

Bostadsförsörjningsprogram

Torsby kommun 2023-2026



Bostad i Torsby centrum, Källa: Torsby bostäder AB

Arbetsgrupp

- Stadsarkitekt, Evelina Bengtsson
- Samhällsplanerare, Sara Johansson.
- Miljö-och byggchef, Malin Jonsson
- Teknisk chef, Marie Johansson,
- VD Torsby bostäder, Håkan Laack

Referensgrupp

- Socialchef, Gunnar Wigstrand
- Skolchef, Johan Nilsson
- Arbetsmarknadschef, Gösta Kihlgren
- Integrationssamordnare, Ronny Larsson
- Näringslivschef, Eva Larsson
- Fastighetschef, Lars Lundberg
- Bitr. Kommundirektör, Anders Björck
- Kommundirektör, Thomas Stjernerhoff

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Inledning..... | 4 |
| Varför ett bostadsförsörjningsprogram?..... | 4 |
| Processen att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram..... | 5 |
| Avgränsningar..... | 5 |
| Programmet aktualitet och ansvar..... | 5 |
| Länsanvisning..... | 6 |
| Fysiska förutsättningar..... | 7 |
| Demografi..... | 7 |
| Näringsliv och arbete..... | 7 |
| Mark och översiktsplanering..... | 9 |
| Nuvarande bostadsbestånd..... | 10 |
| Nuvarande och framtida bostadsbehov..... | 13 |
| Sammanfattning av framtida bostadsbehov..... | 16 |
| Mål och visioner..... | 18 |
| Nationella..... | 18 |
| Regionala..... | 18 |
| Kommunala..... | 18 |
| Mål för bostadsförsörjningen i Torsby kommun..... | 20 |
| Strategier och verktyg..... | 21 |
| Översikts-och detaljplanering..... | 21 |
| Mark-och exploatering..... | 21 |
| Information och marknadsföring..... | 21 |
| Allmännyttiga bostadsbolaget..... | 22 |
| Förturer, rabatter och hyresgarantier..... | 22 |
| Gränsöverskridande samarbeten..... | 22 |
| Sammanfattning av strategier och verktyg..... | 23 |
| Planerade insatser..... | 24 |
| Sammanfattning..... | 25 |
| Källförteckning..... | 26 |

Inledning

Kommunen har planeringsansvaret för bostadsförsörjning och ska verka för att alla i kommunen ska leva i goda bostadsmiljöer.

Bostadsförsörjningsprogrammet för Torsby kommun fastställer den övergripande synen på hur kommunen vill att bostadsbeståndet ska utvecklas och vad som krävs för att uppnå detta. Programmet är även ett viktigt instrument för dialog med kommuninvånare, potentiella inflyttare och näringslivet.

Programmet är en del av kommunens långsiktiga arbete för en hållbar bostadsförsörjning. På kort sikt utgör det underlag för detaljplanering och projektering samt prognos för befolkningstillväxt, bostadsbehov med mera.

Varför ett bostadsförsörjningsprogram?

Enligt bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1883) ska varje kommun ange riktlinjer för bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska ha en god bostadsmiljö.

Riktlinjerna ska minst innehålla följande uppgifter:

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

Vad säger lagen?

§ Bostadsförsörjningslagen (SFS 2000:1383) säger att varje kommun ska ange riktlinjer för bostadsförsörjning för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. Kommunens riktlinjer ska ta ställning till bostadsmarknadens behov och efterfrågan på bostäder. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

§ Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) säger att kommunen ansvarar för att planlägga sin mark- och vattenanvändning som omfattar hela kommunen. Syftet med PBL är att gynna en hållbar utveckling för att nästa generation kan ta del av samma resurser och friska miljöer.

§ Socialtjänstlagen (SFS 2001:453) säger att kommunen har ett ansvar för den enskildes rätt till bostad.

§ Kommunallagen (SFS 1991:900) säger att kommunen har rätt att skapa och driva bostadsbolag.

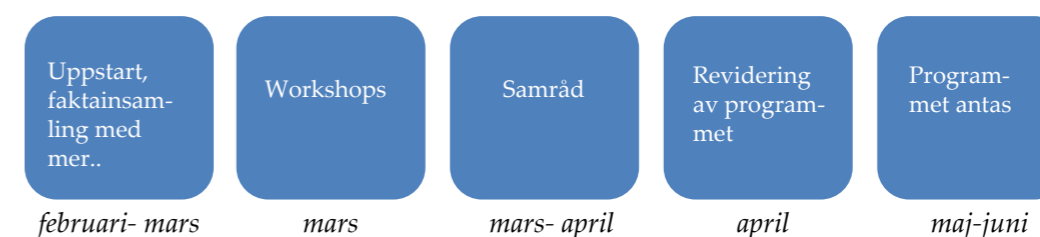
Torsby kommuns bostadsförsörjningsprogram ska ge en samlad bild av det nuvarande och framtida bostadsläget i kommunen. Programmet syftar till att skapa en fortsatt hållbar utveckling av bostadsförsörjningen i kommunen och ska vara vägledande i efterkommande plan- och bygglovsärenden.

Processen att ta fram ett bostadsförsörjningsprogram

Under mars 2022 har två workshops gjorts i arbetsgruppen, workshoparna handlade om:

1. Kommunens mål för bostadsförsörjningen och strategier för att nå dessa, samt
2. Bostadsprogrammets aktualitet och ansvar.

Från och med den 31 mars 2022 till och med den 24 april 2022 var programförslaget ute på samråd. Handlingarna skickades till referensgruppen bestående av skolchef, socialchef, arbetsmarknadschef, integrationsamordnare, näringslivschef, fastighetschef, biträdande kommundirektör samt kommundirektör. Programmet skickades även till grannkommuner och Länsstyrelsen i Värmlands län. Samtliga remissdistanser gavs möjlighet att inkomma med synpunkter på programmet.



Under samrådstiden inkom Länsstyrelsen i Värmlands län med ett yttrande, se bilaga 3. Näringslivschefen inkom med synpunkter av redaktionell art. Arvika kommun, samt biträdande kommundirektör i Torsby kommun meddelade att de inte hade något att erinra. Inga andra yttranden inkom under samrådstiden.

Till följd av yttrandet från Länsstyrelsen i Värmlands län har följande ändringar gjorts:

- Under rubriken *Regionala mål* redovisas även det regionala klimatmålet, *Klimatneutralt Värmland 2030*.
- Kapitlet *Fysiska förutsättningar* har kompletterats med information om kommunens större fritidsanläggningar och vilka möjligheter och utmaningar dessa medför kopplat till en hållbar bostadsförsörjning.
- Ytterligare ett kapitel har lagts till, *Planerade insatser*. I kapitlet redogör kommunen för större bostadsprojekt och övriga insatser för att stimulera bostadsbyggnad som planeras utföras under programtiden.

Avgränsningar

Bostadsförsörjningsprogrammet omfattar planering och produktion av bostäder inom kommunens gränser.

Programmet omfattar framförallt åtgärder och verktyg som kommunen har mandat över.

Programmet gäller för perioden 2023–2026.

Programmet aktualitet och ansvar

Uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet ska ske i arbetsgruppen årligen och revidering ske utifrån behov.

Enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska riktlinjer för bostadsförsörjningsprogrammet antas av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Ett nytt bostadsförsörjningsprogram behöver därför antas innan valet 2026.

Länsanvisning

Programmet är uppdelat sex olika kapitel:

1. Inledning

Inledningen, som du just nu läser, beskriver bakgrunden till programmet och dess syfte.

2. Fysiska förutsättningar

I kapitlet presenteras de fysiska förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Torsby kommun. Aspekter som berörs är bland annat den demografiska utvecklingen samt nuvarande bostadsbestånd.

Ta hänsyn till att prognoser, statistik och siffror är en ögonblicksbild från mars 2022 och är under ständig förändring.

3. Mål och visioner

Kapitlet innehåller en kort sammanställning av beslutade nationella, regionala och kommunala mål som är aktuella för programmet samt kommunens mål för bostadsförsörjningen.

4. Verktyg och strategier

Det fjärde kapitlet listar de verktyg som kommunen avser arbeta med för att nå beslutade mål.

5. Planerade insatser

Det näst sista kapitlet innehåller en lista över större bostadsprojekt som planerad under 2023-2026, samt övriga insatser för att stimulera bostadsbyggande i kommunen.

6. Sammanfattning

En kort sammanfattning av programmet som är bra att om du snabbt vill få en överblick över bostadsförsörjningen i Torsby kommun.

Fysiska förutsättningar

I kapitlet presenteras de fysiska förutsättningarna för bostadsförsörjningen i Torsby kommun. Aspekter som berörs är bland annat den demografiska utvecklingen samt nuvarande bostadsbestånd.

Demografi

Torsby kommun har en befolkning på 11 472 varav cirka 7 000 bor i Torsby tätort med omnejd (Fryksände församling). I tätorten Torsby bor cirka 4 200 personer.

Befolkningen i Torsby kommun är något äldre än genomsnittet i riket. Jämfört med landsbygdskommuner och flertalet kommuner i Värmland skiljer sig dock inte genomsnittsåldern nämnvärt.

För över 200 år sedan bodde 90 % av Sveriges befolkning på landet. Idag är siffrorna omvända och nästan 85 % av befolkningen bor i tätorter. Pågående urbanisering är synlig även inom Torsby kommun där befolkningen i tätorten ökat sedan 2005. Torsby kommun i stort har dock en negativ befolkningsutveckling. Minskningen beror på såväl ett negativt födelseöverskott som ett negativt flyttningsnetto. Befolkningen har de senaste 20 åren hållit en ganska jämn utveckling, med undantag för förändringar kopplat till flyktingströmmarna 2006 och 2015-2016.

En generell tendens är att befolkningen i Torsby tätort ökar något samt att befolkningen i områdena kring Torsby tätort minskar i mindre utsträckning än vad kommunen som helhet gör.



Näringsliv och arbete

Den största näringen i Torsby kommun är vård och omsorg. Därefter kommer tillverkning och utvinning tätt följt av handel samt jordbruk, skogsbruk och fiske. Kommunens större fritidsanläggningar och turistverksamheter sysselsätter dessutom många säsongarbetare.

Kommunens största skidanläggning, Branäs har ungefär 10 000 bäddar och bäddantalet förväntas fortsätta öka under programperioden. I den nya fördjupade översiktsplanen för Branäs (antagen april 2022) anges en fördubbling av antalet bäddar till 2040.

Även om Branäsområdet domineras av fritidsbebyggelse bidrar anläggningens expansion till arbetstillfällen som i sin tur gör att fler väljer att bosätta sig permanent i närområdet. En anläggning av denna kapacitet ställer höga krav i form av tillgång till service, teknisk försörjning, hälsa och säkerhet med mera. För att möjliggöra en fortsatt expansion av området bygger kommunen till exempel ett nytt reningsverk och vattenverk. Verken kommer försörja fritidshusen i Branäs, men även permanentbostäder i Ransby. De flesta fritidshusen i Branäs är fullt utrustade och möjliga att bebo året runt. Infrastrukturen är dimensionerad utifrån när beläggingsgraden är som högst, varpå det finns kapacitet att även hantera viss omställning från fritidshus till permanentbostäder.



Bildkollage från Branäs. Källa: Torsby kommun.

Andelen arbetslösa i Torsby kommun är lägre än riket och det finns stor efterfrågan på personal inom vård-och omsorg samt tillverkningsindustrin.

Majoriteten av de som arbetar inom Torsby kommun är bosatta i kommunen, men det sker även en stor inpendling. Enligt statistiska centralbyrån (SCB) pendlade cirka 1 100 personer in till Torsby under 2019 och 2020. Samma år uppgick de som pendlar från kommunen till 850 respektive 780 personer. Statistiken från SCB baseras på arbetsgi-vardeklarerationer på individnivå (AGI). Personer som är folkbokförda i Sverige och som arbetar i Norge är i dagsläget inte skyldiga att redovisa AGI och ingår därför inte i SCB:s pendlingsstatistik. Andelen som pendlar från Torsby är därför troligen högre än vad som redovisas.

2017 uppgav SCB in-och utpendlingen till 1 160 respektive 833 personer. Pendlarstatistik från SCB före 2019 baserad på kontrolluppgifterna (KU) till skillnad från den från 2019 som baseras på AGI. Jämförelse av pendlingsstatistik innan 2019 med statistik efter 2019 ska därför göras restriktivt, men siffrorna indikerar att andelen in-och utpendlare varit relativt stabil de senaste åren.

Torsby kommun utnämndes till Sveriges bästa skolkommun 2019. Rankingen är baserad utifrån 10 kriterier, däribland andel barn i förskola och antalet godkända elever och deras meritvärde. Även året innan (2018) och efter (2020 och 2021) fick Torsby kommun bra placeringar. Kommunen har dessutom idrottsgymnasium som lockar elever nationellt och från Norge.

