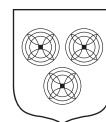


Bostadsförsörjningsplan

Riktlinjer och handlingsplan 2024–2030



**ORSA
KOMMUN**

Beslutad av: Kommunfullmäktige

Datum för beslut: 2024-05-27 §51

Dokumentet gäller för: Orsa kommun (hela koncernen)

För revidering ansvarar: Chef verksamhetsområde samhälle

Datum för revidering: Datum

Diarienummer: KS 2023/446

Revideringsintervall: Vid behov, dock minst varje mandatperiod



Innehåll

Innehåll	3
Inledning	5
Syfte och bakgrund	5
Riktlinjer och åtgärdsområden	5
Riktlinjer bostadsförsörjning	5
Åtgärdsområden.....	6
Genomförande och uppföljning.....	7
Indikatorer	7
Nationell och regional styrning.....	8
Kommunens egna möjligheter att styra och påverka	9
Vision Orsa 2050	9
Kommunala mål och kommunplanen	9
Kommunala verktyg	10
Allmännyttan – Orsabostäder AB	10
Planberedskap och bygglov.....	10
Strategiska markköp	11
Exploatering, markanvisning och tomtreserv	11
Lokalförsörjningsplan för kommunal verksamhet	11
Geografi och demografisk utveckling	12
Befolkningsutveckling.....	13
Prognos	14
Bostadsbeståndet	15
Upplåtelseform permanentboende.....	15
Nyproducerade bostäder	16
Orsabostäder	16
Omsorgsboenden	16
Fritidsbostäder.....	16
Ödehus – vakanta bostäder	17
Marknadsanalyser	17
Aktuella projekt och intressanta områden.....	20
Målgrupper/målområden	21
Priskänsliga.....	21
Nybyggare och inflyttare	21
Ungdomar.....	21



Äldre	21
Tillgänglighetsanpassa bostäder	22
Kommunala äldreboenden	22
Övriga	23
Källförteckning.....	24
Medverkande.....	24
Övriga källor	24

Bilagor

Bilaga 1 – handlingsplan

Bilaga 2 – karta

Bilaga 3 – ord och begrepp



Inledning

Bostadsförsörjningslagen slår fast att kommunernas bostadsförsörjningsansvar omfattar alla invånare. Kommunerna har dessutom ett särskilt ansvar för vissa grupper enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Dessa rättighetslagar slår fast att kommunerna ska tillhandahålla boende med service till personer med funktionsnedsättning. Kommunerna har också ansvar för att det finns boende för nyanlända med uppehållstillstånd som anvisats plats i en kommun.

Bostaden har en stor betydelse för en individs hälsa och välbefinnande. En persons boendeförhållande påverkar hur väl utbildning och arbete kan utföras och i förlängningen påverkas även hälsan. I samband med att nya bostäder byggs frigörs bostäder i det äldre bostadsbeståndet som kan vara till nytta för andra samhällsgrupper och skapar *flyttkedjor*, vilket är positivt.

Orsa kommun ska ha fullgoda bostäder för alla invånare samt erbjuda ett varierat utbud av tomter och bostadsalternativ till inflyttare. Kommunens bostadsförsörjningsplan skall vägleda i beslut kring bostadsfrågor och beskriver de viktigaste åtgärderna för att nå målen.

Syfte och bakgrund

Bostadsförsörjningsplanen ska ge en samlad bild av bostadsläget i kommunen, både vad gäller nutid och framtid. Syftet med planen är att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen och underlätta för att lämpliga åtgärder för boendepaneringen förbereds och genomförs.

Att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjningen innebär att analysera och bedöma vilka förändringar som behövs i bostadsbeståndet till följd av krav och önskemål från både nuvarande och framtida befolkning. Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, marknadsförutsättningarna och vilka bostadsbehov som inte tillgodoses på den lokala bostadsmarknaden.

Bostadsförsörjningsplanen har arbetats fram inom verksamhetsområde samhälle inom kommunförvaltningen. En arbetsgrupp med representanter från samhälle, plan, bygg och Orsabostäder har drivit arbetet. Arbetet har utgått från tidigare plan från 2021 och kompletterats med extern efterforskning och intervjuer med intressenter och experter, se källförteckning.

Riktlinjer och åtgärdsområden

Riktlinjer bostadsförsörjning

Följande riktlinjer är slutsatser utifrån underlag och analyser som tagits fram i arbetet med bostadsförsörjningsplanen. Riktlinjerna beskriver rekommenderade sätt att agera för att nå målen inom bostadsförsörjning.



Riktlinjer

- Planera för cirka 100 nya bostäder/tomter till 2030.
- Prioritera bostäder för inflyttare/arbetskraft, ungdomar samt äldre som bor i villa.
- Planera för en variation av bostadstyper: villatomter, mindre lägenheter samt bostadsrätter.
- Fokusområden är södra Orsa samt centrum och centrumnära områden samt även området Grönklitt/Fryksås.
- Tomter för nyproduktion av enbostadshus behöver fokuseras till attraktiva lägen som sjönära, med utsikt, centrumnära eller med andra kvaliteter för att det ska vara möjligt att bygga nytt.
- Höj attraktiviteten i befintliga områden, särskilt centrum och centrumnära områden.
- Orsabostäder AB utvecklar befintliga lokaler och bostäder.
- Vid detaljplanering beaktas
 - landskapsbild och gestaltning. Det är viktigt att områdets uppskattade karaktär – till exempel dalastil, bymiljöer och öppna marker – kan bevaras eller moderniseras på ett sätt som bevarar viktiga värden
 - åtgärder för att främja permanentboende, som till exempel service, trafik och socialt samspel
 - goda och inkluderande livsmiljöer
 - hushållning med naturresurser och energi
 - möjligheter till hållbar livsstil i vardagen.
- Genomföra strategiska markköp för att långsiktigt skapa möjligheter till utveckling.

Utöver riktlinjer så finns andra möjligheter till att främja inflyttning och utveckling. Genom goda exempel och gestaltningsprogram visa på hur man kan bygga modernt men ändå bevara Orsas karaktär så att det som attraherar fortsätter finnas kvar, både vid förtätning och i detaljplanelagt område. Orsa som bostadsort behöver marknadsföras, alla fördelar med den lilla kommunen och guldkorn som exempelvis vacker natur, friluftsmöjligheter, kulturliv, jakt- och fiskemöjligheter, föreningar och aktiviteter. I kommunen finns många fritidshus. Delar av det beståndet skulle med fördel kunna övergå till permanentboende. Gällande arbetstillfällen finns möjligheter att fånga upp behov av kompetens och sedan marknadsföra dessa arbetstillfällen. Uppmuntra privata tomt- och bostadsprojekt. Analysera hur byarna kan utvecklas, vilket bland annat hänger ihop med VA-utbyggnad. Bevaka Dalagemensamma strategier inom området bebyggelse.

Åtgärdsområden

Kommunen har ett övergripande mål om att öka befolkningen. Riktlinjerna visar bland annat vilka bostadstyper och målgrupper kommunen skall prioritera i bostadsförsörjningen för att nå detta mål. Prioriteringarna innebär strategiska och långsiktiga insatser och projekt där de avgörande effekterna för bostadsutbud och befolkningstal kommer att kunna synas och mätas några år fram i tiden. Nedan beskrivs vilka åtgärdsområden som prioriteras.



Exploatering och ombyggnation

- Fokus på attraktiva tomter för permanent bosättning.
- Utveckla befintliga hyreshus/lokaler.
- Öka utbudet av trygghetsboende.

Detaljplanering

- Fortsätta planarbetet för "Löva strand".

Utvecklingsidéer för nya och befintliga områden

- Identifiera områden för nya detaljplaner där Orsa lämpligen kan fortsätta att växa.
- Ta fram planprogram och utvecklingsidéer.

Strategiska markköp

- Utöka kommunens markinnehav i strategiska områden för framtida utveckling.
- Översiktsplanen är vägledande.

Övriga insatser

- Samarbete med mäklare.
- Marknadsföra Orsa.
- Samarbeta över kommungränser för helhetslösningar.
- Omvandla fritidshus/ödehus till permanentboende.
- Uppmuntra privat exploatering.
- Ta fram relevanta program och rutiner för att underlätta arbetet med bostadsförsörjning, till exempel arkitektprogram.

