



Bostadsförsörjningsprogram Torsby kommun 2019-2022

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Inledning.....	3
2. Sammanfattning	4
3. Mål för Torsby kommuns bostadsförsörjning	6
4. Statistik och resultat av undersökningar.....	7
4.1 Bostadsbeståndet	7
4.2 Befolkning, arbetsmarknad och pendling.	8
4.3 Bostadsmarknaden idag	9
4.4 Olika gruppers bostadsbehov	11
5. Boendemiljö.....	15
5.1 Attraktivt boende.....	15
5.2 Bedömning av framtida bostadsbehovet.....	16
6. Utbyggnadsplaner.....	16
7 Slutsatser.....	17

1. Inledning

Kommunen har planeringsansvaret för sin bostadsförsörjning, och skall skapa förutsättningar för att alla skall kunna leva i bra bostäder. Kommunen skall också främja ändamålsenliga åtgärder så att bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Bostadsförsörjning är inte enbart en fråga om nyproduktion utan också till stor del fokuserad på det befintliga bostadsbeståndet. Utbudet på bostadsmarknaden styrs av antalet bostäder som blir lediga för köp eller förhyrning. Det gäller både hyreslägenheter och lägenheter i egnahem. Nyproduktion underlättar rörligheten i beståndet genom att ge upphov till byten av bostäder med flyttkedjor av varierande grad.

Med en bra bostad menas inte bara bostaden som sådan utan begreppet omfattar även andra faktorer i omgivningen, och boendemiljön. Det handlar som tidigare har påpekats inte enbart om boendemiljöer för nyproducerade bostäder utan det är minst lika viktigt att insatser görs i befintliga bostadsområden. Åtgärder skall gälla för alla invånares behov av bostäder men vissa grupper kan särskilt behöva uppmärksammas såsom äldre, funktionshindrade och ungdomar. Genom bostadsförsörjningsplaneringen kan medborgarna få bättre inflytande och överblick över hur den faktiska boendesituationen ser ut i kommunen.

Tillgång till bra bostäder är även ur näringslivsperspektiv mycket viktigt för att kommunen och dess företag skall kunna behålla och nyrekrytera kompetent arbetskraft. Torsby kommun ska vara den kommun som är förstahandsalternativet för de som vill flytta till centrala eller norra Värmland, och söker boende i stads- eller tätortsnära landsbygd. Kvalitén i boendet är idag viktigare än att bo och arbeta på samma ort. Förr flyttade man till ett jobb, idag väljer man bostadsort först och arbete kommer i andra hand.

Efter nära två decennier utan i stort sett något bostadsbyggande i Torsby kommun har efterfrågan ökat inom de olika boendeselementen. Det är främst fritidshussektorn som har utvecklats mycket starkt men även nyproduktionen av egnahem är positiv. Under 2016-2018 etablerades två flerbostadshus i Torsby centrum. Det var på initiativ av Torsbybostäder AB som byggnaden uppfördes. Det var den första större byggnationen av flerbostadshus (hyresrätter) sedan mitten på 90-talet i kommunen.

Det finns en fortsatt efterfrågan av mer centralt belägna boenden i främst Torsby tätort. Det märktes tydligt då lägenheterna i det nyetablerade flerbostadshuset (i kvarteret Enen) hyrdes ut relativt snabbt. Det är främst personer i pensionsåldern som vill få en närhet till olika former av service, som t.ex. apotek, affärer, bank med mera.

Torsby kommuns bostadsförsörjningsprogram har reviderats av arbetsgruppen "Framtidens boende". I denna arbetsgrupp har följande personer ingått:

Håkan Laack, VD i Torsby Bostäder AB
Torbjörn Almroth, Stadsarkitekt
Malin Jonsson, Bygg- och miljöchef
Jan Esping, Teknisk chef
Eva Larsson, Tf. Näringslivsstrateg

Anders Björck, Bitr. kommundirektör

2. Sammanfattning

Bostadsförsörjningsprogrammet består av tre delar:

- Mål för bostadsförsörjningen
- Empiriska data
- Slutsatser

Målen för bostadsplaneringen skall ligga fast under den kommande mandatperioden, dvs fram till och med 2022. Underlaget i form av empiriska data skall uppdateras vid minst ett tillfälle under varje mandatperiod. Mark- och planärenden sammanställs kontinuerligt och redovisas en gång per år till utskott under kommunstyrelsen med ansvar för samhällsplanering.

Målen i bostadsförsörjningsprogrammet skall underordnas de mål som kommunfullmäktige har antagit för kommunen, programmets mål skall gälla under perioden 2019 till 2022. Därefter skall en revidering ske. Revidering av programmet och dess mål görs också vid tillkomsten av andra kommunala dokument såsom översiktsplan, naturvårdsplan, energiplaner, folkhälsoprogram, lokalt tillväxtprogram. Målen i bostadsförsörjningsprogram har två dimensioner med utgångspunkt från sociala respektive ekonomiska faktorer.

Målen och programmet syftar till att i Torsby kommun åstadkomma god bostadsförsörjning som garanterar bra och anpassade boenden i attraktiva boendemiljöer.

Nyproduktion av bostäder eller möjliggörande för nyproduktion skall syfta till att svara mot den efterfrågan som finns på marknaden men även stärka kommunen som en attraktiv kommun att bo och leva i.

Utifrån empiriska data kan vi konstatera att det för dagen i Torsby/ Oleby råder större efterfrågan på bostäder än vad det finns tillgång till. Det gäller såväl lägenhetsboende som villor. Torsby bostäder, det kommunala bostadsbolaget, har en nära nog hundra procentig uthyrning och på villamarknaden ökar prisnivåerna.

Fastighetsmäklarna verksamma i Torsby kommun ser ingen direkt avmattning på marknaden trots en mer negativ nationell konjunktur. Omsättning på försäljningsobjekt är relativt god och prisnivåerna per kvadratmeter på de försålda objekten är stigande i jämförelse med tidigare år.