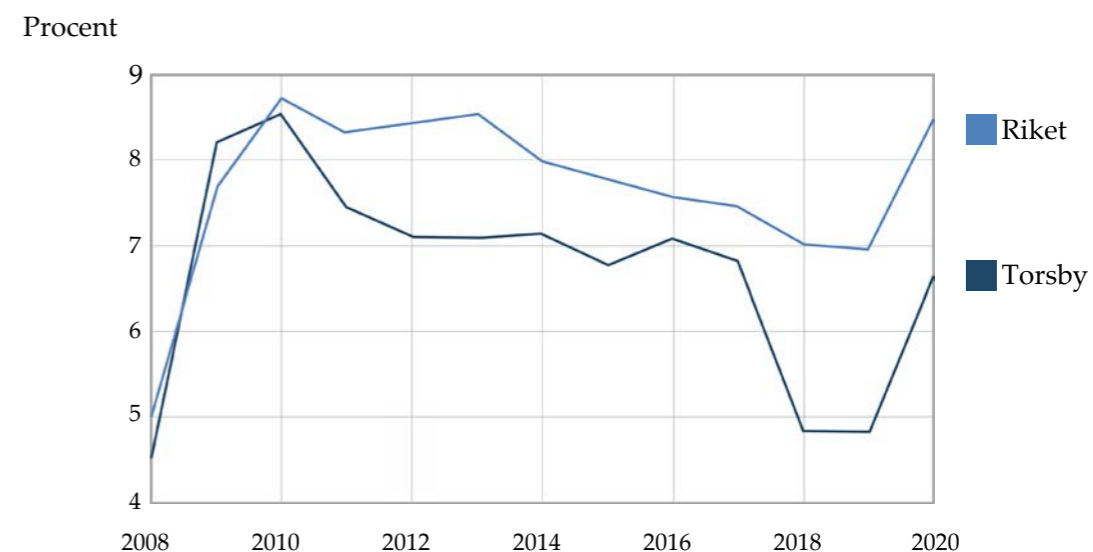


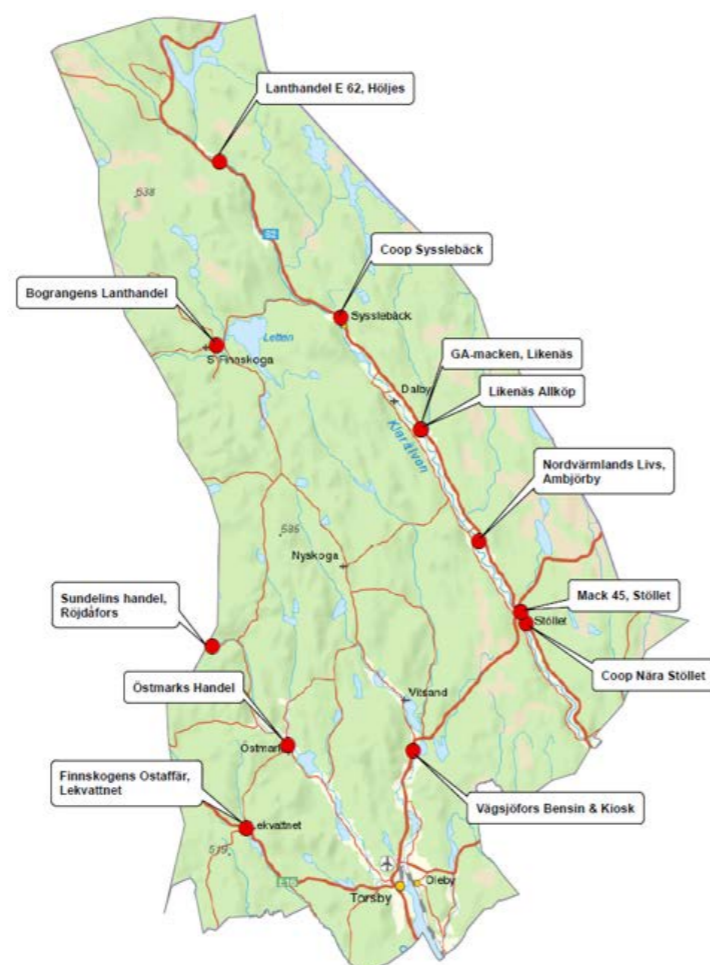
Diagram över arbetslösheten i Torsby och riket. Källa: Arbetsförmedlingen och ekonomifakta.

Mark och översiktlig planering

Torsby kommun är en stor kommun till ytan och den dominerade mark-avvändningen är skog (87,6%).

Totalt upptar kommunen nästan en tredjedel av Värmlands läns yta. Den stora ytan och den förhållandevis glesa bebyggelsen skapar utmaningar när det kommer till bland annat hållbart resande, teknisk försörjning och underlag för service.

I syfte att säkerställa tillgången till service har kommunen tagit fram en serviceplan. Planen ger en helhetsbild av den service som finns idag och fungerar som underlag för kommunen och aktörer som vill utveckla landsbygden. Serviceplanen syftar även till att stärka landsbygdsbutikernas attraktivitet genom samarbete med besöksnäringen. Landsbygdsbutikerna fungerar som träffpunkter och flertalet är bland annat ombud för post och systembolaget, tillhandahåller möjlighet att hämta och lämna böcker, har informationstavlor där samhällsnyttig information annonseras med mera.



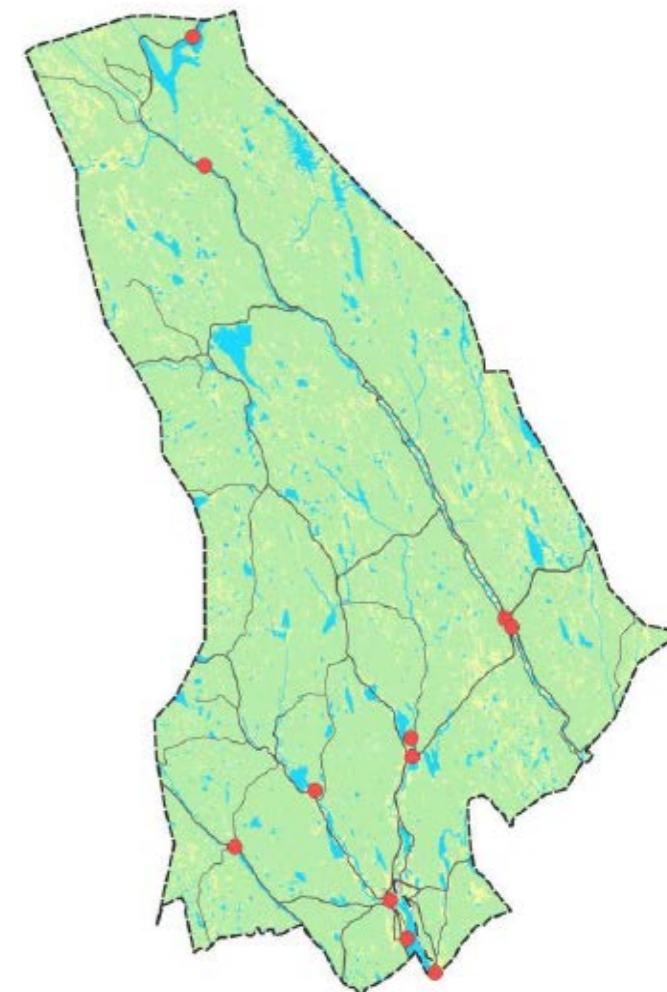
Karta från serviceplanen som visar landsbygdsbutikerna
Källa: Torsby kommun



Bostäder vid Övre Fryken. Källa: Torsby kommun

Inom kommunen finns ett flertal naturreservat, större sjöar och vattendrag som ger möjligheter till vattennära boende och ett rikt friluftsliv. I kommunens plan för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-plan) finns totalt 11 områden utpekade. Av dessa 11 nämns bland annat bostäder som lämpliga användningsområden för LIS-området vid Långflon, områdena vid Övre Brocken, Röjdan och Övre Fryken. För flera av de utpekade LIS-områden finns nyligen antagna detaljplaner som möjliggör bostadsbyggande och inom några av områdena pågår detaljplanläggning.

En del av LIS-områden avser primärt fritidshus eller campingverksamheter, medan en del är inriktade på permanentboende. Oavsett nuvarande inriktning inom LIS-områden som så väl övriga utvecklingsområden bör kommunen förhålla sig till att det inte är ovanligt att tidigare fritidshus görs om till permanentbostäder eller det omvända. Vid planering av såväl fritidshus som permanentbostäder bör kommunen förhålla sig till aspekter som tillgång till service, förutsättningar för hållbart resande, teknisk försörjning med mera på lång sikt och ha med sig att karaktären på bebyggelse och dess användning kan komma att skifta.



Karta ifrån kommunens plan för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). LIS-områdena är markerade med röda prickar.

Gällande planberedskap för bostäder i finns flertalet detaljplaner för bostäder som ännu inte är fullt utbyggda inom bland annat Torsby tätort, Lekvattnet, Östmark, Vägsjöfors, Vitsand, Stället, Ambjörby, Sysseback, Bogrängen och Höljes (se bilaga 1)

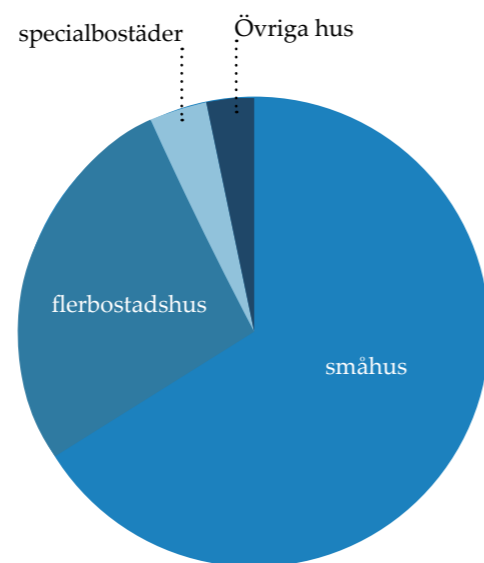
Nuvarande bostadsbestånd

Enligt statistiska centralbyrån (SCB) är den dominerade bostadsformen i Torsby kommun småhus (4 483 st). Allra vanligast är friliggande bostäder, men det finns även ett antal par-, rad- och kedjehus. Den vanligaste upplåtelseformen för småhus är äganderätt, 4 275. Resterande är hyresrätter.

Ungefär en fjärdedel av bostadsbeståndet i Torsby kommun består av flerbostadshus (1 854 st), varav majoriteten ägs av det allmännyttiga bostadsbolaget. 2022 uppgick Torsby Bostäder AB:s bestånd för lägenheter i flerbostadshus till totalt 1 276 stycken.

Den dominerande ägandeformen när det gäller flerbostadshusen är hyresrätter, 1 744 stycken.

Fritidshus är inte inkluderat i sammanställningen från SCB men i Torsby finns förhållandevis många fritidshus jämfört med riket i stort, till exempel beviljades 75 bygglov för fritidshus i kommunen under 2021. Majoritet av dessa, 50 stycken, inom Branäsområdet.



Bostadsbeståndet i Torsby kommun 2020.
Källa: Statistiska centralbyrån

Definition av hustyper och bostadsformer

I detta bostadsprogram avser lägenhet en enhet som helt eller inte till oväsentlig del används som bostad, oavsett hustyp. Lägenheter kan finnas i form av:

Småhus: Friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- och kedjehus men inte fritidshus.

Flerbostadshus: Bostadsbyggnader innehållande tre eller flera lägenheter inklusive loftgångshus.

Specialbostäder: Bostäder för äldre/funktionshindrade, studentbostäder och övriga specialbostäder.

Övriga hus: Övriga hus avser byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål men ändå innehåller vanliga bostadslägenheter, till exempel byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktion.

Definitioner av upplåtelseformer

Upplåtelseform utgår från lägenhetens ägarförhållande men inte hur de boende förfogar över lägenheterna. I Sverige finns främst följande upplåtelseformer:

Hyresrätt: Småhus med hyresrätt avser lägenheter som ägs av andra ägare än fysiska personer, dödsbon eller bostadsrättsföreningar. Flerbostadshus och övriga hus med hyresrätt avser lägenheter som inte är ägarlägenheter och som ägs av andra ägare än bostadsrättsföreningar.

Bostadsrätt: Småhus, flerbostadshus och övriga hus med bostadsrätt avser lägenheter som ägs av bostadsrättsföreningar.

Äganderätt: Småhus med äganderätt avser lägenheter som ägs av fysiska personer eller dödsbon. Flerbostadshus och övriga hus med äganderätt avser ägandelägenheter.

De senaste åren har det byggts flertalet speciallägenheter inom kommunen. 2021 färdigställdes bland annat Mejerskan, ett trygghetsboende i centrala Torsby med totalt 24 lägenheter samt det kommunala LSS-boendet Enen. För tillfället pågår även planläggning och projektering av ett område i Sysseleback där före detta polishus och brandstation avses byggas om till seniorbostäder.

Enligt statistiska centralbyrån (SCB) fanns det 293 specialbostäder i Torsby kommun 2020. Majoriteten av specialbostäderna är långtidsboenden för äldre. Utöver detta fanns tio korttidsboenden och 41 bostäder för personer med funktionsnedsättningar.

Definition av olika typer av specialbostäder

Särskilt boende för äldre: Särskilt boende för äldre som är beroende av service och omvårdnad dygnet runt. Benämns ofta äldreboende. Biståndsbedömda trygghetsboende räknas in i denna kategori.

Trygghetsbostäder: Bostadsform för äldre personer, till skillnad från äldreboende ingår inte service och omvårdnad. Ska inte förväxlas med biståndsbedömt trygghetsboende.