Genomförande och uppföljning

Åtgärdsområdena konkretiseras och tidsätts i en mer detaljerad handlingsplan, se bilaga 1. Handlingsplanen kan vid behov revideras årligen i samband med revidering av kommunplanen. Handlingsplanen följs upp under året i kommunens samhällsbyggnadsgrupp. Mål och handlingsplan följs även upp vid årlig rapportering till KS i samband med bokslut.

Indikatorer

I samband med den årliga rapporteringen kommer följande indikator att redovisas:

- antal nybyggda bostäder som färdigställt, inklusive ändrad användning från lokal till bostad (källa bygglovsenheten)
- antal bostäder som tillkommit genom ombyggnation av lokaler (källa Orsabostäder AB)
- antal byggrätter i planberedskap.



Nationell och regional styrning


Kommunens bostadsförsörjningsprogram är förankrat med mål på global och nationell nivå. Rätten till bostad är stadgad såväl i FN:s konvention om de mänskliga rättigheterna som i svensk grundlag.

Mål om bostadsförsörjning finns i Agenda 2030 och i de 17 hållbarhetsmålen. Mål 11 innebär bland annat att senast 2030 *säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.*



Bild 1: Delmål 1 till FN:s globala mål nummer 11: Hållbara städer och samhällen.

Det övergripande nationella målet för samhällsplanering, bostadsmarknad och byggande är formulerat i miljömålet *God bebyggd miljö*. Målet syftar till att *ge alla människor i alla delar av landet en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med naturresurser och energi främjas samt där bostadsbyggande och ekonomisk tillväxt underlättas.*



God bebyggd miljö

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden 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.”

Riksdagens definition av miljömålet

Bild 2: Nationellt miljömål ”God bebyggd miljö” togs fram 1999 och siktar mot 2030.

Målet för den nationella bostadsmarknadspolitiken är *en väl fungerande bostadsmarknad där efterfrågan och utbud av bostäder svarar mot behoven*. Den myndighet som ansvarar för genomförande av de nationella målen avseende bostadsbyggande är Boverket.

Dalastrategin 2030 *”Tillsammans för ett hållbart Dalarna”*, som är framtagen av Region Dalarna, ska vägleda kommuner och andra intressenter i det regionala utvecklingsarbetet och bidra till genomförandet av internationella och nationella utvecklingsstrategier. Strategin tar upp den *geografiska platsens betydelse* och vilka möjligheter som ges i en alltmer digitaliserad värld. Ett delmål i strategin är *”Ett sammanhållet Dalarna”* vilket handlar om *den fysiska planeringens betydelse för att skapa goda och inkluderande livsmiljöer*.

I strategin *”Dalarna – Sveriges bästa ungdomsregion”* finns ett mål: *Unga i Dalarna har förutsättningar att leva, studera och arbeta utifrån sina drivkrafter och styrkor, oavsett bostadsort*. Prioriteringar i det målet är bland annat att kommuner och region samhällsplanerar utifrån ett ungdomsperspektiv och med hänsyn till ungas perspektiv.



Kommunens egna möjligheter att styra och påverka

Vision Orsa 2050

”*Vision Orsa 2050*” pekar ut kommunens färd mot framtiden. Visionen är grundad utifrån dialoger med invånare, kommunpolitiker, kommunanställda, näringsliv och externa analysuppdrag. Visionen har tre huvudbudskap som på olika sätt beskriver vilket samhälle vi vill ha:

I Orsa skapar vi med människor, inte för.

- ”Här är alla viktiga i arbetet med att skapa ett hållbart samhälle där vi vill leva, gammal som ung. I Orsa finns gemenskap, mod och skaparkraft.”

I Orsa finns livskvalitet.

- ”Här finns en kulturbygd med en särskild känsla och anda. Här finns hus som berättar vår historia och nya hållbara boenden som sticker ut.”

I Orsa gör vi saker möjliga.

- ”Vi kommunicerar i alla riktningar och här finns Sveriges bästa invånardialog.”

Visionen trycker på att barn och ungas perspektiv ska finnas med hela tiden och detta, inklusive jämställdhetsperspektivet, kommer att finnas med i planeringen av framtida boendeprojekt.

Kommunala mål och kommunplanen

I kommunplan 2024 gäller följande övergripande mål för bostadsförsörjningen:

- Orsas befolkning ökar.

Målet gällande befolkningsökningen beskrivs inte i antal, men för att visualisera olika scenarier till 2030 exemplifieras ökningen med två beräkningsexempel för att få en bild av hur många nya bostäder som behövs. Beräkningsexemplen utgår från de senaste årens befolkningsökning. Sedan 2015 har befolkningen i Orsa ökat med i snitt 15 personer per år. Ökningen beror bland annat på en ökad inflyttning från andra länder¹. Vid antagande att befolkningen ökar med 15–30 personer per år så behövs 7–15 nya bostäder per år. Med lite marginal blir det 10–20 bostäder per år. Detta skulle betyda 70–140 (cirka 100) nya bostäder till 2030 för att möta efterfrågan och skapa en tomtreserv. Takten behöver vara högre i början då tomtreserven är mycket liten just nu. Hänsyn behöver tas till privata initiativ.

Kommunplanen tar också upp att både näringslivsstrategin och prioriterade detaljplaner är kopplade till bostadsutveckling, och nämner särskilt Löva strand, ett naturnära bostadsområde vid Orsasjöns strand och centrumprojekt. Även den politiska plattformen för mandatperioden tar upp bostadsfrågor, till exempel att det ska finnas planer för både villor, radhus och flerbostadshus där det är attraktivt att bo, uppmuntra byggnation i byarna och fler boenden med god tillgänglighet för rörelsehindrade. Orsabostäder AB, som ägare och förvaltare av bostäder samt Orsa Lokaler AB, som äger och förvaltar kommunens lokaler, har en gemensam långsiktig målformulering om att *”vara en betydande part i samhällsutvecklingen med attraktiva områden, bostäder och lokaler”*.

¹ SCB befolkningsstatistik.



Kommunala verktyg

Kommunen har flera verktyg för att styra och påverka bostadsförsörjningen. Boverket nämner *allmännyttiga bostadsföretag* som ett av de viktigaste verktygen. Viktigt är naturligtvis också kommunens *fysiska planering och hantering av mark*.

Allmännyttan – Orsabostäder AB

Orsabostäder AB (OBAB) är kommunens helägda allmännyttiga bostadsbolag som äger och förvaltar 761 hyreslägenheter. OBAB har cirka 66 procent av hyresmarknaden i kommunen. Bostadsområdena är främst inom Orsas tätort, samt ett litet bestånd i Skattungbyn.

Kommunen har möjlighet att genom ägardirektiv och politisk styrning av OBAB påverka produktion och förvaltning på den lokala bostadsmarknaden. Genom tätt samarbete med bostadsbolaget och andra fastighetsägare i kommunen kan kommunen påverka boende för grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för.

Planberedskap och bygglov

Den fysiska planeringen styrs utifrån plan- och bygglagen, PBL. Den säger bland annat att kommunen ska ha en aktuell *översiktsplan (ÖP)* för hela kommunens yta som i grova drag ska visa hur kommunen ska utvecklas, vilka områden som bedöms vara lämpliga för ny bebyggelse och var det inte bör byggas. En ÖP vägleder detaljplanering och bygglov men är inte bindande. Kommunens ÖP beslutades 2019 och blickar fram till 2035. Den lyfter fram betydelsen av attraktiva boenden för att attrahera företag och arbetskraft. I Orsa kommun finns god tillgång på vatten och strandområden och i syfte att utveckla landsbygden har översiktsplanen pekat ut fyra LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära lägen) – däribland flera strandnära områden efter Orsasjöns östra sida – för möjlig bebyggelse.

