



# Bostadsförsörjningsprogram Torsby kommun 2014-2018

Antagen av kommunfullmäktige 2014-01-20 § 5

## Innehållsförteckning

1. Inledning .....	3
2. Sammanfattning.....	4
3. Mål för Torsby kommuns bostadsförsörjning .....	5
4. Statistik och resultat av undersökningar .....	5
4.1 Bostadsbeståndet.....	6
4.2 Befolkning, arbetsmarknad och pendling.....	6
4.3 Bostadsmarknaden idag.....	7
4.4 Olika gruppers bostadsbehov .....	10
5. Boendemiljö .....	13
5.1 Attraktivt boende .....	13
5.2 Bedömning av framtida bostadsbehov .....	14
6. Utbyggnadsplaner .....	14

## 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. Förre 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 2011-2012 etablerades ett flerbostadshus i Torsby centrum. Det var på initiativ av Torsbybostäder AB som fastigheten uppfördes, och då den var färdigställd övergick ägandet till en bostadsrättsförening. Det var den första större byggnationen av ett flerbostadshus sedan mitten på 90-talet i kommunen.

Det finns en fortsatt efterfrågan av mer centralt belägna boende i främst Torsby tätort. Det märktes tydligt då lägenheterna i det nyetablerade flerbostadshuset försåldes 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, Kommunstyrelsens ordförande och blivande VD i Torsby Bostäder AB

Torbjörn Almroth, Stadsarkitekt

Jon Wiggh, Planarkitekt

Jan Esping, Teknisk chef

Hans Nilsson, Näringslivsstrateg

Anders Björck, Bitr. kommunchef.

## 2. Sammanfattning

Bostadsförsörjningsprogrammet består av tre delar:

- Mål för bostadsförsörjningen
- Empiriska data
- Strategier för den kommande femårsperioden

Målen för bostadsplaneringen skall ligga fast under återstoden av innevarande mandatperiod samt den kommande, dvs fram till och med 2018. 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 2014 till 2018. 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 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 2018 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. Mål för Torsby kommuns bostadsförsörjning**

För bostadsförsörjningsprogrammet har följande fyra mål formulerats utifrån kommunfullmäktiges övergripande vision och mål;

- 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 stanna kvar och få nya personer 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 boende med tillgång till ett centrum samtidigt med närhet till naturen.

### **4. 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.

#### 4.1 Bostadsbeståndet

Vid utgången av 2012 redovisas 5481 taxerade småhusenheter (var av 3842 helårsbostäder och 1639 fritidsbostäder) och 288 taxerade flerbostadshus i kommunen<sup>1</sup>. Det totala lägenhetsbeståndet i kommunen uppgick 2012 till 1 763, varav Torsby Bostäder AB:s bestånd uppgick till totalt 1 088 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%

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

1 rok	26%
2 rok	42%
3 rok	27%
4 rok	5%

#### 4.2 Befolkning, arbetsmarknad och pendling.

Under de senaste elva åren har befolkningen i kommunen minskat med 2337 personer, dvs från 14556 till 12219. Minskningen har glädjande nog avmattats något under de senare åren, dock ser prognosen för år 2013 ut att uppgå till ca -200 personer.