Stor daglig nettoinpendling till kommunen från närliggande kommuner är en viktig förutsättning för ökad inflyttning. Kommunen vill bredda, utveckla och öka statusen på bostadsutbudet både inom det befintliga utbudet men även på nya objekt. Förhoppningsvis kommer många pendlare välja att bosätta sig i Torsby kommun. Är utbudet på bostadsmarknaden för litet eller för smalt kommer många som avser att bosätta sig i kommunen att välja någon annan kommun där utbudet är större och bredare.

Den demografiska förändringen i kommunen visar att andelen äldre dvs. över 65 år förväntas öka under den kommande 10 årsperioden. Antalet "äldreäldre", dvs de som är över 80 år kommer också att öka något vilket ställer krav på boenden anpassade efter personer som har funktionsnedsättningar. För att möta denna efterfrågan kommer troligtvis delar av befintligt bostadsbestånd och nyproduktion att behöva anpassas för att svara upp emot dessa krav.

Uppskattningsvis behövs fram till 2022 ca 30-40 nya lägenheter (i flerfamiljshus och enfamiljshus) per år. Kommunen måste ha en beredskap för att intressenter skall kunna bygga bostadsrätter, hyresrätter eller villor i attraktiva områden. Denna beredskap kan vara i form av mark eller beslutade detaljplaner.

3. Nationella och regionala mål, planer och program

3.1 Nationella mål för bostadspolitiken

Det övergripande målet för bostadspolitiken i Sverige är en långsiktig och välfungerande bostadsmarknad där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Boverket presenterade 2011 en sammanställning över vilka nationella mål, planer och program som har betydelse för den fysiska samhällsplaneringen. Den visar att 21 olika politik- och ämnesområden är av betydelse och att det finns 28 nationella myndigheter som har ansvar inom ett eller flera av dessa områden. Till områdena hör totalt ca 100 relevanta nationella mål, varav drygt 40 kan betecknas som övergripande mål. De övergripande målen delas in i sex grupper, demografi, bebyggelse, ekonomi, natur, miljö och infrastruktur.

Torsby kommun anser att samhällsplaneringen är grunden för en fortsatt positiv utveckling i kommunen varför man valt att särskilt lyfta fram två målområden.

Målen för samhällsplanering och bostadsbyggande och bostadsmarknad är viktigt utifrån olika aspekter. Dels är det viktigt ur ett socialt hänseende kopplat till goda livsmiljöer och dels är det viktigt att hänsyn tas till nyttjandet av våra naturresurser vilket tillsammans skall främja ett bostadsbyggande och en fortsatt ekonomisk utveckling.

Mål för samhällsplanering

- En tydlig roll för samhällsplanering i arbetet för en hållbar utveckling av städer, tätorter och landsbygd.
- Ett regelverk och andra styrmedel som på bästa sätt tillgodoser kraven på effektivitet samtidigt som rättssäkerheten och medborgarinflytandet säkerställs.
- Goda förutsättningar för byggande av bostäder och lokaler, etablering av företag och för annat samhällsbyggande samtidigt som en god livsmiljö tryggas.
- Överväga möjligheten att stärka hyresrättens ställning på bostadsmarknaden.

- Underlätta för ungas boende och etablering på bostadsmarknaden.
- Förenkla byggreglerna för att skapa möjligheter att bygga fler och billiga bostäder för unga.
- Fortsätta bredda stödet och boendelösningar för äldre så fler får möjlighet att välja en fungerande boendeform som till exempel trygghetsbostäder.
- Inom ramen för den fortsatta boendesatsningen, ge stimulansmedel till kommuner som erbjuder lösningar för äldre att fortsätta bo tillsammans.

Mål för bostadsmarkanden

- Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.

Mål för bostadsbyggande

- Långsiktigt hållbara byggnadsverk.
- Effektiva regelverk och andra styrmedel som utifrån ett livscykelperspektiv verkar för effektiv resurs- och energianvändning samt god inomhusmiljö i byggande och förvaltning.
- En väl fungerande konkurrens i bygg- och fastighetssektorn.

3.2 Regionala mål

Regionala mål för området finns framtaget av både Region Värmland och Länsstyrelsen i Värmland. De bägge parterna har en samverkan och en gemensam målbild som formulerats i Värmlandsstrategin. Det finns även andra dokument kopplat till detta område som utarbetats och fastställdes av regionen. För länsstyrelsen samt Boverket finns bostadsmarknadsenkäten och en tillhörande analys av både den regionala såväl som en lokala bostadsmarkanden.

Av Värmlandsstrategin framgår det hur länet skall utvecklas fram till 2020. Målet är att Värmland skall vara ett län som präglas av hållbarhet och att regionen är attraktiv att bo, leva och utvecklas i. Företagen skall ha möjlighet till etablering samt till expansion. Ett av de prioriterade områdena är "livskvalitet för alla". Inom detta område ligger fokus på att utveckla attraktiva livsmiljöer med en mångfald av boendialternativ, god fungerande service i hela regionen och ett brett utbud av upplevelser och föreningsliv. I Värmland har vi stadens puls, småstadens charm och en stark landsbygd. Kontrasterna gör att det är viktigt att samspelet mellan stad och land fungerar väl för att kunna utveckla Värmland på bästa sätt.

4. Mål för Torsby kommuns bostadsförsörjning

För bostadsförsörjningsprogrammet har följande fyra mål formulerats utifrån kommunfullmäktiges övergripande vision och mål. Vid framtagandet av målen har även hänsyn tagits till de nationella och regionala målen;

- Kommunen skall skapa attraktiva boendemiljöer som passar alla *åldrar och familjetyper*.
- Man skall ges möjlighet att byta boende allteftersom livet utvecklas och kraven och behoven förändras.
- De befintliga boendemiljöerna och de nytillkommande skall vara mycket tilltalande och få människor att vilja stanna kvar och få nya personer att välja att bosätta sig i kommunen.
- Torsby kommun skall vara det självklara valet för de som skall flytta till mellersta eller norra Värmland, och söker ett centrumnära boende med närhet till naturenboende.