Kommunfullmäktige ska ta fram och anta en *planeringsstrategi* under de två första åren efter ett ordinarie val. I planeringsstrategin ska kommunen ta ställning till översiktsplanens aktualitet och redovisa vad kommunen ska fokusera på i översiktsplaneringen och om det finns delar av planen som behöver ändras. Om kommunfullmäktige har antagit en ny översiktsplan inom samma tidsperiod behöver kommunen inte anta en planeringsstrategi också. En planeringsstrategi i sig innebär inga ändringar av översiktsplanen, utan pekar endast ut planens aktualitet och behov för att ta fram nytt planeringsunderlag. Kommunens första planeringsstrategi ska ha antagits senast 11 september 2024. Syftet med planeringsstrategin är att den ska främja en ökad kontinuerlig översiktsplanering för att hålla översiktsplanen aktuell. Om översiktsplanen regelbundet blir föremål för politisk helhetsbedömning blir det också klarlagt om planen fortfarande ger uttryck för de övergripande politiska målen i kommunen. Kommuninvånare, näringsliv och intresseorganisationer med flera behöver kunna lita på att översiktsplanen uttrycker den aktuella politiska inställningen till bebyggelseutvecklingen i olika delar av kommunen eller om översiktsplanens ställningstaganden kan komma att ändras.

Detaljplaner är ett juridiskt bindande dokument som i detalj reglerar hur olika områden får byggas, hur byggnader får placeras och utformas. Det finns behov av att se över och förbättra Orsas planberedskap för att kunna erbjuda möjlighet till fler bostäder, av olika attraktiv karaktär, typ och lägen. Under kommande åren kan kommunen arbeta för att stärka sin planberedskap, genom att ta tillvara befintliga planer, komplettera beståndet med planer av annat slag och utöka beståndet med nya planer. Ett sådant arbete ska vara förenligt med utpekade områden i översiktsplanen. De senaste två åren har en detaljplan vunnit laga kraft, Slipstenen, som är en plan



för nytt äldreboende. 2023 beslutades om planbesked för områden inom Orsa Grönklitt och arbete pågår. Löva strand är också ett aktuellt område som ska detaljplanläggas.

För att underlätta detaljplanearbetet kan kommunen välja att upprätta ett särskilt program där planens utgångspunkter och mål framgår, ett *planprogram*. Det är kommunen som avgör om ett program behövs. Det kan vara en fördel att upprätta ett program inför komplicerade planer som berör många intressenter och som innehåller starka motstående intressen.

Vid bygglovsansökan inom detaljplanlagt område kan *bygglovsbeslut* handläggas på delegation till tjänstemän och utan beslut i nämnd. Det ger en effektivare process för bygglov och kortare handläggningstider. Detta belyser vikten av att det finns aktuella detaljplaner för att underlätta byggnation. Bygglovsenheten har enligt PBL 10 veckor på sig att handlägga ett bygglov och ge ett beslut.

Kommunen kan ge *förhandsbesked* för bygglov. Ett positivt sådant kan tas på delegation. Förfarandet är begränsat till enstaka byggrätter per område, är arbetskrävande och innebär utredningar och remissförfaranden. Kommande bygglovsbeslut riskerar överklaganden vilket kan försena processen ytterligare.

Strategiska markköp

Kommunen har beslutade riktlinjer från 2018 för köp, försäljning och upplåtelse av mark. Kommunen ska sträva efter att förvärva mark i tätortsnära områden som går att utveckla för bostads-, industri-, handels-, fritids- och rekreationsändamål och andra allmänna intressen, samt även förvärva mark i andra strategiska lägen. Markreserven ska ge kommunen möjlighet att nå politiska mål. Översiktsplanen, detaljplan och andra antagna styrdokument vägleder kommunen i bedömningen av om ett område är aktuellt för kommunen att köpa eller sälja. Det kan vara lämpligt med viss förstudie innan marken förvärvas för att bedöma möjlighet till bebyggelse.

Exploatering, markanvisning och tomtreserv

Verksamhetsområde samhälle inom kommunförvaltningen försöker att arbeta långsiktigt med planering som omfattar exploatering av befintliga planer i egen eller extern regi samt utredning av förutsättningar för bostadsbyggande på icke detaljplanlagt mark genom förhandsbesked.

Flerårsplanen omfattar även områden där ny eller förnyelse av detaljplan behövs.

Verksamhetsområde samhälle har en aktiv roll både i planprocesserna och i genomförandet av planerna. Genomförandet innebär till exempel avstyckning och marknadsföring av tomter och att planera för kommunal service.

I maj 2023 låg antalet byggbara kommunala tomter under 10 stycken, varav 3 är säljklara och marknadsförs via mäklare. Tomtreserv med säljklara tomter behöver bli större. Enligt beräkning i kapitel "Kommunala mål och kommunplan" bör det finnas minst 20 tomter i reserv per år. Det bör finnas flera tomter i attraktiva lägen men även på andra platser för att kunna erbjuda tomter då efterfrågan kommer. Tomtreservens storlek och exploaterings omfattning bör till viss del ta hänsyn till privata tomt- och bostadsprojekt. Bristen på attraktiva detaljplaner innebär att endast enstaka och spridda tomträtter kan exploateras i dagsläget.

Lokalförsörjningsplan för kommunal verksamhet

Orsa kommuns lokalförsörjningsplan fastställer hur kommunen ska sköta och utveckla sin lokalförsörjning under perioden 2021–2030. Lokalförsörjningsplanen och bostadsförsörjningsplanen är delvis överlappande, det gäller omsorgsboende där kommunen driver verksamheter, se följande bild.



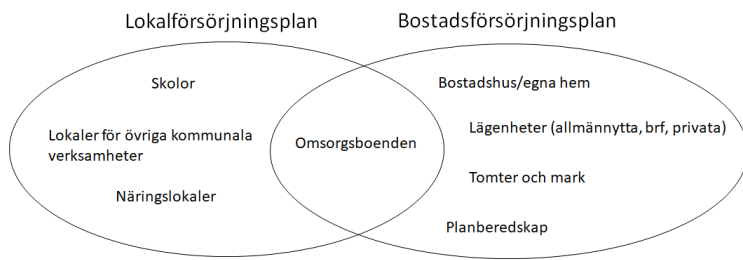


Bild 3: Lokalförsörjningsplanen och bostadsförsörjningsplanen är delvis överlappande.

Geografi och demografisk utveckling

Orsa kommun omfattar en landareal på cirka 1 800 kvadratkilometer. Med ett invånarantal på cirka 6 900 innevånare ger det en befolkningstäthet på cirka 4 invånare per kvadratkilometer. Antal hushåll i Orsa kommun var år 2021 3 471 stycken. Det betyder att det bor i snitt 2,0 personer i varje hushåll.

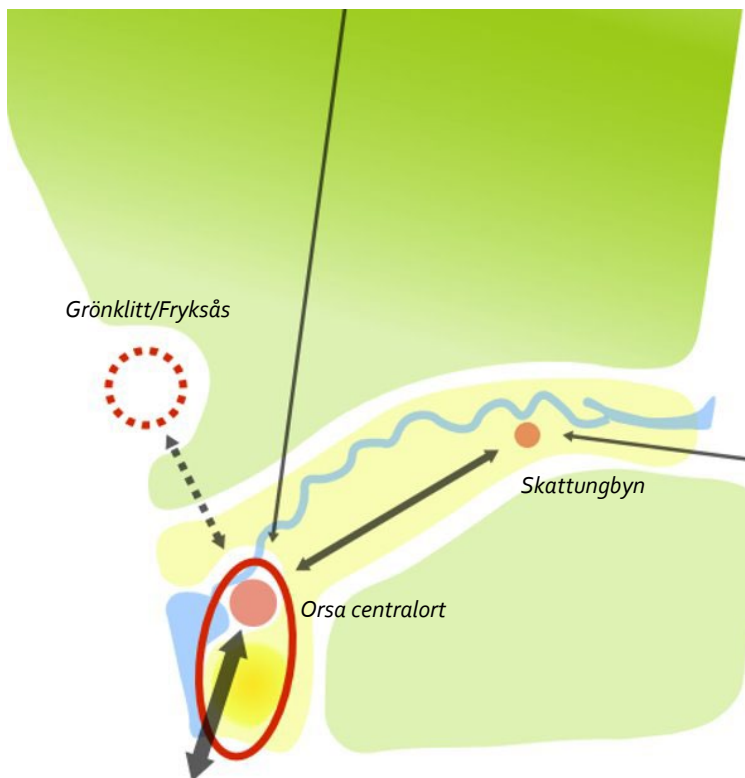


Bild 4: Schematisk bild av boendeområden i Orsa kommun.

