostäder och fastigheter för samhällsservice. År 2019 ägde bolaget cirka 620 bostäder eller boendeplatser, med en genomsnittlig beläggning på 96,6 procent. Omsättningen var år 2019 drygt 3,8 miljoner euro. År 2020 öppnade Ebba en egen uthyrningsenhet.

2012 hade staden 84 tomma lägenheter, varav 74 inte ens var beboeliga. Tack vare grundandet av Ebba och nya strategier har hyresbostäderna renoverats i rask takt. I dag finns det inte längre några bostäder som inte kan hyras ut på grund av undermåligt skick. Nya fastigheter har köpts och nya detaljplaner är på gång. Nya tomter har också införskaffats och flera nybyggen är under planering. De nyaste hyresbostadshusen är byggda på 1990-talet.

Ebbas fastighetsbestånd – byggår och antal lägenheter



KÄLLA: FASTIGHETS AB EBBA

1.4 Arbetet | Hur har vi gjort?

Den 1 juni 2018 lämnade Fastighets Ab Ebba in en skrivelse till stadsstyrelsen med förslag på att förnya stadens bostadspolitiska program. Orsaken var att flera strategiska delmål i det gamla programmet redan hade förverkligats. Dessutom behövs ett styrdokument för bostadspolitiken – fastighetsbolaget Ebbas målsättning är dels att leverera det som staden i egenskap av ägare vill ha, och dels att kunna möta efterfrågan på bostadsmarknaden.

Det nya programmet har beretts och koordinerats av en arbetsgrupp som är tillsatt av tekniska nämnden. Till arbetsgruppen valdes tjänstemän vars ansvarsområden anknyter till bostadspoliti-

ken. I gruppen finns representanter för markpolitiken, stadsplaneringen, kommunaltekniken och bostadsärenden. Till arbetsgruppen valdes också representanter för det politiska beslutsfattandet. Det första mötet hölls i december 2018. Den politiska behandlingen av det bostadspolitiska programmet startar i stadsstyrelsen. Därefter begärs utlåtanden från stadens nämnder, råd och andra intressentgrupper. Programmet ska slutligen godkännas av stadsfullmäktige.

Arbetsgruppen

Anders Blomqvist – stadsgeodet, arbetsgruppens ordförande

Pekka Elomaa – stadsplanearkitekt (medverkat till 02/2019)

Sören Öhberg – stadsplanearkitekt

Rune Hagström – teknisk direktör (medverkat till 05/2019)

Harri Kotimäki – stadsingenjör, t.f. teknisk direktör

Micael Nylund – ledande byggnadsinspektör

Pirjo Knif – chef för äldreomsorgen

Maria Aho – enhetschef för vuxensocialarbete

Åsa Björkman – vd för Fastighets Ab Ebba

Owe Sjölund – ordförande för Fastighets Ab Ebba

Mervi Rantala – politisk representant

Conny Englund – politisk representant

Ulla Lundell-Muittari – arbetsgruppens sekreterare

Under våren 2019 jobbade arbetsgruppen med bakgrundsfakta och statistiskt material. Det hölls möten med enheterna där vi diskuterade bostadsfrågor ur olika specialgruppers perspektiv. Samtidigt ordnades tre workshoppar med olika teman: Seniorer, äldre och funktionshindrade, Unga, inflyttare och personer i integration samt Markpolitik och planläggning. Vi bjöd in representanter från äldrerådet och ungdomsfullmäktige samt invånarrepresentanter för de olika kategorierna. Varje workshop hade cirka 30 deltagare. Deltagarna gavs också senare möjlighet att ge synpunkter på det färdiga materialet. Under ett återkopplingstillfälle i januari 2020 fick deltagarna möjlighet att bekanta sig med materialet och då framfördes bland annat synpunkter:

- *Bra med verksamhet över kommungränser.*
- *Ta hand om gamla bostadsområden.*
- *Bra med blandning av yngre och äldre i samma område.*
- *Sträva efter gemensamt skol- och integrationsspråk för invandrarfamiljer.*
- *Utveckla processen för bygglovsansökan, mera positivt bemötande av kunder.*
- *Hitta det unikt positiva som gör Jakobstad känt på riksplanet, exempelvis språkbadet.*
- *Flera nya bostadsområden liknande Vestersundsby – i riktning Varvet.*
- *Nya planer för att underlätta utvecklingen.*
- *Vägledning för den som kommer utifrån och inte känner systemet.*
- *Stadens attraktivitet hänger ihop med kvaliteten på skol- och dagvårdsnätet.*
- *Direkt tillgång till lämpliga bostäder är avgörande för rekrytering.*

Programmet presenteras för beslutsfattare och allmänheten våren 2020. Det slutgiltiga programmet utarbetas på båda språken och läggs fram till stadsstyrelsen och fullmäktige för godkännande.

1.5 Utgångsläge | Stadens strategi

Plock ur Jakobstads strategi 2017–2025:

Målsättningar

- Befolkningstillväxt: 20 000 invånare år 2020 och fortsatt tillväxt.
- Ett mångsidigt och tillräckligt utbud av boende för livets olika skeden.
- Utvecklad marknadsföring av Jakobstad som boendeort.

Utvecklingsområden

- En bostadspolitik som svarar mot olika ålders- och invånargrupperns behov.
- Kommunikations- och marknadsföringsaktiviteter för att locka unga vuxna (25–39 år) till regionen.
- Ökat antal hyresbostäder och en översikt av bostadsläget för att matcha unga vuxnas behov.

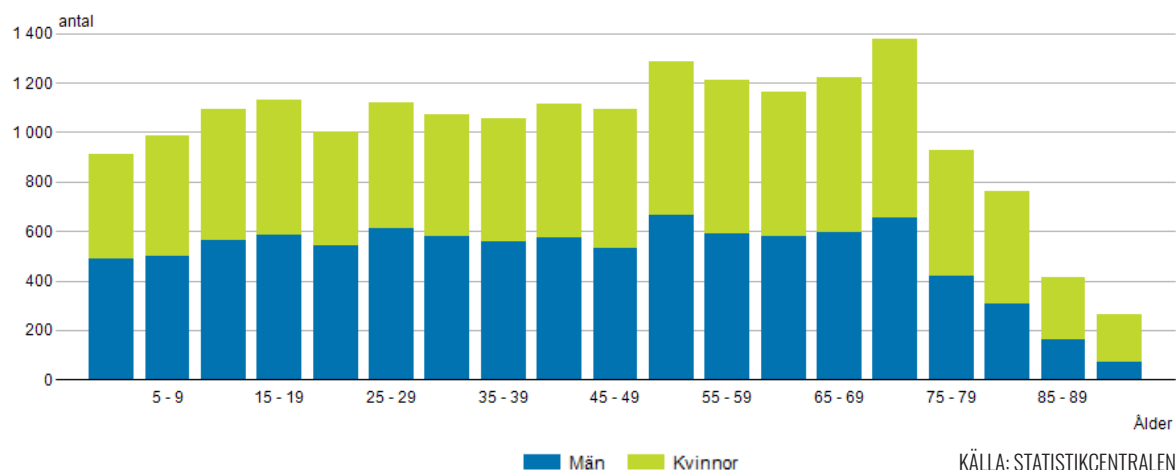
2. NULÄGE & MÖJLIGHETER

2.1 Befolkningsutveckling | Att vända trenden

Jakobstad hade i slutet av år 2019 19 276 invånare. Befolkningsutvecklingen har under de senaste årtiondena stagnerat och till och med varit svagt negativ. Enligt Statistikcentralens prognos från år 2015 skulle Jakobstads befolkning år 2040 ha sjunkit till cirka 19 400 invånare. Enligt den senaste prognosen baserat på befolkningmängden 2019 kommer befolkningen fram till år 2040 att minska till 17 340 invånare. Under de senaste fyra åren har prognosen för 2040 alltså skrivits ner med cirka 2 000 invånare.

Första steget till en förändring är att hejda den pågående befolkningsminskningen. Att vända den negativa trenden är en stor utmaning som kräver samarbete mellan alla sektorer inom staden och i många frågor även en samsyn inom regionen. För att locka nya invånare krävs arbetsplatser, vilket också förutsätter ett bra utbud på bostäder. Det här gäller Jakobstad, men också grannkommunerna. Ju fler inflyttare, desto bättre för regionen.

Befolkningsstruktur enligt kön och ålder 2020

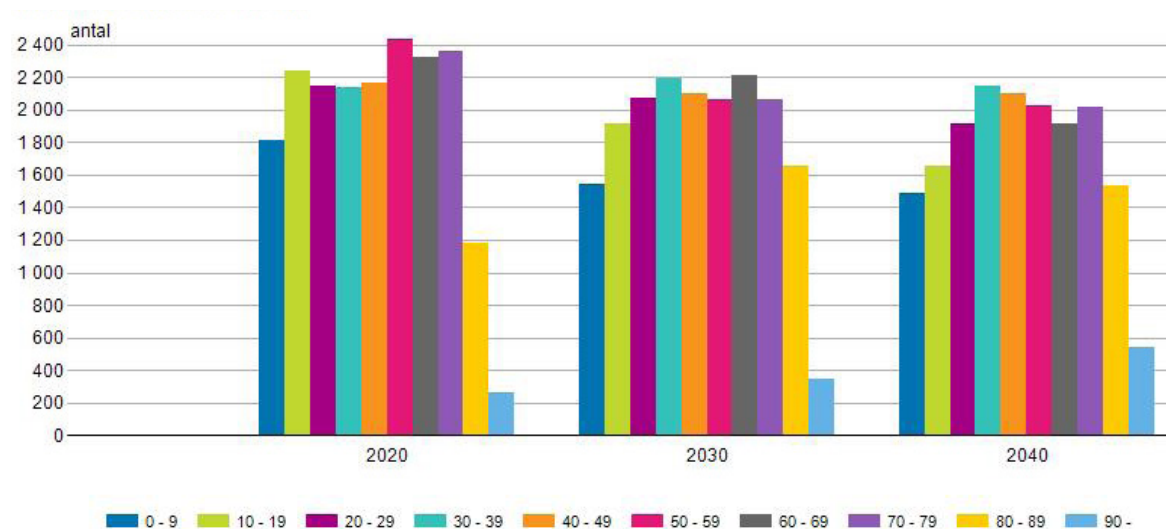


2.2 Åldersstruktur | Vi blir allt äldre

Jakobstad har redan i dag en förhållandevis ålderstigen befolkning. Enligt Statistikcentralens prognos kommer trenden att fortgå – en allt större andel av befolkningen kommer i framtiden att utgöras av äldre personer. Fram till år 2040 beräknas stadens totala befolkning minska med cirka 2 000 personer. Andelen invånare över 80 år ökar däremot från 1 440 stycken (7 procent) år 2020 till cirka 2 200 stycken (11 procent) år 2040. Samtidigt sker det en långsam minskning inom alla övriga åldersgrupper.

Försörjningsförhållandet för regionen är sämre än för landet i medeltal (år 2015 69,8 mot 58,2). Enligt prognoser kommer förhållandet i framtiden att försämrats både regionalt och på riksnivå (prognos för år 2040: 76,6 mot 69,7). Av regionens kommuner har Jakobstad det bästa försörjningsförhållandet, men även här sker det en försämring under perioden 2015–2040 (från 67,8 till 74,1).

Befolkningsprognos 2020–2040



KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

Antalet äldre – prognos

	65-74-åringar	75-84-åringar	Över 85-åringar	Över 65-åringar totalt	Över 75-åringar totalt
2020	2551	1742	701	4994	2443
2030	2118	2082	950	5150	3032
2040	1956	1826	1236	5018	3062

KÄLLA: SOCIAL- OCH HÄLSOVÅRDSVERKET

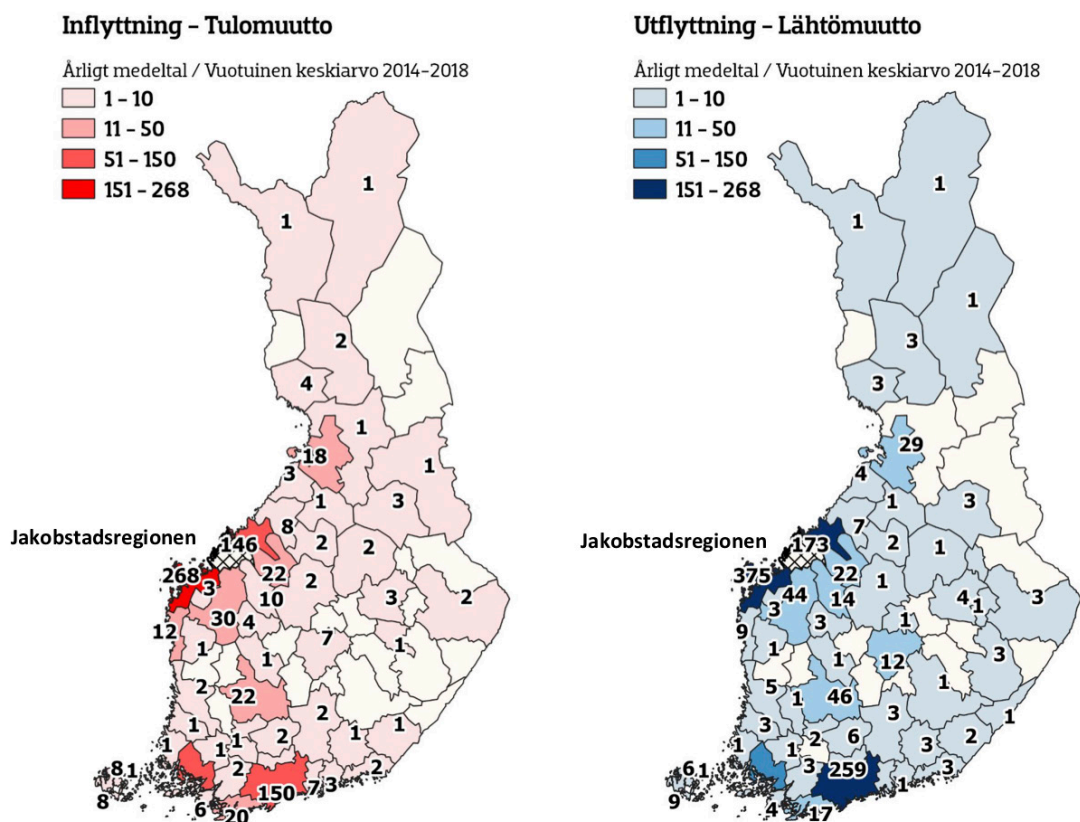
2.3 En rörlig befolkning | Vem flyttar?

En allmän trend i samhället som också gäller vår region är att flyttningsrörelserna ökar. Samtidigt har immigrationen avtagit. Till Jakobstadsregionen flyttade åren 2014–2018 i medeltal 874 personer årligen från övriga Finland medan 1220 flyttade ut. Immigrationen var 416 personer årligen medan emigrationen var 227.

Sju av tio utflyttare är under 30 år och allra mest flyttar 20–24 åringarna. Under perioden 2008–2017 var medianen för inflyttning i denna ålderskategori 220 personer per år, och utflyttning 290 personer per år. Den näst största åldersgruppen bland flyttarna är 25–29 åringar, med en median för inflyttning på cirka 140 personer per år och för utflyttning 160 personer per år. I högre åldersklasser avtar flyttningsbenägenheten. En jämförelse med hela Jakobstadsregionen visar ungefär samma mönster. Däremot flyttar unga barnfamiljer mera sällan bort från regionen jämfört med hela landet. Ett typiskt drag för regionen är också att svenskspråkiga är mindre benägna att flytta, medan finskspråkiga flyttar i samma utsträckning som det nationella medeltalet.