Seniorbostäder: Bostäder på den ordinarie arbetsmarknaden utformade och avsedda för personer över en viss ålder som oftast är lägre än för trygghetsbostäder.

Särskilt boende för personer med funktionsnedsättning: Samling av olika bostadsformer för personer med funktionsnedsättning. Här ingår bland annat olika typer av servicebostäder och gruppboenden.

Särskilt boende för äldre finns i (Sysseleback), Gömmanberg (Östmark), Klarastrand, Linden och Lövenstrand (Torsby). Biståndsbedömda trygghetsbostäder finns på tre ställen Valbergsgården (Torsby), Klarastrand (Stöllet) och Finnskogahemmet (Bogringen). Icke biståndsbedömda trygghetsbostäder finns i Mejerskan (Torsby).

Kommunen äger sju långtidsboenden och ett korttidsboende för personer med funktionsnedsättning. Kommunen hyr även gruppboende i Ria (Torsby) med totalt 25 lägenheter. Utöver detta finns ett mindre antal särskilt anpassade bostäder inom det vanliga bostadsbeståndet.

Det kommunala bostadsbolaget har 22 lägenheter i sitt bestånd där ungdomsrabatter tillämpas för personer under 25 år, samt 120 lägenheter med bostadsgaranti för studenter.

Under 2021 hade socialtjänsten fem lägenheter för direktuthyrning och två lägenheter för andrahandsuthyrning.

Det kommunala bostadsbolaget har 10 lägenheter reserverade för kvoterade flyktingar eller kvinnor utsatta för våld av närstående.

Under 2021 tillämpade Torsby kommun förturer för personer med lättare funktionsnedsättningar som behöver flytta till en bättre anpassad bostad, personer med medicinska skäl, sociala skäl, studenter samt för personer som fått arbete i kommunen och bor utom pendlingsavstånd.

Nuvarande och framtida bostadsbehov

Bedömningen görs att det generellt finns ett underskott av bostäder i kommunen, både för bostadsrätter och hyresrätter. När det gäller hyresrätter finns det ett underskott på såväl mindre lägenheter, som lägenheter med över tre rum och kök. För bostadsrätter är det framförallt större lägenheter som det råder brist på. Ett ökat intresse verkar finnas för småhus och då särskilt villor, både i anslutning till tätorten och de mer perifera områdena. Efterfrågan på bostäder generellt är dock som störst inom eller i nära anslutning till tätorten.

Småhus

De senaste 12 månaderna har det sålts 100 villor och 90 fritidshus i kommunen.

Medelpriset på villor har ökat sedan 90-talet, men med en ovanligt snabb ökning 2020-2021. Även priserna på fritidshus går stadigt uppåt och har senaste 12 månaderna haft en prisutveckling på +24,3 %.

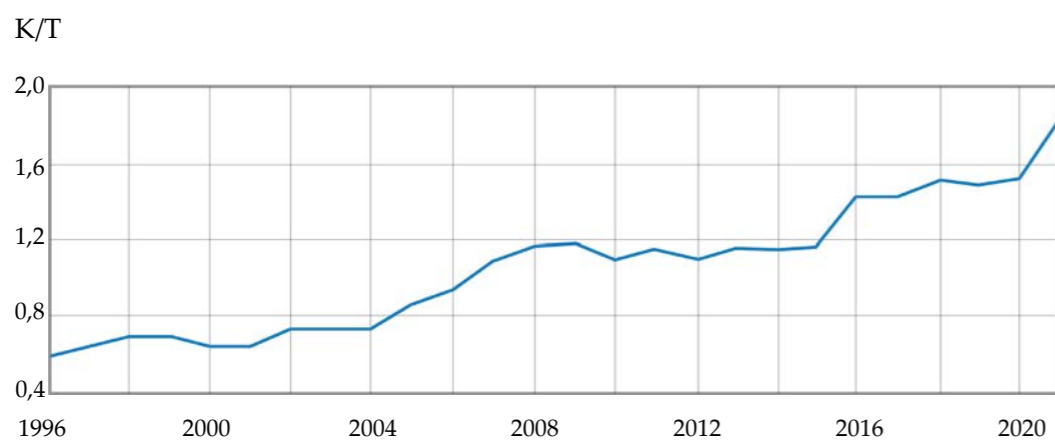


Diagram över hur köpeskillingskoefficienten (K/T) för småhus förändrats över tid i Torsby kommun. Köpeskillingskoefficient motsvarar förhållandet mellan en fastighetspris (köpeskillning) och fastighetens taxerade värde. Källa: Svensk mäklarstatistik

Det är främst villor i centrala Torsby eller i nära anslutning till tätorten som är en bidragande faktor till att medelpriset stiger. Men intresset för småhus finns även i de mer perifera områdena där en bidragande anledning kan vara att intresset för bland annat byggnadsvård och självförsörjning ökat. Under 2022 deltar Torsby kommun, tillsammans med Sunne, Munkfors och Hagfors i Leaderprojektet *Landsbygdsdrömmar - obebodda hus*. Projektet innefattar att kartlägga ödehus i syfte att få fram fler lediga objekt där inflyttare kan bosätta sig.

En annan aspekt som kan ha inverkan på efterfrågan på småhus på landsbygden är Coronapandemins påverkan på bostadssituationen med ökat intresse för möjlighet till utomhusvistelse, distansjobb med mera.

Under sommaren 2021 utfördes en enkätundersökning av Torsby kommun (se bilaga 2) Enkäten innehöll frågor om önskad bostad (storlek, upplåtelseform med mera) samt eventuella flyttplaner. Alla, såväl boende inom kommunen som övriga, hade möjlighet att delta i undersökningen. Enkäten fanns tillgänglig digitalt på kommunens hemsida

samt för analog ifyllning på biblioteken i Torsby och Sysseleback. Totalt fick kommunen in drygt 230 enkätsvar.

Enkäten indikerade att det fanns ett stort intresse för villor och förhållandevis stora tomter. Majoriteten av alla som besvarade enkäten svarade att de vill ha max 3 km till service från bostaden, men de som specifikt valde bostadsformen villa var generellt beredda att ha längre avstånd till service.

Utifrån enkäteresultaten, samt av prisutvecklingen att döma, bedöms det finnas ett högt intresse för småhus inom hela det geografiska området Torsby kommun.

Flerbostadshus

Antalet tomma flerbostadshuslägenheter inom Torsby Bostäder AB:s bestånd har under den senaste 10-15 åren minskat betydligt och för närvarande finns det ingen tom lägenhet i bostadsbolagets flerbostadshusbestånd i Torsby tätort. Även de privata hyresvärdarna har färre lediga flerbostadslägenheter än tidigare.

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

Den nuvarande omflyttningsfrekvensen på cirka 25 % innebär att bolaget varje år tecknar runt 220 kontrakt med nya hyresgäster och cirka 100 kontrakt för omflyttning.

Att alla lägenheterna är fyllda indikerar att det finns en brist på lägenheter i flerbostadshus i kommunen. Utförd bostadsenkät, samt det kommunala bostadsbolagets intresselistor indikerar att efterfrågan finns för såväl små (ettor och tvåor) som större lägenheter (treor eller större).

Den övervägande andelen flerbostadslägenheter i Torsby kommun är hyresrätter (över 94%). Behovet för bostadsrätter bedöms därför som särskilt stort.

Äldre- och seniorboenden

Det nya trygghetsboende Mejerskan i centrala Torsby, samt det planerade seniorboendet i Sysseleback bedöms fylla det underskott av trygghetsboenden och seniorboenden som funnits i kommunen och inga större om- och nybyggnadsprojekt planeras i närtid. Det bedöms i nuläget även finnas tillräckligt med särskilda boenden för äldre.

Den höga andelen personer som är över 65 år i kommunen, samt ökat intresse för olika former av seniorboenden och trygghetsboende på ett nationellt plan, gör det dock svårt att bedöma behovet av dessa bostadsformer och särskilt boende för äldre på lång sikt.

LSS-boende

Kommunen bedömer att det finns en balans mellan utbudet och efterfrågan på särskilt boende för personer med funktionsnedsättning.

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, utan vill istället bo i egna lägenheter i anslutning till någon form av resurslägenhet där personal finns att tillgå.

Boende för studenter, ungdomar och unga vuxna

Kommunen anser att det finns ett underskott på bostäder för ungdomar och studenter, speciellt inom Torsby tätort.

En anledning till den höga efterfrågan kan vara att Stjerneskolans har en nationell och internationell dragningskraft som attraherar långväga elever som måste flytta till kommunen för att kunna gå på gymnasieskolan.

Flyktingverksamhet

2020-talet har varit en orolig tid i världen med Coronapandemi och en ökad militär närvaro i Europa. Det är i dagsläget svårt att utvärdera de långsiktiga konsekvenserna, men framtida flyktingströmmar är inte otänkbara. Kommunen behöver ha en god beredskap för att hantera nyanlända. Kommunen och det kommunala bostadsbolaget har nyligen utfört en kartläggning av bostadsbeståndet i kommunen i syfte att få en överblick av vilka förutsättningar som finns. I nuläget bedömer det kommunala bostadsbolaget att de har 15 lägenheter som totalt kan rymma 60–80 personer. Utöver detta kan det bli aktuellt att privata aktörer erbjuder bostäder. Vid förra flyktingvågen (2015–2017) öppnade till exempel privata intressenter upp flyktingboenden i olika delar av kommunen som totalt omfattade ca. 1 100 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.

Torsby kommun har, med anledning av kriget i Ukraina, öppnat upp ett kontaktcenter på biblioteket i Torsby. Dit kan medborgare, externa aktörer och övriga kan vända sig med frågor angående rådande situation.

Övriga särskilt utsatta grupper

I Torsby kommun fanns 2020 inga områden som var berättigat stadsbidrag "Gröna och trygga samhällen". Bidraget kan sökas för utomhusprojekt i bostadsområden med socioekonomiska utmaningar. Att kommunen inte är berättigat stadsbidrag indikerar på att Torsby kommun har integrerade, trygga och goda bostadsmiljöer.

Tänkbara förklaringar till detta kan vara den förhållandevis låga arbetslösheten i kommunen, att kommunen aktivt för strategisk utplacering av särskilt socioekonomiskt utsatta samt de renoveringar och investeringar i utemiljön som gjorts i till exempel Ria, Alstigen och andra områden dominerade av flerbostadshus.

Vad är ett socioekonomiskt utsatt område?

Områden som benämns särskilt utsatta områden, socioekonomiskt utsatta områden eller områden med socioekonomiska utmaningar avser bostadsområden där sysselsättningsgraden, utbildningsnivån och deltagandet i demokratiska processer är låg, men känslan av otrygghet och statistik för risk för brott är hög.

Andelen hemlösa och personer som av olika anledningar har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden är förhållandevis låg i Torsby kommun och det finns inga tydliga trender på att detta skulle ändras inom en snar framtid, även om det ännu är svårt att veta hur Coronapandemin och pågående konflikter i Europa kommer att påverka bostadsmarknaden på lång sikt.

Ett fungerande samarbete mellan Torsby kommuns socialförvaltning och kommunens bostadsbolag är en avgörande framgångsfaktor för att säkerställa god bostadsförsörjning även för de mest utsatta i kommunen. Likaså är det av särskilt vikt att arbeta vidare med olika verktyg som rabatter, förturer och hyresgarantier. Samt att inte bara producera nya lägenheter utan fortsätta med renoveringar och upprustningar av så väl inomhus som utomhusmiljö.

Sammanfattning gällande framtida bostadsbehov

Den generella bedömningen är att det finns ett underskott av bostäder i kommunen, framförallt inom centralorten. Det låga antalet lediga bostadsenheter (så väl småhus som flerbostadshus) är en begränsande faktor för att attrahera bostadskunder utifrån. Dessutom försvårar det möjligheten för omflyttningen inom kommunen. Kommunen bedömer därför att det behöver tillkomma i snitt 55 bostäder/år de närmsta fyra åren. De tillkommande bostäderna bör vara både småhus, flerfamiljshus och speciallägenheter i varierande upplåtelseformer.

Eftersom det bedöms finnas en balans mellan utbudet och efterfrågan på specialbostäder för äldre och personer med funktionsvariation bedöms majoriteten av de tillkommande bostäderna ske av bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden.

Med hänsyn till det höga intresset av villor bör kommunen aktivt arbeta för att stimulera privata aktörer och externa företag till småhusbyggande.

Det kommunala bostadsbolagets intresselistor samt utförd bostadsmarknadsenkät indikerar att efterfrågan är hög även på större lägenheter i flerbostadshus. Varpå nyproduktion av flerbostadslägenheter med fördel kan rikta in sig på storleksordningen treor och uppåt. Unga vuxna, studenter eller andra särskilt utsatta grupper har inte alltid de ekonomiska förutsättningarna att köpa eller hyra stora eller nyproducerade lägenheter, men däremot kan en sådan produktion skapa flyttkedjor som gör att äldre och mindre lägenheter blir tillgängliga på marknaden. För att möta framtida bostadsbehov för de som av olika anledningar har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden bör kommunen även värna om de små och billiga lägenheterna inom befintligt flerbostadsbestånd. Dessa bör inte byggas bort vid ombyggnationer och renoveringar. Likaså bedöms ett nära samarbete mellan Torsby kommuns socialförvaltning och det kommunala bostadsbolaget, samt ett fortsatt användande av verktyg som hyresgarantier, rabatter och förturer, vara viktigt.