Mer än hälften av Orsa kommuns befolkning bor i tätorten och centralorten Orsa, som består av bebyggelsen i Orsa centrum samt Västerå kern, Ön, Born, Berget, Tallåsen, Trunna och Höglunda. Södra Orsa används som benämning för de byar som ligger söderut från tätorten, inklusive Styversbacken, på gränsen till Mora kommun. Orsas andra tätort är Skattungbyn med cirka 300 innevånare. Förutom i tätorterna och i södra Orsa finns bebyggelsen i byarna kring dessa som Sandhed/Hansjö, Hornberga/Bjus, Slättberg, Stackmora samt övriga byar på väg mot Skattungbyn.



Grönklitt och Fryksås är två områden med i huvudsak fritidsboende för friluftsliv och sportaktiviteter. Fryksås är ursprungligen en gammal fäbod som utvecklats till en fritidsby i traditionell stil med hotell- och restaurangverksamheter. Grönklitt exploaterades på 80-talet kring skidverksamheter och växer fortfarande. Här finns mer av centrumkärna med butiker, restauranger, försäljning och sportaktiviteter sommar och vinter. I Grönklitt pågår det arbete med detaljplaner för 100-talet nya bostäder, samt ett planprogram för hela Grönklittsområdet. Det handlar framför allt om fritidsboende men det finns i dag permanentboende i båda områdena och med den utökning av bostäder som väntas så kan det även bli fler permanentboende i området vilket på lång sikt kan leda till behov av samhällsservice.

Befolkningsutveckling

Sedan början av 70-talet har Orsas befolkning varierat mellan 7000–7400 invånare. Sedan cirka 2008 har invånarantalet sjunkit under 7000, för att från 2016 öka igen, se diagram 1.

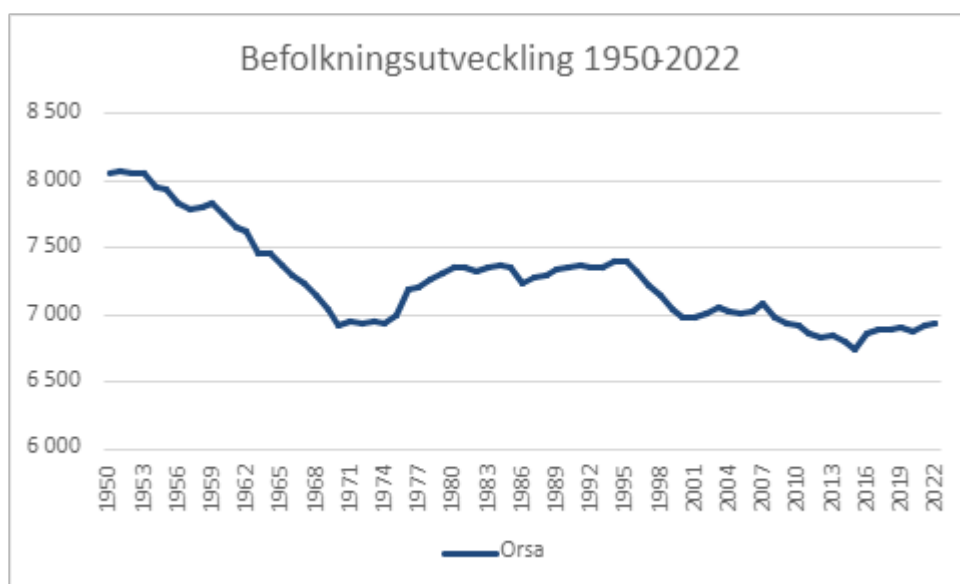


Diagram 1: Befolkningsutveckling 1950–2022 (SCB).

Hushållen var något större på 80/90-talet och ensamhushållen har ökat vilket betyder att antalet bostäder till och med var färre på 90-talet, cirka 3400, jämfört med i dag, drygt 3600.

Födelsenettet fortsätter att vara negativt. Från 2016 har befolkningen ökat tack vare positiva inflyttnings- och invandringsnetton som översteg födelsenettet, se diagram 2.



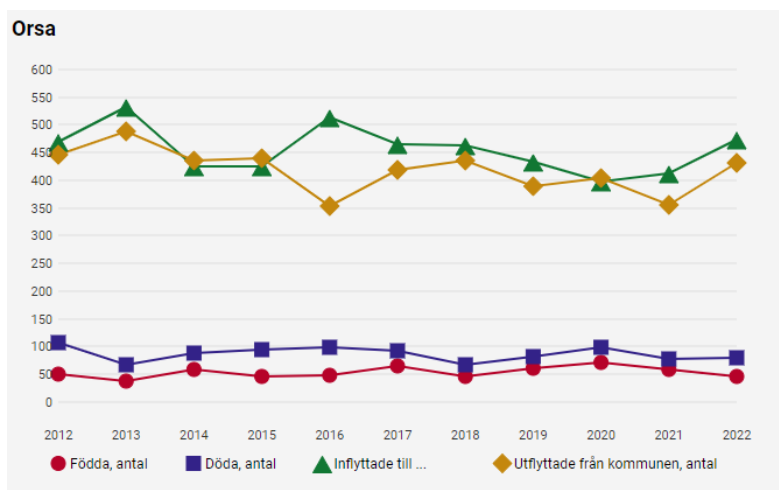


Diagram 2: Inflyttning och födelsenetto (Kolada befolkningsutveckling 2023).

Åldersfördelningen i kommunen redovisas i diagram 3. Diagrammet visar att åldersgruppen 25–44 år ökar och därmed kan ett ökat behov av familjeboenden antas. Även åldersgruppen 75–84 ökar och inom den gruppen kan behov av förändrat boende bli aktuellt.

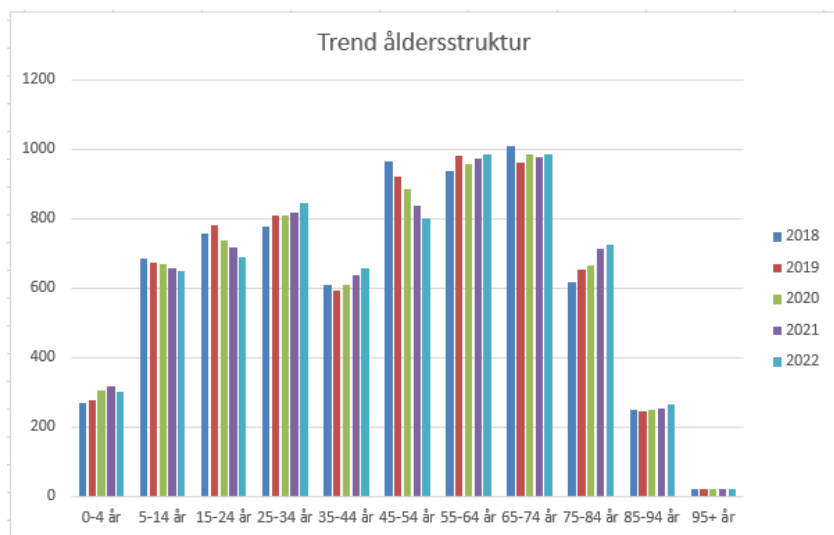


Diagram 3: Ålderssammansättning 2018–2022 (SCB).

Prognos

Enligt Orsa kommuns rapport "Prognos behovet av äldreomsorg, 2035" kommer personer som är behov av särskilt boende öka med 15 personer till 2030.

Ålder	2022	2026	2030	Förändring (%)	Förändring (antal)
65–79	1 425	1 346	1 366	-4 %	-58
80+	533	672	749	35 %	196

Tabell 1: Orsa kommuns utveckling för ålderskategorier över 65 år fram till 2030 (SCB 2022).



Som beskrivits tidigare har befolkningen i Orsa ökat med i snitt 15 personer per år sedan 2016. Ökningen beror bland annat på en ökad inflyttning från andra länder². Kommunens mål är att befolkningen ska fortsätta öka, men bland annat SCB:s prognos visar att befolkningen kommer att minska de närmaste åren, se diagram 4. Här finns en stor utmaning att vända den utveckling som spås. Nya bostäder är en del av lösningen liksom fler arbetstillfällen men det kan även vara andra utmaningar som inte tas upp i denna rapport.