Ansvar för att uppfylla målen ligger på kommunens tekniska och samhällsplaneringsavdelning samt på kommunen bostadsbolag. Exempel på hur målen skall nås är genom en god planberedskap. Kommunen strävar efter att disponera attraktiv mark som kan försäljas till både företag och privatpersoner som motsvarar behoven vid etableringar.

5. Statistik och resultat av undersökningar

Den i följande avsnitt redovisade statistiken över bostadsbestånd, uthyrningsfrekvens, befolkningsutveckling, sysselsättningsutveckling och inpendlingsstatistik har använts som empiriskt underlag för bostadsförsörjningsprogrammet.

5.1 Bostadsbeståndet

Bostadsbeståndet i Torsby kommun består till merparten av enbostadshus och fritidshus. Det finns ca 300 fastigheter som är taxerade som flerbostadshus. Vad det gäller flerbostadshus och då främst hyresrätter så är Torsby bostäder AB (kommunens fastighetsbolag) den dominerande ägaren på marknaden. Bolaget äger drygt 60% av de hyreslägenheter som finns på marknaden. Totalt förvaltar bolaget 1268 lägenheter. Lägenhetsbeståndet består till största delen av 2:or, sedan utgör 1:or och 3:or ungefär lika stor andel.

Vid utgången av 2017 redovisas 5481 taxerade småhusenheter och 293 taxerade flerbostadshus i kommunen¹. Det totala lägenhetsbeståndet i kommunen uppgick 2017 till 1 783, varav Torsby Bostäder AB:s bestånd uppgick till totalt 1268 lägenheter.

Lägenhetsstorlek i flerbostadshus fördelat i procent (totalt i Torsby kommun):

<1 rok	7%
1 rok	26%
2 rok	37%
3 rok	22%
4 rok	6%
>4 rok	2%

¹ Hämtat från SCB

Lägenhetsstorlek i flerbostadshus fördelat i procent (i Torsby bostäders lägenhetsbestånd);

1 rok	23%
2 rok	42%
3 rok	27%
4 rok	5%
> 4 rok	1%

5.2 Befolkning, arbetsmarknad och pendling.

Under de senaste 21 åren har befolkningen i kommunen minskat med 2666 personer, dvs från 14556 till 11890. Minskningen har glädjande nog avmattats något under de senare åren, dock visar prognosen för kommunen år 2018 en minskning med mellan 125 och 150 personer.

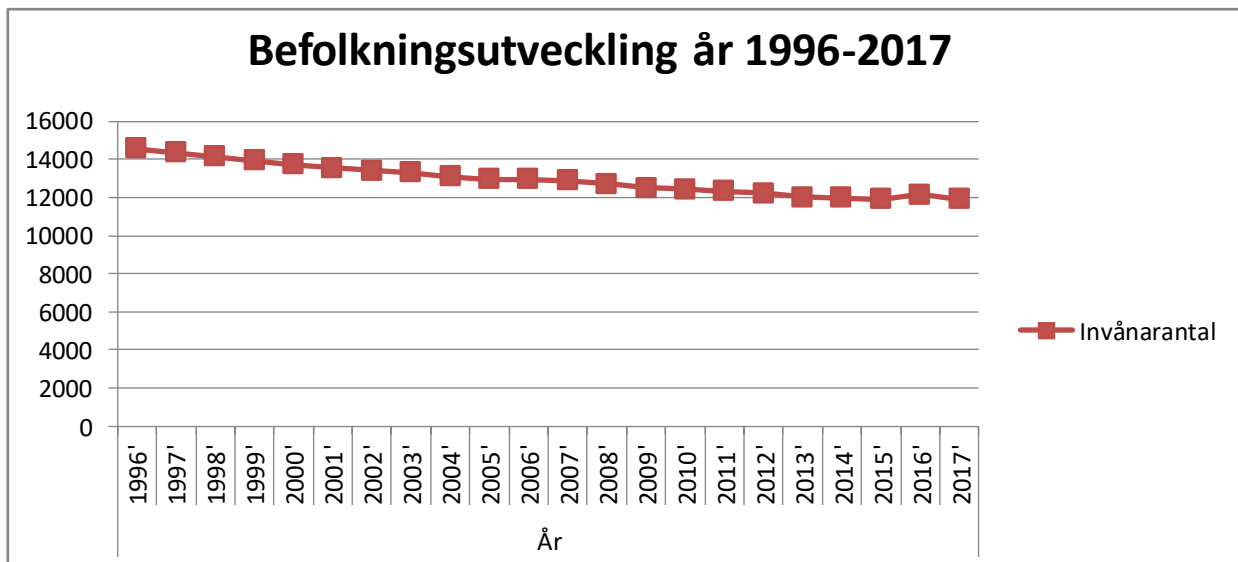


Diagram över befolkningsutvecklingen under perioden 1996 till 2017, (källa SCB)

Den viktigaste orsaken till minskningen är att födelsenettet är negativt. In- och utflyttning ger ett neutralt netto. Viss omflyttning sker inom kommunen och innebär att man flyttar främst från mer perifera områdena in till Torsby tätort. Enligt flyttstatistiken har detta varit ett faktum under de senaste 15-20 åren. Det finns dock en variation mellan åren, omflyttning uppgick under 2017 till 35 personer. Det finns även en omflyttning inom bostadsbolagets bestånd och anledningen till denna omflyttning beror på byte av lägenhetsstorlek alternativt att man vill bo i ett annat område. Huvuddelen av de som flyttar från Torsby bostäders lägenheter flyttar på grund av husköp eller flytt till annan ort för studier eller jobb.

