



Riktlinjer för bostadsförsörjning i Torsås

Innehåll

Riktlinjer, målsättning och handlingsplan 2018-2025	3
Inledning	3
Kommunens övergripande målsättning	4
Bostadsmarknadsanalys	5
Målsättning 2018-2025	6
Långsiktig målsättning	6
Åtgärdsplan 2020-2022	7
Genomförandeplan	8
Bilaga – Bostadsmarknadsanalys 2017	8

Riktlinjer, målsättning och åtgärdsplan 2018-2025

Inledning

Torsås kommun är en flerkärnig landsbygdskommun som genom sitt geografiska läge i praktiken har gemensam arbetsmarknadsregion i två län, Kalmar och Blekinge. Kommunen bildades vid kommunreformen 1971. Torsås ligger strategiskt mitt mellan två stora arbetsmarknadskommuner och har goda förutsättningar att vara en attraktiv boendekommun med rimliga restider till både Kalmar och Karlskrona.

Idag har kommunen ca 7 100 invånare och de flesta bor idag i någon av tätorterna, där den största är centralorten Torsås som idag har cirka 2 000 invånare. Övriga tätorter är Bergkvara och Söderåkra som har ca 1000 invånare vardera. Söderåkra har vuxit mest (på 1970-talet). Kommunen har minskat i storlek sedan början av 1990-talet då folkmängden var uppe i drygt 8 000 invånare. Enligt kommunens prognos så kan nu en vändning vara på gång, men enligt WSPs befolkningsprognos för kommunen så är det troligt att antalet invånare även framöver kommer att minska något. De unga vuxna flyttar i stor utsträckning från kommunen och åldersstrukturen gör att en allt större andel kommer att vara över 65 år. Födelsenettet är negativt, men på senare år är det utrikes flyttnett positivt.

Det är en utmaning för små kommuner idag att behålla sin befolkning, trots att bostadsmiljöerna ofta är attraktiva. Urbaniseringen är en stark trend idag – särskilt i Sverige. Kommunen måste långsiktigt både förstå och planera för de utmaningar man har och i möjligaste mån försöka vända trenden mot ett minskande befolknings- och skatteunderlag. Därför är riktlinjer för bostads- och lokalförsörjning ett viktigt politiskt och strategiskt styrdokument som visar inriktningen för mark- och bostadspolitiken i kommunen och som kommer att fungera som ett informationsmaterial för såväl medborgarna som för marknadens aktörer.

Den 13 november 2013 beslutade riksdagen att anta förslaget till en tydligare lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Den nya lagen började gälla från och med den 1 januari 2014. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar fastställer att varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Planeringen gäller likaväl kommande invånare såsom den nuvarande befolkningen.

Sambandet ÖP - Bostadsförsörjning: Olika instrument för att nå bostadspolitiska mål



Källa: Boverket, WSP

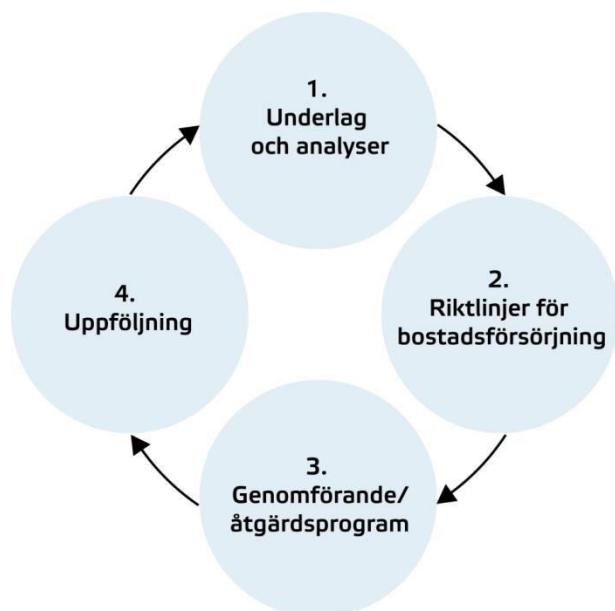
Kommunens övergripande målsättning

Visionen om "ett gott liv i en livskraftig kommun" förutsätter ett samhälle med långsiktig hållbarhet både socialt, ekonomiskt, miljömässigt och kulturellt. Alla kommunens invånare ska kunna delta i samhället oavsett sina förutsättningar. I fokus står människorna som lever, bor och verkar i vår kommun.