I ålderskategorierna 65–69 år och 70–74 år märks specifikt för Jakobstad ett litet överskott av inflyttade. Med ökande ålder är det naturligt att faktorer som närhet till service och centrum påverkar valet av bostadsort. Jämfört med övriga åldersklasser är flyttningsrörelsen över kommungränsen ändå relativt liten bland de äldre, nettoinflyttningen i dessa åldersklasser uppgår endast till cirka tio personer per år. Flyttningsunderskottet gällande unga personer är illavarslande, eftersom det bidrar till att befolkningsstrukturen i Jakobstad och regionen på längre sikt blir allt mera skev. All inflyttning är bra och målsättningen är att få fler invånare i alla åldersgrupper.

Nationella flyttrörelser ur regionalt perspektiv



KÄLLA: UTVECKLINGSBOLAGET CONCORDIA

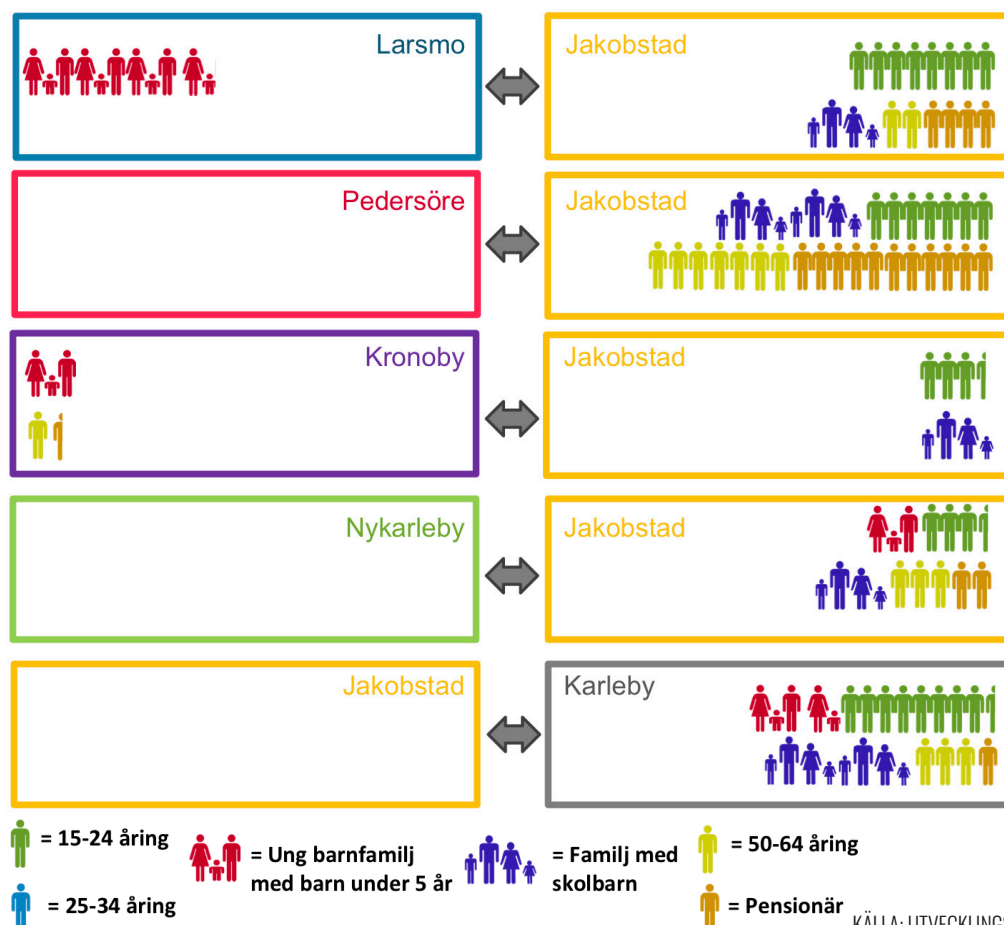
2.4 Regionala flyttströmmar | Vem vinner?

Jakobstadsregionen som helhet har en försiktig positiv befolkningsutveckling. Jakobstad, Kronoby, Nykarleby, Larsmo, Pedersöre har i dag cirka 50 000 invånare. Befolkningsprognoserna både för regionen och för landskapet Österbotten är positiva. År 2040 förväntas antalet invånare i regionen ha ökat med cirka 2 000 personer.

Befolkningsförändringen i regionen har länge varit positiv, men sedan 2010 har nettoflyttningen inom Finland inneburit ett underskott. Utflyttningen sker framför allt till större centra och till studieorter som Vasa, huvudstadsregionen, Åbo och Tammerfors. Lokalt sker det också utflyttning till Karlebyregionen. Inflyttningen till regionen kommer i första hand från samma områden, men i något mindre omfattning. Slutsumman av flyttrörelserna är alltså negativ.

Flyttrörelserna inom regionen är i stort sett i balans. Under den senast granskade perioden märks dock en nettoflyttning från Pedersöre och Nykarleby till Jakobstad samt från Jakobstad till Karleby. Skillnaden består i att flera barnfamiljer flyttar från Jakobstad till grannkommunerna, medan flera unga vuxna och pensionärer flyttar till Jakobstad. Detta betyder bland annat att utflyttarna från Jakobstad har högre medelinkomst än inflyttarna. Enligt statistik från åren 2015–2018 har befolkningen antalsmässigt minskat i Jakobstad, medan den har ökat i närbelägna tätorter som Sandsund, Larsmo och Nykarleby centrum. Mera avlägset belägna byar och glesbygdsområden har i allmänhet haft en minskande befolkning.

Nettoflyttrörelser mellan kommunerna (årligt medeltal 2015–2018)

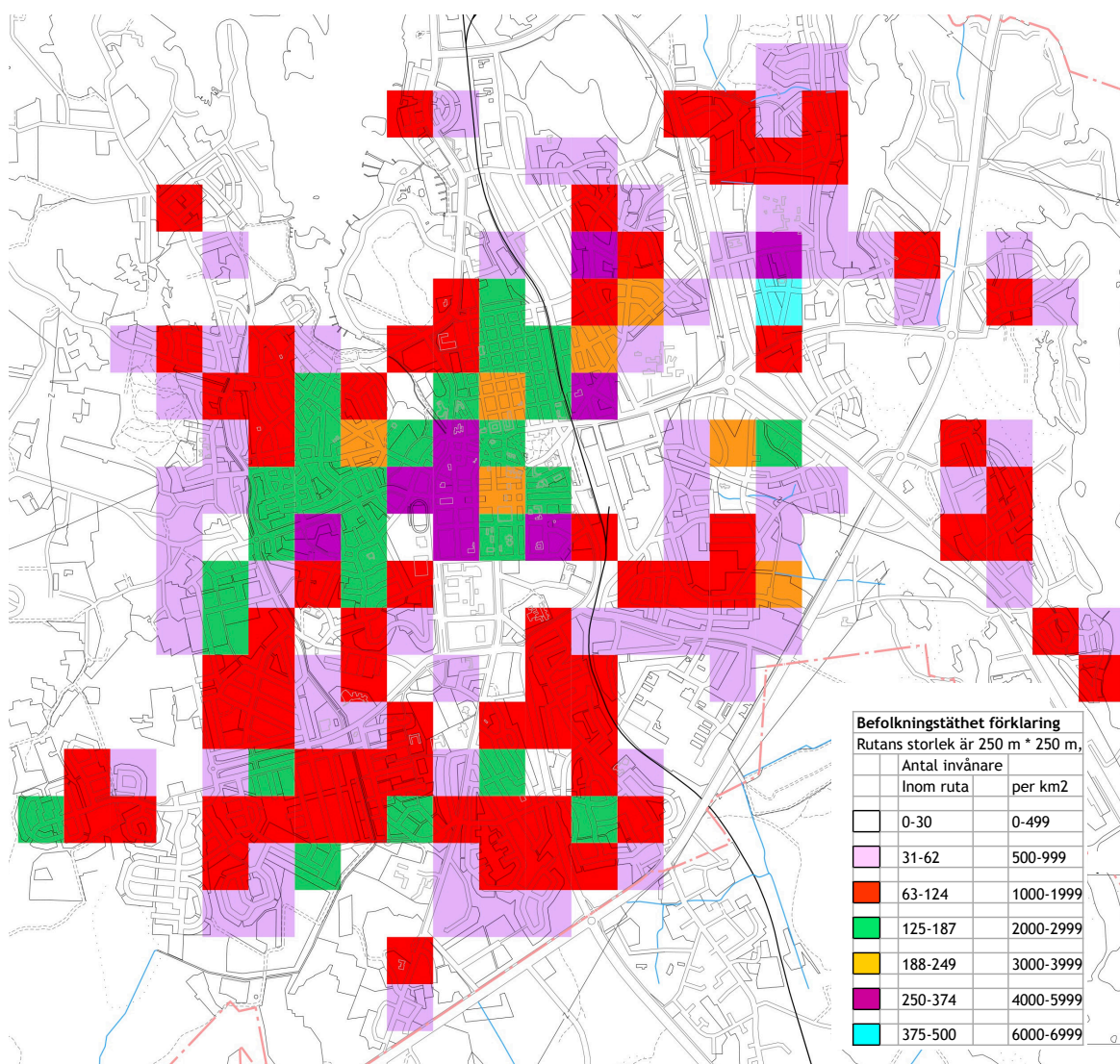


2.5 Stadsdelsvisa flyttströmmar | Var vill vi bo?

Den stadsdelsvisa befolkningsstatistiken är inte heltäckande. Osäkerheten beror främst på att ett visst antal personer inte överhuvudtaget är knutna till något statistikområde och därför refereras flyttningen inom staden inte i exakta tal. Enligt befolkningsstatistiken är Västermalm och Östermalm (Kråkholmen) de totalt sett mest folkrika stadsdelarna. Båda har över 1 200 invånare. De stadsdelar som domineras av industri har däremot mycket liten befolkning.

Förändringarna har granskats i två olika tidsperspektiv. Det längre perspektivet är fem år, 2014–2018, och det kortare perspektivet är år 2018. Förändringarna har granskats i absoluta tal, varför stadsdelar med liten befolkning sällan noteras. Under perioden 2014–2018 har den största totala befolkningsökningen skett i Sveden, Kisor, Kråkholmen, Vestersundsby och centrum norra. Av dessa områden kan Kisor och Vestersundsby främst förklaras med nybyggnadsverksamhet. I övriga fall handlar det om inflyttning till befintliga bostadsområden. Flyttningen till kommunen är störst till Sveden, centrum norra och Skata östra. Den interna nettinflyttningen är störst i Kisor, Skata västra och centrum södra.

Invånarantal enligt stadsdel



KÄLLA: STADEN JAKOBSTAD

Den största totala minskningen under samma femårsperiod har skett i Östanpå, Skutnäs och Permo. De här stadsdelarna representerar äldre bostadsområden där det bor olika befolkningsgrupper. Nettoutflyttningen från kommunen är störst från Östanpå, Permo och Lappfjärden, medan den interna nettoutflyttningen har varit störst från Korsgrundet-Kvastberget, Permo och Skutnäs. Födelseöverskottet är störst i Killingholmen, Baggholmen och Kivilös, vilka är områden där det under de senaste 15 åren har skett en relativt stor nybyggnadsverksamhet. Födelseunderskottet är störst i Skata västra, Kråkholmen, Sveden samt i flera delar av centrum.

De synligaste trenderna är att stadsdelar som byggdes på 1960- och 70-talen tappar invånare, medan relativt nybyggda stadsdelar har en positiv befolkningsutveckling och födelseöverskott.

Bostadsbidrag

År 2018 fick 9,5 procent av alla hushåll i Jakobstad bostadsbidrag. Samma siffra för hela Österbotten var 12,6 och i hela landet 13,9 procent. I Jakobstad har vi färre mottagare av bostadsbidrag jämfört med landets medeltal, medan vi procentuellt sett har fler mottagare än de andra kommunerna i regionen. Vi ligger däremot lägre än Vasa och Karleby, vilket kan förklaras av att andelen studerande är större i grannstäderna. När det gäller pensionärer är siffran 7,2. Andelen är aningen högre än i Vasa men lägre än i hela landet. Högsta beloppet för bostadsbidraget för en pensionstagare år 2020 är 562 euro per månad.

Det allmänna bostadsbidraget finns till för att hjälpa hushåll med låga inkomster att klara sina boendekostnader. Allmänt bostadsbidrag kan ges till boende i hyres- eller ägarbostäder. Samma gäller bostadsbidraget för pensionstagare, som betalas till pensionstagare som bor ensamma eller med make eller maka. Bostadsbidrag ansöks hos Folkpensionsanstalten. Bestämmelserna om grunderna för bostadsbidrag regleras i lag. De maximala boendekostnaderna som beaktas i det allmänna bostadsbidraget varierar regionalt och enligt hushållets storlek.

2.6 Arbetsplatser och rekrytering | Här finns jobben

I regionen finns i dag cirka 21 500 arbetsplatser, varav ungefär hälften i Jakobstad. Stadens självförsörjningsgrad i fråga om arbetsplatser är cirka 134 procent. I grannkommunerna varierar siffran mellan 42 och 99 procent. Sysselsättningsgraden bland befolkningen är däremot högre i grannkommunerna än i Jakobstad, vilket indikerar en relativt stor inpendling av arbetskraft.

I Jakobstad fanns det år 2017 cirka 1 300 företag, varav cirka 1 000 är småföretag med max fyra arbetstagare.



KÄLLA: UTVECKLINGSBOLAGET CONCORDIA

I slutet av år 2016 var det totala antalet sysselsatta invånare cirka 7 800 personer, medan det totala antalet arbetsplatser var cirka 10 450. I de flesta branscher finns det fler arbetsplatser än arbetstagare, framför allt inom tillverkning samt vård och omsorg. Dessa arbetsplatser innebär således sysselsättning även för invånare från andra kommuner. Undantagen är transport- och logistikbranschen samt primärnäringsarna där det finns färre arbetsplatser än sysselsatta.

Vård- och omsorgsbranschen är kvinnodominerad, vilket påverkar behovet av arbetskraft. På grund av moderskaps- och vårdledigheter finns ett stort behov av vikarier. Cirka 30 procent av arbetstagarna inom branschen väljer dessutom att jobba deltid, vilket också bidrar till vikariebehovet. Pensioneringar frigör i dagsläget 30–40 arbetsplatser per år. Efterfrågan på arbetskraft för vård och omsorg överstiger i dagsläget utbudet.

Utvecklingsbolaget Concordias undersökning bland regionens företag visar att behovet av arbetskraft även i andra branscher är klart större än väntat. Under de närmaste åren behövs det 600–800 nya arbetstagare i regionen och hälften av alla tillfrågade företag säger att bristen på arbetskraft begränsar verksamheten. Allra störst är behovet av produktionspersonal.

Enligt Concordia är arbetskraftsbristen fortfarande det största hindret för tillväxt och med tanke på att exportutsikterna fortfarande är goda är det viktigt att fortsättningsvis samarbeta aktivt kring rekryteringsfrågorna i hela Jakobstadsregionen.