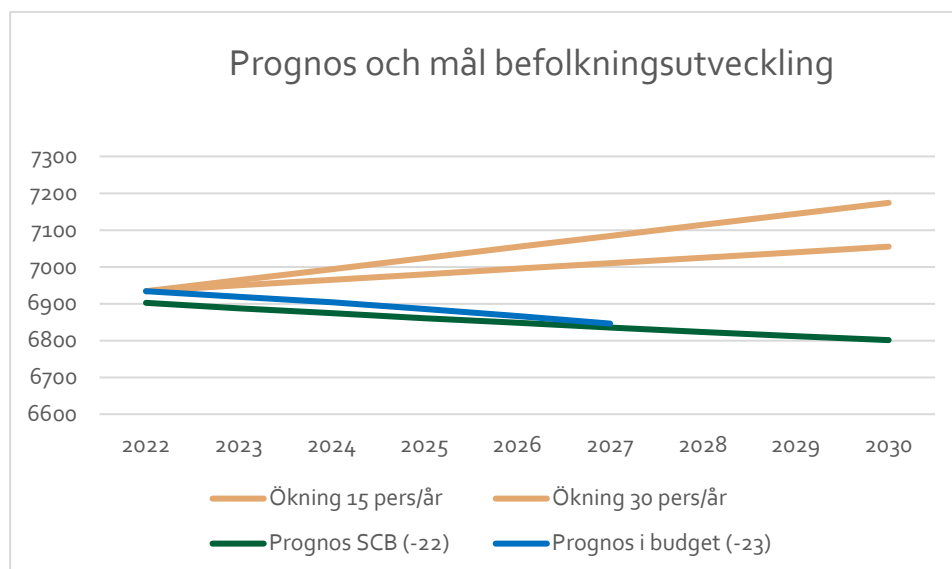


Diagram 4: Befolkningsutveckling – prognos respektive önskad målbild.

Bostadsbeståndet

Upplåtelseform permanentboende

Den vanligaste bostadsformen i Orsa är hus med äganderätt, se tabell 2. Kategorin har ökat under senaste åren, men då nyproduktionen inte varit så hög, se tabell 3, så kan det bero på att fritidshus omregistreras för permanentboende. Den näst vanligaste bostadsformen är hyresrätt. Observera att den totala ökningen förutom just nya bostäder kan bero på administrativa justeringar av upplåtelseform i lägenhetsregistret.

Upplåtelseform, exklusive fritidsbostäder	2017	2019	2021	Ökning 2017–21
Äganderätt	2 209	2 261	2 285	76
Hyresrätt	1 130	1 137	1 150	20
- varav OBAB			760	
- varav privata aktörer			390	

² SCB befolkningsstatistik.



Bostadsrätt³	186	186	193	7
Totalt antal	3 525	3 584	3 628	103

Tabell 2: Antal bostäder (exklusive fritidsbostäder) utifrån upplåtelseform 2017–2021 (SCB 2023).

Inom det totala lägenhetsbeståndet finns privata hyresvärdar som handhar ungefär 400 lägenheter och en mindre andel bostadsrättsföreningar (brf) om totalt cirka 200 lägenheter (exklusive brf i Grönklitt) för år 2021. Andelen bostadsrätter i Orsa är låg, men inte onormal för kommunkategorin. Större orter och städer har större andel bostadsrätter.

Nyproducerade bostäder

Antal nyproducerade bostäder 2018–2022, se tabell 3. Den visar på i snitt 2 nya permanentbostäder per år och 12 nya fritidsbostäder per år sen 2018. År 2023, till och med april, har det beslutats om slutbesked för 9 enbostadshus och för 40 fritidslägenheter, alltså en tydlig ökning. Dock har antal nytillkomna ärenden i stort sett avstannat på grund av prisutvecklingen i världen.

Nyproduktion	2018	2019	2020	2021	2022	Tot 2018–22
Enbostadshus	3	3	2	1	1	10
Fritidsbostad	16	12	13	12	9	62
Lägenheter i flerbostadshus	0	0	0	0	0	0

Tabell 3: Källa bygglovsstatistik – slutbesked (miljö- och byggnadsförvaltningen april 2023).

Orsabostäder

Orsabostäders cirka 760 hyresrätter är belägna i centrum och i ett tiotal områden inom tätorten, med undantag från några enstaka hyresrätter i Skattungbyn. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 1–4 r.o.k. (rum och kök) och hyresnivån per kvm är genomsnittliga i kommunjämförelse. Under senaste åren har efterfrågan varit större för storlekskategorin mindre lägenheter 1–2 r.o.k. och billigare lägenheter. Orsa kommun har haft en svag tillväxt av lägenhetsbeståndet senaste åren. Orsabostäders senaste större nyproduktion är från år 2015: projektet Måsen med 16 lägenheter. Under 2022 totalrenoverades 12 lägenheter.

Omsorgsboenden

Utbudet av omsorgsboenden, det vill säga äldreboende, trygghetsboende och gruppboende (exklusive korttidsboende som i detta fall inte räknas som ett permanentboende) ligger kring 110 platser. Till äldreboende är kön i juni 2023 cirka 14 procent av antal platser, det vill säga 15 personer. Även till trygghetsboende finns kö. Kötiden varierar. Den nya detaljplanen för äldreboendet Slipstenen löser efterfrågan på fler platser för äldreboenden och möjliggör för fler trygghetsboende på Lillåhem i framtiden.

Fritidsbostäder

Antal fritidsbostäder ökar mest, se tabell 4. Här finns potential att omvandla ett antal till permanentboende, samtidigt som det är viktigt att det finns fritidshus för den turistnäring som är

³ Exklusive antal bostadsrättslägenheter som är utanför Orsa centrum (det vill säga dem i Grönklitt).



viktigt för kommunen. En stor del av fritidshusen ligger i Grönklittsområdet och nyproduktionen är fokuserad dit.

Fritidsbostäder	2017	2019	2021	Ökning 2017–21
Antal privatägda enheter	1 574	1 676	1 718	144

Tabell 4: Antal fritidsbostäder (SCB 2023).

Ödehus – vakanta bostäder

November 2020 beslutade kommunstyrelsen att inventera förekomst av så kallade ödehus, se tidigare bostadsförsörjningsplan för bakgrund. I februari 2021 genomfördes en inventering via GIS-stöd och man fick en lista på 386 hus. En fältundersökning genomfördes med påföljande antagande att en betydande andel av husen inte kommer att sättas på marknaden. Ett utskick gjordes iallafall till alla på listan. Det inkom en del positiva reaktioner, en del frågor och en del negativa reaktioner. En uppföljning genomfördes hösten 2022 som visade att inte mycket hade hänt gällande ägarförhållanden. En försäljning av ett hus kan vara en lång process och projektet har inte gett direkt effekt men eventuellt kan det visa sig på lång sikt.

Marknadsanalyser

I SCB:s medborgarundersökning från 2022 anger drygt 95 procent att *”Kommunen är en bra plats att bo och leva på”* och 67 procent *”kan rekommendera andra som inte bor i kommunen att flytta hit”*.

Prioriteringsmatrisen i medborgarundersökningen från 2020 (SCB) säger att Orsa kommun bör prioritera bostadsutveckling, se bild 5. Området bostäder har ett högt effektmått för Orsa vilket innebär att höjt betyg för bostäder skulle få stort genomslag för hela NRI-betyget för kommunen.

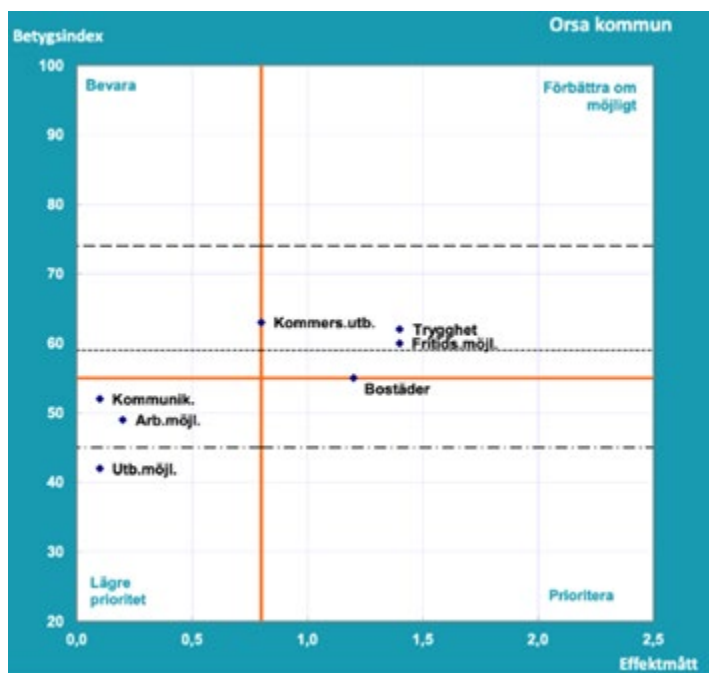


Bild 5: Bostadsutveckling skulle öka kommunens helhetsbetyg enligt medborgarundersökningen från SCB 2020.