Med hänsyn till att efterfrågan är som störst inom Torsby tätort med omnejd bör majoriteten av de tillkommande bostäderna lokaliseras inom detta område. Även i övriga delar bör bebyggelsen lokaliseras i förhållande till befintlig service och handel för att öka kundunderlaget och minska behovet av transporter. Enkätundersökningen vittnar om att det är viktigt att bostäderna antingen har egen trädgård, erbjuder möjligheter till odling eller ligger i anslutning till natur- eller parkmark.



Nytt trygghetsboende i centrum
Källa: Torsby kommun

Mål och visioner

Torsby kommuns bostadsförsörjningsprogram tar avstamp i flertalet nationella, regionala och kommunala mål. Nedan presenteras de mest relevanta mål-och visionsdokumenten.

Nationella

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggnad är formulerat i miljömålet *God bebyggd miljö*.

Syftet med målet är att:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturovärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Regionala

Värmlandsstrategin 2040 innehåller fyra insatsområden. Av särskilt intresse i relation till bostadsförsörjande och fysiskt byggande är insatsområdet *Utveckling av attraktiva platser* med undermålet *Attraktiva livsmiljöer*. Insatser som nämns i syfte att uppnå attraktiva bostadsmiljöer är att bland annat erbjuda varierade boendemöjligheter för hela livet och trygga miljöer som skapar förutsättningar för en god hälsa. Utöver detta nämns gränsöverskridande samarbeten och värnande av regionens kultur-och naturliv som avgörande framgångsfaktorer.

Även det regionala klimatmålet, *Klimatneutralt Värmland år 2030*, med tillhörande strategier och handlingsplaner, är av vikt att beakta vid planering av bostäder. Till exempel kan trafikens klimatpåverkan minskas genom att lokalisera bebyggelse i områden med goda förutsättningar för gång,- cykel och kollektivtrafik.

Kommunala

I december 2021 antogs Vision 2040. Visionen lyder *”Torsby – den välkomnade kommunen där vi med värmländskt hjärta och hållbar utveckling, tillsammans skapar ett gott liv.”*

Till visionen hör fyra prioriterade inriktningsmål:

- Bo, leva och uppleva,
- Livslångt lärande,
- Hållbar utveckling och samspel, samt
- Näringsliv och arbete

Inriktningsmålen ska aktualiseras och utifrån behov revideras varje mandatperiod. Inriktningsmålen ska ligga till grund för de mål som nämnder och verksamheter ska ta fram.

Av de fyra inriktningmålen är det första, *Bo, leva och uppleva* av särskilt intresse för bostadsförsörjningsprogrammet. I inriktningmålet anges att:

”Torsby kommun ska vara en tillgänglig kommun med attraktiva livsmiljöer och hållbar livskvalité i livets olika skeden.”

I den kommuntäckande översiktsplanen ÖP 2010, finns mål gällande bostadsförsörjning formulerade.

- I kommunen ska finnas ett brett utbud av bostäder med varierade upplåtelseformer i attraktiva och miljöanpassade lägen.
- Torsby kommun ska vara den kommun som är förstahandsalternativet för de som vill flytta till norra Värmland.

Som rekommendation nämns bland annat även att:

- Ny bostadsbebyggelse ska som ett alternativ åstadkommas genom förtätning i redan ”servicetät” miljö.
- Bygandet av bostäder med varierat utbud av upplåtelseformer stimuleras. Ny bostadsbebyggelse planeras i attraktiva lägen – strandnära eller/och nära till service och nära till grönområden.
- Tätortsnära rekreationsområden ska utvecklas för att skapa ökad attraktivitet för boende i tätort.
- Utbudet av bostäder, arbetsplatser, service och kultur ska åstadkommas så att transportbehovet minskar och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras.
- Befintliga planområden för bostäder hålls i städast skick.

Utöver detta nämns även behovet av att värna om kulturmiljöer, vikten av god planberedskap samt inte tillåta bostadsbyggande inom mark utsatt för risker som till exempel översvämningar och ras.

Mål för bostadsförsörjningen i Torsby kommun

Torsby kommun har valt att använda Vison 2040:s inriktningsmål *Bo, leva och uppleva* som kommunens övergripande mål för bostadsförsörjningen. Kommunen har även utifrån mål, visioner och rekommendationer i den kommunala översiktsplanen (ÖP 2010) samt Värmlandsstrategin formulerat tre underliggande mål med bostadsförsörjningen.

Kommunens övergripande mål för bostadsförsörjningen är:

”Torsby kommun ska vara en tillgänglig kommun med attraktiva livsmiljöer och hållbar livskvalité i livets olika skeden.”

De underliggande målen är att det i Torsby kommun ska finnas:

- Ett brett utbud av bostäder i attraktiva lägen med närhet till service, naturmiljö och kulturupplevelser.
- Varierande boendemöjligheter och upplåtelseformer för livets olika skeden.
- Trygga boendemiljöer som skapar förutsättningar för god hälsa.



Bostäder i Torsby
Illustration: Torsby kommun,
Foton: Torsby bostäder AB

Verktyg och strategier

För att nå kommunens mål för bostadsförsörjningen krävs fungerande samarbeten och ett helhetstänk från översiktlig planering till mark-och exploatering. Nedan presenteras de verktyg som bedöms vara av särskild relevans för Torsby kommun.

Översikts-och detaljplanering

Redan i samband med den översiktliga planeringen behöver förutsättningarna och målbilden för bostadsförsörjningen beaktas. Kommunen ska vid planläggning alltid sträva efter att ha ett helhetstänk kring utformningen av bostadsmiljön för att skapa förutsättningar till god livsmiljö och god folkhälsa. Möjligheten till varierade bostäder samt närhet till service, natur och kulturupplevelser ska särskilt beaktas.

Torsby kommun ska ha en hög planberedskap. Detta innebär dels att ha färdigställda detaljplaner för attraktiv bostadsmark, dels att ha resurser för att kunna producera och handlägga nya detaljplaner som bidrar till bostadsförsörjningsprogrammets målsättningar.

Mark och exploatering

Kommunen ska arbeta kontinuerligt med strategiska markförvärv. För att säkerställa den kommunala markreserven bör arrenden och alternativa upplåtelseformer vid strategiska fall tillämpas istället för försäljning av mark.

Kommunen har utfört en inventering av bostadsmark inom gällande detaljplaner (se bilaga 2). Nästa steg är att marknadsföra och eventuellt iordningställa strategiskt utvalda tomter och kvartersmark för bostäder i syfte att underlätta framtida byggprocess, attrahera potentiella exploatörer och stimulera privat byggande.

Kommunen avser att ta fram riktlinjer för markanvisningar i syfte att säkerställa en transparent och enhetlig hantering av markanvisningar. Kommunen ska även arbeta fram ett informationsblad för attraktiva livsmiljöer som ska introduceras i ett tidigt skede vid planläggning, markköp med mera. Syftet är att skapa en gemensam bild av önskad utveckling. Informationsbladet kan tillsammans med andra incitament, till exempel markanvisningsavtal, användas för att säkerställa att framtida bostadsbyggande leder till att kommunens intentioner för mark och vatten i beslutade översikts-och detaljplaner samt bostadsförsörjningsprogram efterföljs.

Information och marknadsföring

Kommunen har under sommaren 2021 utfört en bostadsmarknadsundersökning. Undersökningen, tillsammans med till exempel material från Boverket, statistiska centralbyrån (SCB), framtaget bostadsförsörjningsprogram och det kommunala bostadsbolagets intresselistor är viktiga underlag för att analysera behovet och förutsättningarna för den framtida bostadsförsörjningen. Kommunen ska aktivt arbeta med underlagen.

Utöver inhämtning och bearbetning av information ska även kommunen arbeta med att marknadsföra den bostadsmark de har för att attrahera exploatörer eller enskilda att bygga bostäder i kommunen.

Medborgardialoger, informationskvällar med mera kan användas för att inhämta och sprida information och kunskap.

Allmännyttiga bostadsbolaget

Kommunens bostadsbolag, Torsby Bostäder AB, är en viktig aktör för att säkerställa en hållbar bostadsförsörjning i kommunen. Genom så kallade ägardirektiv kan ägaren ge uppdrag och ställa krav, dock i enlighet med rådande lagstiftning. Torsby bostäder AB ansvarar för förmedling av bostäder i sitt bestånd.

Även externa byggbolag är av vikt för bostadsutvecklingen i Torsby kommun. Då kommunen har lägre möjlighet att påverka privata aktörer och externa byggherrar listas dock inte dessa som ett separat verktyg. Samtliga verktyg är dock av vikt för att attrahera externa byggherrar.

Förturer, rabatter och hyresgarantier

Det kommunala bostadsbolaget och socialtjänsten i Torsby kommun tillämpar sedan tidigare olika verktyg för att underlätta för personer som har det svårt att etablera sig på den ordinarie bostadsmarknaden. Det gäller till exempel ungdomsrabatter för personer under 25 år, bostadsgarantier för ett antal studenter och reserverade lägenheter för flyktingar och kvinnor som utsatts för våld i nära relationer. Kommunen tillämpar även förturer för personer med lättare funktionsnedsättningar som behöver flytta till en bättre anpassad bostad, personer med medicinska skäl, sociala skäl, studenter samt för personer som fått arbete i kommunen och bor utom pendlingsavstånd.

I syfte att motverka hemlöshet och attrahera potentiella inflyttare är det viktigt att kommunen fortsätter att använda sig av dessa verktyg.

Gränsöverskridande samarbeten

Torsby kommun ser positivt på gränsöverskridande samarbeten. Kommunen ska aktivt delta och arbeta för samverkan med grannkommuner. Tänkbara samarbeten kan vara arbeten likt pågående Leader-projekt rörande inventering av obebodda hus i Värmland, eller projekt för samutnyttjande av infrastruktur och resurser. Mellankommunala samarbeten bedöms även vara av vikt för att attrahera byggherrar som sedan tidigare inte finns etablerade i Värmland och kan behöva flertalet närliggande byggprojekt för att enklare kunna administrera bygget, efterkommande underhåll, drift med mera.

Även fungerande samarbeten mellan det kommunala bostadsbolaget och kommunens socialtjänst är en avgörande framgångsfaktor för en hållbar bostadsförsörjning. Bostadsbyggande berör hela processen från planering, till försäljning och köp av mark till bygglov och genomförande. Av denna anledning är även ett nära samarbete mellan kommunens olika avdelningar av stor vikt.

Sammanfattning av verktyg och strategier

| Verktyg | Huvudansvar |
|--|--|
| Översikts-och detaljplanering | |
| Planberedskap | Strategiavdelningen |
| Mark-och exploatering | |
| Strategisk markpolitik | Tekniska avdelningen |
| Inventering, kartläggning och iordningställande av mark för bostäder | Tekniska avdelningen och Torsby bostäder AB |
| Riktlinjer för markanvisningar | Tekniska avdelningen |
| Information och marknadsföring | |
| Informationsblad om attraktiva bostadsmiljöer | Strategiavdelningen |
| Medborgardialoger och informationskvällar | Gemensamt |
| Marknadsföring av tillgänglig bostadsmark | Strategiavdelningen |
| Allmännyttiga bostadsbolaget | Torsby bostäder AB |
| Förturer, rabatter och hyresgarantier | Torsby bostäder AB och socialtjänsten |
| Gränsöverskridande samarbeten | Gemensamt |

Planerade insatser

Kommunen avser att fram till 2026 aktivt arbeta med de olika verktygen för att stimulera bostadsbyggande i kommunen. Enligt listan på föregående sida är planerade insatser som kommunen ska utföra under perioden 2023-2026:

- Ta fram riktlinjer för markanvisningar.
- Ta fram informationsblad om attraktiva bostadsmiljöer.
- Inventera och iordningställa mark för bostäder

Utöver detta planeras flertalet större bostadsprojekt i kommun under programperioden.

- Färdigställande av lägenhetshus i Enen. Totalt 24 lägenheter. Eventuellt påbörjande av ytterligare etapper (privat bostadsbolag)
- Utförande av etapp I på Björken. Totalt 24 lägenheter. Eventuellt påbörjande av ytterligare etapper (Torsby bostäder).
- Ombyggnation av gamla polishuset och brandstationen i Sysseleback till seniorbostäder. Totalt 12 lägenheter (Torsby bostäder).

Kommunen räknar även med att det kommer tillkomma flertalet småhus i bland annat Bada (planberedskap för 20 stycken), Sjöplatån (planberedskap för 50 stycken) och Västanvik (planberedskap för 50 stycken). Utöver detta bedöms det även tillkomma ytterligare småhus på landsbygden.

Sammanfattning

Kommunen har planeringsansvaret för sin bostadsförsörjning och ska verka för att alla i kommunen ska leva i goda bostadsmiljöer.

Torsby kommuns bostadsförsörjningsprogram ska ge en samlad bild av nuvarande och framtida bostadsläge i kommunen. Programmet syftar till att skapa en fortsatt hållbar utveckling av bostadsförsörjningen i kommunen och ska vara vägledande vid planläggning och bygglovsärenden.

I processen att ta fram programmet har samråd skett med berörda avdelningar, det kommunala bostadsbolaget, grannkommuner och länsstyrelsen i Värmlands län.