De viktigaste näringsgrenarna

Bransch	Antal anställda	Procent
Tillverkning	2208	28
Vård och omsorg	1365	18
Handel	765	10
Utbildning	642	8
Fastighets-, rese- och stödtjänster	445	6
Byggverksamhet	325	4
Juridik, ekonomi, vetenskap och teknik	298	3,8
Offentlig förvaltning	272	3,5
Hotell och restaurang	282	3,4
Transport och logistik	259	3,3
Annan serviceverksamhet	235	3
Information och kommunikation	154	2
Primärnäringsar	117	1,5

KÄLLA: UTVECKLINGSBOLAGET CONCORDIA

2.7 Fritidsbostäder | Att bo på villan året om

Att använda sin fritidsbostad året om blir allt vanligare. I en föränderlig omgivning kan även befintliga fritidsbostäder ses som en resurs för framtida fast boende. År 2019 fanns det cirka 1 200 fritidsbostäder i Jakobstad, vilket innebär cirka 62 fritidshus per 1 000 invånare.

Enligt markanvändnings- och bygglagen får byggnader inte uppföras inom en strandzon som saknar detalj- eller generalplan med rättsverkningar. I dag saknas dylika planer på de flesta strandområden i Jakobstad. Beredningen av en förnyad lag är som bäst under arbete. På de strandområden där gällande planer finns får högst tio procent av tomtarealen användas för byggande, och fritidsbostadens våningsyta får vara högst 90 kvadratmeter. Byggnadsordningen ställer också krav på byggnadens höjd över vattenytan, avståndet till strandlinjen och anpassningen till miljön.

Boende på fritidshusområden är i dagens läge förknippat med praktiska lagstiftnings- och registreringsproblem, men en utveckling inom detta område sker kontinuerligt. I dagsläget krävs ett undantagstillstånd om man vill ändra ett fritidshus till ett året om-boende. Enligt Skatteförvaltningen räknas boendet som stadigvarande när en anmälan har gjorts till Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. För att en byggnad eller lägenhet ska anses som en stadigvarande bostad behöver ingen bo i den. Den ska ändå i huvudsak vara avsedd för boende, och får inte heller användas för någonting annat än boende.

2.8 Mark- och tomtpolitik | Hur möta efterfrågan?

Målsättningen med stadens markpolitik är att upprätthålla ett mångsidigt tomtutbud till överkomliga priser. Utmaningen är att hitta områden som är tillräckligt attraktiva och som kan utvecklas och bebyggas på ett kostnadseffektivt sätt. Staden har under åren köpt upp betydande råmarksområden som markreserv med tanke på kommande planläggning. En stor del av dessa områden ligger dock långt från stadens centrum, vilket innebär betydande investeringar för stadens del och längre avstånd till arbete och service för framtida invånare. Tanken är att vända trenden – att hellre förvärva och planlägga områden som ligger i närheten av befintlig infrastruktur och service.

Stadens markhandel baserar sig framför allt på frivilliga köp och byten. I undantagsfall kan staden även använda sig av förköp. Motparterna är oftast privatpersoner eller företag, men markaffärer görs även med församlingar, delägarlag och statliga verk. Stadens markanskaffning inriktar sig på flera olika kategorier av mark. Vilket område som prioriteras avgörs av områdets läge och tidsperspektivet för planläggning och byggande.

Områden som är intressanta för staden

- Områden som är nödvändiga och aktuella för samhällsbyggande.
- Tomtområden och tomtdelar med detaljplan och befintlig kommunal teknik, vilka i praktiken kan bebyggas omedelbart.
- Allmänna områden med detaljplan, vilka hör till stadens ansvar att förvalta, exempelvis parker och skyddsområden.
- Råmark för kommande planläggning.
- Jord- och skogsbruksmark som kan användas för rekreation eller som bytesobjekt i kommande markaffärer.

Stadens marköverlåtelse gällande framför allt tomtmark. Detta sker både genom försäljning och utarrendering av tomter. Tomt- och arrendeprierna anges i stadens tomtpristaxa, som är fastställd av stadsfullmäktige. Prissättningen beror både på det geografiska läget och på bestämmelser i detaljplanen. Bostads- och företagstomter överläts i första hand genom arrende. Arrendetiden är 20–50 år med möjlig förlängning och arrendetagaren förbinder sig att bebygga tomten enligt detaljplanen inom skälig tid, vanligen 1–3 år.

Bebyggda arrendetomter, som motsvarar detaljplanen, kan inlösas av arrendetagaren. Inlösningspriset följer också stadens tomtpristaxor. En del högkvalitativa bostadstomter säljs som obebyggda, antingen till ett fastställt pris eller på basis av anbud. Även då gäller byggnadsskyldighet inom tre år. Upplåtelse av mark för andra ändamål, som fritidshus, häststall eller jordbruk, sker genom kortvariga arrendeavtal på 5–10 år. Överlåtelse av annan mark med äganderätt sker närmast i form av markbyten eller för specifika ändamål, som till exempel naturskydd. I viss mån har nya tomter också planlagts på privat mark. I dessa fall har staden strävat till att ingå kommunaltekniska avtal med de berörda markägarna.

Byggnader som staden inte längre behöver för egen verksamhet avyttras och samtidigt kan tillhörande tomter utarrenderas. Staden kan också indirekt styra utbudet av bostäder och service, genom att inte upplåta tomter till vissa aktörer eller för vissa typer av projekt.

Syfte med stadens markpolitik

- Att anskaffa lämpliga markområden för kommande planläggning.
- Att tillhandahålla ett brett och mångsidigt utbud av tomter för olika ändamål.
- Att hålla tomtpriser och -arrenden på en stabil och skälig nivå.
- Att underlätta bostadsbyggande samt etablering och utveckling av företag.
- Att förebygga mark- och tomtspekulation.

Stadens nuvarande markpolitiska program är från år 2005. Ett nytt program är under arbete. Detta program bereds parallellt med uppdateringen av generalplanen och det bostadspolitiska programmet. Målsättningarna för stadens markpolitik granskas och redovisas närmare i det förnyade markpolitiska programmet.

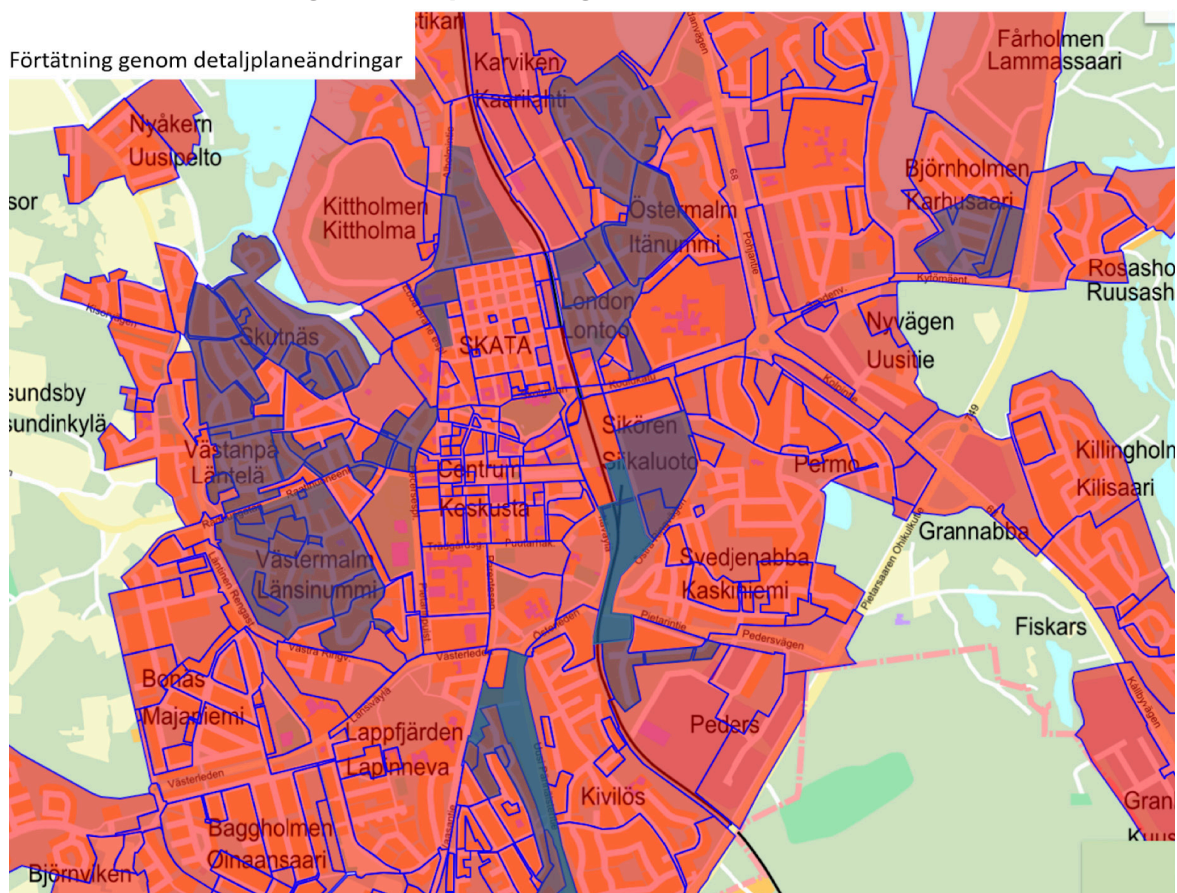
2.9 Planläggning | Konsten att vara steget före

När vi planerar nya områden är närheten till centrum och till tätbebyggda områden avgörande. På det här sättet kan vi bidra till att förtäta staden. Målsättningen är också att placera nya bostadsområden så nära befintlig infrastruktur som möjligt. Planläggningen vinner på att vara kundorienterad och på att beakta individuella önskemål i samband med byggprojekt. Redan i planläggnings-skedet kan vi med fördel använda olika referensgrupper och se vad exempelvis fastighetsbolaget Ebba kan göra på området.

Arbetet med att granska och uppdatera gamla detaljplaner, främst från 1940- till 1960-talet pågår kontinuerligt. Tanken är att uppnå större byggnadsrätter och byggnadsytor och att få detaljplanebestämmelserna att förenas med dagens behov och önskemål. Det här förväntas också minska trycket på att detaljplanera nya bostadsområden i utkanten av staden. Nya detaljplaner ska stödja stadens målsättningar mot en förtätning.

Områden som kan förtätas genom detaljplaneändring

Förtätning genom detaljplaneändringar



KÄLLA: STADEN JAKOBSTAD

De mörka markeringarna visar områden där detaljplanen behöver uppdateras och som därmed är möjliga förtätningsområden.

Pågående projekt som berör bostadsområden

- **Nya Strandvägen** – berör småhusområde.
- **Korsgrundet** – område för flerfamiljshus.
- **Kyrkostrands gamla skola** – småhusområde.
- **Mariahemmet** – serviceboende.
- **Fårholmen** – småhusområde.
- **Kivilös** – radhusområde.
- **Lappfjärden** – småhusområde.
- **London** – småhusområde.
- **Radiovägen** – radhusområde.

2.10 Lediga tomter | Hur göra dem attraktiva?

Staden hade i slutet av år 2019 cirka 60 lediga bostadstomter med färdig kommunal teknik. De flesta är småhustomter i stadsdelarna Nyåkern, Fårholmen och Killingholmen. Staden har ett fåtal lediga radhustomter. Lediga våningshustomter finns endast i Korsgrundet och Kvastberget. Inom

stadens område finns ytterligare cirka 120 obebyggda privatägda tomter med färdigt utbyggd kommunal teknik, varav de flesta för småhus. Antalet har minskat efter hand, eftersom staden under årens lopp har köpt in en del av tomterna. De privata tomterna är en stor outnyttjad resurs eftersom endast ett fåtal av dem bebyggs per år.

Staden har också cirka 150 tomter för småhus på detaljplaneområden som tills vidare saknar utbyggd kommunal teknik. Dessa tomter finns främst i Björnviken, Nyåkern och Fårholmen. De flesta av dessa tomter tillhör staden, endast cirka tio stycken är samfälliga eller i privat ägo. De här områdena kan byggas ut vartefter det finns efterfrågan på tomter. Detta förutsätter dock att staden i rätt tid förmår budgetera och planera för investeringar i behövlig infrastruktur.

Lediga bostadstomter i regionen

Stad/kommun	Kommunal tomtreserv	Varav utbyggd kommunal teknik	Privata tomter
Jakobstad	182	80	111
Kronoby	117	97	130
Larsmo	40	40	71
Nykarleby	226	97	73
Pedersöre	315	165	103
Totalt	880	479	488

KÄLLA: UTVECKLINGSBOLAGET CONCORDIA

I dagsläget är utbudet på lediga tomter tillräckligt stort, men det är också viktigt att det erbjuds tillräckligt många olika alternativ. De flesta lediga småhustomterna finns på nya bostadsområden som är belägna ganska långt från centrum. Utbudet på radhus- och våningshustomter är begränsat. De senaste åren har det funnits mest efterfrågan på mindre radhustomter. Under de senaste åren har staden inte överhuvudtaget gett ut nya våningshustomter för byggande – eftersom det inte funnits intresse bland byggare. Det finns också våningshustomter där det beviljats bygglov, men där projekten inte kommit igång på grund av det ekonomiska läget.

2.11 Infrastruktur och kommunal teknik | Att skapa förutsättningar

Planeringen av gator och cykelleder ska styras av bostadsbehovet och gynna de områden som vi vill prioritera. Genom kommunal teknik bygger vi också värden som trygghet och tillgänglighet. Vårt ansvar är att genom bra planering hitta nya lösningar för trafikfarliga korsningar, lysa upp mörka gränder och se över problematiska övergångsställen.

En viktig faktor för ett effektivt kommunaltekniskt byggande är förtätning av nuvarande områden, men i samband med nyproduktion av fastigheter behövs naturligtvis nya gator och lätta trafikleder. Planeringen utgår alltid från gällande detaljplaner. Den röda tråden i planeringen är att skapa lättill-

gänglig och smidig trafik till och från bostadsområden och till centrum och arbetsplatser – både för bilister och den lätta trafiken. Grönska och parker hör även till utvecklingen och trivseln i stadens centrum. Gröna korridorer med bra belysning samt olika former av gröna samlingsplatser ökar trivseln och minimerar risken för skadegörelse.

Parkering

Under de senaste åren har stadens parkeringssituation förnyats, bland annat med parkering under torget, fler parkeringsautomater och tidsbegränsad parkering längs gatorna. Tanken med dessa åtgärder är att uppnå mera cirkulation på de tidsbegränsade parkeringarna, vilket är till fördel för centrumhandeln. De nya lösningarna möjliggör också en förtätning av boendet i stadskärnan.

Framtidens trafikplanering kommer sannolikt att handla om nya sätt att ta sig fram och ställer nya krav på parkeringsmöjligheter. Bilpooler och delat ägande väntas bli allt vanligare och fordon som elmopeder och andra typer av lätta fordon ökar. Ett annat alternativ som kunde lätta på kravet på antalet bilplatser är om husbolaget erbjuder en bil i fastigheten och möjligheten skrivs in i detaljplanerna. Ett motsvarande försök i Stockholm visar att en gemensam bil kan ersätta sju bilplatser.

Trafiksäkerhet

Trafiklösningar är en viktig faktor för bostadsområdets attraktion, speciellt kring skolområden. Säkerhet, att främja gång- och cykeltrafik, tillgänglighet och hinderfrihet är nyckelord.

2.12 Hushåll och bostadsbestånd | Allt fler bor ensamma

Hushållen blir överlag allt mindre och Jakobstad följer den allmänna trenden. Däremot ökar antalet hushåll, vilket innebär att byggandet av nya bostäder har fortsatt trots att befolkningen inte ökar. Det här betyder att den genomsnittliga bostadsytan per person växer. Fördelen är att befolkningen går mot en förbättrad boendestandard och minskad trångboddhet, men det finns också utmaningar – kombinationen av en större andel ensamboende och en åldrande befolkning riskerar att leda till ökad isolering inom vissa grupper.