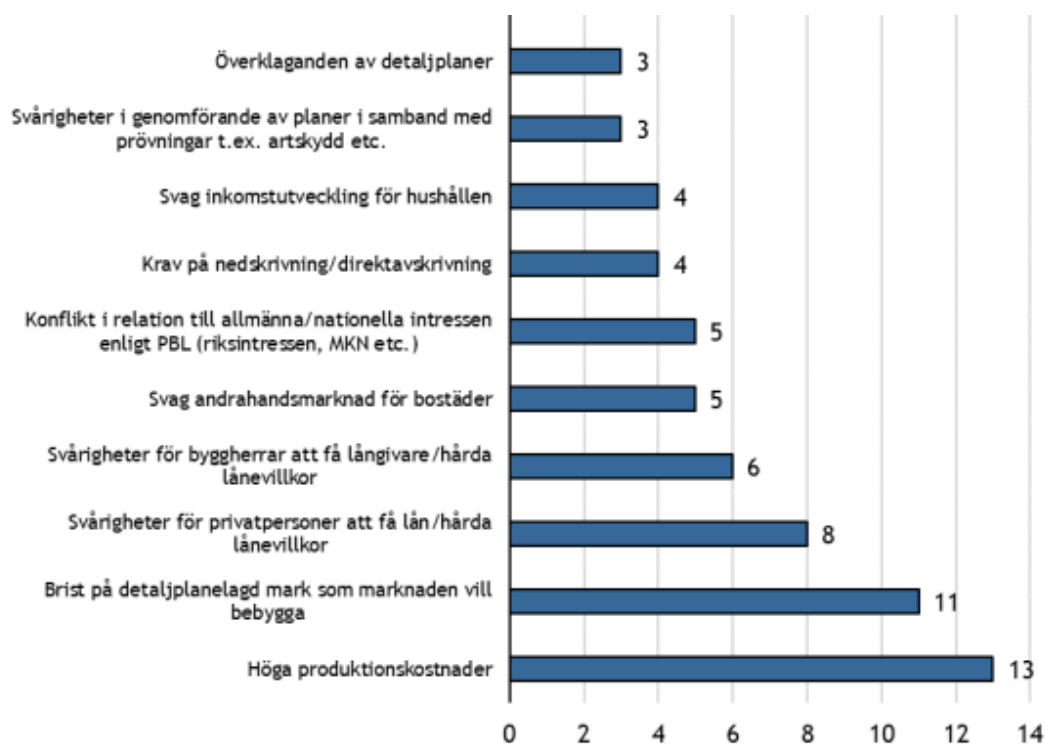
Analysen i medborgarundersökningen från 2020 är samstämmig med vad som kommit fram i en undersökning som konsultföretaget Karios Future gjorde 2019 för kommunens visionsarbete. En av



huvudslutsatserna var att Orsa är en "boendekommun" och att boendekvaliteterna är helt avgörande för att utveckla Orsa. Kairos Future ser att relationen med Mora blir alltmer betydelsefull i framtiden, där Orsa kan utveckla komparativa fördelar som boendekommun inom en gemensam regional arbetsmarknad. Utvecklingen mot mer distansarbete ses som en möjlighet. Bland faktorer som gör en geografisk plats attraktiv att bosätta sig på nämner Kairos Future närhet till natur och vatten, tillgång på friluftsliv, trygghet, låg brottslighet, bra bostäder, bra kommunikationer, närhet till affärer, och att det är vackert.

"Kan Orsa utveckla boendeattraktiviteten innebär det ännu bättre möjligheter för arbetslivet och inte minst tillgång till kompetens." (Kairos Future 2019).

I Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2023 kan vi läsa att 9 av 15 kommuner i Dalarna rapporterade in ett underskott av bostäder, alltså att efterfrågan är större än utbudet. I samma rapport har 14 av 15 dalakommuner angett att det finns faktorer som har begränsat bostadsbyggandet, se bild 6. De tre främsta faktorerna är höga produktionskostnader, brist på detaljplan på attraktiv mark samt svårigheter för privatpersoner att få lån.



Figur 93. Begränsande faktorer för bostadsbyggande som kommunerna i Dalarna har valt. Kommunerna kunde välja flera svar, alternativ som ingen svarade redovisas ej. Viss omformulering har skett för att förkorta titeln på alternativen. Källa: BME 2023

Bild 6: Ur Länsstyrelsens bostadsmarknadsanalys 2023.

Orsabostäder bedömer att marknaden ser ganska stabil ut framåt och den farhåga om nedgång som tidigare aviserats om verkar inte komma hit. Orsa får ta del av Moras tillväxt då deras bostadsbrist gör att man söker sig till Orsa där bostadsmarknaden ser bättre ut. Då Orsa också har som mål att öka befolkningen behöver nya bostäder tillskapas i kommunen varav hyresrätter är ett bostadsalternativ. Orsabostäder planerar tillföra 7 nya lägenheter i centrala Orsa under 2024 vilket bedöms är det marknaden behöver med tanke på övrig bostadsutveckling som sker i kommunen.



Orsabostäder har i dag ungefär 3 månaders kö till sina bostäder, vilket knappt kan räknas som kö. Det är relativt hög omsättning på bostäderna. Cirka 15 lägenheter byter hyresgäst varje månad, vilket motsvarar 20 procent av lägenhetsbeståndet på årsbasis.

Marknadssituationen och efterfrågan för bostäder i Orsa påverkas av den lokala utvecklingen i Orsa och av utvecklingen i regionen och omvärlden. Översiktsplanen lyfter fram Orsas regionala roll som boendekommun och de komparativa fördelarna med vackra lägen och närhet till Mora.

Arbetsmarknadsstatistiken visar att Orsa och Mora väsentligen utgör en gemensam bostads- och arbetsmarknad. Nästan hälften av Orsas arbetande befolkning pendlar ut från kommunen, varav en stor del till Mora (SCB 2021). Det finns också ett betydande pendlingsflöde från Mora till Orsa.

Lokala mäklare beskriver att det finns efterfrågan på egna hem centrumnära och i byarna kring centrum. Genomsnittlig betalningsvilja ligger under nyproduktion. Just nu har försäljningen gått ner gällande nyproducerat, men man upplever att köparna långsamt vänjer sig vid högre räntor och högre priser. Gällande nyproducerat så är det viktigt med attraktiva lägen, Löva strand är ett bra exempel som efterfrågas. Mäklare påpekar även vikten av att behålla dalastilen som attraherar köpare. För att få i gång flyttkedjor behövs lägenheter, gärna bostadsrätter, tätortsnära som bland annat kan göra att äldre kan lämna sin villa/gård. Grupper som har svårt att köpa eget hem är bland annat ensamstående. Närheten till Mora är positivt, man kan bo i Orsa med upplevd bra skola och fritid men jobba i Mora.

2021 genomfördes en marknadsundersökning för området Löva strand som sammanfattas: *De flesta kan tänka sig att betala 3–5 miljoner för att köpa sitt drömboende och de flesta skulle då föredra att äga sitt hus, näst efter i popularitet gällande ägandeform är bostadsrätt. När det gäller typ av boende som föredras så är det villa som är klart populärast följt av lägenhet som inte ligger i markplan. Parhus, kedjehus och radhus intresserar relativt få av de svarande. Respondenterna föredrar i högre grad stadsmiljö framför att bo på landsbygd och de vill ha en lagom/mellanstor trädgård. Traditionell arkitektur föredras framför modern och de svarande önskar ett boende med funktionella materialval. Vidare så önskar de en stor bostadsyta med enskilda rum hellre än öppen planlösning. Utifrån den beskrivning som gavs av det tänkta bostadsområdet i Orsa så skulle närmare hälften (46 procent) kunna tänka sig att flytta till området. De under 45 år är klart mer positiva till att flytta till området än de som är äldre än 45 och särskilt bland dem i åldern 65+ är intresset väldigt lågt. Svarande med hemmavarande barn är också mer intresserade än de utan barn.*

De faktorer främst som skulle kunna locka att flytta från stadsmiljön är

- närhet till skog och natur, 54 procent
- närhet till vatten, 54 procent
- "mer bostad för pengarna", 51 procent
- sjöutsikt, 46 procent.