Utifrån beslutade nationella, regionala och kommunala mål och visioner har Torsby kommun formulerat ett övergripande och tre underliggande mål för bostadsförsörjningen. Kommunens övergripande mål är:

”Torsby kommun ska vara en tillgänglig kommun med attraktiva livsmiljöer och hållbar livsqualität i livets olika skeden.”

De underliggande målen är att det i Torsby kommun ska finnas (1) Ett brett utbud av bostäder i attraktiva lägen med närhet till service, naturmiljö och kulturupplevelser, (2) Varierande boendemöjligheter och upplåtelseformer för livets olika skeden och (3) Trygga boendemiljöer som skapar förutsättningar för god hälsa.

För att nå målen bedömer kommunen att det är viktigt att arbeta strategiskt med till exempel översikts- och detaljplanering och mark och exploatering. Utöver detta bedöms nära samarbete med det kommunala bostadsbolaget, grannkommuner och övriga aktörer vara av vikt. En sammanställning av kommunens strategier och verktyg finns på sida 23.

För att möta det framtida bostadsbehovet i kommunen görs bedömningen att det behöver tillkomma 55 bostäder per år de kommande fyra åren. Tillkommande bostäder bör vara av varierande bostadsform (småhus, flerbostadshus och speciallägenheter) samt vara av olika upplåtelseformer.

De större bostadsprojekt som planeras i närtid är: flerbostadshus i Enen (24 lägenheter), flerbostadshus i Björken (24 lägenheter), seniorbostäder i Sysslebäck (13 lägenheter). Utöver detta räknar kommunen med att det under programperioden kommer tillkomma flera småhus i till exempel Bada, Sjöplatån och Västanvik, men även på landsbygden.

Källförteckning

Ekonomifakta. 2022. Arbetslöshet (Arbetsförmedlingen), Torsby. <https://www.ekonomifakta.se/Fakta/Regional-statistik/Alla-lan/Varmlands-lan/Torsby/?var=17255> [2022-03-02]

Region Värmland. 2021. Värmlandsstrategin 2040. [https://www.regionvarmland.se/download/18.1a8c237f17a8346c8a324944/1625701668376/V%C3%A4rmlandsstrategin_2021-06-07%20\(1\).pdf](https://www.regionvarmland.se/download/18.1a8c237f17a8346c8a324944/1625701668376/V%C3%A4rmlandsstrategin_2021-06-07%20(1).pdf) [2022-03-18]

Statistiska centralbyrån (SCB). 2022. Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder) https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T04/ [2022-02-03]

Statistiska centralbyrån (SCB). 2021. Antal pendlare per län och kommun, 2020. <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/sysselsattning-for-varvsarbete-och-arbetstider/registerbaserad-arbetsmarknadsstatistik-rams/pong/tabelle-och-diagram/antal-pendlare-per-lan-och-kommun/> [2022-03-03]

Statistiska centralbyrån (SCB). 2022. Befolkningsstatistik. <https://torsby.se/download/18.3b02533117f257a87f829dc/1645650708169/Sammanst%C3%A4llning%20flera%20%C3%A5r%202001-2021.pdf> [2022-02-03]

Statistiska centralbyrån (SCB). 2022. Invandring till Sverige. <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/invandring-till-sverige/> [2022-03-21]

Statistiska centralbyrån (SCB). 2022. Kommuner i siffror. <https://kommunsiffror.scb.se/?id1=1737&id2=1715> [2022-02-03]

Statistiska centralbyrån (SCB). 2019. Torsby kommunfakta 2019. <https://torsby.se/download/18.11de0f3f16d92e3670f73b68/1570436816234/2019%20Kommunfakta%20V%C3%A5rversion%20Torsby%20kommun%20inkl%20definitioner.pdf> [2022-03-02]

Statistiska centralbyrån (SCB). 2015. Urbanisering- från land till stad. <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2015/Urbanisering--fran-land-till-stad/> [2022-02-03]

Svensk mäklarstatistik. 2022. Torsby – Prisutveckling. <https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/varmlands-lan/torsby/#/villor/arshistorik-prisutveckling> [2022-03-02]

Torsby kommun. 2022. Befolkningsstatistik. <https://torsby.se/kommunpolitik/kommunfakta/befolkningsstatistik.4.7308326156ca7fa796c9c4a.html> [2022-03-02]

Torsby kommun. 2021. Boende, särskilda. <https://torsby.se/omsorghjalp/boendesarskilda.4.542a66a9156aec9c3f26e0ba.html> [2022-02-03]

Torsby kommun. 2021. Vision Torsby 2040. https://torsby.se/download/18.15c854f-417f448919ae240a5/1646823601424/Vision%20Torsby%202040_2022_med%20logga.pdf [2022-03-18]

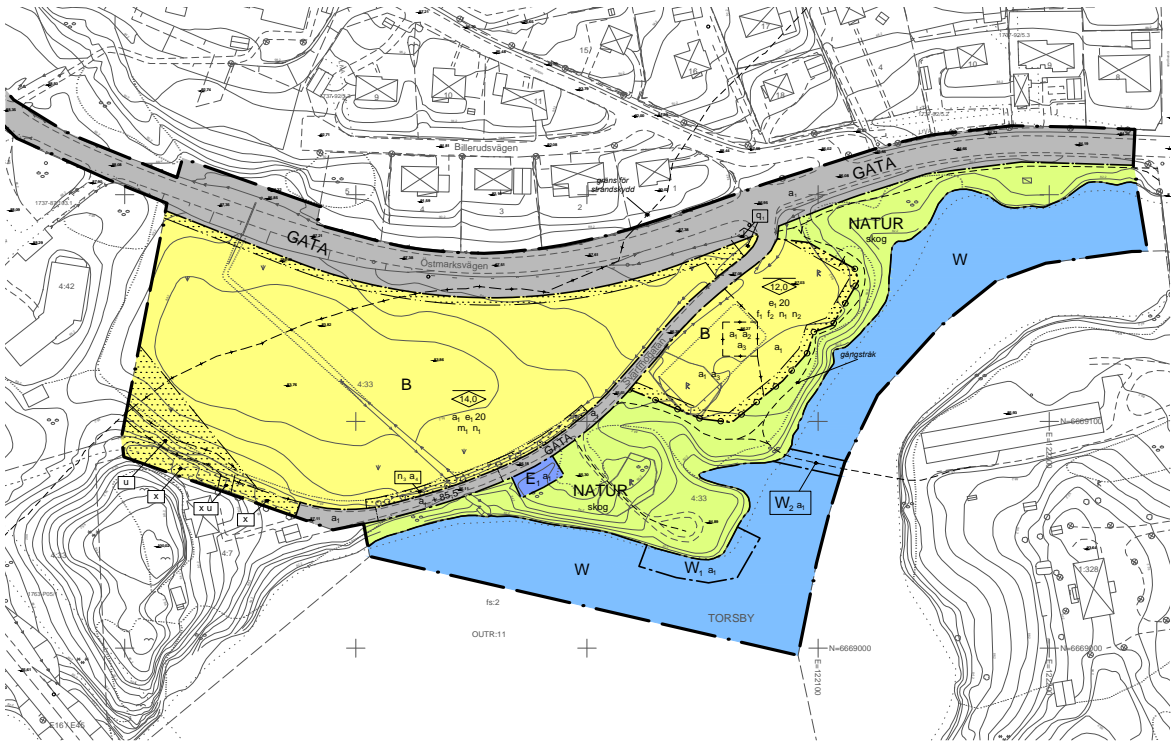
Torsby kommun. 2021. Översiktsplan (ÖP) 2010. <https://torsby.se/byggabomiljo/oversiktsochdetaljplanering/oversiktsplanering/kommuntackandeoversiktsplanop.4.7865abf417802d4e376852b3.html> [2022-03-20]

Torsby kommun. 2021. Tematiska översiktsplaner. https://torsby.se/byggabomiljo/oversiktsochdetaljplanering/oversiktsplaner/tematiskaoversiktsplanertop.4.7865abf-417802d4e37684aeb.html#page_content [2022-03-02]



Bilaga 1

Planberedskap för bostäder



Nyligen framtagen detaljplan för bostäder vid Rödjan. Källa: Torsby kommun

Planberedskap för bostäder

Kommunen bedömer att god planberedskap är av vikt för att säkerställa en god bostadsförsörjning i kommunen (se kommunens bostadsförsörjningsprogram). För att få en överblick av den planlagda mark som finns idag har kommunen gjort en sammanställning, se tabell på nästa sida.

Sammanställningen är gjord mars 2022. Sammanställningen tar inte ställning kring ägandeförhållandena utan innefattar all planlagd mark, såväl privatägd som kommunalägd. Antalet lägenheter och fördelningen mellan flerbostadshus och småhus är en ungefärlig uppskattning utifrån tillgänglig mark och planbestämmelser. Bostadsmark som primärt avser fritidsbebyggelse är inte medräknad men uppskattas grovt uppgå till över 500 tomter, varav majoriteten finns inom Branäsområdet.

Totalt beräknas det finnas planberedskap för nästan 700 lägenheter, vara majoriteten av lägenheter i flerbostadshus återfinns inom Torsby tätort och de för småhus i övriga delar av kommunen. Totalt är cirka 30% av marken för flerbostadshus i iordningställd och 57% av marken är för småhus iordningställd. I iordningställd bedöms i detta fall som att erforderlig infrastruktur så som vatten-och avlopp, vägar med mera är utbyggd och finns på plats, eller enkelt går att ordna/bygga ut.

Av tabellen framgår dock att det finns en brist på bostadsmark för småhus inom Torsby tätort (under 100 st), av dessa är endast 75 iordningställda tomter. I sammanhanget bör nämnas att nästan alla av dessa är av privat ägo. Iordningställd bostadsmark för flerbostadshus finns i högre utsträckning. Totalt bedöms det finnas mark för cirka 245 lägenheter. Av dessa är 50 i privat ägo, 120 ägs av det kommunala bostadsbolaget och resterande ägs av Torsby kommun.

Även om majoriteten av marken inom detaljplanen för Västanvik etapp II avser mark för flerbostadshus finns det inga direkta hinder för varför marken istället kan tas i anspråk för småhus. En sådan utformning skulle ändra förhållandet mellan flerbostadshus och småhus. Men även andra alternativ för att höja planberedskapen för småhus i tätorten bör undersökas.

Utanför tätorten finns endast mark för småhus. Pågående planarbete i Sysslebäck kommer dock medföra möjlighet att uppföra lägenheter, i första hand avsett som seniorbostäder. Då efterfrågan på landsbygden generellt är mycket högre på småhus en flerbostadshus bedömer kommunen att planberedskapen speglar efterfrågan i stort. Andelen iordningställd bostadsmark för småhus ligger procentuellt nästan lika hög som för kommunen i stort (52% utanför tätorten och 57% för kommunen totalt).

| Bebyggelse- område | Bostadsmark fastställd i detaljplaner | | Bostadsmark som är fastställd och iordning- ställd | |
|---|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | Antal lgh i flerbostadshus | Antal lgh i småhus | Antal lgh i flerbostadshus | Antal lgh i småhus |
| Björkängen, Torsby tätort | 120 | | 120 (under färdigställande 2022) | |
| Lindvägen (Enen), Torsby tätort | 25 | | 25 | |
| Västanvik etapp I, Torsby tätort | 50 | | 50 | |
| Västanvik etapp II, Torsby tätort | 175 | 17 | | 1 |
| Sjöplatån, Torsby tätort | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Övriga rest- tomter i Torsby tätort | 3 | 25 | 3 | 25 |
| Södra Bada bruk, Bada | | 20 | | |
| Lekvattnet | | 13 | | 7 |
| Östmark | | 23 | | 12 |
| Vägsjöfors | | 20 | | 20 |
| Vitsand | | 15 | | |
| Stöllet | | 17 | | 17 |
| Ambjörby | | 6 | | 3 |
| Likenäs | | 10 | | 10 |
| Ransby | | 5 | | 5 |
| Bograngen | | 8 | | |
| Höljes | | 8 | | |
| Långflon | 30 | | | |
| Totalt | 453 | 237 | 128 | 153 |

Bilaga 2

Sammanställning av bostadsenkät



Bostäder i Kilåsen. Källa: Torsby bostäder AB

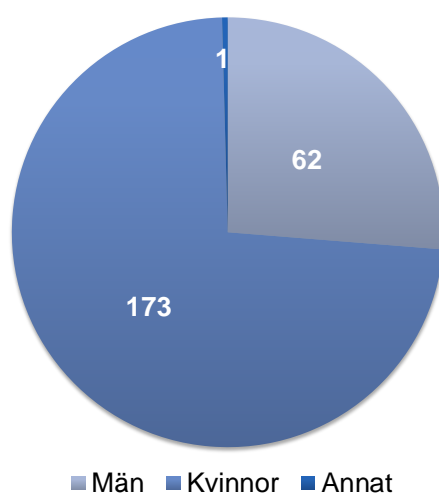
Bakgrund

Sommaren 2021 hade Torsby kommun en medborgardialog i syfte att kartlägga efterfrågan på olika typer av bostäder och vad allmänheten ansåg var attraktiva bostadsmiljöer. Dialogen utfördes i form av en bostadsenkät som alla, så väl boende i kommunen, som övriga vara välkomna att besvara.