Kommunens befolkningsprognos utvisar att antalet invånare fortsatt kommer att minska de kommande åren. Däremot kommer andelen äldre över 65 år att öka. Det är främst andelen barn och ungdomar som minskar i antal, vilket beror på ett negativt födelsenetto, dvs det föds färre än vad som avlider.

Familjestorleken antas vara oförändrad under programperioden. Små förändringar i familjestrukturen ger stora effekter på bostadsbehovet.

Antalet öppet arbetslösa i kommunen uppgår under december 2017 till 6,1 % vilket är en minskning med 1,3 % jämfört med motsvarande period 2014.

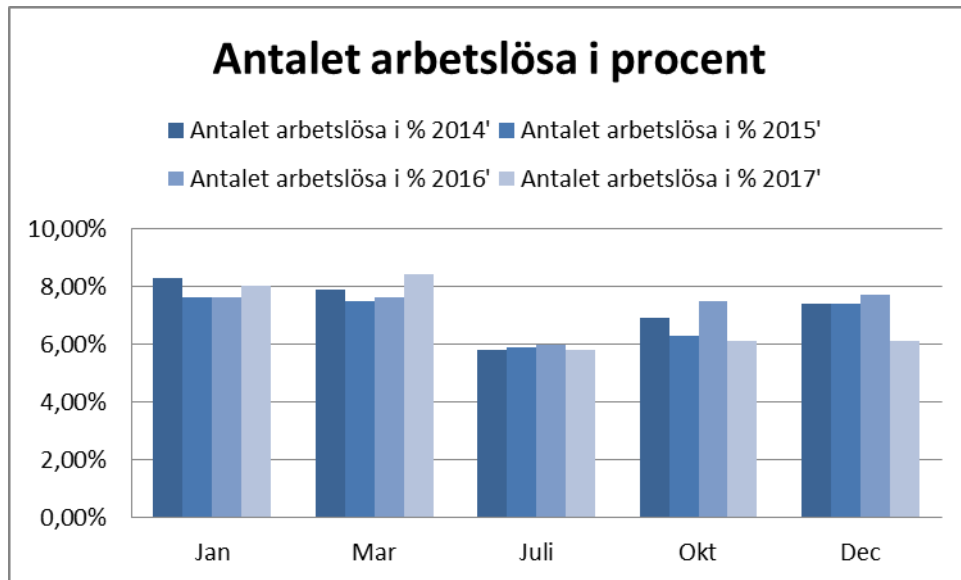


Diagram över arbetslöshetsutvecklingen (källa arbetsförmedlingen)

Det sker en stor inpendling till Torsby kommun. Enligt den senaste redovisade statistiken visar att ca 950 personer pendlar in till kommunen. Utpendlingen uppgår till ca 450 personer. Det finns dock ett mörkertal i statistiken då de som pendlar till Norge inte fullt är redovisade då det beror på vart i Norge de har sin anställning. I den statistik som finns är de som är anställda i ett företag som har sin hemvist i en gränskommun som är redovisad. Däremot är de personer som är anställda på företag i annan kommun än i en gränskommun inte redovisade i statistiken. I och med det stora antalet inpendlande så finns det ett en stor potential för kommunen att attrahera personerna så att dessa väljer att etablera sig i kommunen.

5.3 Bostadsmarknaden idag

Under 2017 beviljades totalt 33 bygglov för nya bostäder, varav fem för permanenta småhus, två stycken för flerbostadshus och 26 för fritidsboende.

5.3.1 Lägenheter

Antalet lediga lägenheter inom Torsby Bostäder AB:s bestånd har under den senaste perioden minskat betydligt. För dagen finns det ingen ledig lägenhet i bostadsbolagets bestånd. De privata hyresvärdarna, har även de färre lediga lägenheter än tidigare. Det minskade antalet lediga lägenheter är en begränsande faktor för att attrahera utifrån kommande bostadskunder. Då personal rekryteras till kommunen som geografiskt område är det svårt att få dem att bosätta sig i kommunen då det främst saknas lediga lägenheter. Även omflyttning för de bostadskunder som bor i kommunen försvåras. Det finns många förklaringar till varför antalet lediga lägenheter har minskat så kraftigt. Dels kan det bero på att arbetsmarknadsläget har förbättrats så att fler och då

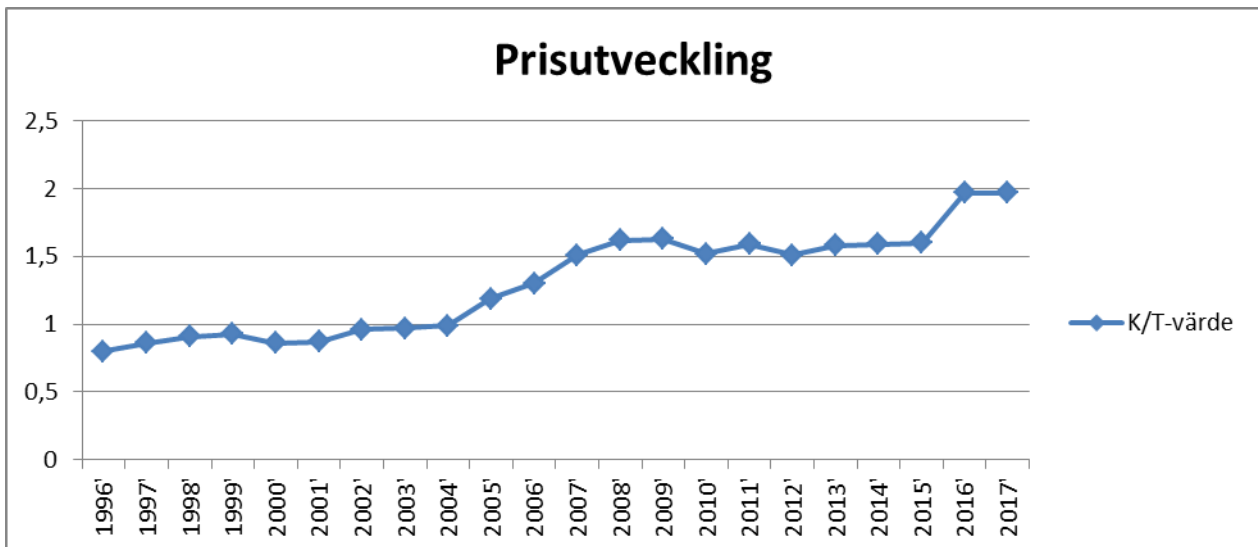
framförallt yngre personer väljer att flytta hemifrån, dels kan omflyttning inom kommunen innebära att några fastighetsägare säljer sina hus och flyttar till lägenhet i någon av centralorterna.