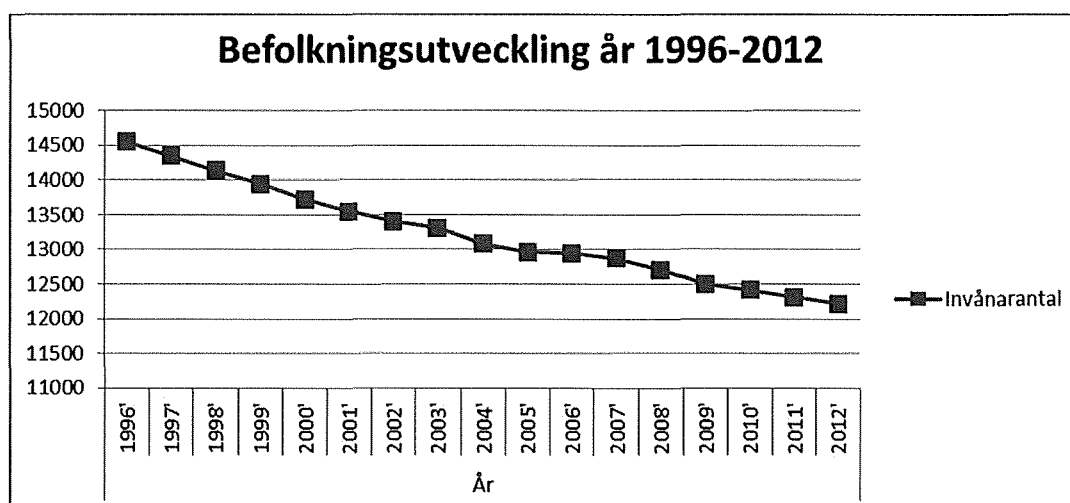


Diagram över befolkningsutvecklingen under perioden 1996 till 2012, (källa SCB)

Den viktigaste orsaken till minskningen är att födelsenettet är negativt. In- och utflyttning ger ett neutralt netto. Viss omflyttning sker inom kommunen och innebär

<sup>1</sup> Hämtat från SCB

att man flyttar främst från mer perifera områdena in till Torsby tätort. Denna omflyttning uppgick under 2012 till 177 antal personer.

Hos Torsby Bostäder AB uppgick omflyttningsfrekvensen under 2012 till 72 personer, dvs 7 % av bolagets hyresgäster. Av dessa 72 personer har 39 % flyttat till större lägenhet, 22 % har flyttat till mindre lägenhet och 39 % har flyttat till motsvarande lägenhetsstorlek i ett annat område.

Sammanlagt 195 personer har avflyttat från Torsby bostäders lägenhetsbestånd, 21 % av dessa har köpt hus, 51 % har flyttat på grund av studier eller arbete, 13 % har flyttat till annan kommun utan känd orsak.

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 januari 2013 till 7,7 % vilket är en minskning med 1,4 % jämfört med motsvarande period 2011.

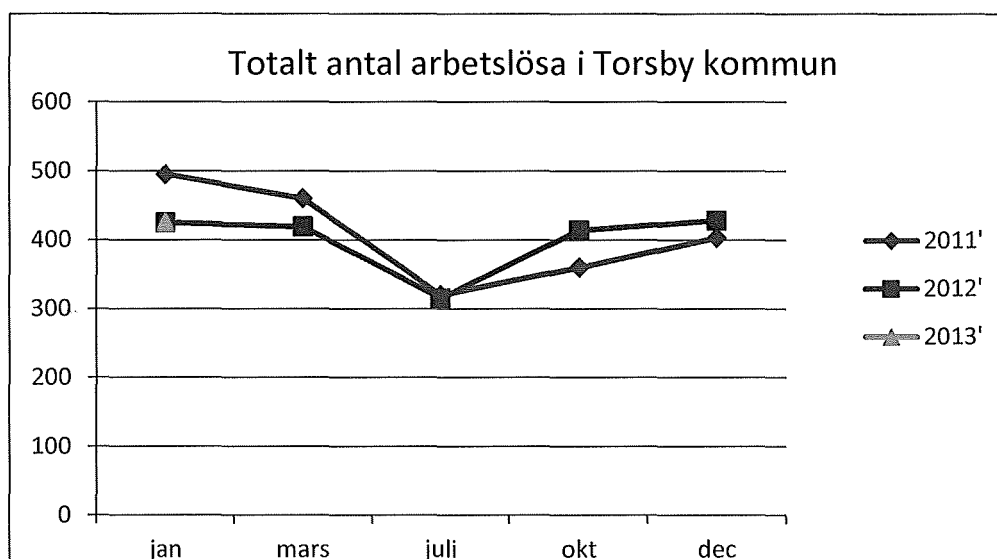


Diagram över arbetslöshetsutvecklingen (källa arbetsförmedlingen)

### 4.3 Bostadsmarknaden idag

Under 2011 beviljades totalt 66 bygglov, varav nio för permanenta småhus, 57 för fritidsboende. För 2012 uppgick antalet bygglov till 57, varav sex för permanenta småhus, 50 för fritidsboende och ett för flerbostadshus.