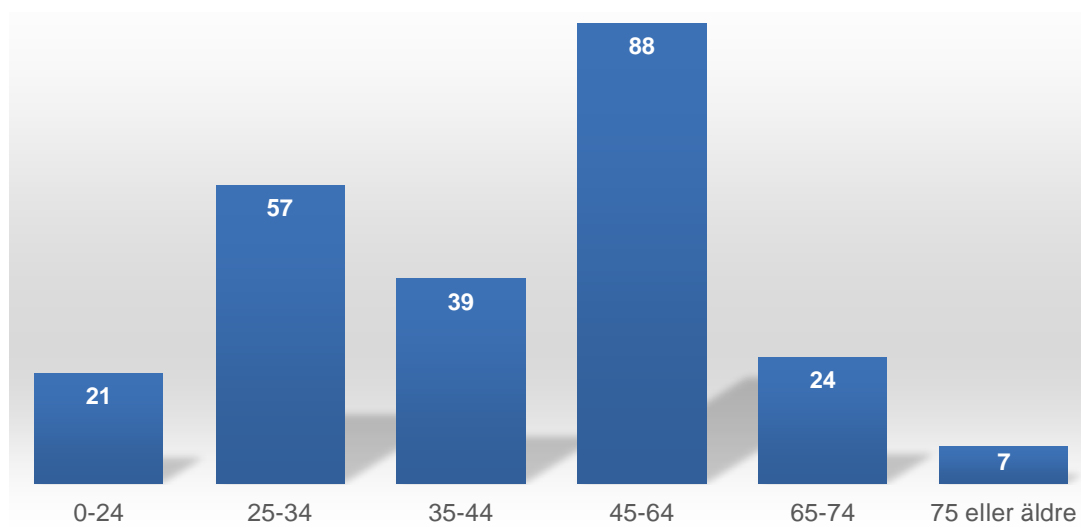
Enkäten fanns tillgänglig på kommunens hemsida samt på biblioteken i Torsby och Sysseleback. Totalt fick kommunen in 236 svar.

Frågor och svar - Bakgrundsfrågor

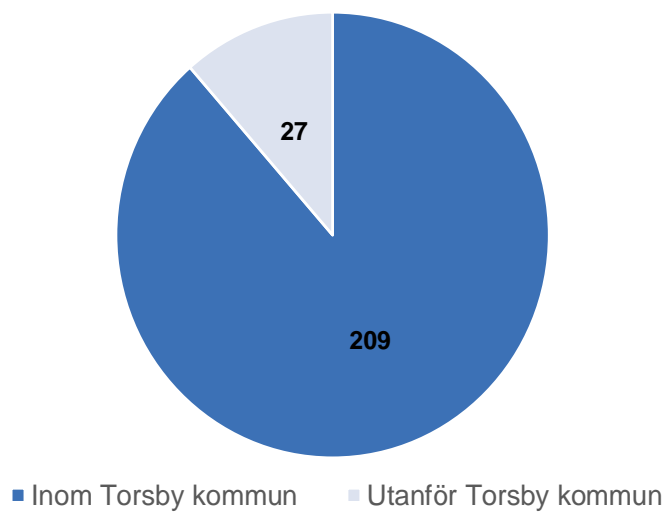
Kön



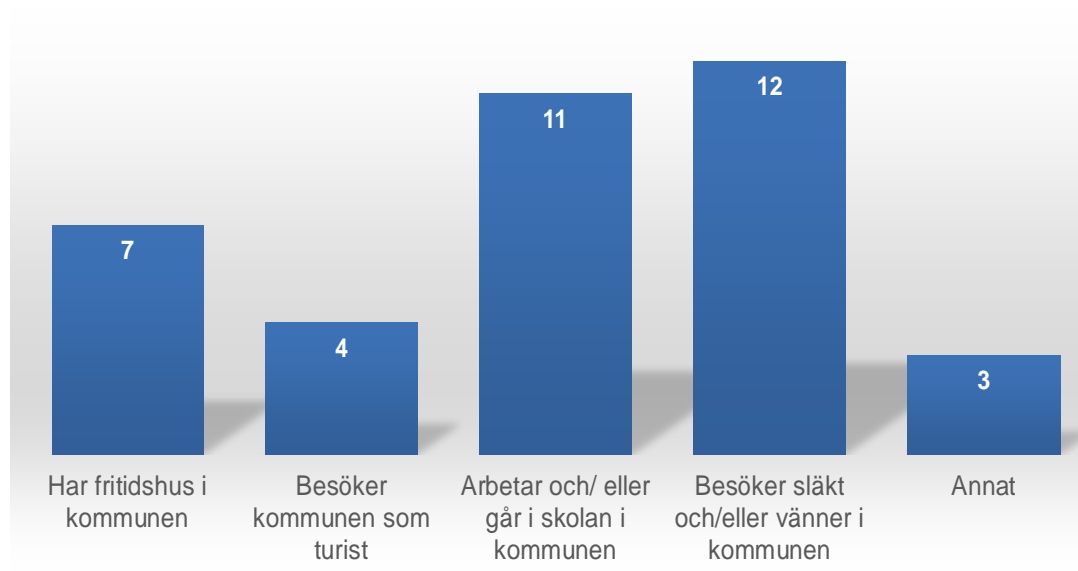
Ålderfördelning



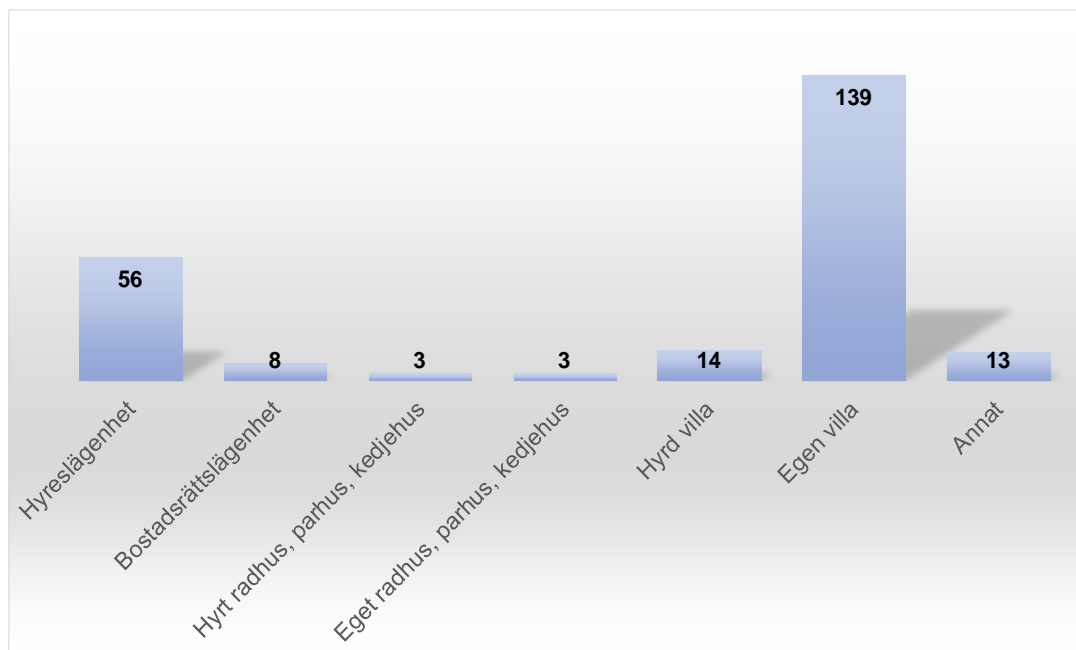
Nuvarande bostadsort



De som bor utanför Torsby kommun...



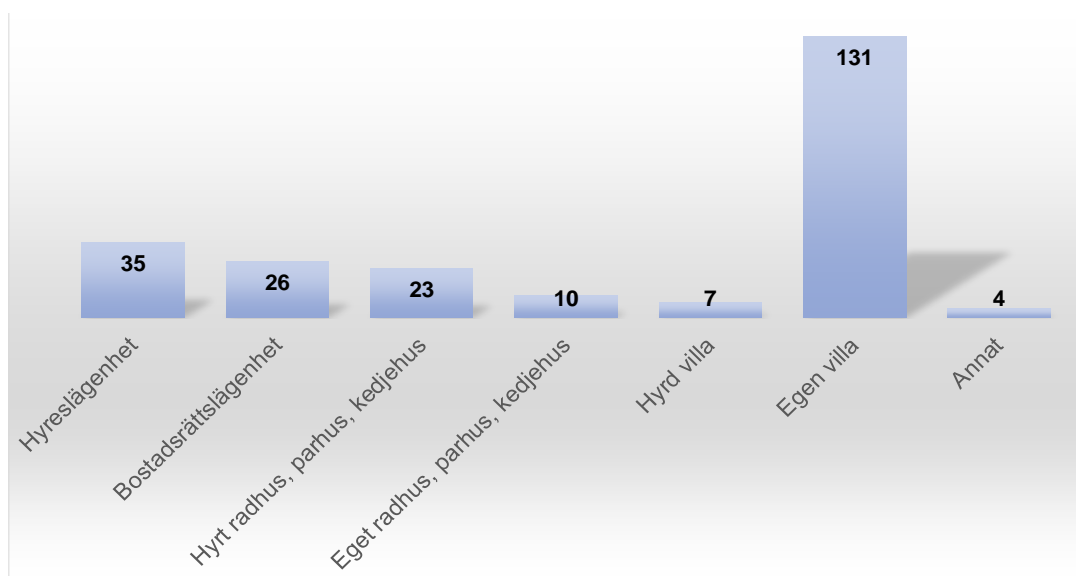
Nuvarande bostadsform



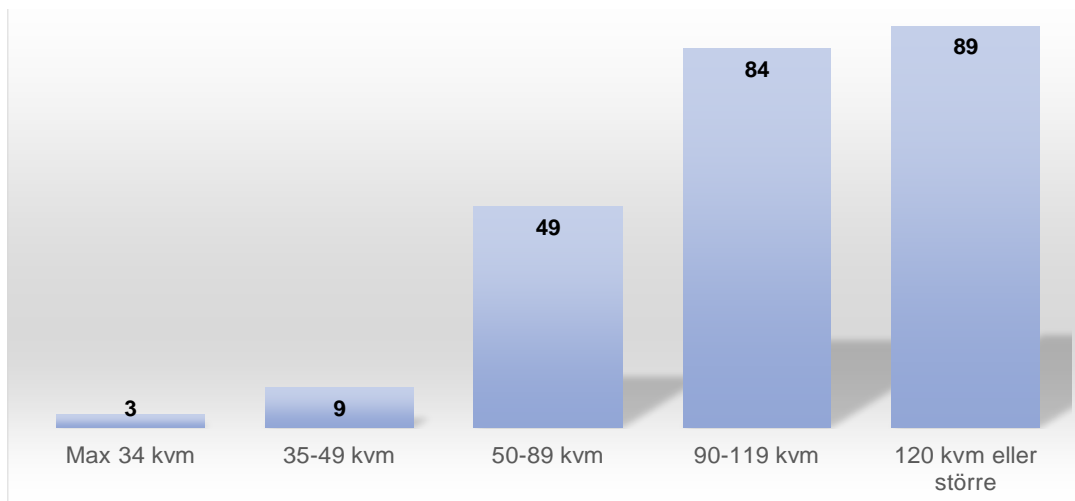
Frågor och svar - Önskad bostad

Om svarande var nöjd med nuvarande bostadsform så valde hen det svar som överensstämde bäst med nuvarande bostadsform.