Torsby bostäder AB har under 2016 – 2018 färdigställt två stycken hyreshus med totalt 43 lägenheter fördelat på 1-3 rum och kök. Under 2018 har man påbörjat ett ny lägenhetsprojektet i centrala Torsby med 16 lägenheter samtidigt som en privat intressent påbörjat en byggnation av 6 lägenheter i Västanviksområdet. De sistnämnda lägenheterna får mer karaktären av radhusboende.

Torsby bostäder AB har med i sin planering att utveckla områdena så att de är ökar tryggheten för de boende. De har även med i sitt koncept för områdena att det skall ske en hållbarhetsutveckling. Något som kan omfatta både miljöfaktorer men även utifrån ett generations- och trygghetsperspektiv.

5.3.2 Villor

Försäljning av villor och fritidshus i Torsby kommun ligger runt ca 230 enheter per år, det sker dock en betydande ökning av medelpriset över tid. Medelpriset närmar sig en fördubbling i förhållande 2010 års siffror. Det är främst villor i centrala Torsby samt fritidshus i Branäsområdet som är en bidragande faktor till att medelpriset stiger. Det finns även områden, så kallad tätortsnära landsbygd som är attraktiva och därmed är prisdrivande.



Prisutveckling (K/T-värde) för permanent boenden under perioden 1996-2012, källa Svensk mäklarstatistik AB.

Efterfrågan på villor i kommunen är stor vilket märks bland annat på att prisläget har stigit betydligt under de senaste 5-6 åren; medelpriset sedan 2010 till 2018 har stigit med drygt 80 %. Den största prisstegringen har skett i Torsby tätort. Det framgår även av den prognostiserade taxeringsvärdeförändringen för småhus i kommunen att den ligger över snittet för landet.

Den stora efterfrågan och den relativt höga prisbilden har varit bidragande orsaker till att man åter har börjat bygga villor i kommunen. Det allt ökade trycket på

nyproduktionen av villor ställer krav på kommunen att man har mark- och planberedskap för att kunna möta efterfrågan.

Idag finns kommunal tomtmark att tillgå främst i Västanviksområdet. Tomter som av villabyggarna tycks anses vara mer attraktiva efterfrågas även på andra områden där kommunen saknar planberedskap. Kommunen har dock förvärvat mark i och omkring Torsby tätort vilken genom planläggning på sikt möjliggör byggnation av både småhus såväl som flerfamiljsbostäder.

5.3.3 Ombyggnation och rivning

I många kommuner har ett antal flerbostadshus rivits under krisåren på 1990-talet något som fortfarande är aktuellt för vissa kommuner. Det gäller och gällde främst byggnader som var svåra att hyra ut och som hade stort renoveringsbehov. I Torsby har inte någon sådan "rivningsvåg" varit aktuell. Det kommunala bostadsbolaget har under senare år genomfört ett antal renoveringsprojekt i det befintliga fastighetsbeståndet. Generellt så bedöms det kommunala bostadsbolagets fastighetsbestånd ha en relativt god standard genom fortlöpande underhåll och renovering.

5.3.4 Bostadsrätter

Antalet bostadsrätter i Torsby kommun är få till antalet. Regelverket för ombildning av kommunala allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter har gjorts om för några år sedan. Enligt "AllboLagen" krävs det tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelse av bostadsfastigheter som ägs av kommunala bostadsbolag. Kravet på hur stor majoritet bland hyresgäster som krävs för att få ombilda hyresrätter till bostadsrätter är 67%. Lagen kan innebära att fler hyresgäster kan komma att visa intresse för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter, vi ser dock inga tendenser till detta i kommunen.

5.3.5 Investeringsstöd till särskilt boende

Det finns ett särskilt investeringsstöd för ny- och ombyggnation av särskilda boenden. Stödet skall stimulera kommunerna att bygga nya boenden för framförallt äldre personer med omsorgsbehov. Investeringsstödet kvarstår, det är dock oklart hur länge. Kommunen har dock ett pågående samt ett planerat projekt för att iordningsställa trygghetsboende för äldre. Kommunen ser på inför 2019 om det skall ske projektering för ytterligare ett projekt då det i Torsby tätort finns en efterfrågan om denna typ av boendeform.

5.4 Olika gruppers bostadsbehov

5.4.1 Ungdomar

Bostadsbehovet bland ungdomar innebär oftast en efterfrågan på mindre lägenheter, centralt belägna och med låg hyra. Då tillgången på lägenheter tidigare var stor inom Torsby bostäder kunde ungdomar mellan 18 och 25 år få teckna speciella ungdomskontrakt. De fick hyra en större lägenhet där ett eller flera rum låstes för hyresgästen, för att sedan ett eller två rum och kök kunde hyras ut till lägre hyra. Det

finns idag endast ett fåtal sådana kontrakt kvar. Den generellt ökade efterfrågan på lägenheter har gjort det tveksamt att idag ha kvar dessa "ungdomslägenheter".