I Jakobstad fanns det år 2018 totalt 9 070 bostadshushåll. Av bostäderna var cirka 72 procent ägarbostäder och cirka 26 procent hyresbostäder. För cirka 2 procent angavs annan eller okänd upplåtelseform.

Bostadshushåll i Jakobstad

Typ av bostad	Antal	Procent
Fristående småhus	4445	49
Våningshus	3469	38
Rad- eller kedjehus	839	9
Annan typ av byggnad	317	4

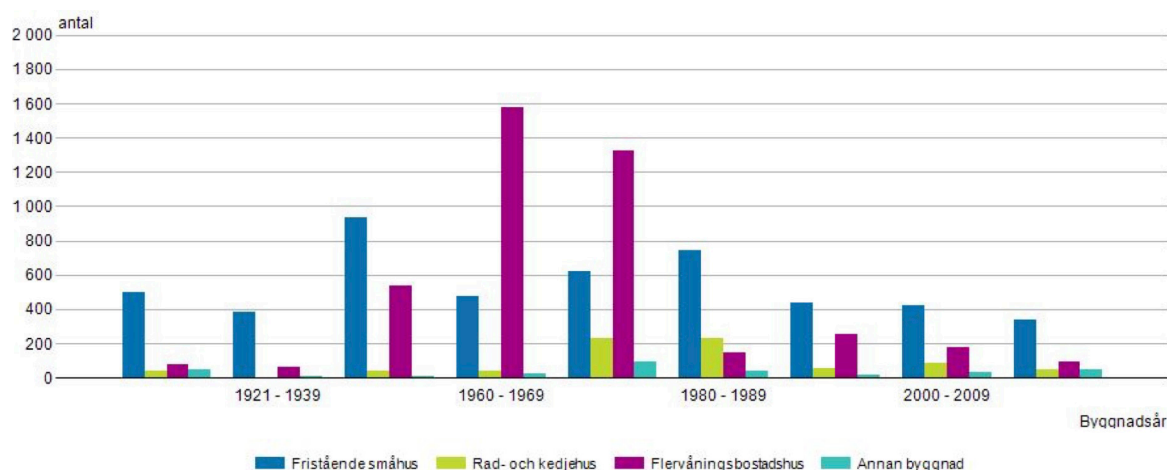
KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

Den största delen av befolkningen bor inom centralorten. Jakobstad hade 2017 en tätortsgrad på 98,3 procent. Samma siffra för landskapet Österbotten är 83,9 procent och för hela landet 85,9 procent. Jakobstadsborna bor något rymligare än finländarna i snitt och utvecklingen här har också varit något snabbare.

Under åren 2008–2018 ökade antalet hushåll med cirka 200. Samtidigt har medelstorleken minskat. Antalet enpersonshushåll har ökat med cirka 320 och dessa utgör nu 40,2 procent av alla hushåll, vilket betyder en ökning med 2,5 procentenheter på tio år. Antalet tvåpersonshushåll har ökat med cirka 90 och utgör nu 34,6 procent av hushållen, en ökning med 0,4 procentenheter. Hushåll med tre personer eller flera har minskat med cirka 220 och de utgör nu 24,9 procent av hushållen, en minskning med 3,1 procentenheter. Antalet enpersonshushåll är totalt 3 674. Av dessa finns 2 255 (61 procent) i våningshus och 866 (23 procent) i egnahemshus.

Toppåren för byggandet i Jakobstad inföll mellan 1960 och 1990, efter det har byggnadstakten avtagit för samtliga hustyper. Speciellt tydligt är att det har uppförts få nya rad- och våningshus. Parallellt med nybyggandet har det också gjorts renoveringar och ombyggnader, men en stor del av det befintliga bostadsbeståndet har ännu en standard som nästan motsvarar den ursprungliga, och inte uppfyller dagens krav på teknik och tillgänglighet.

Bostäder enligt hustyp och byggår 2018

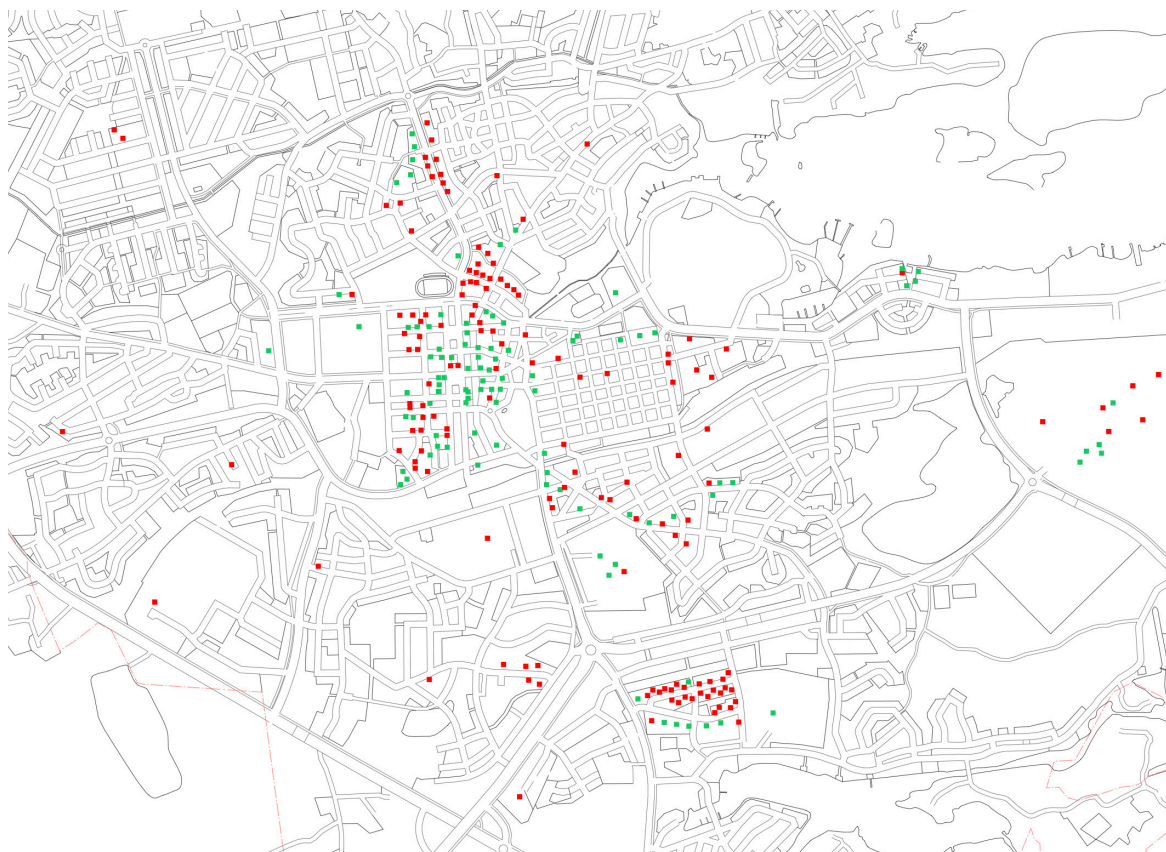


KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

2.13 Hissar och hinderfrihet | Avgörande för specialgrupper

Hiss är nutid. Med hjälp av en hiss är alla höghusets utrymmen tillgängliga – oberoende av vilken våning de är på. Hissen underlättar vardagen för äldre och rörelsehindrade, men även för barnfamiljer, och ger det egna hemmet tilläggsår. Det finns för tillfället många flervåningshus i Jakobstad som saknar hiss. Detta begränsar tillgängligheten och försvårar vardagen för invånarna.

Centralen för tekniska tjänster lät år 2018 utreda förutsättningarna för att i efterhand installera hissar i befintliga våningshus och ta reda på vilka möjligheter staden har att understödja installeringen. Initiativet är ett resultat av en fullmäktigemotion (stfm. 11.6.2018 § 53). Senare har byggnadstillsynsbyrån gjort en inventering av hissar i befintliga våningshus. Samtliga bostadsvåningshus med och utan hissar framgår av kartan:



KÄLLA: STADEN JAKOBSTAD

Kartan visar samtliga hus med tre våningar och mera. De gröna markeringarna är hus med hiss och de röda är våningshus som saknar hiss.

Det har uppskattats att en äldre person kan bo hemma 6–8 år längre i ett hisshus än i ett hus utan hiss. Att bo i det egna hemmet är klokt och lönsamt för hela landet. Statens understöd för efterinstallation av hiss är 45 procent av de godkända, skäliga totala kostnaderna. Även hissprojektets planeringskostnader beaktas. Förutsättningen för stödet är att passagen i sin helhet är hinderfri.

Utöver ett statligt understöd är det i många städer möjligt att få understöd från staden. Tilläggsstöd som staden har beviljat har i många fall varit en avgörande faktor i förverkligade hissprojekt. Till exempel i St. Michel stöder man planeringskostnaderna med upp till 15 000 euro. Det som ofta uppges vara det svåraste hindret i hissprojekt är beslutsfattandet i bostadsbolagen. I många våningshus förekommer även andra hinder än trappor som begränsar tillgängligheten. I sådana fall uteblir en del av nyttan med en hissinstallation. Ifall hindren kvarstår kan projektet inte heller beviljas hissunderstöd. Dyliga hinder kan elimineras eller minskas exempelvis genom att i efterhand bygga ramper, installera rullstolshiss, ledstänger och bredare ytterdörr samt genom att sänka trösklar. För sådana åtgärder kan husbolag ansöka om understöd för avlägsnande av rörelsehinder, ett så kallat tillgänglighetsunderstöd. Understödet är högst 45 procent av de godtagbara reparationskostnaderna. Hiss- och tillgänglighetsunderstöd kan endast beviljas husbolag och samfund.

Det finns även stödformer för privatpersoner, bland annat reparationsunderstöd för äldre och handikappade samt understöd för undersökning av en byggnad och planering av grundliga förbättringar. Den här typen av understöd kan uppgå till 50 procent av de godtagbara kostnaderna. Hushållets inkomst och förmögenhet påverkar reparationsunderstödet. Dessa former av understöd beviljas av ARA, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. Mera detaljerad information

finns på centralens hemsida (se länklista i kapitel 8). Kom ihåg att beslut om olika former av understöd måste fattas innan arbetet påbörjas.

Utlåtande gällande fullmäktigemotionen

Jakobstad vill uppmuntra och stöda fastighetsägare när det gäller efterinstallation av hissar och avlägsnande av rörelsehinder. Detta innebär att husbolagen behöver få vägledning och korrekt information i frågor gällande hissar och tillgänglighet i fastigheter. Vi rekommenderar att staden budgeterar för ett kommunalt ekonomiskt bidrag för hissinstallation och avlägsnande av rörelsehinder. Nyttan för mottagaren blir störst om understödet betalas i efterhand, för då påverkas inte beloppet av de kostnader som ARA understöder.

2.14 Miljöhälsovård | Koll på olägenheter

Till miljöhälsovårdens uppgifter hör att regelbundet granska förhållandena i offentliga byggnader, som till exempel skolor och daghem. Miljöhälsovården ger också utlåtanden om nya detaljplaner och miljötillstånd.

Miljöhälsovården utför däremot inte längre konditionskartläggningar av egnahemshus, den verksamheten har tagits över av privata företag. Däremot är miljöhälsovården den enda myndigheten som kan uppmana till utflyttning eller ge ett bostadsförbud. Bostadsbolag har också möjlighet att i sista hand genom tvång överta en lägenhet. Det här kan handla om omständigheter som är störande för allmänheten, exempelvis om för många katter hålls i en bostad. Om det misstänks att invånaren inte klarar sig själv kan en anmälan göras till socialen.

När det gäller sanitära olägenheter i bostäder kan man allmänt konstatera att antalet fall ökar. Problemen är ofta relaterade till missbruk, mentala eller psykiska problem, minnessjukdomar eller äldre som saknar anhöriga. Hemvården har anmälningsplikt också i fråga om olägenheter i boendeförhållanden. En granskning av privatbostäder görs på begäran av en disponent eller invånare, miljöhälsovården engageras alltså bara när det finns ett hälsorelaterat problem – inte om en invånare "bara vill veta".

Potentiella problemområden och -fastigheter är ofta områden där gammalt och nytt byggande blandas, som till exempel fastigheter där det finns både oljeeldning och maskinell ventilation. 1950- och 1960-talshus har sällan problem med inomhusluften, inte heller moderna hus eftersom byggbestämmelserna har preciserats med åren. Problem i nya hus beror ofta på byggfel eller slarv.

Exempel på riskfaktorer i bostadshus

- Så kallade energikrishus från 1970- och 1980-talet med tät isolering och dålig ventilation eller toppventilator. Kan leda till höga koldioxidvärden om många vistas inomhus.
- Småhus byggda på dålig mark och med bristfällig grundning.
- Småhus byggda på cementplatta utan kapillärbrytande sandskikt.
- Fuktskador från läckande rör.
- Takfönster.

Dessa faktorer kan påverkas och avhjälpas genom ett välfungerande underhåll. För mera information om riskfaktorer se Andningsförbundets hemsida www.hometalkoot.fi.



3. BOSTADSMARKNADEN

3.1 Så bygger vi | Fler nybyggen behövs

Bostadsproduktionen i Jakobstad har minskat under det senaste åren, och samma trend märks även på riksnivå. Under de senaste åtta åren har det färdigställts i medeltal 56 bostäder per år i Jakobstad, eller sammanlagt 497 bostäder. Cirka 25 procent av de här bostäderna finns i höghus, 9 procent är radhusbostäder och 57 procent egnahemshus och parhus. Cirka 9 procent utgörs av nya bostäder i vårdinrättningar för personer med olika specialbehov. Antalet bostäder som tagits ur bruk under samma tid handlar bara om ett fåtal.

Beviljade bygglov för nya bostäder 2012–2019

	Radhus	Parhus	Småhus	Våningshus	Nya bostäder
2012	-	12	24	4	81
2013	4	2	22	-	38
2014	-	4	13	-	21
2015	-	5	18	1	34
2016	2	8	18	4	74
2017	3	4	13	1	43
2018	2	4	7	1	33
2019	5	8	12	-	50

KÄLLA: STADEN JAKOBSTAD

Färdigställda bostäder 2012–2019

	Radhus	Parhus	Småhus	Våningshus	Nya bostäder
2012	-	3	24	1	39
2013	3	-	51	2	104
2014	2	-	64	-	71
2015	-	-	38	1	45
2016	-	-	31	-	38
2017	3	-	26	-	46
2018	2	-	21	6	73
2019	3	-	17	-	35

KÄLLA: STADEN JAKOBSTAD

Den rådande trenden när det gäller nybyggnad av bostäder i småhus, parhus och radhus är att husen och bostäderna blir allt mindre. Tidigare var det också mera vanligt att bostäderna byggdes i 1,5 eller två plan. Numera är de flesta nya bostadsbyggnaderna i ett plan, förutom nybyggnad av bostäder i bostadsvåningshus.

De nyaste hyreshusen som fastighetsbolaget Ebba äger byggdes i början av 1990-talet och största delen av bostadsmassan för hyresbostäder är från 1960- och 1970-talen. I stadskärnan finns inga kommunalägda hyresbostäder alls, vilket är en brist.