Notera även att för personer under 40 år är även närhet till barnomsorg en viktig aspekt.

Tillgång till bredband via fiber är det som flest angivit som viktigt. Lika viktigt är dock även närhet till matbutik. Sedan följer närhet till grönytor och till parkering och närhet till boendeservice på ungefär samma nivå.

I enkäten Lupp (lokal uppföljning av ungdomspolitiken) genomförd 2021 säger sig 78 procent av gymnasieeleverna vilja flytta från Orsa. 9 procent av killarna på gymnasiet anger bostadssituationen som anledning till flytten.



Aktuella projekt och intressanta områden

Kommunen och Orsabostäder har flera exploateringar och byggnationer på gång, se tabell 5 nedan. De närmaste två åren kan cirka 36 bostäder/tomter stå klara.

Var	Antal	Tidplan	Ansvar
Hästen 11	13 lägenheter	Bygglov höst -23 Inflyttning höst -24	Extern/markanvisning
Nedre Kuruld	10 lägenheter	Bygglov höst -23 Inflyttning höst -24	Extern/markanvisning
Kyrkogatan (före detta Handelsbanken)	8 lägenheter	Bygglov höst -23 Inflyttning -24	OBAB
Förtätning genom förhandsbesked	5 tomter	Klara för försäljning 2023-24	Verksamhetsområde samhälle

Tabell 5: Aktuella projekt.

Nya områden för bebyggelse pekas bland annat ut i översiktsplanen. Södra Orsa, från Höglunda till Styversbacken, efter slutningen mot Orsasjön är ett större område som pekas ut. Här råder efterfrågetryck och utbudsunderskott för byggbara tomter vilket i praktiken begränsar nyproduktion och ytterligare ökad bosättning. Södra Orsa berörs av omfattande intressen för friluftsliv, naturvård och jordbruk, men enligt översiktsplanen finns ändå möjligheter att på sikt öka byggande och bosättning förutsatt att kommunen ser över gamla detaljplaner och tar fram helt nya planer. Vägdragningen för den nya E45:an genom området behöver vinna laga kraft och när det gäller trafiken i övrigt framhåller översiktsplanen behovet av välplanerade lösningar för områdena. Södra Orsa har en splittrad arrondering vilket också är en utmaning i exploateringen av tomtmark. Detaljplaneprocessen för Löva strand, som ligger norr om detaljplan Styversbacken, kommer att fortsätta då lämplig förbindelseväg till E45 är fastställd.

Grönklitt-Fryksås är ett område där det händer mycket. Även om fokus är på fritidsbostäder och fritidsanläggningar så kan behov av permanentboende och service öka. Just nu pågår arbete med detaljplan och planprogram för Grönklitt.

Om attraktiviteten i befintliga bostadsområden höjs kan även dessa områden bli mer aktuella för nybebyggelse. Detta gäller bland annat centrum och områdena kring centrum.

Samverkan med grannkommuner när det gäller infrastruktur som vägar och VA kan vara viktigt för att få en helhetsbild som gynnar hela området. Avståndet mellan Mora och Orsa tätorter är kort och det sker en utveckling på båda sidor av kommungränsen, särskilt vid Orsasjön. Ett fördjupat samarbete mellan Mora och Orsa kommuner kan vara positivt för kommunernas utveckling och bostadsförsörjning. Kommunerna delar på en gemensam planerhet, vilket kan skapa goda förutsättningar för att uppnå en mer samordnad planering där ambitionen bör vara att kommunerna i högre grad ska komplettera varandra. I vilken form samarbetet ska bedrivas är en fråga som tas ställning till i respektive kommuns planeringsstrategi som ska antas innan 11 september 2024.



Målgrupper/målområden

Enligt Boverket bör kommuner analysera sin bostadsmarknad genom marknadssegmentering, det vill säga genom att dela in marknaden i grupper med likartade behov och förutsättningar.

Priskänsliga

Boverkets statistik visar bland annat på att Orsa har högre andel personer som har ansträngd boendeekonomi⁴ jämfört med liknande kommuner. Statistiken är från 2020 och i den finns inte utfall efter den rådande lågkonjunkturen. Ett antagande är att den ovannämnda gruppen kan bli större på grund av den ekonomiska situationen som råder nu i landet och omvärlden. Det är svårt att bygga billigt i dag, så lösningen är att vända på tanken och bygga nytt för dem som har råd så att det frigörs billigare boenden.

Nybyggare och inflyttare

Inflyttning och nyproduktion är mycket intressant för Orsa kommun eftersom det finns en efterfrågan och kommunens mål är att öka befolkningen. Målgruppen innehåller familjer och personer med ekonomisk styrka för att kunna konkurrera på privata bostadsmarknaden och som kan efterfråga tomter för nyproduktion. Det krävs tomtmark i attraktiva lägen, exempelvis sjöutsikt, gärna lokaliserat mellan Mora och Orsa – mark som är värderad så det rättfärdigar en investering i nybyggnation. Infrastruktur för barn, som lekplatser, förskola, cykelväg, kollektivtrafik samt närhet till samhällsservice är viktigt så det lockar mer än bara dem som är ute efter fritidsboende. Här finns grupper och personer som också kan fylla kommunens och arbetsmarknadens behov av kompetens och för denna grupp kan närhet till kommunikationer vara viktigt. Här finns företagare som kan etablera nya verksamheter för Orsa. För gruppen inflyttare behövs, förutom lediga tomter för dem som vill bygga själva, lediga hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter eller villor.

Ungdomar

Ungdomar och studenter är viktiga grupper. För att säkerställa att unga kan flytta hemifrån, bo kvar i eller flytta till Orsa behövs billiga mindre lägenheter med närhet till centrumkärna och/eller kollektivtrafik. Målgruppen unga (13–25 år) består både av studenter och unga som arbetar. Att bo i Orsa och arbeta i Mora ska vara möjligt, likväl som att bo i Orsa och antingen plugga på distans eller vid vårt högskolecentrum, samt att studiependla till andra orter. Det är viktigt att ha denna målgrupp i åtanke då nya boenden planeras för centrumområdet.

Äldre

Gruppen äldre är inte enhetlig utan de har olika krav, önskemål och ekonomiska förutsättningar. Det finns dem som klarar sig utan kommunal omsorg helt och hållet, de som är i behov av omsorg och de som kan behöva tillgänglighetsanpassa sitt boende vare sig det är i hyresrätt, bostadsrättsförening (brf) eller eget hem. Behovet av en rotation i boende synliggörs tydligt i de två stora grupperna 40- respektive 80-talister⁵ i samhället. Att få äldre vuxna/unga pensionärer (55–70 år) att lämna sin villa till förmån för familjer och hitta ett mindre, anpassat boende (par/radhus, bostadsrätt, flerbostadshus med trädgård, brf) är en utmaning då man oftast bor billigare i det egna

⁴ Se Boverkets underlag för bostadsplanering.

⁵ Mäklarefarenhet.



hemmet. Fördelen är bland annat att man får ett mindre hus med mindre förvaltning, troligen mer centralt nära samhällsservice.

Boverket beskriver att den stora ökningen av 80+ seniorer inte behöver ge en motsvarande ökning för vårdbehov eftersom vi samtidigt blir friskare. Antalet som bor i särskilt boende kommer att fortsätta minska och allt fler äldre kommer att välja att bo kvar eller välja en anpassad bostad inom ordinarie bostadsbestånd. En viktig faktor är utvecklingen och de nya möjligheter som ges från e-hälsa och välfärdsteknik. Samtliga kommuner kommer behöva fortsätta verksamhetsutvecklingen av äldreomsorgen genom digitalisering. Sveriges Kommuner och Regioner, SKR, har därför startat ett kompetenscenter för välfärdsteknik för att samla, skapa och sprida kompetens inom dessa områden.