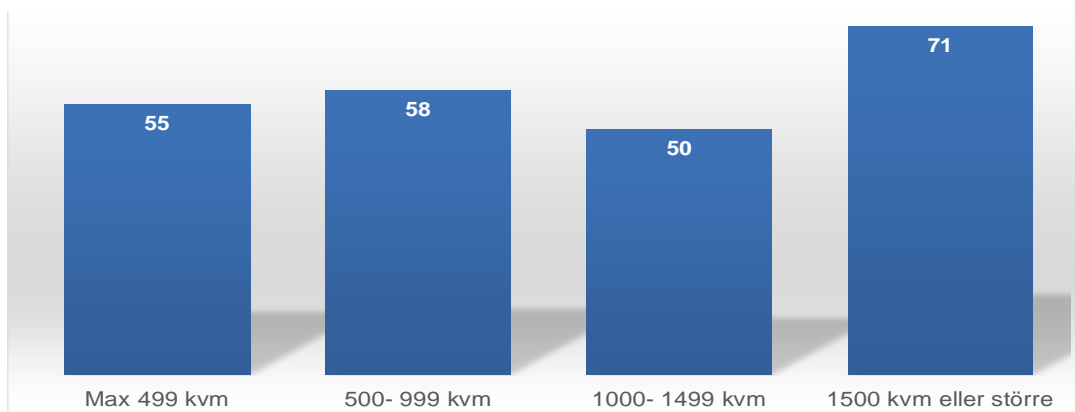
Önskad bostadsform



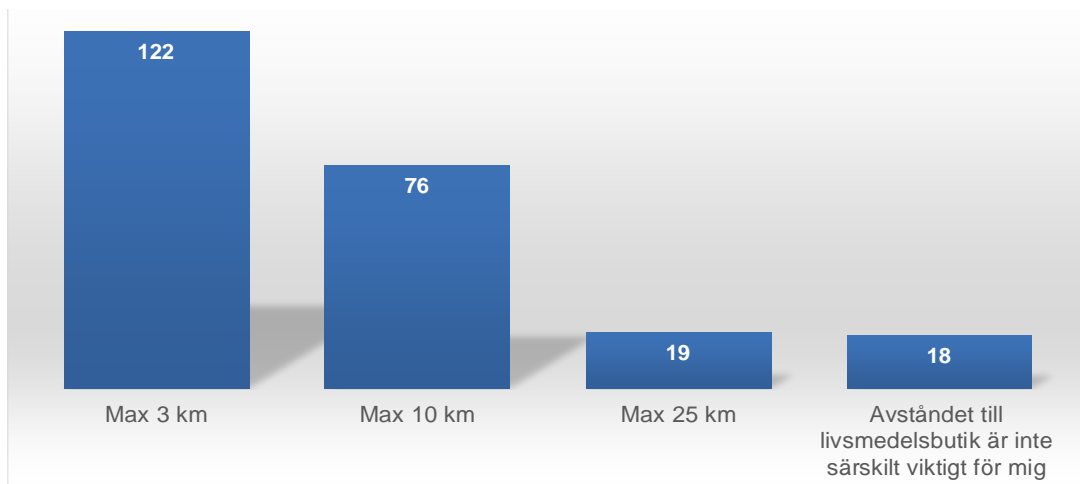
Önskad bostadsyta



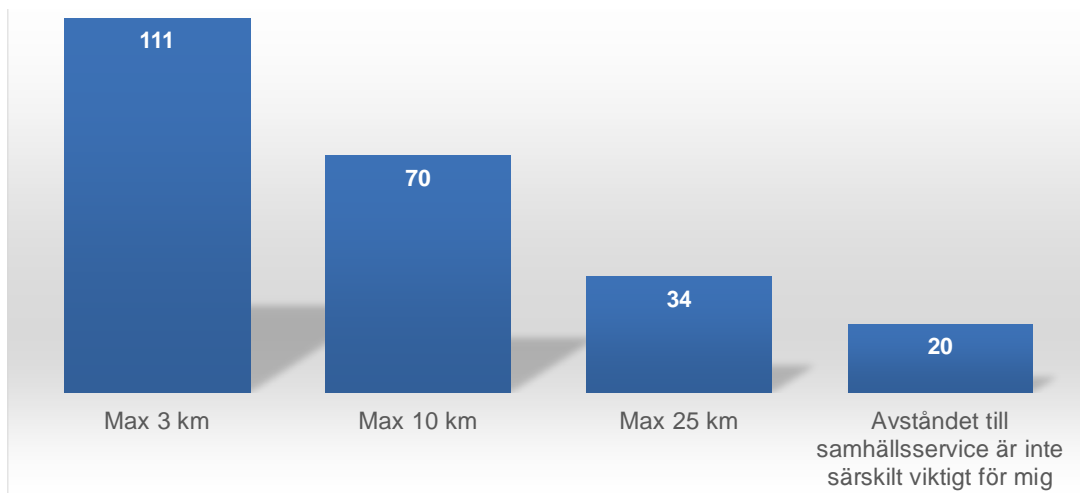
Önskad tomtstorlek



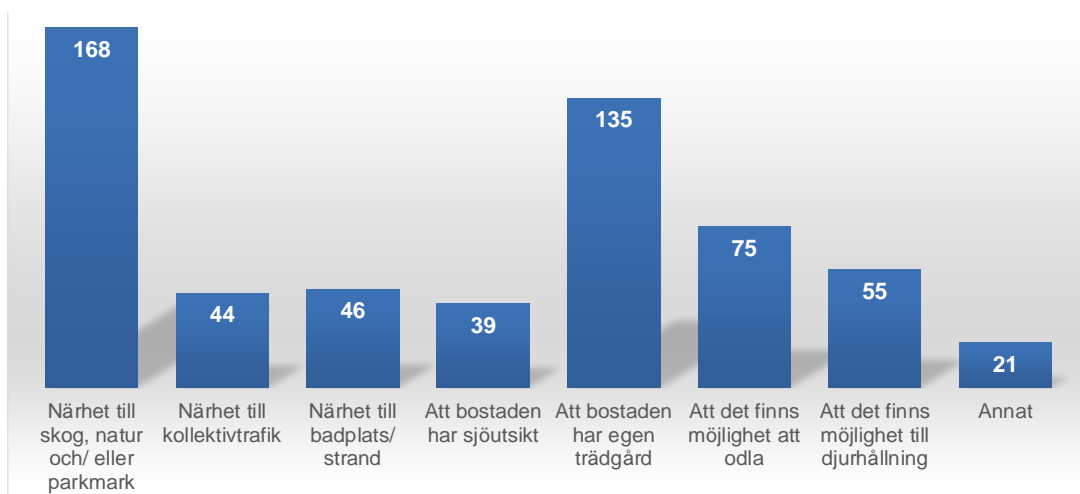
Önskat avstånd till närmsta livsmedelsbutik



Önskat avstånd till närmsta samhällsservice

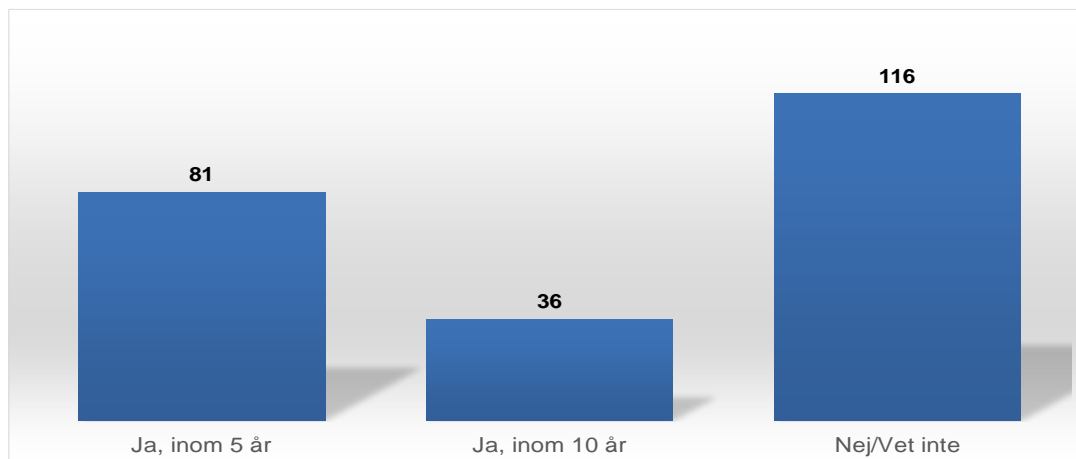


Viktigaste aspekter vid val av bostad

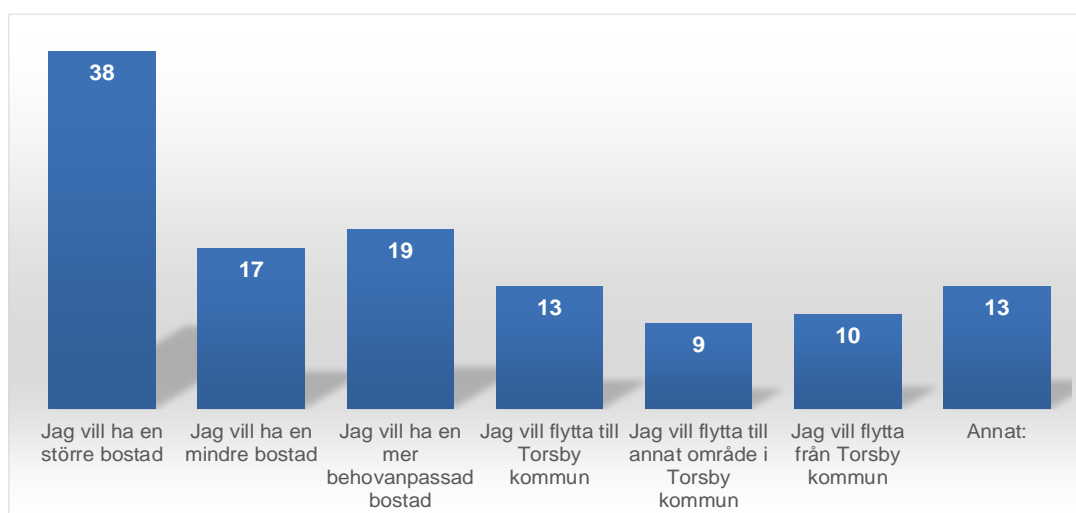


Frågor och svar - Framtidsfrågor

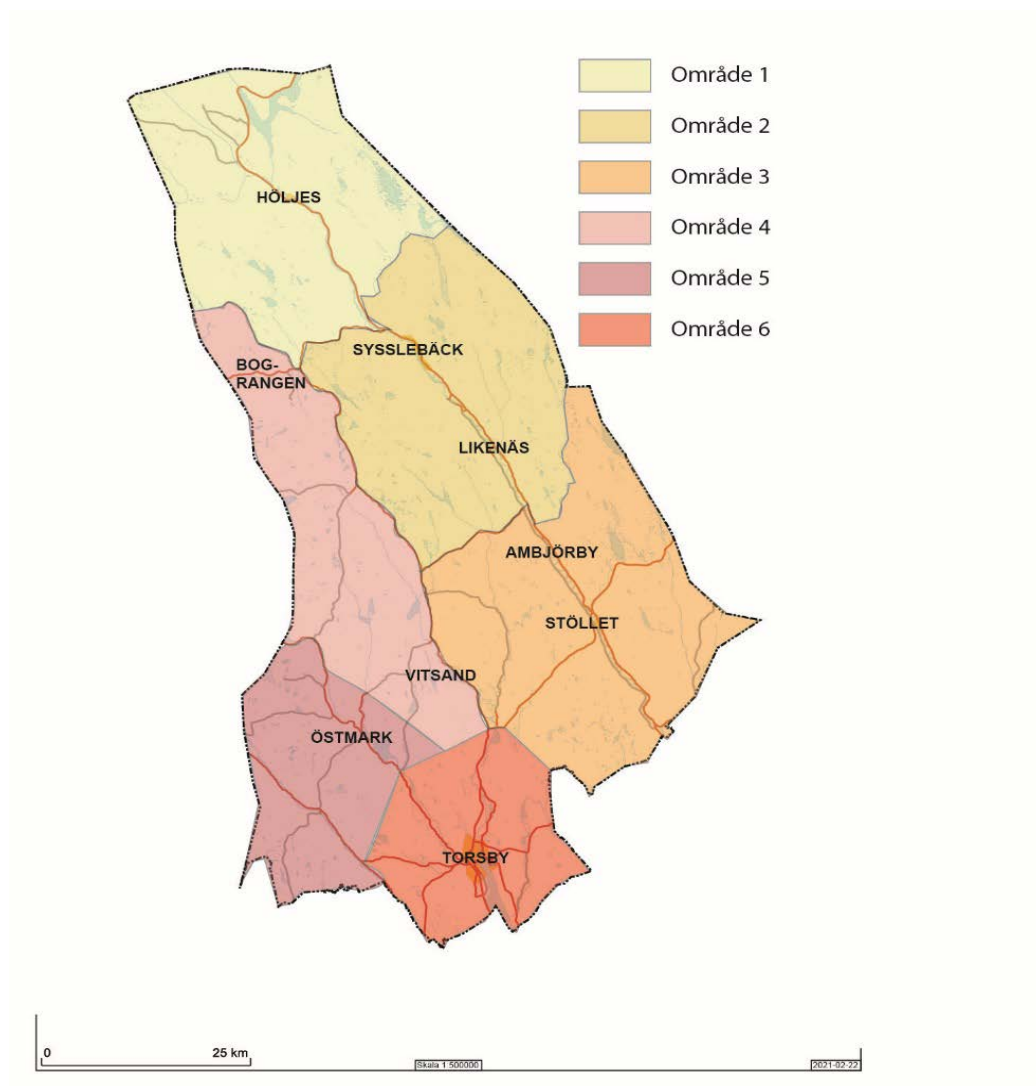
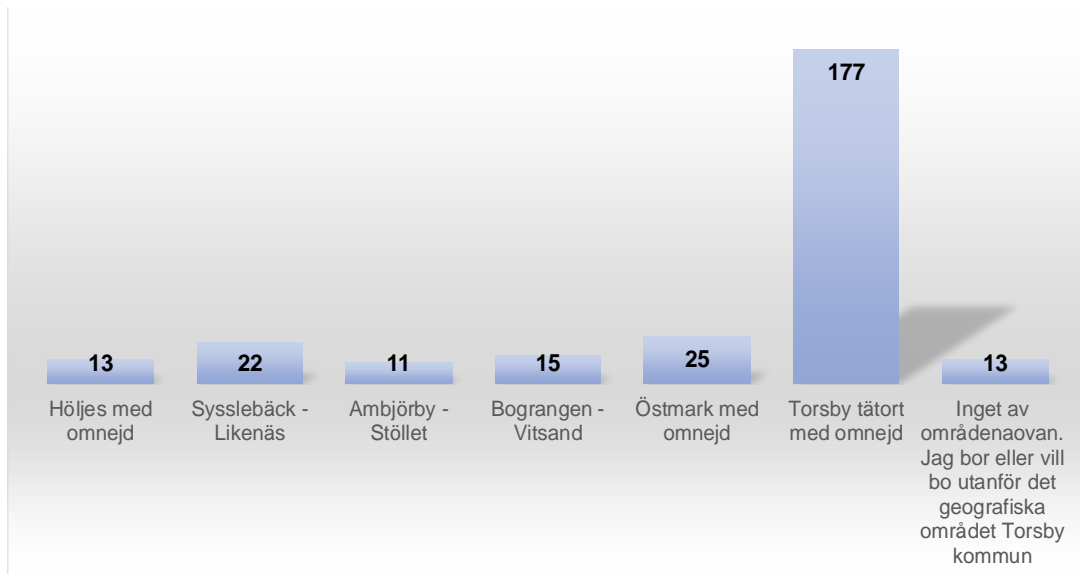
Flyttplaner