3.2 Bostadshandeln | Köparens marknad

Kännetecknande för dagens bostadsmarknad är att det sker fler affärer med bebyggda småhus-tomter och att priserna är lägre än för några år sedan. Det granskade materialet räcker inte för att dra klara slutsatser. Det verkar ändå som att större antal gjorda affärer korrelerar med lägre priser. Samtidigt återspeglar detta rådande utbud och efterfrågan på bebyggda fastigheter. Antalet verkställda affärer har ökat klart mellan 2018 och 2019, samtidigt som både medel- och medianpriset har sjunkit betydligt.

Under perioden 2010–2019 har det enligt Lantmäteriverkets köpeskillingsregister årligen gjorts 30–45 köp av bebyggda småhusfastigheter i Jakobstad. Priserna var som högst år 2015. Sedan dess har priserna varit sjunkande, samtidigt som antalet genomförda affärer har ökat. Under år 2019 gjordes 45 affärer till ett medelpris på 108 000 euro (medianpris 91 000 euro). Många billiga objekt såldes under året, vilket också syns i statistiken. Mellan åren 2018 och 2019 var prisfallet anmärkningsvärt stort – 22 procent eller cirka 30 000 euro. Priset för sålda småhusfastigheter har under perioden 2010–2019 legat 5–30 procent under medeltalet för hela Österbotten och 25–40 procent under landets medeltal. Antalet sålda objekt i Österbotten ligger årligen kring 230–265. Fluktuationerna i Jakobstad återspeglas inte direkt i landskapets statistik.

Köp av bebyggda fastigheter i Jakobstad 2010–2019

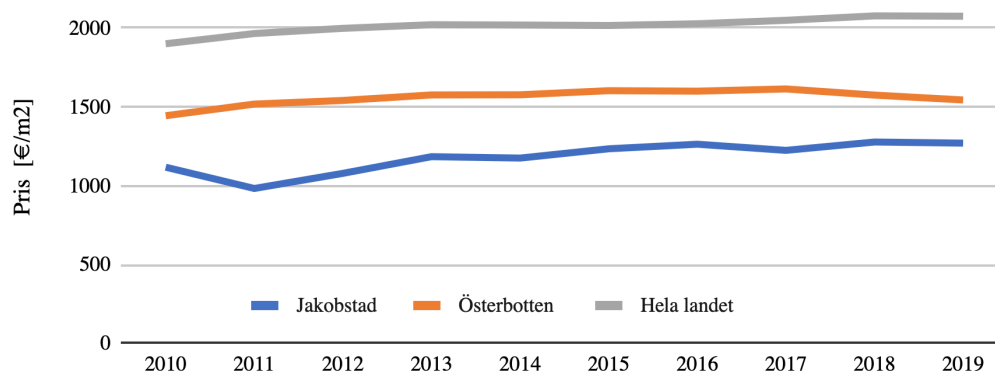
År	Samtliga överlåtelse		Jämförbara köp	Medianpris €	Medelpris €
	Totalt	Bebyggda			
2010	107	73	40	125 500	131 250
2011	95	61	38	112 500	121 395
2012	87	56	33	95 000	113 973
2013	112	76	46	115 000	122 653
2014	84	55	37	121 500	129 797
2015	86	68	27	118 000	149 435
2016	99	68	33	135 000	139 021
2017	94	58	31	131 000	138 226
2018	75	52	36	130 000	137 785
2019	114	82	45	91 000	107 822

KÄLLA: LANTMÄTERIVERKET

I materialet ingår inte överlåtelse av aktielägenheter eller bostäder på arrendetomter.

Under åren 2010–2019 har det enligt Statistikcentralen gjorts mellan 200 och 250 affärer med gamla aktiebostäder i Jakobstad. Av dessa har årligen 50–70 gällt bostäder i radhus och 140–170 i flervåningshus. Undantag är året 2012 när antalet affärer var ovanligt stort – 85 bostäder i radhus och 200 i flervåningshus. Priserna har fluktuerat från år till år. Radhusbostädernas enhetspriser har i medeltal legat mellan 1 200 och 1 400 euro per kvadratmeter och våningshusbostädernas 900–1 250 euro. Medelpriset var som lägst år 2011 och som högst 2018. I ett längre tidsperspektiv är priserna stigande. I jämförelse med hela Österbotten är radhusbostäderna i Jakobstad i medeltal cirka 200–300 euro billigare per kvadratmeter, medan våningshusbostäderna är cirka 350–500 euro billigare.

Enhetspris för begagnade aktielägenheter



KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

De flesta affärerna med bostadsfastigheter har skett i stadsdelarna Skata, Skutnäs, Kyrkostrand, Kivilös och Svedjenabba. I de sydvästra och nordöstra stadsdelarna märks endast få köp, eftersom de flesta bostadstomterna på dessa områden är arrenderade. Mycket få av affärerna i Jakobstad har gjorts i glesbygden.

Från och med 1 januari 2020 måste personer som är medborgare utanför EU ha tillstånd från försvarsministeriet vid köp av en fastighet. Hur detta kommer att påverka bostadshandeln i framtiden vet vi inte ännu. Sammanfattningsvis indikerar statistiken att bostäderna i Jakobstad är relativt förmånliga. Affärerna med småhusfastigheter respektive aktielägenheter följer olika cykler. Bostadsmarknaden är lokal och följer inte direkt den nationella prisbildningen.

Affärer med obebyggda småhustomter handlar enligt Lantmäteriverkets köpeskillingsregister om cirka tio köp per år. Drygt hälften av dessa görs mellan privatpersoner. Medeltal och median av enhetspriserna är cirka 13,50 euro per kvadratmeter tomtyta eller cirka 68 euro per våningskvadratmeter byggrätt. Eftersom antalet affärer är så pass litet, varierar prisbilden från år till år.

En stor del av stadens småhus- och radhustomter utarrenderas åtminstone i det första skedet. Antalet nya arrendekontrakt för småhus- och radhustomter växlar kraftigt. Under den senaste tioårsperioden har det som lägst varit fyra stycken (2014) och som högst 24 stycken (2009 och 2016). Inga nya arrendekontrakt för våningshustomter har gjorts under denna period. Under samma tioårsperiod har staden sålt cirka tio obebyggda tomter, av dessa är två våningshustomter. Däremot har flera bebyggda arrendetomter lösts in av arrendetagarna. Detta hänger samman med stadens nu rådande tomtpolitik, vilken behandlas närmare i det markpolitiska programmet.

Försäljning och utarrendering av stadens lediga tomter har en avgörande betydelse för mängden nyproduktion av bostäder. Relativt sett utgör de nybyggda bostäderna dock en liten andel av den totala bostadsmarknaden. För en stad av Jakobstads storlek påverkas handeln av bostäder i hög grad av hur finansieringen är reglerad. Bolånebeloppet får högst utgöra 85 procent (95 procent för första bostad) av bankens värdering som är lägre än köpesumman.

3.3 Privata aktörer | Ett komplement

Privata hyresvärdar utgör ett välbehövligt komplement till ägarbostäder och kommunägda hyresbostäder. De privatägda hyresbostäderna behövs för att få en optimal spridning geografiskt, kostnadsmässigt och kvalitetsmässigt.

4. VI BYGGER FÖR ALLA

4.1 Seniorer | Ett tryggt hem

Ett tryggt, eget hem. Så vill vi alla ha det när vi blir gamla. Samtidigt är vi alla individer och har olika behov. För att äldre ska kunna bo kvar i sina egna hem behövs fler anpassade bostäder som är belägna i en välbekant, hinderfri levnadsmiljö. Tillgången till närservice har också en stor betydelse. Så länge vardagliga aktiviteter fungerar bra är behovet av service och institutionsvård mindre. Fram till år 2040 kommer antalet personer över 75 år i Jakobstad att öka med cirka 1 000 per-

soner. Det här betyder att antalet äldre i vår stad då är 3 300 personer. Det här påverkar naturligtvis planeringen av boende och behovet av service. Enligt stadens plan för den äldre befolkningens välbefinnande (2017–2021) ska det finnas tillräckligt med bostäder som är anpassade för äldre – bostäder som är trygga, hemtrevliga och behovsanpassade. Utomhusmiljön har också stor betydelse för både det fysiska och psykiska välbefinnandet.

I dag är seniorcentret ofta den första kontakten. Många seniorer uppger att det är tryggt att vara i kö till en seniorbostad, även om man inte ännu känner sig redo att flytta. För tillfället finns cirka 500 kunder inom hemvården som har fyllt 75 år och som omfattas av regelbunden hemvård eller hemvårdens stödtjänster.

Bo hemma

Möjligheten att bo hemma påverkas av olika faktorer – i första hand av bostaden som utrymme. Det kan till exempel vara gamla tvåvåningshus med dusch och bastu i källarvåningen och små toaletter som inte är anpassade för rullstol. Stödet för hemmaboende omfattar hemservice, stödtjänster, små ändringsarbeten, hjälpmedel, stöd för närståendevård, familjevård och i vissa fall boendetjänster. Hemmaboende är alltid det primära alternativet. 85 procent av alla äldre bor hemma och klarar sig själva utan tjänster. En stor del klarar också av att bo hemma med hjälp av hemvård, närståendevård eller andra tjänster i hemmet. Endast en liten andel behöver boendeservice.

För majoriteten av de äldre är kommunens service avgörande för möjligheten att bo hemma. I det här fallet betyder hemma inte nödvändigtvis hemmet där du bott största delen av ditt liv, utan det kan också vara ett seniorboende, campusboende eller andra liknande boendeformer där hemvården kan ordnas på motsvarande sätt som för klienter som bor kvar i sitt eget hem.

Boendestatistik för personer över 75 år i Jakobstad

Typ av boende	Sotkanet 2018	SHM:s kvalitetsrekommendation
Hemmaboende	91,7 % = 2109 personer	91-92 %
Effektiverat serviceboende	6,6 % = 154 personer	6-7 %
Institutionsvård	2,1 % = 49 personer	1-2 %

KÄLLA: SOTKANET, THL

Åldersstrukturen för befolkningen i Jakobstad avviker från det nationella medeltalet. Vi är överlag äldre och har en större andel äldre personer. Det här innebär att behovet av tjänster förväntas öka tidigare hos oss jämfört med resten av landet. Detta har också redan hänt. Å andra sidan är vår hälsa bättre än genomsnittet. Äldre människor med god funktionsförmåga förväntas leva länge och de får stöd via sina sociala nätverk för att klara sin vardag. Det här gäller emellertid inte för alla. Även migrationen har ökat andelen äldre som saknar släktingar nära till hands.

Gemenskapsboende

Gemenskapsboende möjliggör gemensam samvaro och umgänge i olika former. Detta förutsätter gemensamma utrymmen i samband med boendet eller i närheten av bostaden. Gemenskapsboende främjar invånarnas samhörighet och trivsel, samt förstärker deras välbefinnande och del-

aktighet i samhället. Gemensam verksamhet skapar flera sociala kontakter och underlättar ömsesidigt hjälpande. Därtill minskar det upplevelse av ensamhet och otrygghet. Allt detta kännetecknar den form av socialt kapital som stärker samhället. I ett gemenskapsboende har invånaren en aktiv roll.

Gemenskapsboende förutsätter hinderfria utrymmen och lösningar som är anpassade för olika grupper. Servicen bör vara nära tillgänglig, och stöd och service för invånarna ordnas efter behov.

När minnet sviker

Minnessjukdomar är den största orsaken till behov av vård på institution och boende. Cirka 60–70 procent av de som bor vid enheterna för effektiviserat serviceboende i samarbetsområdets kommuner har en minnessjukdom. I dag lider cirka 460 personer av en minnessjukdom och antalet ökar i takt med att andelen äldre växer. Siffrorna baserar sig på stadens plan för den äldre befolkningens välbefinnande 2018–2021.

Social- och hälsovården stöps om?

De pågående reformerna inom social- och hälsovården kommer sannolikt att innebära förändringar i organiseringen av de äldres boendeservice. Förändringarna kommer troligen att innebära nya samarbetsformer mellan kommunen och landskapet, till exempel vid främjande av byggprojekt och utveckling av lokala tjänster.

4.2 Funktionshindrade | Ett eget hem

Precis som andra ungdomar behöver funktionshindrade unga möjligheter att flytta hemifrån. Vi uppmuntrar boende i lägenheter i ett vanligt bostadsområde eller i anslutning till ett gruppboende där man kan få stöd. Hyresgäster som bor i lägenheter i anslutning till gruppboenden har ofta tillgång till gemensamma utrymmen. Det betyder att man inte är ensam även om man bor i en egen lägenhet. Stödet för hemmaboende omfattar hemservice, stöd för närståendevård, familjevård och andra lösningar för boendet, som boendetjänster. För funktionshindrade kan det här innebära en servicemix av alla de ovannämnda tjänster samt personlig assistans.

I Jakobstad finns i dag cirka 70–80 funktionshindrade vuxna personer som bor hemma hos sina föräldrar. Det nya stödboendet Livia (före detta Hedbo) i Pedersöre har delvis lättat på trycket, men fortfarande finns ett stort behov av stödbostäder.

Antal platser inom stödboende

Boendeform	Antal platser totalt	Kommunala platser	Köptjänster
Intensifierat serviceboende	81	12	69
Gruppboende	82	41	41
Stödboende	25	10	15
Korttidsboende	12	-	12

KÄLLA: SOCIAL- OCH HÄLSOVÅRDSVERKET

Specialgrupper består av olika kundgrupper med olika behov. Med specialgrupper avses personer med funktionsnedsättning, drogmissbruk eller rehabilitering av psykisk hälsa. Målen för boende för dessa grupper är samma som för äldre. En försämring av funktionsförmågan skapar ett särskilt behov både av att se över eventuella hinder i hemmet och att utveckla faktorer som stöder hemmaboende.

En annan specialgrupp med behov av bostäder är klienter inom neuropsykiatri. Stödboendet Stella på Radiovägen har i dag tio platser, men behovet är dubbelt så stort. De befintliga bostäderna är dessutom slitna och i behov av förnyelse.

Regeringen godkände i januari 2010 ett principbeslut om ordnande av boende för funktionshindrade. Bostadsprogrammet ska möjliggöra ett individuellt boende som stärker individens delaktighet och valfrihet. Den institutionella vården har till stor del övergivits, och används i princip enbart när institutionell vård är terapeutiskt motiverad, exempelvis för att garantera kundens säkerhet. En ny funktionshinderlag träder i kraft i januari 2021. Lagen är resultatet av en sammanslagning av funktionshinderlagen och handikappservicelagen. Den nya lagen medför större jämlikhet mellan olika funktionshindergrupperna och garanterar service och stödåtgärder på ett mer jämlikt sätt.

4.3 Klienter inom stödboende | En hjälpande hand

Mentalvårdsklienter

Behovet av boendeplatser inom den öppna mentalvården ökar. Utmaningen är svårigheten att rekrytera vårdare – det finns helt enkelt inte tillräckligt med arbetskraft. Läget i januari 2020 är att stödboendet Maya på Kråkholmsvägen 31 är fullt. Fler klienter skulle rymmas in – men det finns inte tillräckligt med personal. När det gäller effektiviserat serviceboende köper staden 15 platser av Attendo. Bostäderna finns på Castréngsgatan 10. Dessutom är nio personer placerade i effektiviserade serviceboenden i andra kommuner (Karleby, Korsholm, Uleåborg och Helsingfors).

Missbruk

Olika former av missbruk leder ofta till ekonomiska problem och i slutändan till problem med boendet. Det kan handla om alkohol-, drog- eller spelmissbruk, men även betalningsstörningar. När det grundläggande utkomststödet 2017 övergick till FPA var det många klienter som hamnade i kläm mellan två system. Det här innebär att de tar kontakt med socialen först i ett sent skede, när man har stora hyresskulder och hotas av vräkning.