Tillgänglighetsanpassa bostäder

Enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag kan kommunen ge bidrag för en anpassning av en permanentbostad till den som är funktionshindrad. Bidraget kan lämnas till en åtgärd som är nödvändig för att ge en person med funktionshinder möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Detta kan vara en billigare lösning än att bygga fler särskilda boenden/trygghetsboenden, dock kan det innebära att flyttkedjor inte kommer i gång, till exempel att en stor villa behövs till nya familjer i stället för ett ensamhushåll som kan klara sig med en mindre bostad.

Här finns möjligheter för allmännyttan att förbättra bostadsbeståndet så att äldre kan bo inom allmännyttan.

Kommunala äldreboenden

Kommunförvaltningen driver särskilda boenden på två adresser i Orsa. Inom Lillåhem på Parkgatan 2 finns särskilt boende och även lägenheter för trygghetsboende. Fastigheten förvaltas i internt hyresavtal med OLAB. På Kaplansgatan 19 finns Orsagården med särskilt boende och även korttidsboende. Orsagården har ett externt hyresavtal. Totalt handlar detta om 100-talet bostäder (exklusive korttidsboende).

Kommunen har beslutat att bygga nytt särskilt boende – Slipstenen – som ersätter Lillåhem och Orsagården. Detta planeras vara klart till 2027. Slipstenen blir ett modernt äldreboende med något antal utökade platser samt fler korttidsboenden samt med hemsjukvårdsverksamheten på samma plats. Tillsammans med ombyggnation av Lillåhem till fler trygghetsboenden så kommer antalet bostäder (exklusive korttidsboenden) att landa på 120–130 stycken, alltså en ökning med 20–30 platser. Detta projekt bedöms klara en ökning inom gruppen 80+. Att beräkna behovet av platser för särskilt boende är svårt, vilket också Socialstyrelsen beskriver i de årliga lägesrapporterna om vård och omsorg om äldre. Som ovan angivits sker en tydlig ökning i Orsa inom gruppen 80+ seniorer. Lägesrapporterna visar att våra äldre blir friskare och klarar sig allt bättre själva. Man får stöd i hemmet under längre tid. Medianvårdtiden i riket för särskilt boende är 24 månader. För Orsa cirka 20,5 månader. Till analysen skall också läggas till möjligheter från e-hälsa och välfärdsteknik. Rapporten anger också att äldre på särskilt boende upplever sig mer ensamma än de som bor kvar hemma. Ändamålsenliga lokaler är viktiga, men arbetsmetoder och bemötande har minst lika stor betydelse.

Den eventuella flytten till särskilt boende sker allt högre upp i åldrarna. I gruppen 65–79 år är det mindre än 1 procent som bor i särskilt boende i Orsa. Av dem som har passerat 80 är det 12 procent som bor i särskilt boende (2022, enligt SCB).



Nettoökningen av äldreboenden antas frigöra bostäder och möjliggöra flyttkedjor när fler äldre flyttar till kommunens äldreboenden. Enligt Boverket finns dock risk för att överskatta flyttkedjorna. En del av de frigjorda bostäderna kan bli fritidsbostäder, och en del kan vara olämplig för marknaden. Dessutom kan flyttar utebli för de äldre som inte kan finansiera månadskostnaderna för nya trygghetsboenden.

Övriga

Ett annat ungt segment är personal inom turismnäringen. Orsa Grönklitt har i snitt ett hundratal årsanställda. Under vintersäsong är antal anställda mycket högre inkluderande alla säsongs- och timanställda. Orsa Grönklitt har endast ett fåtal egna personalboenden och skulle behöva minst ett 20-tal bostäder nu för personal som kan vara svårt att finna lokalt. Konsekvenserna blir att anställda tvingas att pendla. Turismpersonalen efterfrågar små och enklare bostäder, gärna med delade faciliteter och med prioritering på låga kostnader. Enligt Orsa Grönklitt skulle ett ökat boendeutbud på orten underlätta företagets kompetensförsörjning. Boendena får gärna ligga centralt i Orsa. Detta behov kan hanteras bland annat i kommande detaljplaner i Grönklitt och även som ett underlag inför att beräkna behov av om- och nybyggnation i centrala Orsa.

Familjer och vuxna i åldersgrupper från 25–67 år representerar halva befolkningmängden i kommunen. Här finns flera segment med olika behov och ekonomisk styrka. En del är bostadsförsörjd genom kommunala och privata hyresrätter. Här finns den stora gruppen som är bostadsförsörjd med äganderätt och en mindre grupp om några hundra personer med bostadsrätt. Rapporterna från Boverket och från allmännyttan visar att marknaden i stort sett är i balans⁶.

När det gäller framtida behov av bostäder för nyanlända så planerar Orsa att följa modellen som användes i och med Ukrainakrisen, det vill säga man samarbetar med privata fastighetsägare, Orsabostäder samt boendeanläggningar som hotell och vandrarhem och får fram en lista på möjliga boenden, innan mer långsiktiga lösningar kan erbjudas, i första hand genom Orsabostäder.

Ett litet men ur kommunal synpunkt viktigt segment är vuxna med särskilda behov av bostadsanpassning. Bostadsförsörjningen för LSS och även för socialpsykiatri ombesörjs av särskilda omsorgen inom Orsa kommun. Verksamheten omfattar serviceboendet Längtan och gruppboendena Ivar Kistis och Ström Pers. På boendena finns personal dygnet runt.⁷ Allmännyttan har senast från 2019 rapporterat om marknadsbalans för dessa grupper.

Vad gäller hemlöshet planerar Orsa att gå in i ett arbete enligt modellen *Bostad först*. Det är ett förebyggande arbete för att motverka hemlöshet där kommunen vill jobba tillsammans med Region Dalarna och hyresvärdar för att tillhandahålla bostäder i kombination med individuellt behovsanpassat stöd till personer som lever i hemlöshet och samtidigt har ett omfattande stödbehov till följd av missbruk och beroende eller annan psykisk sjukdom.

⁶ Orsabostädernas senaste rapport till Boverket om marknadsbalans är från 2019.

⁷ Enheten rapporterar om att lokalerna på Stensgatan har bra ändamålsenlighet och tillräckliga ytor. På gruppboendet Ivar Kistis har toaletter i brukarlägenheterna små ytor vilket försvårar vårdrutinerna.



Källförteckning

Medverkande

Samhällsplanerare verksamhetsområde samhälle, Orsa kommun
Bygglovschef miljö- och byggnadsförvaltningen, Orsa-Mora kommun
Planchef miljö- och byggnadsförvaltningen, Orsa-Mora kommun
Vd Orsabostäder AB, Orsalokaler AB
Chef verksamhetsområde omsorg, Orsa kommun
Chef verksamhetsområde samhälle, Orsa kommun
Mark- och exploateringsingenjör, Orsa kommun
Samhällsplanerare, NODAVA AB
Planarkitekt miljö- och byggnadsförvaltningen, Orsa-Mora kommun

Övriga källor

Dalastrategin 2030, Region Dalarna
Översiktsplan, Orsa kommun (2019)
Vision Orsa 2050 (2020)
Politisk plattform (2023)
Marknadsundersökning Löva strand, Infobahn (2021)
Prognos behovet av äldreomsorg, 2035, Orsa kommun (2023)
PM Slipstenen – beslutsunderlag, Orsa kommun (2021)
Lokalförsörjningsplan, Orsa kommun (2022)
Morgondagens arbetsmarknad och kompetensförsörjning i Orsa, Kairos Future (2019)
Bostadsmarknadsanalys Dalarna 2023, Länsstyrelsen (2023)
Kommundatabasen, kolada.se
Boverket www.boverket.se
SCB:s medborgarundersökning 2020, Orsa kommun
www.maklarstatistik.se
Socialstyrelsen Lägesrapport Vård och omsorg av äldre.
Mäklare Länsförsäkringar fastighetsbolag Mora (2023)
Mäklare PI fastigheter (2023)
Mäklare, Fastighetsbyrå Orsa (2023)
Anläggningschef Orsa Grönklitt (2023)