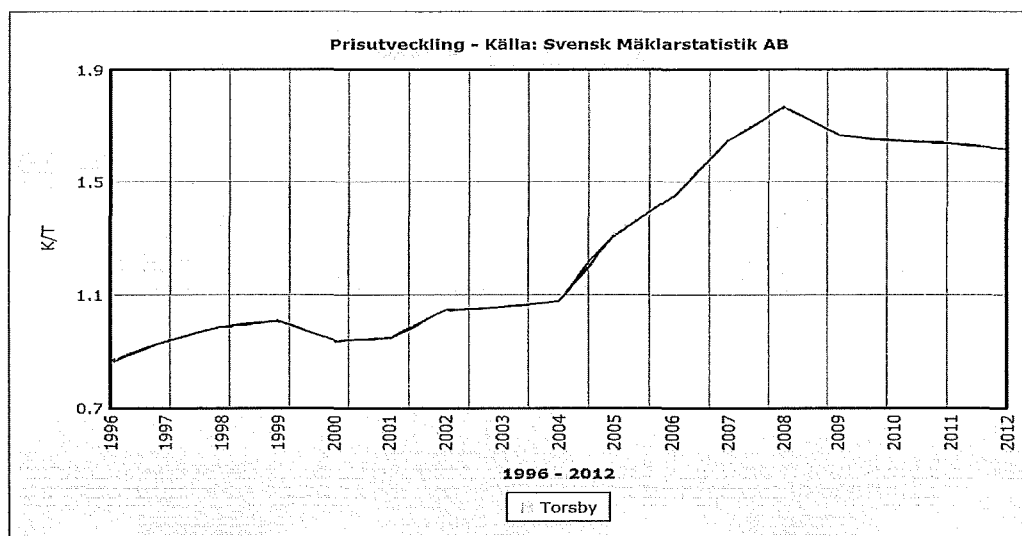
#### 4.3.1 Lägenheter

Antalet lediga lägenheter inom Torsby Bostäder AB:s bestånd har under den senaste perioden minskat betydligt, från 56 stycken 1999 till sju lägenheter den 1 mars 2012. Förutom de lägenheter som ägs av Torsby Bostäder finns ytterligare lägenheter i privatägda flerbostadshus. 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.

#### 4.3.2 Villor

Försäljning av villor och fritidshus i Torsby kommun ligger runt ca 200 enheter per år, det sker dock en betydande ökning av medelpriset över tid:

År	Antal sålda enheter	Medelpris
2012	183	738 000
2011	204	670 000
2010	236	659 000
2009	193	668 000
2008	223	561 000
2007	246	578 000
2006	192	461 000
2005	239	450 000
2004	151	423 000



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 2004 till 2012 har stigit med 74,5 %. 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 tomter 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 enfamiljsbostäder såväl som flerfamiljsbostäder.

#### 4.3.3 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.

#### 4.3.4 Bostadsrätter

Antalet bostadsrätter i Torsby kommun är få till antalet. Regelverket för ombildning av kommunala allmännyttans hyresrätter till bostadsrätter har gjorts om får några år sedan. Enligt "AllboLagen" krävs det tillstånd från länsstyrelsen vid överlåtelser 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.

Torsby bostäder har med ett flervåningshus bebyggt en fastighet i centrala Torsby. Fastigheten försåldes vid färdigställandet till en bostadsrättsförening. Byggnaden rymmer 18 stycken lägenheter, med storlek från 2 rum och kök till 4 rum och kök.

#### 4.3.5 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.

## 4.4 Olika gruppers bostadsbehov

### 4.4.1 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 kommunens gymnasieskola. 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 ekonomisk lågkonjunktur 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.