Krisbostäder

2017 hyrde enheten för vuxensocialarbete två krisbostäder av fastighetsbolaget Ebba. Dessa bostäder var i första hand tänkta för papperslösa invandrare, men eftersom den förväntade ökningen av papperslösa uteblev, är lägenheterna i stället uthyrda åt bostadslösa. Ytterligare tre lägenheter har kommit till och i början av år 2020 hade staden tillgång till fem krisbostäder.

Behov: Små lägenheter

Bostadsbehovet inom olika typer av stödboende handlar mest om ett- och mindre tvåor. Lägenheterna får gärna finnas på olika håll runt om i staden och inte alla i samma våningshus. Hyran ska helst ligga under gränsen för FPA:s bostadsbidrag.

4.4 Personer i integration | Mitt nya hem

Att ordna bostäder är en viktig del av integrationsarbetet. För nyfinländare är bostaden, hemmet, en plats att förankra sin nya vardag. Området där bostaden finns formar deras första sociala gemenskap i det nya landet. Boendet har stor betydelse för vårt välbefinnande – det påverkar oss individuellt, kollektivt och samhälleligt.

I dag bor många nyfinländare i centrum och i stadens östra delar. Många vill gärna bo nära centrum eftersom staden saknar kollektivtrafik. Genom att erbjuda bostäder på olika håll i staden underlättar vi integreringen. Precis som alla andra vill nyfinländare gärna bo nära skolor och daghem och det här är ett sätt att styra bosättningen. Många nyfinländare integreras på finska och i Itälä skola har en stor andel av barnen i dag ett främmande språk som modersmål. Samma gäller Sveden daghem som har hög andel barn med annat modersmål än svenska eller finska. I en del av grupperna är över 70 procent av barnen invandrare, vilket gör att den naturliga språkinläringen via lek och vardag uteblir eftersom den enda språkmodellen är den vuxna. Många nyfinländare bor i Permo och Sveden, och därför blir andelen invandrare oproportionellt stor på vissa avdelningar i Permo daghem och Sveden daghem.

När man planerar bostäder finns det en del faktorer att ta fasta på. Har familjen speciella behov? Behövs det en handikappanpassad lägenhet eller en bostad i markplan? Och har familjen barn, och så fall i vilken ålder? Det som oftast behövs är bostäder för större familjer på sex, sju personer. Fysiska men och handikapp är vanliga, därför önskas ofta radhus eller småhus. Det är svårt att hitta lägenheter med tre sovrum.

När det handlar om bostäder för nyanlända är stöd och rådgivning extra viktigt. Kulturella olikheter kan ställa till problem. Sakor som för oss ter sig naturliga, kan behöva förklaras en extra gång – som praktisk information om avfallshantering och sortering, förvaring av livsmedel i bostaden, vattenförbrukning och hur bastun fungerar. Vi måste också våga tala om grannsämja och om högljudda barn och gäster.

4.5 Studerande | Välkommen hit!

Studerande vill gärna bo nära studieplatsen och helst i små, förmånliga lägenheter i centrum. Efterfrågan är störst på ettor med kokvrå. Många studerande saknar bil och närheten till butiker, caféer och aktiviteter uppskattas.

I Jakobstad finns utbildningar både på andra och tredje stadiet som lockar studerande även från andra orter. Den totala efterfrågan på studiebostäder har minskat, eftersom barnträdgårdsläraryrket har flyttat bort från orten. De flesta studerande på andra stadiet kommer dessutom från närområdet. De här är unga personer som ofta bor hemma hos föräldrarna, och många av dem pendlar dagligen från hemorten till skolan.

För Optimas studerande erbjuds studiebostäder vid Ekovägen, med plats för 79 studerande. Bland studerande på yrkeshögskolorna Novia och Centria kommer en större andel från andra orter. Fastighets Ab Ebba erbjuder i dag 30 studiebostäder för 51 studerande. Bostäderna är så kallade kompisbostäder med delat kök. Belägningsgraden är hög, cirka 97 procent, och cirka 80 procent av hyresgästerna kan kategoriseras som studerande. Största delen av de yrkeshögskolestuderande i Jakobstad hyr i dag sina lägenheter via den privata marknaden, vilket innebär att studerande

tävlrar om samma kategori av hyresbostäder som övriga nyinflyttade, seniorer samt andra personer som snabbt behöver ordna sitt boende.

För att få reda på mer om hur studerande tänker bad vi studerandeföreningen Skruvster om hjälp. Resultatet blev en enkät som skickades ut till alla studerande på Novias enheter i Jakobstad. Vi fick i sammanlagt 32 svar och den typiska svaranden är en icke-österbottning som kommit hit för att studera och som bor ensam. En återkommande faktor i de öppna svaren är tryggheten. Jakobstad upplevs delvis som en förhållandevis otrygg stad, men samtidigt beskrivs den som en liten och mysig stad. En stor fördel är de korta avstånden. Här ett urval av svaren:

- *Otryggt. Finns ingen kollektivtrafik.*
- *Tyvärr känns det inte särskilt tryggt att gå hem på kvällarna.*
- *Svårt att hitta billiga bostäder ämnade för studerande, finns mest dyra ettor.*
- *Nära till skolan, butiker och centrum.*
- *Staden är för liten och ointressant för studerande.*
- *Bygg nya fräscha studiebostäder. Typ som Skatagården men för unga!*
- *Kanske starta något samarbete mellan mäklarfirmor och skolan dit studerande kan vända sig för att få hjälp med att hitta en bostad.*
- *Fixa studiebostäder så den lilla skaran av studeranden bor nära varandra och har bättre kontakt.*
- *Staden har en positiv och skön stämning, kulturutbud och familjeevenemang ordnas kontinuerligt.*

4.6 Framtidens invånare | Första bostaden

De viktigaste faktorerna när unga söker sin första egna bostad är lämplig storlek och prisnivå. Studerande utifrån letar främst efter mindre lägenheter, medan återflyttare vill ha lite större bostäder. Bostaden ska också vara fräsch och enkel. De unga letar efter bostäder främst via olika bostadsförmedlare och försäljningssajter på nätet. Hållningen till den egna hemstaden är att webbsidan med stadens egna hyreslägenheter borde förenklas.

När vi bad ungdomsfullmäktige om för- och nackdelar med Jakobstad som bostadsort fick vi bland annat följande svar:

Fördelar

- *Liten ort, allt finns nära.*
- *Närheten till naturen och havet.*
- *Korta avstånd.*
- *Många restauranger och caféer.*
- *Lokala gymnasier och Campus Allegro*
- *Många idrottsplatser och fina fritidsmöjligheter.*

Nackdelar

- *För litet utbud av service.*
- *Dåligt utbud av studieplatser på tredje stadiet.*
- *Få ställen för ungdomar och dålig uppslutning på evenemang.*
- *Droger, alkohol, otrygghet och våld.*
- *Farliga korsningar, speciellt kring Lidl och McDonald's.*

4.7 Rekryteringsbostäder | Det hänger på boendet

Det är vårt ansvar att erbjuda tillräckligt attraktiva ingångsbostäder för nya arbetstagare – utan arbetskraftsinflyttning finns en risk att företagen flyttar bort produktion och arbetsplatser från staden och regionen. En lämplig ingångsbostad är en högkvalitativ och modern hyreslägenhet i centrum. I vissa fall kan vi till och med erbjuda färdigt möblerade lägenheter som man kan hyra för max två år – tills man etablerat sig på orten och hittat ett permanent boende. Det här är extra viktigt med tanke på arbetskraftsinflyttare som inte har någon egen koppling till regionen och därmed har svårare att hitta tillfälligt boende.

Det viktigaste när det gäller att locka nya invånare är att kunna erbjuda lämpliga bostäder.



4.8 Bostadslösa | När något går snett

Vi talar ofta om boendet som en grundtrygghet, som en självklar del av vår vardag. Men boendet kan också vara en utmaning – med allt från obetalda hyror, klagomål från grannar och vräkningar.

Problem med boendet handlar ofta om ekonomiska svårigheter som bottnar i alkohol-, drog- eller spelmissbruk, psykisk ohälsa, minnessjukdom eller någon form av utnyttjande. Det kan också vara enklare saker som missförstånd eller bristande språkkunskaper. Samtidigt ska vi komma ihåg att det också finns fall där en vanlig bostad inte är lämplig eller där den bostadslöse av olika anledningar inte är intresserad av att ta emot den hjälp som erbjuds.

Boenderådgivning

Boenderådgivningen är en länk mellan invånarna, hyresvärden och olika enheter och myndigheter – helt enkelt en person som kan hjälpa dig till rätt dörr och lösa problem som är kopplade till boendet innan de får allt för stora konsekvenser.

När problemen kommer till hyresvärdens kännedom genom grannar eller servicepersonal tar boenderådgivaren vid. Tillsammans med hyresgästen och samarbetsparterna reder man ut vad problemen beror på och hur man kan lösa dem. I de städer och kommuner som erbjuder boenderådgivning har antalet vräkningar minskat med över 30 procent.

Målsättningar med boenderådgivning

- **Att förhindra vräkning vid obetalda hyror.** Genast då betalningsstörningar uppdagas tar boenderådgivaren personlig kontakt med hyresgästen. Tillsammans rådgör vi om bostadsbidrag, gör upp en betalningsplan eller söker ett billigare boende.
- **Att förhindra vräkning när det gäller störande livsföring.** Det kan gälla både att man stör grannar genom oljud och festande, men också situationer där bostaden inte sköts eller städas som den bör. Boenderådgivaren tar kontakt och diskuterar situationen och ger förslag på lösningar.
- **Att utreda orsaker till invånarnas problem och hänvisa till service.** Om bostaden sköts illa till exempel på grund av psykisk ohälsa kan boenderådgivaren hjälpa till med att hitta lösningar.
- **Att utveckla trivseln bland invånarna.** Medling i konflikter som uppstår när grannarna till exempel inte förstår varandras kulturella olikheter.

Behov av den här verksamheten finns även i Jakobstad. Vid enheten för vuxensocialarbete har problemet med bostadslöshet ökat dramatiskt de senaste åren. Detta beror i stor utsträckning på att många unga har problem med ekonomin. Orsakerna är många, men vanligast är alkohol-, drog- eller spelmissbruk och psykisk ohälsa. Även betalningsstörningar på grund av så kallade snabbblån har ökat. En annan grupp som har svårt att hitta bostad är frigivna fångar.

FRAMTIDENS BOENDE

”Sammantaget anser jag att staden behöver förhålla sig till en ökad mångfald och variation i kundbehov samt bereda sig på allt snabbare förändringar i kundbeteende.”

Ralf Blomqvist, Main Dialog



5. FRAMTIDEN ÄR REDAN HÄR

5.1 Mångfald och flexibilitet | Kunden styr

Framtidens bostadsbehov kommer att styras av en ökad mångfald och större variation. Vi behöver snabbt kunna möta förändringar i efterfrågan. Det snabbt föränderliga köp- och konsumtionsbeteendet gör utvecklingsarbetet utmanande i många branscher och sektorer. Mycket kan förklaras med samhällsliga trender som digitalisering, urbanisering och globalisering, men också med det faktum att det i dag är kunden som styr. Vi vill själva skraddarsy våra val.

Framtidens boende

Tillsammans med konsulten Ralf Blomqvist på Main Dialog har vi tagit fram följande tio hypoteser:

- Boendet fragmenteras och blir allt mer mångfacetterat. Vi kommer att se mera delat boende, communities, generationsboende och säsongsboende.
- En ökad kulturell mångfald bidrar till denna utveckling.
- Stereotypa föreställningar kring generaliserande kundsegment som till exempel "äldre" och deras behov behöver ifrågasättas och nyanseras.
- Många kommer att bo trängre i framtiden – för att vi vill eller för att vi måste.
- Våra bostäder behöver vara mera flexibla i fråga om rumsindelning, aktiviteter i hemmet, arbete/fritid och föränderliga familjekonstellationer.
- Livslångt boende ersätts allt oftare av kortsiktiga lösningar, i syfte att möjliggöra ett föränderligt och anpassningsbart liv.
- Vi vill bo billigare, ofta för att frigöra resurser till andra typer av upplevelser.
- Vi vill ha möjlighet att själva skraddarsy våra boendemiljöer.
- Teknologi och IT både inom infrastruktur och service kommer att få en ökad betydelse för boendeupplevelsen.
- Hållbarhet och miljö blir en hygienfaktor vid val av boendeform och -leverantör.

De allmänna trenderna visar att urbaniseringen fortsätter. Städernas dragningskraft blir allt större i takt med att vi skapar nya tillhörigheter och sammanhang. Arbete, hemmaliv och fritid flyter ihop, både i tid och rum. Tekniken medger att vi själva kan välja. Det som vi upplever som hemma styrs allt mer sällan av geografisk hemvist. Vi ser också en förändring i attityder när det gäller att äga. Vi köper begagnat, lånar av grannen, är medlem i en bilpool och semesterar i AirBnB-lägenheter. Hållbarhet är nyckelordet. När det gäller den äldre befolkningen är vårt framtida boende troligen mycket mera mångfacetterat och individuellt anpassat än i dag.

Stadsbor i exil, jeppisbor utanför Jakobstad, kommer troligen att bli en allt starkare faktor att räkna med i bygget av varumärket Jakobstad. Inte som närvarande skattebetalare, men som regelbundna besökare med positiva upplevelser och minnen i bagaget. Dessa lever ett virtuellt Jakobstadsliv, tar ofta del av diskussioner i sociala medier och vill gärna vara med och utveckla och forma "sin" stad. Även om Jakobstad krymper ur det traditionella skattebetalarperspektivet, kan staden vara en växande och spännande plats. Frågan är hur vi ska bygga en stad som tilltalar även Jakobstadsborna i exil och hur vi ska lyckas ta tillvara den energi och kreativitet som finns bland dem.

5.2 Ny klimatstrategi | Ta tillvara på våra resurser

Kommunerna har en nyckelroll när det gäller omställningen mot ett mera hållbart samhälle. Jakobstad har tillsammans med grannkommunerna utsett en arbetsgrupp som jobbar med att ta fram en ny klimatstrategi.

Den pågående uppdateringen av klimatstrategin är ett samarbete mellan Jakobstad, Pedersöre, Nykarleby, Kronoby och Larsmo, men planen ska även ha förankring hos näringslivet och bland våra invånare. Arbetet handlar om att identifiera konkreta metoder för att vi tillsammans ska bli mera klimatsmarta. Här ingår också att utarbeta en vägplan för Jakobstadsregionen. Målet är att skapa en hållbar region där landsbygd och stad samverkar, där transporterna sker på ett hållbart sätt och där man främjar användning av lokala råvaror, produkter och tjänster. Åtgärderna ska integreras i kommunernas fortlöpande verksamhet och fokus ligger även på att uppmuntra kommuninvånarna att ta tillvara de resurser vi har.

5.3 Hållbarhet i praktiken | "Rösta med fötterna"

Det finns ett tryck från invånarna, kunderna, som allt oftare frågar efter hållbara lösningar. Allt fler "röstar med fötterna" i sina köpbeslut och aktörer som inte möter kraven på hållbarhet väljs helt enkelt bort. Miljö- och hållbarhetsfrågor har bytt skepnad från att vara ett potentiellt mervärde till att bli en förutsättning för att överhuvudtaget vara med bland alternativen som kunderna överväger.