Efterfrågan är stor framförallt på små lägenheter i Torsby tätort då många elever kommer från andra kommuner till gymnasieskolan. För att möta detta behov skall skolan tillsammans med fastighetsägarna vara aktiva parter för att möta elevernas behov av bostäder på studieorten. Vid nyproduktion av lägenheter till relativt låga produktionskostnader blir hyrorna ändå högre än vad ungdomar i de flesta fall har råd med eller är beredda att betala. Det är därför viktigt att man värnar om de små billiga lägenheterna i det befintliga bostadsbeståndet. Dessa bör inte byggas bort vid ombyggnationer och renoveringar.

Ur nationellt perspektiv har under de senaste decennierna många ungdomar valt att bo kvar hos sina föräldrar under betydligt längre tid än vad som tidigare varit normalt. Anledningar till detta kan vara många, dels kan det ha varit brist på bostäder, och dels kan det ekonomiska läget ha påverkat att ungdomar flyttat senare i livet. Tillgången och möjligheten att få jobb är den faktorn som har den största påverkan. En annan förklaring kan vara, istället för att först flytta själv till en lägenhet har man valt att direkt flytta ihop med någon i en större lägenhet.

Nyproduktion av både villor och lägenheter kommer troligtvis att medföra viss omflyttning genom så kallade flyttningskedjor vilket kan frigöra små lägenheter, eller lägenheter lämpliga för ungdomar.

Trots att Sverige varit inne i en konjunktur med lägre ekonomisk tillväxt under de senaste åren så har den inte påverkat bostadssituationen på samma tydliga sätt i Torsby kommun. Arbetslösheten är relativt låg i förhållande till snittet i landet vilket kan vara ännu en förklaring till varför efterfrågan på lägenheter är fortsatt högt. Anmärkningsvärt är att invånarantalet sjunker samtidigt som antalet lediga lägenheter minskar.

Vad det gäller personer som av olika anledningar har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har Torsby kommuns socialförvaltningen tillsammans med bostadsbolaget en särskild hantering. Kommunen och Torsby bostäder är aktiva i sitt arbete för att motverka bostadssegregation och hemlöshet. Detta gäller även personer som har blivit utsatt för våld i nära relation. Även i dessa fall sker en nära samverkan mellan främst socialförvaltningen och kommunens bostadsbolag. Kommunen har ett även en väl fungerande samverkan med frivilligorganisationer då det uppstår sådana situationer.

5.4.2 Äldreboende

Äldreboendena i Torsby kommun har under 1990-talet genomgått en modernisering för att svara upp mot dagens, och framtidens krav. Det finns på ett par av boendena specialavdelningar för till exempel demensvård, rehabilitering och korttidsvård. Det har inom socialnämnden förts resonemang om att antalet boendeplatser inom särskilda boenden kan komma att minskas i och med att antalet personer över 80 år på längre sikt kommer att bli färre. Nämnden har ännu inte tagit ställning till var eventuell avveckling av boendeplatser skall genomföras.

5.4.3 Bostäder för funktionshindrade

I Torsby tätort finns det sex boenden för sammanlagt ca 35 personer med funktionshinder, och några mindre specialenheter för en eller ett par personer. Det har skett en uppsägning av två av boendena från fastighetsägaren, varför kommunen idag projekterar för ett ersättningsboende för de berörda personerna.

Det finns idag tre kategorier boenden. **Serviceboende** är en bostad som har tillgång till gemensam service såsom måltider, personlig omvårdnad eller service. Denna boendeform är en mellanform mellan en egen bostad och en gruppboende. Den boende klarar det mesta själv men måste ha hjälp eller stöd i vissa situationer.

Den andra boendeformen är **gruppboende**. Detta är ett boende som är uppdelat i flera mindre lägenheter, och där finns tillgång till gemensamhetsutrymme och personal dygnet runt. De som bor i gruppboende har ett större eller betydligt större service- och omvårdnadsbehov än de som bor i serviceboende. De klarar inte ett eget boende.

Den tredje boendeformen är **särskild anpassad bostad**, men en viss grundanpassning som gör att den funktionshindrade med stöd av vissa LSS-insatser klarar eget boende. Denna bostadsform finns i lägenheter i det vanliga bostadsbeståndet.

Det utbud av dessa boendeformer som finns idag anses motsvara behoven. Det finns dock tecken på att boendestrukturen inom detta område kommer att förändras inom de kommande 10 - 15 åren. Allt färre vill bo i traditionellt gruppboende. Man vill istället bo i egna lägenheter i anslutning till någon form av resurslägenhet där personal finns att tillgå.

5.4.4 Seniorboende

Kommunen har under programperioden 2014-2018 byggt om en hyresfastighet i centrala Torsby och delar av ett särskilt boende i Stället till så kallat trygghetsboende. Efterfrågan är stor på denna typen av boende i Torsby tätort, den är något mindre i andra delar av kommunen. Det har även skett en ombyggnation i Bograngen där man omvandlat några lägenheter som tidigare tillhört det särskilda boende till trygghetslägenheter. Dessa ombyggda lägenheter finns det intresse för och det pågår kontraktsskrivande. Det förs även ett resonemang med bostadsbolaget om att omvandla fler lokaler till lägenheter i trygghetskonceptet.

5.4.5 Flyktingverksamhet

Under den förra programperioden så skedde en stor invandring till Sverige beroende bland annat på konflikten i Syrien. Genom privata intressenter öppnades det upp flyktingboende i olika delar av kommunen som totalt omfattade ca 1100 platser. Under asylprocessen fick ett antal personer och familjer Torsby som placeringskommun vilket medförde att både kommunens bostadsbolag samt flera privata bolag hyrde ut lägenheter till dessa personer. Det finns även de som valt att själva flytta till Torsby kommun. Det har varit svårt att tillgodose efterfrågan på lägenheter i och med att kombinationen med ett begränsat utbud och en stor efterfrågan. Det upplevs dock som att det löst sig på ett bra sätt. En viktig förutsättning för att kunna integrera personer i samhället är deras möjlighet att själv kunna välja sitt boende. De kommunala bostäderna skall finnas tillgängliga för alla. Som hyresgäst skall du känna delaktighet med möjlighet att påverka ditt boende. Samverkan mellan integrationsordnaren och Torsby bostäder fungerar bra vilket har medfört att det för dessa hyresgäster finns goda möjligheter att snabbt bli integrerade i samhället.