Fremsta anledningen till flyttplaner



Önskat bostadsområde



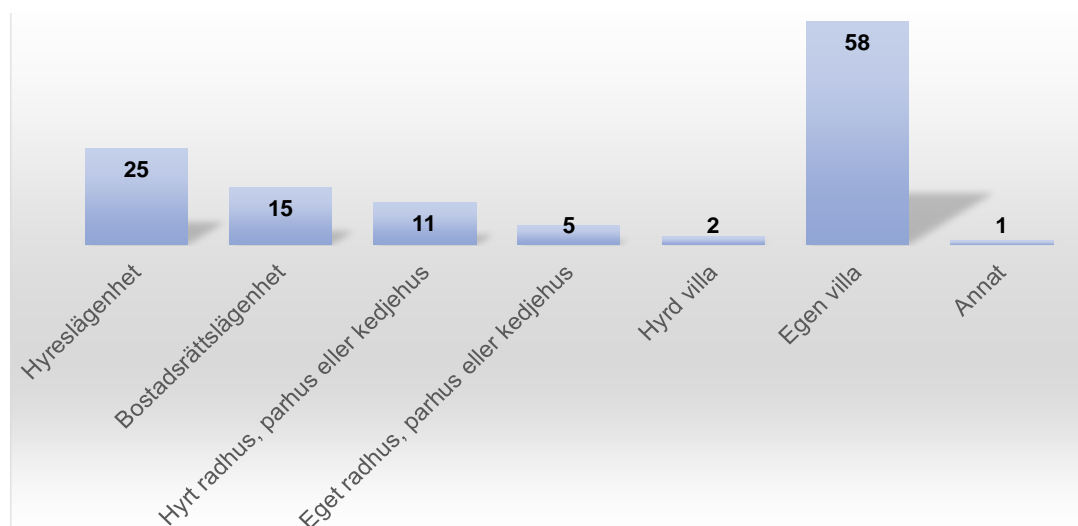
Slutsatser

Nedan presenteras ett urval av slutsatser utifrån de svar som kommit in.

Av de som vill flytta vill ...

- ---10 st flytta **till** Torsby kommun
-10 st flytta **från** Torsby kommun
-12 st flytta **inom** Torsby kommun
- ...37 vill ha en **större** bostad
-16 st ha en **mindre** bostad
- ...17 st ha en **mer behovsanpassad** bostad

De som vill flytta vill bo i...

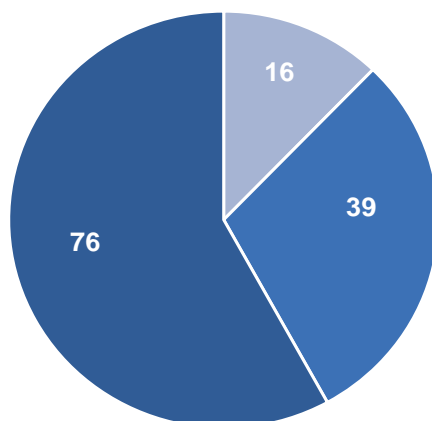


Fördelat på olika områden...

| | Höljes med omnejd | Sysslebäck-Likenäs | Ambjörby-Stöllet | Vitsand-Bograngen | Östmark med omnejd | Torsby tätort med omnejd | Utanför Torsby |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|----------------|
| Hyreslägenhet | 1 | 1 | 2 | 0 | 1 | 16 | 3 |
| Bostadsrättslägenhet | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 |
| Hyrt radhus, parhus, kedjehus | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 10 | 0 |
| Eget radhus, parhus, kedjehus | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 |
| Hyrd villa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 |
| Egen villa | 1 | 2 | 2 | 10 | 14 | 39 | 7 |
| Annat | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |

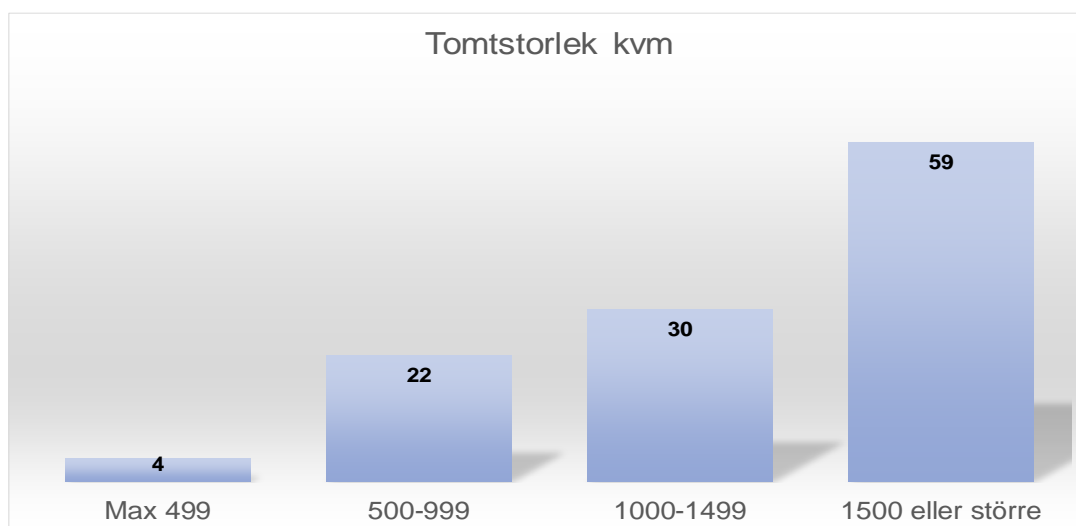
Av de som vill bo i villa vill..

Önskad bostadsyta



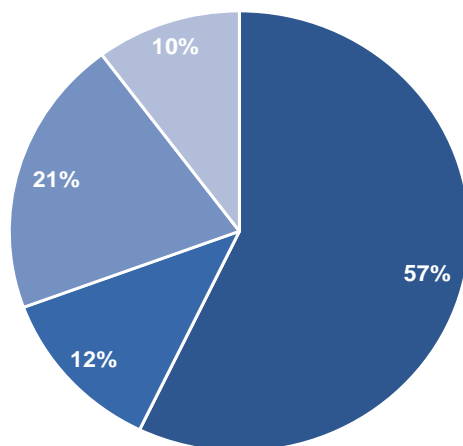
■ Mindre än 90 ■ 90-119 ■ 120 eller större

Önskad tomtstorlek



Vilken typ av vill de som kan tänka sig att flytta ha?

Önskad bostadsyta



- Villa byggd före 2020
- Nyckelfärdig villa
- Bygga själv (färdigställd tomt)
- Bygga själv (tomt)

Fördelat på område

| | Höljes med omnejd | Sysslebäck -Likenäs | Ambjörby -Stället | Vitsand-Bograngen | Östmark med omnejd | Torsby tätort med omnejd |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| Bygga själv (tomt) | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 6 |
| Bygga själv (färdigställd tomt) | 0 | 0 | 1 | 2 | 2 | 6 |
| Nyckelfärdig villa | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 6 |
| Villa byggd före 2020 | 1 | 2 | 0 | 7 | 8 | 21 |

Några generella siffror

Avstånd till livsmedel

| | Max 3 km | Max 10 km | Max 25 | Avstånd inte viktigt |
|--------------------------|----------|-----------|--------|----------------------|
| Torsby tätort med omnejd | 106 | 51 | 6 | 4 |
| Övriga områden | 16 | 25 | 13 | 14 |

Övrigt

- 57 % av de som vill bo i radhus, parhus eller kedjehus vill ha ett som är 90-119 kvm (både äga själv och hyra)
- 48 % av de som vill bo i hyresrätt vill ha en hyreslägenhet på 50-89 kvm
- 65 % av de som vill bo i bostadsrätt vill ha en bostad som är större än 90 kvm



Länsstyrelsen
Värmland

Samhällsbyggnad

YTTRANDE

Datum
2022-04-27

Referens
405-3148-2022

Torsby kommun
1 Kommunkansliet
685 80 TORSBY

Yttrande om Torsby kommuns bostadsförsörjningsprogram 2023–2027.

Ärendet

Torsby kommun har gett Länsstyrelsen möjlighet att yttra sig över kommunens förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Inledning

Länsstyrelsen välkomnar att Torsby har valt att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen i enlighet med lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL). Lagen innehåller följande krav på vad riktlinjerna minst ska innehålla.

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- 1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*
- 2. kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och*
- 3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar. Lag (2013:866).

Länsstyrelsens samrådsyttrande utgår från hur väl riktlinjerna för bostadsförsörjningen lever upp till kraven i 2 § av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Därutöver lämnar Länsstyrelsen också råd enligt 3 § i samma lag.

Synpunkter på förslaget

Samlad bedömning

Länsstyrelsen bedömer att Torsby kommuns förslag till riktlinjer för bostadsförsörjningen lever upp till kraven i 2 § i lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet

Programmet ger en klar bild av hur kommunens bostadssituation ser ut i dagsläget. Kommunens demografi, marknadsförutsättningar samt nuvarande och framtida bostadsbehov analyseras också, bland annat med hjälp av en bostadsenkät som medborgare fått besvara. Även särskilda gruppers situation och behov redovisas.

De övergripande målen för bostadsförsörjningen, som utgår från Vision 2040, som är ett av kommunens styrdokument, är tydligt formulerade och framhäver betydelsen av varierade boendemöjligheter i trygga miljöer.

I analysen av framtida bostadsbehov ligger fokus på nyproduktion med ett uppskattat behov av cirka 55 bostäder per år under de kommande åren. Bilaga 1, Planberedskap för bostäder, redovisar på ett överskådligt sätt var i kommunen det finns mark, som kan användas för att nå det uppsatta målet.

Länsstyrelsen saknar en utförligare beskrivning av hur det befintliga bostadsbeståndet ska förvaltas och utvecklas. De befintliga bostäderna som finns i kommunen är viktiga bland annat för de personer som av olika anledningar inte kan efterfråga nyproduktion.

Kommunens övriga orter

I programmet och bilaga 1 beskrivs att det i Branäsområdet finns över 500 tomter med fritidsbebyggelse. Under 2021 beviljades ytterligare 50 bygglov för fritidshus i området. Så många fritidshus inom ett geografiskt begränsat område innebär särskilda utmaningar när det kommer till bostadsförsörjningen. Den stora variationen av antalet personer som över tid bor i fritidshusen ställer också stora krav på kommunal service som kanske inte är dimensionerad för detta. Pandemin har gjort att många valt att spendera mer tid i sitt fritidshus. Det kan leda till en ökad permanentbosättning.

Länsstyrelsen ser ett behov av att kommunen redogör tydligare hur den ser på Branäsområdets särskilda situation och utmaningar.

Kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål

I enlighet med 2§ punkt 2 (2000:1383) BFL ska kommunen redovisa planerade insatser för att nå de uppsatta målen. Programmet listar de verktyg som kommunen har till sitt förfogande för att nå målen och vem som ansvarar för dem. Länsstyrelsen saknar dock en tydlig

redovisning av vilka faktiska insatser som planeras för programperioden.

Nationella och regionala mål, planer och program

Programmet redogör för de nationella, regionala och kommunala målen som det förhåller sig till. Det bör kompletteras med det regionala klimatmålet *Klimatneutralt Värmland år 2030*, som är beslutat av Länsstyrelsen och Region Värmland. Utifrån målet har Länsstyrelsen tagit fram en strategi och en handlingsplan för det regionala klimat- och energiarbetet.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen har möjlighet att bidra till att genomföra flera insatsområden i handlingsplanen och därmed uppfyllandet av det regionala klimatmålet. Till exempel kan trafikens klimatpåverkan minskas genom att styra bostadsbyggandet till områden med goda förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Analyser som grund för riktlinjerna

Länsstyrelsen anser att kommunen i sin analys har tagit hänsyn till befolkningsutvecklingen i kommunen och hur efterfrågan på bostäder kommer se ut de kommande åren. De särskilda gruppernas bostadsbehov har också analyserats väl.

Avvägning gentemot andra allmänna intressen

Länsstyrelsen vill understryka att vad gäller utbyggnadsområdets lämplighet behöver, där så inte skett, det prövas i kommande översikts- och detaljplanering. Avvägningen mellan det allmänna intresset bostadsförsörjning och övriga allmänna intressen sker i kommunens översiktsplanering och avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i kommunens detaljplanering enligt plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsens bedömning av hur denna avvägning slutligen har gjorts kommer därför att ske inom ramen för kommunens översikts- respektive detaljplanering.

Antagna riktlinjer

När riktlinjerna för bostadsförsörjningen antagits av kommunfullmäktige önskar Länsstyrelsen att kommunen skickar handlingen till Länsstyrelsen.