De grundläggande förutsättningarna för tillväxt och hållbar samhällsutveckling handlar om arbete, boende, utbildning, goda kommunikationer, ett gynnsamt företagsklimat, möjligheter till ett rikt liv genom kultur och fritid, trygga livsmiljöer och en god kommunal service. Torsås kommun ska stå för en långsiktig hållbarhet som sträcker sig över generationer. En hållbarhet som omfattar såväl sociala, miljömässiga som ekonomiska faktorer. Med långsiktig hållbar utveckling ges goda förutsättningar för att människor ska välja att bo, vistas och verka i hela kommunen. Kommunens egen organisation ska kännetecknas av välkomnade värdskap, nära ledare - och medarbetarskap, där trivsel, delaktighet och inflytande stimulerar till ett gott resultat. En av Torsås styrkor är att ta tillvara de möjligheter som litenheten och närheten mellan medborgare och kommunens organisation ger med hög tillgänglighet och korta beslutsvägar.

Bostadsmarknadsanalys

Kommunen har genomfört en bostadsmarknadsanalys. Bostadsbehovet på längre sikt i Torsås är svårt att beräkna. Liksom i många andra små landsbygdskommuner i Sverige har bostadsbyggandet varit mycket begränsat på senare år. De senaste 15 åren har ett 80-tal bostäder färdigställts i kommunen.



Dagsläget på marknaden är mycket osäkert till följd av osäkra förhållanden för både asylsökande som nyanlända. Eftersom befolkningen i kommunen minskat i storlek finns inget demografiskt motiverat behov av fler bostäder i kommunen. Däremot finns det motiv att se över bostadsbeståndet och hur det passar ihop med hushållens struktur, behov och socioekonomi. Det gäller särskilt en växande grupp seniora hushåll och enskilda äldre som idag bor kvar i sina villor. Villor som med fördel skulle kunna bebos av yngre hushåll.

Nyproduktion är generellt dyr idag. Hyresnivåerna i nyproducerade bostäder ligger sällan under 1 400 kr/kvm/år. Det är ca 50% mer än i det befintliga beståndet i kommunen. Månadskostnaden blir hög i relation till vad de boende betalar i dag (t.ex. äldre hushåll i skuldfria större småhus). Behovet av fler bostäder är därför inte alltid detsamma som efterfrågan på nyproduktion. Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, sk. Allbolagen, styr allmännyttas möjligheter att finansiera nyproduktion.

Prisnivåerna på befintliga småhus i kommunen är låga, vilket innebär att det är svårt att motivera och finansiera nyproduktion. Grannkommunerna Kalmar och Karlskrona har stora bostadsbyggnadsplaner och det är inte dyrare att bygga bostäder där än i Torsås – men priserna och betalningsviljan är högre, vilket innebär att bostadsbyggare prioriterar byggande i dessa orter framför Torsås idag. I kommunen är lönsamheten att bygga låg idag, men har inte minskat de senaste åren (TobinsQ) trots att produktionskostnaderna ökat. De låga bostadspriserna är inte enbart av ondo. Det kan också ses som en konkurrensfördel när de större kommunernas bostadspriser stigit kraftigt.

Många äldre hushåll bor i stora bostäder, som ofta är dåligt anpassade när de äldre behöver bättre tillgänglighet, större trygghet och närhet till service. Totalt bor en övervägande del av

60+åringarna i Torsås i småhus idag och det gäller även de som är över 80 år. 500 personer över 65 år bor ensamma i sina småhus och endast 40 ensamboende äldre bor i särskilda boenden. Enligt WSP:s prognos kommer antalet äldre över 75 år att öka med en tredjedel de närmaste tio åren från dagens 840 personer till över 1 120 personer.

Äldre som inte är i behov av särskilt boende som kräver biståndsbeslut har svårt att hitta bostäder att flytta till inom kommunen när deras nuvarande inte känns trygga nog eller när de inte orkar sköta småhuset där de bott längre. Trots höga kostnader i nyproduktion kan äldre både vilja och vara i behov av att flytta till bättre anpassade bostäder. Attraktiva trygghetsbostäder (med nya investeringsbidrag) med tillgång till viss service som kan motivera högre månadskostnader i de orter där de äldre redan bor, kan vara ett bra alternativ.

De unga flyttar idag från Torsås och de flyttar allt för sällan tillbaka igen. Attraktiva bostäder för unga familjer kan framför allt finnas i det äldre bostadsbeståndet. För denna målgrupp, som är central om kommunen ska lyckas med sin målsättning att växa och locka till sig barnfamiljer och unga, t.ex. återflyttare, är det också viktigt att vardagslivet fungerar – med förskolor, bra skolor samt pendling till arbetsställen och fritidsaktiviteter.