Hur snabbt de här förändringarna slår igenom på bred front är näst intill omöjligt att förutspå. Dels ser vi en tydlig polarisering – även om klimatförnekarna är förhållandevis få – och dels släpar vi tidsmässigt efter vår närmaste granne Sverige. Förändringen är också snabbast i storstäderna.

Men det vi åtminstone kan vara säkra på är att en förändring sker. År 2019 präglades av en omfattande debatt på teman som klimatångest, flygskam och hållbar konsumtion. Förändringen i våra attityder och beteenden är just nu osedvanligt snabb och förändringen drivs framför allt av unga medvetna konsumenter. Detta innefattar även kommuner och städer och trycket på att gå från ord till konkret handling kommer att bli allt hårdare.

"Hållbarhet och miljö blir en hygienfaktor vid val av boendeform."

Ralf Blomqvist, Main Dialog



HÅLLBAR UTVECKLING TÄTARE CENTRUM ANPASSAT BOENDE FRAMFÖRHÅLLNING KOLL PÅ STORLEKAR SPECIALGRUPPER NYA INVÅNARE BRA BOENDE FÖR ÄLDRE TILLGÄNGLIGHET BOENDERÅDGIVNING

6. VISION & ÅTGÄRDER

6.1 Nyckelord | Så här gör vi

FRAMFÖRHÅLLNING

Det bostadspolitiska programmet behöver uppdateras kontinuerligt. Vi ska notera förändringar i befolkningen och deras behov samt effekten av de åtgärder som verkställs. Tanken är att kunna förutse potentiella behov inom en tidsperiod på cirka fem år och meddela förändringar till stadens beslutande organ. Åtgärder som planläggning av mark, markhandel, fastighetsbildning, projektplanering och eventuella besvär är en tidskrävande process. Däremot är de totala kostnaderna inte så stora. De största kostnadsposterna är förverkligandet av nya byggnader och tillhörande infrastruktur.

Genom tillräckligt god framförhållning och förberedande åtgärder minskar behoven av undantag och tillfälliga tekniska lösningar, och vi kan försnabba och underlätta förverkligandet av olika projekt.

SÅ HÄR GÖR VI

- Regelbunden uppdatering av programmet och uppföljning av åtgärder.
- Prioritera strategiska markanskaffningar och starta planläggning i god tid – för att skapa spelrum med flera möjliga lösningar.
- Skapa en hinderfri väg för projektplanering och byggande.

NYA INVÅNARE – NYA HYRESBOSTÄDER

För att avhjälpa arbetskraftsbristen kan vi vara medskapare till en flyttrörelse till Jakobstad och regionen. För att lyckas behövs komplement till de insatser som nu görs: besök på rekryteringsmässor, evenemang och företagens egna rekryteringsinsatser. Satsningen ska vara ett samarbete mellan staden, regionens företag och övriga organisationer. Målgrupperna ska vara tydligt definierade och åtgärderna ska skraddarsys för respektive målgrupp. Vi kan vända trenden – om vi arbetar metodiskt och på rätt sätt för att hjälpa människor att flytta hit. Detta kräver nya infallsvinklar, nya idéer och ekonomiska satsningar.

Dagens arbetsmarknad består till allt större del av tids- och projektbundna anställningar och vikariat. Vid kortvariga arbetsförhållanden är ägarbostäder eller eget byggande inte ett realistiskt alternativ och därför behövs ett tillräckligt stort utbud av högkvalitativa och moderna hyresbostäder som kan tas i bruk med kort varsel. Tillgängliga bostäder är a och o för rekryteringen av arbetskraft. Ett mångsidigt och bra bostadsutbud och färdiga paketslösningar är även trumf på hand vid rekryteringar till stadens egen organisation.

Ett annat sätt att locka barnfamiljer är tillgång till kvalitativ dagvård och utbildning. Placeringen av daghem och skolor är ett sätt att styra flyttströmmarna. Satsningarna på nya skol- och daghemsfastigheter och att det finns möjlighet till språkbad ända från dagisåldern till nionde klass är också saker som bör lyftas upp i stadens marknadsföring.

SÅ HÄR GÖR VI

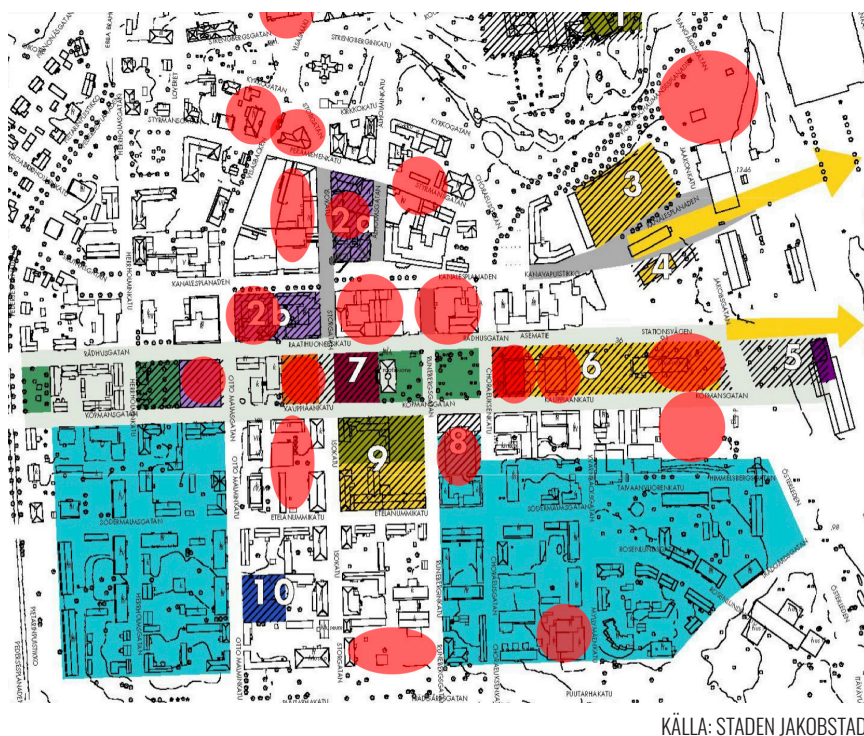
- Stoppa befolkningsminskningen och skapa en flyttrörelse till Jakobstad.
- Skraddarsydd och profilerad marknadsföring för att locka nya inflyttare.
- Skapa välkomstpaket för nyinflyttade.
- 20 nya, moderna, högkvalitativa och ibland till och med färdigt möblerade rekryteringsbostäder som kan hyras som en genomgångsbostad i max två år.
- Beakta fritidshusägarnas intressen och behov både i kommande planläggning och i uppdateringar av byggnadsordningen.



TÄTARE CENTRUM

Bostäder i centrum håller stadskärnan levande. Just nu finns ett behov av förtätning med fler små bostäder. En hyresbostad är oftast första anhalten när man flyttar till en ny ort, speciellt om man inte har någon anknytning till staden. Studerande vill gärna bo centralt och flera hyresbostäder behövs också för att äldre ska ha möjlighet att bo hemma längre. Det enda som skiljer är kraven på bostädernas tillgänglighet och anpassning till användningen av hjälpmedel, men en anpassad bostad utan trösklar och med bredare dörrar och hiss passar lika bra också för andra.

Områden med utvecklingspotential, markerade med rött



Flera kvarter i stadskärnan har stor potential. Bostadsområden nära daghem och skolor är attraktiva för barnfamiljer. Stadens skolcentrum mellan Trädgårdsgatan och Västerleden, med bland annat språkbadsskolan och daghemmet Alma, lyfter de närliggande områdenas potential. Generationsväxlingar sker kontinuerligt, vilket behöver beaktas i planläggningen. Avstånden är korta och med genomtänkt planering kan även äldre egnahemsområden utanför kärncentrum bli attraktiva. Detaljplaner som är generösa vad gäller byggnadsyta och byggnadsrätter ger möjlighet att renovera och bygga ut så att standarden och storleken på bostäderna motsvarar dagens behov.

SÅ HÄR GÖR VI

- 70–100 nya hyresbostäder i centrum.
- Tillbyggnad och renovering av Jakobs Källa.

KOLL PÅ STORLEKAR

I dag bor det allt färre personer per hushåll, både nationellt och lokalt. Det här betyder att antalet hushåll har fortsatt att växa, även om den totala befolkningens mängden har stagnerat eller till och med börjat minska. Det som ökar mest är antalet enpersonshushåll, medan en stor andel av det befintliga bostadsbeståndet är anpassat för större hushåll. Tyngdpunkten inom nyproduktionen behöver därför styras mot bostäder som är lämpliga för en eller två personer.

SÅ HÄR GÖR VI

- Styr nyproduktion till bostäder som är lämpliga för en eller två personer.
- Utred möjligheten att dela upp befintliga överstora bostäder.

HÅLLBAR UTVECKLING

En god driftsekonomi och ett litet klimatavtryck är målsättningen när befintliga fastigheter behöver underhållas och utvecklas. När vi bygger nytt ska ledordet vara förtätning, att prioritera områden nära befintlig infrastruktur och service. Vi ska prioritera fjärrvärme, installering av solpaneler och andra förnyelsebara energikällor. Planeringen ska fokusera på komplettering av befintliga områden framom territoriell expansion och på centrumutveckling framom satellitbyggande.

En tät stad innebär ett minskat behov av biltrafik, och gator och cykelleder behöver planeras också utgående från forskaffningsmedel som cyklar och elmopeder. Det ska vara enkelt att ta sig fram, parkera och ladda fordonen. Vi ska uppmuntra bilpooler och gemensamma fordon.

SÅ HÄR GÖR VI

- Utgå alltid från tillgängligt markinnehav och färdig infrastruktur.
- Uppdatera planer på bebyggda områden – för större effektivitet och mera kvalitativ markanvändning.
- Låt markpolitiken stöda den planerade markanvändningen.
- Beakta kollektivtrafik och lätt trafik i projektplaneringen.
- Erbjud energirådgivning i samband med nya bygglov och vid renoveringar.

BRA BOENDE FÖR ÄLDRE

Enligt en utredning som utförts för programmet för att förbättra äldres boende saknar kommunerna en övergripande bild av äldres goda liv samt boende- och levnadsmiljöer (Miljöministeriets rapporter 4/2017). Enligt rapporten behövs nya typer av samarbetsstrukturer. När det gäller planeringen av boendeformer för äldre är våra kommunala fastighetsbolag viktiga samarbetspartner. Äldre behöver rådgivning, handledning och information i frågor som gäller boende. Redan i dag erbjuds servicehandledning av social- och hälsovårdsverket, men vi kan utveckla rådgivningen och hjälpa de äldre att ha bättre framförhållning och i högre grad utnyttja möjligheten till exempelvis reparationsunderstöd.

Tillgängligheten till tjänster för äldre är avgörande för att de ska kunna bo hemma. Möjligheten att minska ensamheten bland äldre och öka gemenskapskänslan påverkar också. Genom att aktivera frivilliga och grannar kan vi stärka de äldres känsla av delaktighet.

SÅ HÄR GÖR VI

- Förbättringar som underlättar äldres vardag. Exempel: belysning, underhåll av gator och vägar, trygghet i trafiken och vardagen, närservice.
- Nya anläggningar för vardagsmotion, exempelvis aktivitetsparker, motionsstigar, seniorgym och näridrottsplatser.

BOENDERÅDGIVNING

Boenderådgivaren förväntas inte kunna lösa alla problem, men i många fall kan det vara en lösning. Hyresgästernas utmaningar kan vara mycket mångfacetterade och därför är det viktigt att skapa goda samarbetsrelationer mellan enheterna. Boenderådgivaren handleder hyresgästen så långt som möjligt och leder vidare till rätt enhet när hen själv inte kan ge råd och handledning. Tanken är inte att ersätta någon annan service, utan att skapa ett nätverk av experter som kan hjälpa till vid olika utmaningar då det gäller boendefrågor. Boenderådgivarens tjänster är kostnadsfria och erbjuds åt samtliga stadens invånare, hyresvärdar och hyresgäster.

SÅ HÄR GÖR VI

- Starta boenderådgivningsverksamhet.

SPECIALGRUPPER

För klienter inom olika former av stödboende är det avgörande med anpassat boende. Det handlar till exempel om klienter inom mentalvården, personer med missbruksproblem och bostadslösa i behov av krisbostäder. Bostadsbehovet handlar mest om förmånliga ettor och mindre tvåor.

SÅ HÄR GÖR VI

- Skapa akut nödinkvartering för bostadslösa.
- 10–20 nya stödbostäder för personer med neuropsykiatriska diagnoser.
- Skapa mångsidiga boendetjänster för personer med funktionsnedsättning: Nya fastigheter, men även nya idéer för redan existerande boenden.

TILLGÄNGLIGHET

Vi strävar efter att skapa hinderfria miljöer, både inom- och utomhus. Både nybyggnation och en betydande del av renoveringsbyggandet eftersträvar lösningar som är tillgängliga och anpassningsbara och som kan betjäna även invånare med begränsad rörlighet. I våningshus är hissen ofta en avgörande faktor. Vi behöver hitta olika lösningar för att installera hissar i äldre hus – men också komma ihåg att det ibland är omöjligt, på grund av tekniska och ekonomiska utmaningar. Med hjälp av rådgivning ska vi motivera bostadsbolag att skapa funktionella och kostnadseffektiva lösningar utgående från de förutsättningar som finns. Vid teknisk planering och byggande av trottoarer och lätta trafikleder ska vi prioritera trygga lösningar, oberoende av fortskaffningsmedel.

SÅ HÄR GÖR VI

- Fler anpassade ägar- och hyreslägenheter nära stadens centrum.
- Skapa platser för gemensamma forum och samlingsplatser exempelvis i höghus.
- Skapa gemenskapsboenden där invånarna delar på allmänna utrymmen och kan skapa nya möjligheter för social samvaro.
- Erbjud uppsökande verksamhet för seniorer som funderar på sitt framtida boende.
- Kommunalt understöd till hissprojekt i flervåningshus.
- Skapa infopaket om möjligheten till hissunderstöd, och uppdatera skriftliga guider för byggare.

6.2 Beslutsgången | Vem ansvarar?

För att åstadkomma en dynamisk och flexibel bostadspolitik behövs en medvetenhet och en god samverkan mellan stadens beslutande organ, beredande tjänstemän och verksamhetsenheter. Här är ett sammandrag av de olika enheternas delansvar:

Stadsfullmäktige

- Godkänner stadens strategier och verksamhetsplaner.
- Godkänner budget och tilldelning av anslag för projekt som stöder bostadspolitik.
- Godkänner nya och förnyade detaljplaner.
- Fastställer stadens tomtpris- och avgiftstaxor.

Stadsstyrelsen

- Bereder ärenden för stadsfullmäktige.
- Beslutar om verkställande av projekt inom ramen för budget och verksamhetsplan.
- Granskar uppföljningen av strategierna samt tar ställning till korrigerande åtgärder.
- Beslutar om försäljning av byggnader och viktigare markområden.

Tekniska nämnden

- Beslutar om disponering av budgetmedel för tekniska sektorn.
- Handlägger detaljplaneärenden tills de förs vidare för godkännande.
- Beslutar i ärenden gällande planeringsbehov och undantag.
- Beslutar om markanskaffning och -överlåtelse samt om stadens tomtpolitik.
- Godkänner planer för stadens infrabyggnad.

Miljö- och byggnadsnämnden

- Beslutar i bygglovs- och miljötillståndsärenden.
- Ger utlåtanden gällande detaljplaner och projekt.
- Övervakar byggandet och stadsmiljön.