5.4.6 Boendestruktur i kommunen

I Torsby kommun bor ca 60 % av befolkningen utanför tätorten vilket är en förhållandevis stor andel i jämförelse med andra kommuner. Andra större orter förutom Torsby är Syslebäck, Stöllet, Östmark, Ambjörby, Likenäs, Lekvattnet och Vitsand.

Det finns många som uppskattar kvaliteterna i ett boende på landsbygden. Ett hot mot möjligheten att välja boende på landsbygden är att kommersiell och offentlig service minskar och centraliseras i allt större utsträckning. De initiativ som finns om att behålla en levande landsbygd bör från kommunens sida uppmuntras på de sätt som är möjliga. Avgörande förutsättningar är att det skall finnas tillgång till arbete inom rimligt avstånd eller att man kan veckopendla till en annan arbetsmarkandsregion. Personer som bor och bosätter sig i glesbygdsområden har en annan inställning till att pendla till och från jobbet. I storstadsområdena ser man pendlandet som en nödvändighet då det oftast finns ekonomiska faktorer som hindrar att man bor och jobbar på samma ort. Man kanske bor i en kommun med lägre kostnadsläge för boendet medan man jobbar i en kommun där kostnadsläget är högre.

De flesta bygglov i kommunen söks i Torsby tätort eller i en radie om ca 1,5 mil från tätorten. Det finns undantag vad det gäller fritidshus, där Branäsområdet står för den absolut största andelen.

Den stora efterfrågan på villor har medfört en relativt god prisutveckling. Det är dock fortfarande billigare att köpa ett begagnat småhus än att bygga nytt. Tobins q-värde för Torsby kommun ligger 2006 på 0,48 (försäljningsvärde/byggkostnad). Det är även stor efterfrågan på bostadsrättslägenheter. Det råder dock ett underskott på bostadsrätter varför priserna blir relativt höga på de som bjuds ut till försäljning. Då fastighetsmäklarna tillfrågats så finns det en tydlig efterfrågan på bostadsätter. Deras bedömning är att det finns en tydlig marknad för etablering av fler bostadsrätter.

Det pågår även exploatering av vissa områden för byggnation av småhus. Det område som är mest aktuellt för dagen är Sjöplatån och är beläget någon kilometer söder om

Torsby tätort. Det är idag 11 bebyggda tomter på Sjöplatån men enligt plan kan området bebyggas med ytterligare 40 till 50 enfamiljshus. I det aktuella området medges även byggnation av flerbostadshus i två våningar.

Torsby kommun har sedan det första bostadsförsörjningsprogrammet togs fram förvärvat mark i centrala Torsby men även tätortsnära mark. Mark som anses attraktiv och som efter planläggning kan styckas av till tomter till både en- och flerfamiljshus.

6. Boendemiljö

6.1 Attraktivt boende

Den av kommunstyrelsen utsedda gruppen "Framtidens boende" har tidigare inventerat vilka lägen i Torsby kommun som kan anses vara attraktiva att utveckla till nya bra boendemiljöer. Vid denna inventering utgick gruppen från begreppen *sjönära*, *unik miljö*, *vacker utsikt* och *centralt* för att bedöma attraktiviteten.

De tre sista begreppen kan upplevas som subjektiva men arbetsgruppen har haft olika perspektiv då man bedömt attraktiviteten. Utgångspunkten är att de flesta som vill bo i Torsby kommun skall kunna finna en boendemiljö som de själva anser vara attraktiv. De områden som arbetsgruppen bedömde som mer intressanta än andra är i huvudsak belägna i och kring Torsby tätort där efterfrågan är som störst. Gruppen har även tittat på områden i övriga delar av kommunen där det finns viss efterfrågan på tomtmark.

Attraktiviteten för boendemiljön är inte bara beroende av den omedelbara närmiljöns utformning. De boende vill även ha tillgång till kommersiell och offentlig service såsom livsmedelsbutiker, skola, daghem, kommunikationer och kollektivtrafik. Säkra skolvägar ses som viktigare än mycket annat då man väljer bostad. Undersökningar som gjorts i andra kommuner visar även att föräldrar eller blivande föräldrar styr sitt boende efter vilket utbud på fritidsaktiviteter som finns för barn och ungdomar i tonåren även om man saknar barn eller har betydligt yngre barn.

Enligt undersökningar från SABO visar det sig att det viktigaste vid valet av bostad är att den ligger i attraktiv och tilltalande miljö. Avståndet till arbetsplatsen är av mindre betydelse. Man väljer hellre att pendla längre för att bo bra än tvärtom.

För att pendling mellan bostaden och arbetsplatsen ska vara smidig medverkar kommunen till att skapa möjligheter för att som pendlare kunna välja kollektiva lösningar. De senaste åren har det skett olika satsningar som till exempel ombyggnation av området kring resecentrum. Antalet pendlare till och från kommunen ökar i antal från år till år. Det är dock viktigt att pendlingsalternativen förutom bilen är tillförlitliga annars kommer pendlarna att välja bilen i slutändan. På sikt kommer det behövas ladd-stolpar för el-fordon vid resecentrum för att öppna och möjliggöra för användande av el-bilar. Kommunen ser även över en utveckling av gång- och cykelstråken för att förbättra möjligheten att på ett enkelt och tryckt sätt kunna röra sig i närsamhället på annat sätt än med bil.