Långsiktig målsättning

- Förbifart Bergkvara medför ökade möjligheter för exploatering och bättre lokal miljö i tätorten ihop med ökad tillgänglighet
- Fler som har sin arbetsplats i Kalmar och Karlskrona skall välja att bo i Torsås, huvudsakligen barnfamiljer
- Långsiktigt mål är att bli 8000 invånare.
- Torsås, Bergkvara och Söderåkra erbjuder god kommersiell och kommunal service
- Torsås vinner utmärkelser för "Bästa skola"
- Torsås utses till *Sveriges tryggaste kommun*

Målsättning 2018-2025

- Bättre anpassade bostäder för fler äldre – mellanboendeformer mellan eget boende och särskilt boende skall etableras i nära anslutning till befintliga särskilda boenden. Lundagatan i Torsås och Kyrkängen i Söderåkra prioriteras. På sikt kan även Bergkvara och Gullabo bli aktuella.
- Planeringsberedskapen skall förbättras avseende erbjudande till privata aktörer att bygga bostadsrätter på attraktiv mark. Torsås ska aldrig uppfattas som en kommun som förhindrar utveckling.
- En markstrategi för kommunens markinnehav och markköp skall antas. En investeringsplan skall uppdateras årligen. Småhustomter i attraktiva lägen skall finnas till försäljning. Detta för att locka inpendlare att bosätta sig i Torsås samt locka återvändare.
- Möjligheten att pendla och resa till och från Karlskrona skall förbättras och bli lika enkel och tillgänglig som till och från Kalmar, ex. busstrafik på helger och kvällar.

Åtgärdsplan 2020-2022

- A. De lokala behoven av äldreboendestäder, i första hand trygghetsboendestäder och andra mellanboendeformer, i respektive tätort skall inventeras. Inledningsvis görs detta i form av fokusgrupper eller dialogcafé riktad till de äldre som idag bor i eget boende.
Tidplan: Genomförs 2021
Ansvarig: Socialnämnden
- B. Tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet i hela kommunen görs. TIBB (Tillgänglighet i befintligt bostadsbestånd) är en modell som kan användas (Källa: SABO.)
Tidplan: Genomförs 2021
Ansvarig: TBAB
- C. I kommunen finns småhus (äganderätt) och hyresrätter, men nästan inga bostadsrätter. När privata aktörer är intresserade av att bygga bostadsrätter på attraktiv mark i kommunen skall detta uppmuntras. En inventering av lämpliga tomter för sådan produktion skall göras – i första hand i Torsås (Torshammar, Villagatan, Konsumkvarteret), och i Bergkvara (Bryggaregatan).
Tidplan: Genomförs 2021-2022
Ansvarig: Kommunstyrelsen
- D. En markstrategi skall antas och investeringsplan utarbetas. Framförallt avser detta möjligheten att tillhandahålla småhustomter för styckebyggande till privatpersoner och mindre byggbolag. Attraktiva lägen i Bergkvara, Dalskär och "golfbyn" studeras. Innan mellanboendeformer för äldre kommer på plats finns behov av att kunna erbjuda bra tomter för egen byggnation. Senare kan återvändare och andra inflyttare (barnfamiljer) även köpa befintliga småhus som blir till salu när äldre flyttat in i bättre anpassade bostäder.
Tidplan: Genomförs 2021-2022
Ansvarig: Kommunstyrelsen
- E. Intensifiera kontakten med de regionala trafikhuvudmännen för att påverka och förbättra de kollektiva kommunikationerna. Tidplan: Genomförs 2020-2022
Ansvarig: Teknik och fastighetsnämnden
- F. En marknadsföringsstrategi skall utarbetas och har som mål att locka återvändare och barnfamiljer till Torsås. Kan inledas med enkäter till eller fokusgrupper med målgrupperna. "Ett gott liv i en livskraftig kommun" ska inte bara vara något man säger utan något som når ut och är sant.
Tidplan: Genomförs 2020-2021
Ansvarig: Kommunstyrelsen
- G. Planarbete för nya äldreboendestäder och ny tomtmark för styckebyggda småhus sätts igång.
Tidplan: Genomförs 2020-2021
Ansvarig: Bygg- och miljönämnden
- H. Inventering av tomma gårdar
Tidplan: Genomförs 2021-2022
Ansvarig: Bygg- och miljönämnden

Genomförandeplan

Utifrån bostadsmarknadsanalysen har riktlinjerna för bostadsförsörjningen tagits fram. Dessa riktlinjer har mynnat ut i en åtgärdsplan med tidsatta aktiviteter. Aktiviteterna ska följas upp i kommunens plangrupp två gånger per år. Resultatet av aktiviteterna ska dels vara underlag till översiktsplanen dels vara underlag för framtida riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Bilaga – Bostadsmarknadsanalys 2017



Torsås kommun, Allfargatan 26, Box 503, 385 25 Torsås
Hemsida: www.torsas.se, e-post: info@torsas.se, telefon: 0486-331 00