De ungdomskullar som föddes i början av 1990-talet är förhållandevis stora. Under kommande år kommer därför troligtvis efterfrågan på ungdomslägenheter att vara fortsatt stor. När dessa ungdomar kommer ut i arbetslivet inom något eller några år kommer de att bli kunder på bostadsmarknaden. Vissa av ungdomarna kommer att välja en annan bostadskommun än Torsby på grund av studier, arbete och en önskan att få se något annat.

#### 4.4.2 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.

#### 4.4.3 Bostäder för funktionshindrade

I Torsby tätort finns det sju boenden för sammanlagt ca 35 personer med funktionshinder, och några mindre specialenheter för en eller ett par personer.

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

Under hösten 2012 har ett nyproducerat gruppboende öppnats i Torsby tätort. Behovet av fler lägenheter har uppstått då personer har valt att flytta från sina föräldrar till en egen lägenhet. Den nya gruppboendet inrymmer sex stycken lägenheter. Det kommer även att finnas möjlighet till ytterligare tillbyggnad i form av satellitboende i angränsning till boendet då socialförvaltningen ser ett ökat behov på sikt.

#### 4.4.4 Seniorboende

Det finns idag inte något renodlat seniorboende i kommunen. Torsby bostäder har dock valt att hyra ut mer centralt belägna lägenheter till äldre personer. Efterfrågan på dessa bostäder tyder på att det finns behov av en boendeform för äldre som inte är så aktiva men som inte direkt är i behov av vård eller omsorg. Kommunen håller på att iordningsställa två stycken seniorboende i kommunen. Valbergsgården i Torsby och Klarastrand i Stället byggs om till denna boendeform. Ombyggnationen av bägge fastigheterna beräknas vara genomförda under 2014.

#### 4.4.5 Flyktingverksamhet

Torsby kommun har träffat en överenskommelse med Migrationsverket samt Länsstyrelsen i Värmland om att ta emot ca 100 personer som beviljats permanent uppehållstillstånd. Uppgårelsen gäller för en 3-års period. Kommunen har under 2012 tagit emot ca 50 personer. Kommunen tar även emot ensamkommande flyktingbarn vilket omfattar ca 12-14 platser.

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.

Förhållandet på lägenhetsmarknaden idag är en begränsande faktor vid mottagandet av invandrare. Den knappa tillgången på lägenheter och då framförallt stora lägenheter försvårar möjligheten att bereda boende till dem som önskar komma.

#### 4.4.6 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 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/byggekostnad). 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.

Trots detta har i centrala Torsby genom nyproduktion tillkommit 18 bostadsrätter under 2011 och 2012. Merparten av bostadsrätterna försålles relativt snabbt, hälften

vara sålda innan fastigheten var färdigställd. Den relativt snabba försäljningen av bostadsrätterna visar att det finns fortsatt efterfrågan på denna typ av upplåtelseform.

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 9 bebyggda tomter på Sjöplatån men enligt plan kan området bebyggas med ytterligare 40 till 50 enfamiljshus.

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.

## 5. Boendemiljö

### 5.1 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.

## 5.2 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 800 personer. Om hälften av dessa väljer Torsby kommun som bostadskommun kommer invånarantalet att öka med ca 900-1 300 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.

Antalet tomma hyreslägenheter utgör för mars 2012, 0,6 % av hela hyreslägenhetsbeståndet (Torsby bostäders lägenhetsbestånd), vilket är mycket i underkant av den nivå som är nödvändigt för att ge möjlighet till rörlighet på bostadsmarknaden. Det råder brist på vissa lägenhetsstorlekar. En höjning av vakansgraden till 2-3 % av det totala lägenhetsbeståndet skulle motsvara ca 35 - 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 kommun 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.

## 6. 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 2011-2012 en första etappen av en byggnation av ett flerbostadshus centralt i Torsby samhälle. Totalt kan de bli ca 35 -40 lägenheter. 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
<b>SUMMA</b>	<b>325</b>	<b>125</b>	<b>150</b>	<b>90</b>

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

FBH=Flerbostadshus, SMH=Småhus