6.2 Bedömning av framtida bostadsbehovet

Kommunens befolkningsprognos visar att det kommer att ske en minskning av antalet invånare under de kommande åren. Minskningen förklaras av att mortaliteten är högre än nativiteten - fler avlider än som föds. För att vända den negativa befolkningsutvecklingen måste alltså fler födas i kommunen. För att åstadkomma ökning av antalet födda barn krävs ökning av inflyttning av yngre personer till kommunen. En grupp som är viktig i detta sammanhang är de som arbetspendlar till kommunen. Inpendling till kommunen är i dag ca 950 personer. Om hälften av dessa väljer Torsby kommun som bostadskommun kommer invånarantalet att öka med ca 900-1300 invånare. Stimuleras dessutom unga människor att bosätta sig i kommunen kommer effekten att bli än mer positiv.

Antalet invånare minskar samtidigt som antalet lediga lägenheter minskar vilket inte kan tyckas logiskt. En viktig faktor att ta hänsyn till är de ekonomiska förutsättningar som gäller. I sämre ekonomiska tider väljer ungdomar att bo kvar längre hos sina föräldrar. I goda ekonomiska tider däremot, väljer de att flytta hemifrån tidigare.

Det saknas idag tomma hyreslägenheter inom hela hyreslägenhetsbeståndet (Torsby bostäders lägenhetsbestånd), vilket påvisar nödvändigheten att producera fler lägenheter för att ge möjlighet till rörlighet på bostadsmarknaden. En höjning av vakansgraden till 2-3 % av det totala lägenhetsbeståndet skulle motsvara ca 40 - 50 lägenheter. Detta skulle medföra en smidigare hyresmarknad. Det finns forskning som påvisar att då bostadsmarknaden är väl fungerande på en ort så ligger vakansgraden runt 5%. Det innebär att det finns möjlighet till både ny- såväl som omflyttning inom lägenhetsbeståndet. Vakansgraden på lägenheter i flerfamiljshus skall naturligtvis vägas mot bostadsbolagens ekonomiska intresse som visar något annat.

Med utgångspunkt från Torsby kommuns utvecklingspotential i kombination med positiv nettoinpendling till kommunen förväntas behovet av nya bostäder uppgå till ca 30 per år under de kommande fyra åren. Önskas vakansgraden öka i lägenhetsbeståndet krävs ytterligare nyproduktion av bostäder. Det är därför viktigt att kommunen tar med i sin översikts- och detaljplanering vilka områden som skall utvecklas för bostadsändamål och att det byggs bra förbindelser till och från dessa områden i form av gator, gång- och cykelvägar.

7. Utbyggnadsplaner

Det pågår idag en rad olika projekt i syfte att bygga nya bostäder, i form av småhus, flerbostadshus och fritidshus.

Sjöplatån är det område som för närvarande främst exploateras för småhus, det finns ca 50 tomter att tillgå. Intresse finns också för bostadsbyggande i Västansviksområdet där kommunen har sålt flera tomter under de senaste åren. Dessa tomter är billigare än på Sjöplatån vilket visar att också priset kan vara en av flera attraktivitetsfaktorer.

Torsby bostäder genomförde under 2015-2017 en första etappen av en byggnation av ett flerbostadshus centralt i Torsby samhälle. Totalt har ca 40 lägenheter tillförts

marknaden under denna period. Det finns även intresse för att utveckla ett bostadskoncept på Sjöplatån för en fortsatt utbyggnad på området.

Det finns även stort intresse att bygga fritidshus och då framförallt i Branäsområdet men även på Långberget nordost om Sysseleback.

Arbetsgruppen har inventerat ett stort antal områden i kommunen som är tänkbara för exploatering av bostäder. Arbetsgruppen har valt att inte särskilt peka ut områden för bebyggelse. Kommunen har sedan upprättandet av förra bostadsförsörjningsprogrammet förvärvat delar av de områden som gruppen såg som intressanta för bostadsändamål. Det finns dock andra områden som gruppen anser som mycket intressanta men som ägs av privatpersoner. All mark nära tätort (3 - 4 km) måste betraktas som en framtida möjlighet för bostadsbyggande. Exploatörer kan bli kommunen, privata bolag, nuvarande och framtida fastighetsägare. Slutsatsen är att de fysiska förutsättningarna för minst 1500 nya lägenheter av olika slag finns inom tre till fyra km från centrala Torsby.

Kommunen har idag ett antal områden med tomtmark för vilken man har planerat bostadsbebyggelse. Tabellen nedan visar vilka de aktuella områdena är samt den möjliga omfattningen på bostadsbyggandet.

Bebyggelseområde	Tomtmark inom fastställda planer		Byggklar tomtmark	
	Antal lgh	i	Antal lgh	i
	FBH	SMH	FBH	SMH
Torsby, Lindenvägen	100		100	
Torsby Västanvik, södra etapp 1	50	4	50	4
Torsby Västanvik, södra etapp 2	175	16	0	8
Östmark		22		11
Lekvattnet		14		8
Vitsand		15		15
Överbyn		16		6
Stöllet		19		19
Krusmon		3		3
Ambjörby		1		1
Likenäs		9		9
Ransby		5		5
Bogringen		1		1
SUMMA	325	125	150	90

Planerad kommunägd tomtmark, bostadsbebyggelse (källa tekniska avdelningen, Torsby kommun)

FBH=Flerbostadshus, SMH=Småhus

8. Slutsatser

Kommunen skall sträva efter att uppnå en jämvikt på bostadsmarknaden. Det skall finnas utbud att erbjuda till kommunens medborgare men även personer som är aktuella för etablering i kommunen. Utbudet av boendialternativ skall även möjliggöra att det uppstår en rörlighet på bostadsmarknaden vilket skall underlätta för personers olika steg i sin boendekarriär.

För att möjliggöra en fortsatt etablering av nya bostäder så strävar kommunen efter att ha en god planberedskap. Planberedskapen omfattar förutom bostäder även andra typer av verksamheter så som handel, industri och infrastruktur.