Centralen för tekniska tjänster

- Gör upp detaljplaner, granskar olika projekt och deras inverkan på samhällsstrukturen.
- Verkställer markaffärer och fastighetsbildning samt erbjuder tomter för byggande.
- Handhar planering, byggande och underhåll av samhällsinfra.
- Handhar lov- och tillsynsärenden gällande byggande och miljö.
- Fungerar som sakkunnig i markanvändningsfrågor.

Fastighets Ab Ebba

- Förvaltar stadens bostadsfastigheter och handhar uthyrningen av bostäder.
- Ansvarar för utveckling av fastighetsbeståndet och behovet av olika typer av hyresbostäder genom nybyggande och renovering med beaktande av alla åldersgrupper.
- Medverkar till samhällsutvecklingen genom att svara på fastighetsbehoven inom samhällsservicen.
- Är aktivt med och bidrar till att höja Jakobstads attraktionskraft som boendeort.
- Upprätthåller boenderådgivning tillsammans med stadens övriga enheter.

Integrationsenheten

- Handleder nyanlända i bostads- och utkomstständer.
- Är en aktiv part i styrgruppen för boenderådgivningen.

Social- och hälsovårdsverket

- Har helhetsansvar för invånarnas fysiska, sociala och mentala hälsa.
- Upprätthåller den lokala bashälsovården.
- Ansvarar för grupper och individer med särskilda behov.
- Är en aktiv part i styrgruppen för boenderådgivningen.

Miljöhälsovården

- Ger utlåtanden gällande detaljplaner och miljötillstånd genom att granska faktorer som påverkar invånarnas hälsa (trafiksituation, buller, luftföroreningar).
- Ger utlåtanden om bygglov för boenden.
- Gör regelbundna granskningar i skolor och daghem.
- Granskar bostadsbyggnader vid anmälan eller på invånares begäran.
- Granskar miljöstörande industri som kan förorsaka olägenheter genom buller, rök, lukt eller tung trafik.
- Godkänner planer för stadens infrabyggnade.

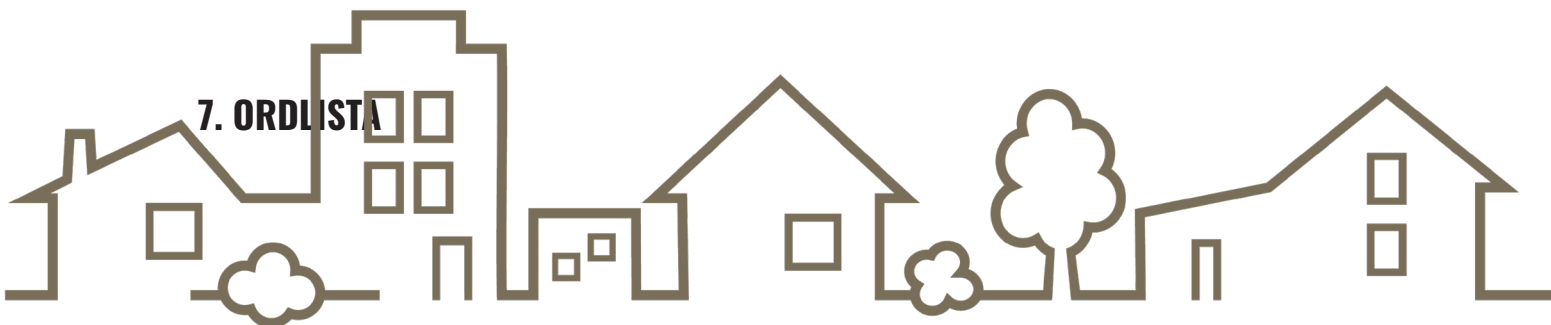
6.3 Uppföljning | Var ligger vi?

Det bostadspolitiska programmet ska vara ett instrument som kan och ska användas i det dagliga beslutsfattandet. Tanken är att fånga upp trender och förändringar för att kunna reagera och agera i god tid. De beslut som fattas i dag påverkar stadens utveckling, men också kommande generationer och deras livsmiljö.

Därför behövs en regelbunden uppföljning. Varje enhet har ansvar för sitt eget område och uppföljningen görs med bifogad blankett (bilaga 1). Målsättningen är att synkronisera uppföljningen med stadens övriga strategiska program. Via samma blankett kan enheterna besvara alla frågor inom sina respektive verksamhetsområden. På så sätt får vi effektivare tidsanvändning vid enheterna och ett övergripande material som också kan användas för uppföljning.

”Tanken är att fånga upp trender och förändringar för att kunna reagera och agera i god tid.”

7. ORDLISTA



Ageing-in-place	Begreppet "att åldras på ett ställe" handlar om att skapa lösningar för att stödja äldres förmåga att kunna bo kvar i sina hem. Ageing-in-place innebär att olika boende- och vårdarrangemang samt aktiviteter organiseras i hemmet, vilket betyder att de äldre inte behöver flytta vartefter servicebehovet förändras.
ARA	ARA är en myndighet som lyder under Miljöministeriet och ansvarar för utförandet av statens bostadspolitik. Namnet är en förkortning av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet. ARA beviljar understöd, bidrag och borgen för boende och byggande samt styr och övervakar användningen av ARA-bostadsbeståndet. ARA deltar också i projekt som anknyter till utveckling av boende och sakkunskap på bostadsmarknaden samt producerar informationstjänster.
Boenderådgivning	Avgiftsfri handledning och informationstjänst för hyresbostadsverksamhet.
Detaljplan	I detaljplaner och detaljplaneändringar skapas förutsättningar för byggandet. I detaljplanen bestäms för vilka ändamål ett område kan användas och hur mycket man får bygga.
Effektiverat serviceboende	Serviceboende för personer som behöver hjälp, vård och övervakning. Personerna har ett eget rum eller bostad med eget hyresavtal och tillgång till gemensamma utrymmen. Personal på plats dygnet runt. Verksamhetstillstånd beviljas av Regionförvaltningsverket.
Funktionshinder	Relationen mellan individen och den omgivande miljön. Alla personer med funktionsnedsättning har inte funktionshinder i alla sammanhang. En person anses ha funktionshinder endast då hen befinner sig i en miljö som innebär hinder.
Funktionsnedsättning	Nedsättning av fysisk, psykisk eller kognitiv funktionsförmåga.
Gemenskapsboende	Boendeform där invånarna har egna lägenheter med alla bekvämligheter, men där det också finns gemensamma utrymmen, ofta i form av olika samlingsrum. Service som städning, klädtvätt och duschservice kan ordnas vid behov.
Handikappad	Begreppet handikappad anses vara föråldrat och används inte längre. I stället används funktionsnedsättning och personer med särskilda behov.
Hemservice	Kommunal serviceenhet som stöder och hjälper när klienten på grund av sjukdom eller nedsatt funktionsförmåga behöver hjälp med vardagliga sysslor. Hemservice ges till äldre, personer med funktionsnedsättning och sjuka eller personer vars funktionsförmåga av någon annan orsak är nedsatt. Barnfamiljer har rätt till hemservice när det är nödvändigt att säkerställa ett barns välbefinnande. Stödtjänster som kan ingå i hemservicen är måltids-, klädvårds- och städservice och tjänster som främjar socialt umgänge. (Socialvårdslagen 1301/2014, 19 §)
Hemsjukvård	Kommunal sjukvård i det egna hemmet för klienter som bor i kommunen. Hemsjukvården genomförs enligt vård- och serviceplanen eller tillfälligt

som multidisciplinär hälso- och sjukvårdsservice där patienten är bosatt, i dennes hem eller på en jämförbar plats. De förbrukningsartiklar enligt vårdplanen som behövs för behandling av långvarig sjukdom i hemsjukvården ingår i vården. (Hälso- och sjukvårdslagen 1326/2010, 25 §)

Hemvård	Med hemvård avses den helhet som bildas av hemservice och de hemsjukvårdsuppgifter som omfattas av paragraf 25 i hälso- och sjukvårdslagen (Socialvårdslag 1301/2014, 20 §). Social- och hälsovårdsverket erbjuder hemservice och hemsjukvård som en helhet. Hemvården fungerar dygnet runt, sju dagar i veckan i samarbetsområdets kommuner.
Institutionsvård	Långvarig vård som kan ordnas endast på medicinska grunder. Innefattar även kost, läkemedel, hygien, klädsel samt tjänster som främjar socialt välbefinnande. Institutionsvård ordnas på åldringshem och hälsovårdscentralens bäddavdelningar. Kan också tillhandahållas av organisationer och privata företag.
Nödinkvartering	Övervakad lägenhet eller sovsal för bostadslösa med tillgång till normala bekvämligheter som wc och dusch. Används enbart för akut behov av övernattnings, inte som bostad.
Senior	Pensionär över 65 år som har avslutat sin egentliga arbetskarriär. Klarar sig vanligen själv med vardagliga sysslor.
Seniorboende	Bostäder för seniorer. I ett seniorboende finns hiss och bostäderna är anpassade för de äldres behov. I huset kan det också finnas gemensamma utrymmen. I ett seniorboende finns ingen personal. Enskilda personer kan vid behov få hemvård och andra trygghetsarrangemang.
Seniorbostad	Bostad som är anpassad för äldres behov.
Serviceboende	Serviceboende eller effektiviserat serviceboende räknas som hemma-boende. I den här typen av boende har klienten ett eget hyresavtal. Om det inte finns tillgänglig personal nattetid, kan hemservicen kopplas in för att ge vård nattetid enligt klientens behov. Hemservicen kan vara offentlig eller privat.
Specialgrupp	Personer med funktionsnedsättning, funktionshinder eller drogmissbruk eller personer som rehabiliteras för psykisk hälsa.
Stödboende	Boende för personer som behöver stöd för självständigt boende eller då de flyttar till självständigt boende. Boendet stöds med socialhandledning och andra socialtjänster. Servicen ordnas individuellt enligt personens behov.
Åldring/äldre person	Begreppet åldring anses vara föråldrat. I stället används begreppet äldre för att beskriva en person som är över 75 år. För de som är över 85 år växer sannolikheten för en åldersrelaterad funktionsnedsättning.

8. LÄNKAR

ARA – Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet

<https://www.ara.fi/sv-FI>

[https://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Blanketter/Ansokan_om_reparationsunderstod\(43968\)](https://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Blanketter/Ansokan_om_reparationsunderstod(43968))

https://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Energiunderstod

ARA – Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

<https://www.ara.fi/fi-FI>

<https://www.ara.fi/korjausavustukset>

https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus

Information om bostadsmarknaden / Asuntomarkkinat

<https://www.etuovi.com/> <https://www.vuokraovi.com/>

Statistik över fastighetsköp

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/information-om-lantmateriverket/organisation/statistik>

Tilastotieto kiinteistökaupoista

<https://www.maanmittauslaitos.fi/tietoa-maanmittauslaitoksesta/organisaatio/tilastot>

Stadens lediga tomter

<https://www.jakobstad.fi/boende-och-miljo/tekniska-tjanster/matningsavdelningen/ledigatomter>

Kaupungin vapaat tontit

<https://www.jakobstad.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/mittausosasto/vapaat-tontit/>

Detaljplaner under uppgörande

[https://www.jakobstad.fi/boende-och-miljo/tekniska-tjanster/planlaggningsavdelning/detaljplaner-
under-uppgorande/](https://www.jakobstad.fi/boende-och-miljo/tekniska-tjanster/planlaggningsavdelning/detaljplaner-
under-uppgorande/)

Vireillä olevat asemakaavat

[https://www.jakobstad.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitusosasto/vireilla-olevat-
asemakaavahankkeet](https://www.jakobstad.fi/asuminen-ja-ymparisto/tekniset-palvelut/kaavoitusosasto/vireilla-olevat-
asemakaavahankkeet)

Byggarens guide / Rakentajan opas

[https://www.jakobstad.fi/assets/1/Uploads/Rakentajan-Opas-Byggarens-Guide-2020-Pietarsaari-
Pedersore-Uusikaarlepyy-Luoto-och-svenska.pdf](https://www.jakobstad.fi/assets/1/Uploads/Rakentajan-Opas-Byggarens-Guide-2020-Pietarsaari-
Pedersore-Uusikaarlepyy-Luoto-och-svenska.pdf)

Andningsförbundet / Hengitysliitto

<https://www.hometalkoot.fi/>

STADEN JAKOBSTADS BOSTADSPOLITISKA PROGRAM 2020 -20XX

Blankett för uppföljning av strategiska framgångsfaktorer
Granskas budgetårsvis av repektive verksamhetsenheter
Uppgifterna redovisas i enlighet med situationen den 31.12
Uppföljningen meddelas till stadsstyrelsen årligen inom mars månad

Rapport för år

Invånare 1.1. Invånare 31.12 . Förändring (+/-)

Utbud på hyresbostäder (Fastighets Ab Ebba)

Totalt antal hyresbostäder som disponeras av Stadens fastighetsbolag		st
Förändring under det senaste året (+/-)		st
Antal ansökningar under året		st
Antal nya hyreskontrakt under året		st
Antal lediga bostäder i medeltal under året		st

Kommentarer _____

Detaljplaner (Planlägningsavdelningen)

Antal nya och förnyade detaljplaner gällande bostadsområden		st	
Nya nya bostadstomter i planer, antal och byggnadsrätt	AO		st vånm2
	AP		st vånm2
	AR		st vånm2
	AK		st vånm2
	Y och övriga		st vånm2
Befintliga bostadstomter som berörs av reviderade planer	Totalt		st vånm2

Kommentarer _____

Tomtutbud (Mättningsavdelningen)

Sålda och utarrenderade bostadstomter i stadens regi	AO		st vånm2
	AP		st vånm2
	AR		st vånm2

	AK		st		vånm2
	Y och övriga		st		vånm2
Lediga bostadstomter med utbyggd teknik i stadens ägo	AO		st		vånm2
	AP		st		vånm2
	AR		st		vånm2
	AK		st		vånm2
	Y och övriga		st		vånm2
Antal obebyggda privata bostadstomter med utbyggd teknik	Totalt		st		
Antal sålda bostadstomter i privat regi	Totalt		st		
	varav obebyggda		st		
Medianpris för bebyggda egnahems- o småhustomter			€		
Kommentarer					

Byggnadsverksamhet (Byggnadstillsyn)

Antal nya bostäder i beviljade bygglov	Småhus		st		vånm2
	Radhus		st		vånm2
	Våningshus		st		vånm2
	Specialboende		st		vånm2
Antal bostäder som fått lov för grundrenovering	Småhus		st		vånm2
	Radhus		st		vånm2
	Våningshus		st		vånm2
	Specialboende		st		vånm2
Bostäder i våningshus, som har erhållit tillgång till hiss	Totalt		st		
	Förändring +/-		st		
Kommentarer					

Infrabyggande (Kommunaltekniska avdelningen)

Antal bostadstomter inom detaljplan som saknar utbyggd teknik			st		
Nybyggande av teknik till bostadsområden	Gator		m		euro
	Tomter		st		
Sanering och standardhöjning i befintliga bostadsområden	Gator		m		euro

Tomter st

Kommentarer

Bostadssituation för grupper med särskilda behov (Soc o hälsov)

Antal platser för effektiverat serviceboende	totalt		st	egna	
Förändring under året (+/-)	netto		st	egna	
Antal personer i effektiverat serviceboende	medeltal		st	egna	
Antal personer som omfattas av hemsjukvård			st		
Antal personer som omfattas av hemservice			st		
Antal krisbostäder	totalt		st		

Kommentarer

VI BYGGER FRAMTIDEN

BOSTADSPOLITISKT PROGRAM 2020–2040



JAKOBSTAD | EN LITEN STAD MED STORT HJÄRTA